



COMUNE DI TERRASINI

Città Metropolitana di Palermo

Area 5[^]

Pianificazione del Territorio e SUAP

COMMISSIONE TECNICO SPECIALISTICA

Verbale n. 06 del 03/09/2025

Oggetto: Esame delle proposte d'intervento edilizio all'ordine del giorno nella seduta del 03/09/2025

L'anno duemilaventicinque, il giorno tre del mese di settembre alle ore 16:00 a mezzo collegamento in modalità telematica su piattaforma meet di google, si è riunita la Commissione Tecnico Specialistica composta come segue:

1. Dott. Geologo Pietro Crimi – Commissario, membro della Commissione;
2. Dott. Agronomo Gaetano Consiglio – Commissario, membro della Commissione;
3. Arch. Adriana Cracchiolo – Commissario, membro della Commissione;

per discutere dei seguenti punti all'ordine del giorno:

1) Pratica N. 219/2025

Prot. Gen. N. 16023 del 17/06/2025

Tipo intervento: Interventi residui, cioè non citati per altre tipologie di pratiche

Descrizione: Demolizione parziale di corpi esterni aggiunti

Ditta: sig.ra Fleres Lorenza, sig.ra Fleres Mattia

Ubicazione: Via dei Normanni, 9

Id. catastali: Fg. 12 Map. 1548

Il responsabile del procedimento: Geom. Vincenzo Perna

2) Pratica N. 497/2024

Prot. Gen. N. 25809 del 22/10/2024

Tipo intervento: Realizzazione di pertinenze minori

Descrizione: progetto per la realizzazione di una piscina interrata di pertinenza ad un fabbricato adibito a civile abitazione, giusto permesso in sanatoria n.554 del 17.09.2021 rilasciato ai sensi della l.47/85, sito nel territorio del comune di Terrasini in c/da Paternella, e ricadente in zona C5 del vigente prg.

Ditta: Sig.ra Sorce Pietra

Ubicazione: Via Euripide, 26

Id. catastali: Fg. 16 Map. 207

Il responsabile del procedimento: Geom. Vincenzo Perna

3) Pratica N. 127/2025

Prot. Gen. N. 9084 del 03/04/2025

Tipo intervento: Ristrutturazione (cosiddetta "pesante")

Descrizione: Ristrutturazione di un vecchio rudere mediante demolizione e ricostruzione, da adibire a residenza stagionale e turistico-ricettiva sito a Terrasini (PA).

Ditta: Sig.ra Florio Maria Cristina
Ubicazione: Contrada Cala Rossa Snc
Id. catastali: Fg. 6 Map. 2303
Il responsabile del procedimento: Geom. Mario Cucchiara

4) Pratica N. 165/2025

Prot. Gen. N. 11726 del 05/05/2025

Tipo intervento: Ristrutturazione (cosiddetta "pesante")

Descrizione: Scia per la ristrutturazione, fusione, aumento s.u. e s.n.r., realizzazione di una piscina e sistemazione degli spazi esterni di una villa a tre elevazioni f.t. sita in c.da Femmina Morta, sito a Terrasini (PA).

Ditta: PULINTEC S.R.L.S.

Ubicazione: Contrada Femmina Morta Snc

Id. catastali: Fg. 11 Map. 791

Il responsabile del procedimento: Geom. Vincenzo Perna

5) Pratica N. 147/2019 SUAP

Prot. Gen. N. 9362 del 23/04/2019

Tipo intervento: Progetto per la realizzazione di uno stabilimento con tipologia di solarium attrezzato con possibilità di ristoro.

Ditta: Lo Nardo

Il responsabile del procedimento: Arch. Alessi Giuseppe

6) Pratica N. 302/2024

Prot. Gen. N. 14388 del 13/06/2024

Tipo intervento: Nuova costruzione

Descrizione: Progetto per la costruzione di un edificio di tipo bifamiliare sito a Terrasini (PA)

Ditta: Sig. Zangara Vincenzo, Sig.ra Lo Vasco Alessandra

Ubicazione: C/da Piano Torre SNC

Id. catastali: Fg. 3 Map. 361, 2868, 2869, 2870, 2873, 2876, 2878, 2882, 2885

Il responsabile del procedimento: Arch. Alessi Giuseppe

Presiede la seduta il Dott. Geologo Pietro Crimi.

I lavori hanno inizio alle ore 16:00.

Preliminarmente, facendo riferimento al Decreto Assessoriale 237/GAB del 29 giugno 2023, viene fatto presente quanto dallo stesso Decreto indicato relativamente alle competenze nella redazione dello studio di incidenza, con specifico riferimento alle figure professionali di comprovata competenze in campo naturalistico/ambientale che possano firmare il suddetto studio, insieme al progettista; la commissione può richiedere per la Valutazione di Incidenza la presentazione di specifico curriculum vitae comprovante il possesso delle specifiche competenze professionali, con allegata specifica dichiarazione. Ciò con l'accompagnamento del Format di supporto screening di V.Inc.A. per una migliore e più corretta gestione delle pratiche da parte della commissione.

Si passa alla trattazione del primo punto all'ordine del giorno.

Pratica N. 219/2025 - Ditta: Fleres Lorenza, Fleres Mattia.

La Commissione Tecnico Specialistica Comunale relativamente al punto uno all'ordine dei lavori, ritiene prioritario essere messa a conoscenza di come e dove saranno smaltiti gli sfabbricidi risultanti dalle demolizioni che verranno effettuate, relativamente ai corpi accessori abusivi, oggetto dell'intervento. Sulla stessa operazione di demolizione si chiede se possano verificarsi problematiche di tipo geologico e che nelle aree interessate venga prevista una misura compensativa con vegetazione autoctona, escludendo qualsivoglia cementificazione delle stesse. Si evidenzia, altresì, la mancanza di elaborati che descrivano come avverrà lo smaltimento dei reflui, elaborati che potrebbero però essere

presenti nella pratica di sanatoria presentata.

Per quanto attiene alla piscina, oggetto di Art. 13, si precisa che la stessa dovrà avere delle misure compatibili con i regolamenti e comunque di avere una dimensione in lunghezza massimo di 10/12 metri e di essere pertinenziale all'abitazione.

Si precisa che nella pratica in esame manca la relazione della Valutazione di Incidenza Livello I Screening a supporto del Format presentato.

Pertanto, la commissione fa richiesta delle suddette documentazioni e specificazioni, sospendendo il parere.

Pratica N. 497/2024 - Ditta: Sorce Pietra

In merito alla pratica 497, esaminata la documentazione, si mette in evidenza una difformità tra i luoghi e gli elaborati presentati, la cartografia non è attinente con la contrada di appartenenza e inoltre manca il parere del WWF. Per tali motivi si sospende la trattazione in attesa delle rettifiche degli elaborati e dell'eventuale parere del WWF o comunicazione di "non espressione" da parte dell'Ente Gestore. Si chiede, altresì, di verificare la dimensione della piscina, atteso che dagli elaborati presentati non si evincono le misure. Il parere è pertanto sospeso.

Pratica N. 127/2025 - Ditta: Florio Maria Cristina

Esaminati gli elaborati e la documentazione facente parte della pratica in oggetto, la commissione rileva non esserci particolari problematiche, seppur venga messo in evidenza il fatto che manca, tra la documentazione presentata, la relazione geologica, e non siano dettagliati gli aspetti geomorfologici e idraulici. Ciò nonostante la commissione dichiara di avere ben chiara la situazione dell'assetto geomorfologico del sito, del tutto stabile. Pertanto il parere espresso dalla commissione è favorevole con le prescrizioni di seguito espresse.

La commissione ritiene opportuno effettuare una sostanziale modifica sulla percentuale del terreno da riutilizzare, aumentando la stessa dal 33% proposto dal progetto, al 100%, indicando tale percentuale tra le prescrizioni.

Per quanto riguarda i camminamenti si ritiene opportuno l'utilizzo di materiale drenante e senza utilizzo di malte cementizie, nell'intero lotto di terreno; si richiede una implementazione della vegetazione ad ulivi e in ultima analisi che si provveda alla pubblicazione, secondo quanto previsto dalla normativa, del parere favorevole espresso.

Pratica N. 165/2025 – Ditta: PULINTEC S.R.L.S.

Relativamente alla pratica 165/2025 si ritiene necessario effettuare una verifica della sanatoria collegata al fine di un riscontro degli elaborati autorizzati.

La commissione chiede delucidazioni su come verrà effettuato lo smaltimento dei materiali oggetto dello scavo e su come e dove verrà realizzato l'impianto fotovoltaico, atteso che non sono presenti gli elaborati indicanti lo schema dell'impianto e dove verrà collocato, con lo schema di riferimento e le misure.

Serve, inoltre, uno studio geologico e idrogeologico e un elaborato esplicativo su dove verrà realizzata la piscina e le caratteristiche tecniche. La pavimentazione dovrà essere rivista e la documentazione fotografica implementata, risultando quest'ultima insufficiente e poco esplicativa.

Il progetto della piscina dovrà essere adeguatamente quotato e supportato da planimetrie e sezioni in scala adeguata.

Si chiede altresì la dichiarazione del professionista e la qualifica e competenza per la stesura dello studio di incidenza ambientale, allegando apposito curriculum vitae.

In merito alla pavimentazione esterna si dispone l'utilizzo di materiale idoneo, mentre per l'impianto di scarico serve l'integrazione degli elaborati di rito. Si sospende il parere in attesa della documentazione richiesta.

Pratica N. 147/2019 – Ditta: Lo Nardo

Esaminati gli elaborati, la commissione verifica che tutte le richieste di integrazione che sono state fatte nelle precedenti sedute di commissione sono state correttamente inoltrate.

Si evidenzia che, per quanto attiene alla riduzione della distanza cautelativa, da 30 metri a 15 metri, dall'area della falesia costiera a rischio R4, il tecnico incaricato ne ha giustificato in modo adeguato la proposta, che pertanto la commissione ritiene possa essere accolta.

Si fa presente che, ricadendo l'area in zona ZPS, sarebbe importante avere il parere del WWF.

Viene sollevata anche una perplessità relativa alla competenza del parere, in quanto essendo area di protezione speciale, dovrebbe intervenire l'autorità competente, nella figura del Dipartimento Regionale Ambiente secondo quanto stabilito dalla norma di riferimento D.A. 237/2023.

Su questo punto si richiedono chiarimenti al Dipartimento Regionale Ambiente per tramite dell'Amministrazione Comunale e si sospende la trattazione per la verifica della competenza di questa commissione sul parere da fornire.

Pratica N. 302/2024 – Ditta: Zangara Vincenzo - Lo Vasco Alessandra

Preliminarmente si fa presente che manca la relazione V.Inc.A.

Per quanto riguarda la parte relativa alla pavimentazione, vengono sollevati dubbi in merito alla capacità drenante e si chiede inoltre di sapere come il materiale dello scavo verrà utilizzato. In questa fase si indicano interventi di inerbimento di tutta la parte intorno alla piscina al netto di una copertura perimetrale di esigua estensione a bordo piscina. Prima di emettere il parere si richiede la dichiarazione del professionista firmatario dello studio di incidenza ambientale sulle competenze in materia di V.Inc.A, parimenti al curriculum vitae e l'Autorizzazione della Soprintendenza BB.CC.

Il parere della commissione risulta quindi sospeso in attesa dei documenti e delle dichiarazioni richieste.

I lavori della Commissione si concludono alle ore 19,15

Dott. Geologo Pietro Crimi (Presidente)

Dott. Agronomo Gaetano Consiglio

Arch. Adriana Cracchiolo

Prescrizioni generali per l'esecuzione dei lavori:

a. I lavori di scavo e demolizione dovranno svolgersi al di fuori del periodo primaverile - estivo per non creare disturbo alla riproduzione delle specie animali;

b. I lavori di cantiere dovranno essere eseguiti in fasce orarie diurne;

c. Occorre adottare accorgimenti atti a limitare le emissioni di polveri durante l'esecuzione dei lavori e il trasporto di materiali polverulenti attraverso la bagnatura delle aree di lavoro. Il materiale di cantiere deve essere mantenuto coperto con teloni bloccati per evitare che eventi meteorologici possano rimuoverli anche durante le ore non lavorative ed evitare dispersione di qualsivoglia materiale, con particolare riferimento a quello derivante dagli scavi;

d. In condizioni di vento sostenuto le operazioni di scavo dovranno essere sospese;

e. Occorre effettuare la raccolta differenziata di eventuali rifiuti prodotti nella fase esecutiva di realizzazione dell'opera (imballaggi, legname, ferro, ecc.) e adempiere a un frequente loro smaltimento;

f. L'illuminazione dovrà prevedere la direzione del fascio luminoso dall'alto verso il basso;

g. Documentazione fotografica, a opere eseguite con planimetria illustrante lo stato finale dei lavori e i punti di scatto.