



COMUNE DI TERRASINI

Città Metropolitana di Palermo

Area 5^

Pianificazione del Territorio e SUAP

COMMISSIONE TECNICO SPECIALISTICA

Verbale n. 02 del 18/02/2026

Oggetto: Esame delle proposte d'intervento edilizio all'ordine del giorno nella seduta del 18/02/2026

L'anno duemilaventisei, il giorno diciotto del mese di febbraio alle ore 16:30 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. 184/2025

Prot. Gen. N. 13114 del 16/05/2025

Tipo intervento: Nuova costruzione

Descrizione: Progetto per la nuova costruzione di un'unità a uso residenziale con annessa piscina interrata

Ditta: proprietaria Valentino Barbara

Ubicazione: Via Caletta Verde, 45 - Traversa B.11

Id. catastali: Fg. 11 Map. 1198, 1199, 1201, 1203

Il responsabile del procedimento: Geom. Mario Cucchiara

2) Pratica N. 379/2025

Prot. Gen. N. 25163 del 03/10/2025

Tipo intervento: Realizzazione di pertinenze minori

Descrizione: Posa piscina pertinenziale prefabbricata in VTR sito a Terrasini (PA)

Ditta: Sig.ra Giordano Fiorella

Ubicazione: C/da Agliandroni, snc

Id. catastali: Fg. 5 Map. 91 Sub. 6

Il responsabile del procedimento: Geom. Mario Cucchiara

3) Pratica N. 397/2025

Prot. Gen. N. 27644 del 29/10/2025

Tipo intervento: Manutenzione straordinaria (pesante)

Descrizione: SCIA – Lavori di ristrutturazione edilizia di un fabbricato adibito a civile abitazione sito nel territorio del Comune di Terrasini.

Ditta: Sig.ra Sowieja Claudia Brigitte Emilie

Ubicazione: C/da Paterna, snc

Id. catastali: Fg. 14 Map. 517 Sub. 1/2/3/4

Il responsabile del procedimento: Geom. Vincenzo Perna

4) 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

5) Pratica N. 307/2023

Prot. Gen. N. 18837 del 21/06/2023

Tipo intervento: Mutamento di destinazione d'uso avente rilevanza urbanistica

Descrizione: Permesso di Costruire per cambio d'uso, da magazzino a civile abitazione, da eseguire sull'u.i. di piano seminterrato, facente parte di un fabbricato sito in Terrasini (Pa)

Ditta: signor Davì Giuseppe, sig.ra Canali Silvana

Ubicazione: Via dei Greci, 17

Id. catastali: Fg. 16 Map. 1408 Sub. 3

Il Responsabile del Procedimento: Arch. Giuseppe Alessi

Varie ed eventuali. -

I tecnici dell'Area 5 dell'Amministrazione Comunale, che istruiscono le pratiche, chiedono di cambiare l'ordine dei punti all'O.d.G. per motivi inerenti la loro disponibilità a fornire chiarimenti durante i lavori di Commissione. La CTS approva.

I lavori hanno inizio alle ore 16:30, con la trattazione del punto all'Ordine del Giorno riguardante la **Pratica N. 147/2019** Ditta Lo Nardo.

Si prende atto della risposta formulata dall'Assessorato Regionale del Territorio e Ambiente in merito alla richiesta inoltrata dalla ditta Lo Nardo sulle competenze al rilascio del parere di Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA), ai sensi del D.A. n. 237/GAB del 29/06/2023, sostituito dal D.A. n.318/GAB del 27/10/2025, così come anche richiesto dalla Commissione nelle sedute precedenti, evidenziando che l'Autorità competente per il procedimento di VIncA è il Comune di Terrasini; nel contempo si fa riferimento ai verbali redatti delle sedute precedenti in relazione alle indicazioni e prescrizioni date. Per quanto riguarda la richiesta della CTS comunale sul parere del WWF, pur non essendo il parere vincolante, si prende atto della comunicazione da parte dell'Amministrazione di aver chiesto il medesimo parere al WWF entro i termini stabiliti e di non aver ricevuto risposta alla data odierna.

Vista pertanto la documentazione originaria e integrativa presentata, insieme allo studio di incidenza ambientale, si esprime in conclusione parere favorevole, previe le considerazioni, indicazioni e prescrizioni già indicate nei verbali precedenti (n.04 del 11/06/2025 e n.06 del 03/09/2025) che hanno trattato il punto e che devono essere riportate esplicitamente nella comunicazione del rilascio del parere al Committente, soprattutto in ordine alle condizioni espresse in merito alla vicinanza di aree a pericolosità geologica elevata. Pertanto, ai sensi del D.A. ARTA n.318/GAB del 27/10/2025 (in sostituzione del D.A. ARTA n. 237 del 29/06/2023) la CTS comunale conclude che il progetto non determinerà incidenza significativa ovvero non pregiudicherà il mantenimento delle condizioni naturali del sito con riferimento agli specifici obiettivi di conservazione di habitat e specie e pertanto può essere assentito, previo l'ottenimento di tutte le altre autorizzazioni previste ex-legge.

Si passa a esaminare il punto all'ODG relativo alla **Pratica N. 379/2025 – Ditta Giordano Fiorella.**

Considerato che si tratta di una realizzazione di piscina pertinenziale prefabbricata in VTR, similare ad altri progetti di costruzione di piscine nelle stesse condizioni di assetto del territorio, la CTS ritiene opportuno dare le stesse prescrizioni che sono state adottate per tutte le altre fattispecie di interventi di realizzazione di piscine pertinenziali, da comunicare esplicitamente alla ditta richiedente.

Nello specifico il materiale naturale (terreno agrario, suolo e roccia di sottosuolo) dovrà essere recuperato e riutilizzato in loco e, come misura compensativa per il consumo di suolo, le

pavimentazioni attorno alla casa, anche quelle già esistenti, dovranno essere realizzate con mattoni autobloccanti drenanti per consentire il deflusso e l'assorbimento naturale delle acque di scolo e di precipitazione; lo stesso dicasi per la pavimentazione relativa ai camminamenti intorno all'edificio e tutta la pavimentazione intorno alla piscina. Si raccomanda l'utilizzo di essenze vegetali come indicate nel progetto, tipiche della macchia arbustiva mediterranea.

Vista pertanto la documentazione presentata, insieme allo studio di incidenza ambientale, si esprime in conclusione parere favorevole, previe le prescrizioni indicate che devono essere riportate esplicitamente nella comunicazione del rilascio del parere al Committente. Pertanto, ai sensi del D.A. ARTA n.318/GAB del 27/10/2025 (in sostituzione del D.A. ARTA n. 237 del 29/06/2023) la CTS comunale conclude che il progetto non determinerà incidenza significativa ovvero non pregiudicherà il mantenimento delle condizioni naturali del sito con riferimento agli specifici obiettivi di conservazione di habitat e specie e pertanto può essere assentito, previo l'ottenimento di tutte le altre autorizzazioni previste ex-legge.

Pratica N. 397/2025

Si procede con l'individuazione dell'area nella quale ricade l'intervento di ristrutturazione edilizia per verificare se la stessa rientra nella Zona ZCS. Effettuate le misurazioni e relative verifiche si può stabilire che il manufatto non vi rientra. La commissione chiede agli uffici comunali preposti se sia stato mandato il progetto al WWF per il parere di rito, sebbene, anche in questo caso, non vincolante. Vengono altresì esaminati l'autorizzazione paesaggistica della Soprintendenza BB.CC., gli elaborati grafici, le planimetrie che riportano gli interventi legati al verde, che risultano essere stati redatti in modo particolareggiato e con una adeguata restituzione grafica. Vengono inoltre esaminati gli schemi degli scarichi dei reflui e dei relativi impianti con la relazione tecnica allegata. La CTS comunale prescrive che la pavimentazione esterna in realizzazione e i camminamenti non siano interessati da malta cementizia e siano in blocchi giustapposti che consentano il corretto drenaggio delle acque di scolo e piovane; prescrive altresì il riutilizzo del suolo naturale all'interno, prodotto di scavi o movimentazioni, all'interno del lotto interessato. Vista pertanto la documentazione presentata, insieme allo studio di incidenza ambientale, si esprime in conclusione parere favorevole, previe le prescrizioni indicate che devono essere riportate esplicitamente nella comunicazione del rilascio del parere al Committente. Pertanto, ai sensi del D.A. ARTA n.318/GAB del 27/10/2025 (in sostituzione del D.A. ARTA n. 237 del 29/06/2023) la CTS comunale conclude che il progetto non determinerà incidenza significativa ovvero non pregiudicherà il mantenimento delle condizioni naturali del sito con riferimento agli specifici obiettivi di conservazione di habitat e specie e pertanto può essere assentito, previo l'ottenimento di tutte le altre autorizzazioni previste ex-legge.

Pratica N. 307/2023

Relativamente alla pratica 307/2023, progetto di cambio d'uso da magazzino a civile abitazione, si rileva la mancanza dello screening di incidenza ambientale con il format di supporto. Si evidenziano le prescrizioni rilasciate dalla Soprintendenza, ma si fa richiesta di integrazione della documentazione di screening e del format allegato di supporto redatti da un tecnico abilitato così come previsto dal D.Lgs. 152/06 e smi ex art.269 D.P.R. n.59/2013. Per quanto riguarda lo scarico rimane invariato rispetto a quello rilasciato nel precedente permesso. Il parere viene sospeso in attesa dell'integrazione della suddetta documentazione.

Pratica N. 184/2025

Esaminando la pratica 184/2025 la Commissione, pur segnalando la mancanza di uno schema esplicativo dettagliato con le misure della piscina verifica che la tavola 14 degli elaborati grafici riporta alcune indicazioni; per la stessa piscina le prescrizioni che vengono date sono quelle rituali: per il fondo vasca e laterali da adottare un cromatismo terroso naturale chiaro, scelto nella gamma dei beige; le misure standard siano pari a m 6x m 3; i camminamenti intorno alla piscina siano realizzati con materiali drenanti, senza malta cementizia e con presenza di essenze vegetali arbustive ed erbacee. Si precisa, altresì, che il progetto dovrà tenere in debito conto delle prescrizioni rilasciate dalla Soprintendenza, che si riportano integralmente: "L'edificio sarà realizzato mediante asservimento di volumetria (di competenza comunale) dai lotti limitrofi di terreno, proprietà della stessa ditta, identificati in Catasto al Fg. di mappa n. 11, p.lle n. 1199, 1201, 1203, con una superficie

utile di mq. 45,00 e una cubatura complessiva di progetto pari a mc. 130,50 rispetto alla cubatura massima consentita di mc. 133,89; Considerato che la volumetria percepita dell'edificio risulta eccessiva per la presenza di un'ampia superficie non residenziale pari a mq. 114,40, sulla quale sono impostati due pergolati e un porticato delimitati da alte murature aperte solo da archi che, pertanto, si percepiscono pressoché alla stregua di volumi chiusi. Si rileva, tuttavia, la sobrietà architettonica dell'insieme e l'utilizzo delle alte murature delimitanti i pergolati anche al fine di rendere non visibili dall'esterno i pannelli dell'impianto fotovoltaico. Pertanto questa Soprintendenza, esaminati gli atti in suo possesso, e considerate le modalità di intervento, i materiali, le tonalità cromatiche indicate negli elaborati tecnici, fatti salvi gli aspetti di carattere urbanistico, per quanto di competenza ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs n. 42/2004, autorizza il progetto in oggetto, a condizione che:- venga snellita la volumetria percepita dell'immobile, non si realizzi il porticato di mq. 31,24 su cui insiste per altro una pesante copertura a falde inclinate. Al suo posto potrà essere realizzato un pergolato dalla semplice struttura lignea o metallica, a giacitura orizzontale, coperto esclusivamente da teli o essenze rampicanti, di altezza massima m 2,50. Per quanto non compreso nella condizione di cui sopra, il progetto approvato dovrà essere realizzato nei particolari, nelle quote e nelle dimensioni conformemente ai grafici”.

Per quanto riguarda il verde, tutti gli alberi di ulivo che verranno espianati, dovranno essere ripiantati nelle aree libere del giardino”.

Vista pertanto la documentazione presentata, insieme allo studio di incidenza ambientale, si esprime in conclusione parere favorevole, previe le prescrizioni indicate che devono essere riportate esplicitamente nella comunicazione del rilascio del parere al Committente. Pertanto, ai sensi del D.A. ARTA n.318/GAB del 27/10/2025 (in sostituzione del D.A. ARTA n. 237 del 29/06/2023) la CTS comunale conclude che il progetto non determinerà incidenza significativa ovvero non pregiudicherà il mantenimento delle condizioni naturali del sito con riferimento agli specifici obiettivi di conservazione di habitat e specie e pertanto può essere assentito, previo l'ottenimento di tutte le altre autorizzazioni previste ex-legge.

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.*

I lavori della Commissione si concludono alle ore 17,45

Firme

Dott. Agronomo Gaetano Consiglio (Presidente)

Dott. Geologo Pietro Crimi

Arch. Adriana Cracchiolo
