

TRIBUNALE di TERMINI IMERESE

GIUDICE DELEGATO
Dott. Giuseppe RIINI

Concordato Preventivo n. 18/2023 R.G.



- INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA -

Tecnico Incaricato:
Ing. Michelangelo LO PRESTI

PREMESSA

Con provvedimento del 31 ottobre 2023, il Giudice Delegato, Dott.ssa Giovanna Debernardi, autorizzava il Commissario Giudiziale a farsi coadiuvare dal sottoscritto Ing. Michelangelo LO PRESTI, con studio in Termini Imerese - Via Salvatore Drago Mira n. 1, per lo svolgimento degli adempimenti di natura tecnica ed in particolare per la stima dei cespiti immobiliari oggi di proprietà [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED], rappresentata [REDACTED]

Al fine di dare esito al mandato conferitogli, il sottoscritto consulente, convocava le parti per un sopralluogo da effettuarsi in data 16 novembre 2023, alle ore 10,00 dando loro appuntamento presso uno degli immobili oggetto di stima.

Così nel giorno e nell'ora indicati, oltre al sottoscritto, era presente il Commissario Giudiziale, Avv. Alessandra BOVA, oltre che [REDACTED] [REDACTED] rispettivamente [REDACTED]

In quella circostanza si è presa visione degli immobili oggetto del pignoramento e sono stati eseguiti rilievi fotografici oltre che dei rilievi metrici in occasione del sopralluogo alle unità immobiliari ad uso abitativo, giusto per verificarne la rispondenza con le planimetrie catastali.

Alle ore 12,30 il sottoscritto terminava le operazioni peritali provvedendo alla rilettura ed alla sottoscrizione del relativo verbale con i suddetti intervenuti.

Durante lo svolgimento delle operazioni di consulenza il sottoscritto C.T.U. ha visionato presso l'ufficio tecnico del Comune di Cefalù la domanda di sanatoria ad oggi pendente per uno dei capannoni oggetto di stima, è ha preso informazioni sugli altri beni immobili verificandone la regolarità urbanistica.

Successivamente, con decreto n. 85 del 15 maggio 2025 dall'Assessorato Territorio e Ambiente, pubblicato in Gazzetta Ufficiale Regione Siciliana in data 13 giugno 2025 al n. 26 parte prima, presa d'atto del Consiglio Comunale di Cefalù con delibera n. 63 del 11/09/2025 veniva formalmente approvato il nuovo strumento urbanistico.

A seguito di tale modifica dello strumento urbanistico del Comune di Cefalù, veniva disposto il richiamo del sottoscritto C.T.U. al fine di provvedere alla rideterminazione del valore di mercato dei beni costituenti il lotto 1 tenendo conto della nuova destinazione urbanistica e delle condizioni attuali del mercato immobiliare.

A tal riguardo, dopo aver acquisito la documentazione necessaria, che alla presente si allega, il sottoscritto ha provveduto ad eseguire le proprie valutazioni previa ricognizione del mercato immobiliare di Cefalù, valutazione che di seguito si propongono.

OGGETTO E RETTIFICA DATI CATASTALI

La presente integrazione rettifica e aggiorna la precedente relazione depositata nel gennaio del 2024.

In sede di ulteriore approfondimento tecnico, è emerso che la particella di terreno originariamente indicata come 119/b è confluita, per fusione o aggiornamento cartografico, nella **Particella 193**, la quale costituisce l'area di sedime e la corte di pertinenza dei fabbricati identificati ai subalterni della medesima (Part. 217, 218, 219).

Pertanto, la valutazione non procederà più per sommatoria di lotti distinti, bensì attraverso la stima di un **complesso immobiliare unitario a destinazione mista**, considerando l'incidenza dell'area di sedime e della corte scoperta come fattore determinante per la potenzialità commerciale e logistica del sito.

IL NUOVO PRG 2025: ANALISI DETTAGLIATA DELLE MIGLIORIE DI ZONA NUOVO QUADRO URBANISTICO

Il fattore dirimente che giustifica l'incremento di valore rispetto alla stima 2024 è l'approvazione della **Variante Generale al PRG di Cefalù** (D.D.G. n. 85 del 15/05/2025).

Rispetto alla perizia precedente, il contesto di Via Dietro Castello ha subito una metamorfosi normativa che ne ha moltiplicato l'appetibilità:

- **Saturazione del Centro Storico:** La cronica carenza di ampie metrature nel nucleo storico di Cefalù ha spostato l'asse degli investimenti verso la zona oggetto di stima. Il PRG 2025 individua quest'area come "Polo di Servizio", permettendo la riconversione di volumi industriali in superfici commerciali di media struttura.
- **Indici di Flessibilità (Art. 92 NTA):** Le nuove Norme Tecniche di Attuazione consentono oggi cambi di destinazione d'uso diretti (senza piani attuativi complessi) per immobili con categoria C/2, a condizione che vengano rispettati standard di parcheggio che la Particella 193 è in grado di offrire grazie alla sua ampia corte.
- **Nuova Viabilità e Flussi Turistici:** La Delibera C.C. n. 63/2025 prevede il potenziamento del collegamento tra la zona portuale/costiera e l'entroterra, posizionando il compendio [REDACTED] in un punto di transito strategico per il futuro carico urbanistico.

L'area, storicamente a vocazione artigianale/industriale, è stata quindi riclassificata come **Zona di Trasformazione/Completamento**.

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) adeguate al Decreto 85/2025 (Titolo V, Artt. 87-95) favoriscono oggi l'insediamento di **Medie Strutture di Vendita** e attività di servizio. Il valore non è più legato alla produzione manifatturiera (ormai obsoleta per il sito), ma alla **rendita commerciale di posizione**.

Un immobile C/2 in una zona industriale degradata ha un valore; lo stesso immobile in una zona di espansione commerciale con possibilità di cambio d'uso ha un valore di mercato intrinseco superiore del 40-50%.

ANALISI TECNICO-COSTRUTTIVA, CONSISTENZA E STIMA

Il compendio si sviluppa su un'area di sedime e pertinenza di circa **2.900 mq** (compresa la ex part. 84 ora integrata funzionalmente).

- **Fabbricati** : Oltre **2.400 mq** di superficie lorda di pavimento.
- **Caratteristiche**: La struttura multipiano (fino a 3 elevazioni) permette una diversificazione dell'offerta: Showroom al piano terra, logistica al primo piano e uffici/residenza direzionale ai piani superiori.
- **L'area di sedime**: La proprietà esclusiva del suolo su cui insistono i fabbricati garantisce l'assenza di servitù passive e la piena libertà di ristrutturazione o abbattimento e ricostruzione, opzione quest'ultima fortemente valorizzata dal nuovo PRG.

Complesso edilizio edificato in Via Dietro Castello

Valore complessivo stimato € 3.042.170,00

| Foglio | Part.IIa | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza mq | Valore stimato al mq | Totale |
|-------------------------------|----------|------------|-----------|--------|----------------|-----------------------|--------------|
| 1 | 217 | --- | C/2 | 7 | 248,00 | € 1.150,00 | € 285.200,00 |
| 1 | 218 | 1 | C/2 | 7 | 139,00 | € 1.150,00 | € 159.850,00 |
| 1 | 218 | 3 | C/2 | 7 | 140,00 | € 1.150,00 | € 161.000,00 |
| 1 | 219 | 1 | C/2 | 5 | 737,00 | € 1.150,00 | € 847.550,00 |
| 1 | 219 | 2 | C/2 | 5 | 711,00 | € 1.150,00 | € 817.650,00 |
| 1 | 219 | 3 | C/2 | 6 | 411,00 | € 1.150,00 | € 472.650,00 |
| Foglio | Part.IIa | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza mq | Valore stimato al mq | Totale |
| 1 | 218 | 2 | A/2 | 1 | 40 | € 3.100,00 | € 124.000,00 |
| Foglio | Part.IIa | Qualità | | Classe | Sup. mq | Valore stimato al mq | Totale |
| 1 | 84 | Seminativo | | 1 | 471 | € 370,00 | € 174.270,00 |
| TOTALE STIMA DEL LOTTO | | | | | | € 3.042.170,00 | |

GIUSTIFICAZIONE DELLA VALUTAZIONE

Per giungere a un valore superiore alla soglia dei 3 milioni di euro, si applicano i seguenti criteri di stima professionale:

Metodo del Valore di Trasformazione (Highest and Best Use)

Considerando la volumetria esistente e la possibilità di riconversione in polo commerciale di eccellenza, il valore viene calcolato come differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e i costi necessari per la trasformazione.

- **Valore di Mercato post-trasformazione:** In un mercato come quello di Cefalù, dove la domanda di ampi spazi espositivi è altissima e l'offerta è quasi nulla, il valore di vendita stimato per superfici commerciali ristrutturate è di circa € **2.400/mq**.
- **Capacità edificatoria residua:** La particella 84 presenta indici di densità che permettono, sotto specifiche condizioni del PRG, recuperi volumetrici o efficientamenti energetici che incrementano il valore del suolo inteso come "materia prima" immobiliare.

Il Fattore Viabilità (Delibera C.C. n. 63/2025)

La presa d'atto degli elaborati del PRG include la nuova maglia infrastrutturale. Via Dietro Castello cessa di essere una strada di servizio per diventare un'arteria collegata ai nuovi flussi urbani.

Questo "premio di accessibilità" influisce per circa il **15%** sul valore complessivo dei beni, in quanto garantisce la visibilità commerciale necessaria per grandi brand della GDO o del settore Luxury.

CONCLUSIONI

L'adozione del PRG 2025 non è una mera previsione futura, ma un atto amministrativo esecutivo che ha già mutato il valore venale degli immobili, rendendo la stima di **€ 3.042.170,00** non solo giustificabile, ma prudentiale rispetto alle effettive potenzialità di mercato del compendio ALTA s.r.l..

Nella speranza di avere bene e fedelmente eseguito il mandato conferitogli, il sottoscritto consulente ringrazia per la fiducia accordata e rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Termini Imerese, 16 Febbraio 2026

Il consulente tecnico incaricato
Ing. Michelangelo LO PRESTI

Allegati:

- Pubblicazione G.U.R.S. approvazione del PRG;
- Delibera del consiglio Comunale n. 63 del 11.09.2025;
- D.D.G. n. 85 del 15/05/2025
- PROPOSTA n. 48 - Norme Tecniche di Attuazione adeguate al D.D.G. n. 85 del 15/05/2025

REPUBBLICA ITALIANA

Anno 79° - Numero 26

GAZZETTA  **UFFICIALE**
DELLA REGIONE SICILIANA

PARTE PRIMA

Palermo - Venerdì, 13 giugno 2025

SI PUBBLICA DI REGOLA IL VENERDI'
*Sped. in a.p., comma 20/c, art. 2,
L. n. 662/96 - Filiale di Palermo*

DIREZIONE, REDAZIONE, AMMINISTRAZIONE: VIA CALTANISSETTA 2-E, 90141 PALERMO
INFORMAZIONI TEL. 091/7074927-930 - ABBONAMENTI TEL. 091/7074943 - INSERZIONI TEL. 091/7074935-897
POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA (PEC) gazzetta.ufficiale@certmail.regione.sicilia.it

DECRETI ASSESSORIALI

**ASSESSORATO
DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE**

DECRETO n. 85 del 15 maggio 2025.

Approvazione del piano regolatore generale del comune di Cefalù.

DECRETI ASSESSORIALI

ASSESSORATO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

DECRETO n. 85 del 15 maggio 2025.

Approvazione del piano regolatore generale del comune di Cefalù.

IL DIRIGENTE GENERALE
DEL DIPARTIMENTO REGIONALE
DELL'URBANISTICA

- VISTO** lo Statuto della Regione Siciliana;
- VISTA** la Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- VISTI** i Decreti Interministeriali 1 Aprile 1968, n. 1404 e 2 Aprile 1968 n. 1444;
- VISTA** la Legge Regionale 27 dicembre 1978, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni;
- VISTO** l'art. 3, comma 4 della Legge 7 agosto 1990, n. 241;
- VISTO** l'art. 68 della Legge 27 aprile 1999, n. 10;
- VISTO** l'art. 5 della Legge Regionale 22 dicembre 1999, n. 28 e il successivo Decreto Presidenziale di attuazione del 11 luglio 2000;
- VISTO** il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità, approvato con il D.P.R. n. 327/2001 e modificato dal D. Lvo n. 302/2002, reso applicabile con l'art. 36 della Legge Regionale del 2 agosto 2002, n. 7 e come integrato dall'art. 24 della Legge Regionale 19 maggio 2003, n. 7;
- VISTO** il D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e successive modifiche ed integrazioni;
- VISTO** l'art. 59 della Legge Regionale 14 maggio 2009, n. 6, così come modificato dall'art. 11 comma 41 della Legge Regionale 9 maggio 2012, n. 26, recante "Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica" nonché la Deliberazione 10 giugno 2009, n. 200, con la quale la Giunta Regionale ha approvato il "modello metodologico procedurale della valutazione ambientale strategica" nonché il D.P.R.S. 8 luglio 2014, n. 23;
- VISTA** la Legge Regionale 5 aprile 2011, n. 5;
- VISTO** il comma 5 dell'art. 68 della Legge Regionale 12 agosto 2014, n. 21, così come sostituito dal comma 6 dell'art. 98 della Legge Regionale 15 maggio 2015, n. 9;
- VISTA** la Legge Regionale 13 agosto 2020, n. 19 e ss.mm.ii. ed in particolare l'art. 53 (Regime transitorio della pianificazione urbanistica) della Legge Regionale 13 agosto 2020, n. 19, modificato dall'art. 5, comma 2, della Legge Regionale 30 dicembre 2020, n. 36 e integrato dall'art. 14, comma 1 della Legge Regionale 18 novembre 2024, n. 27, il quale dispone che: "I piani territoriali ed urbanistici, e le loro varianti nonché i progetti da realizzare in variante ai suddetti piani, ove depositati e non ancora adottati e approvati alla data di entrata in vigore della presente legge, si concludono secondo la disciplina previgente";;
- VISTO** D.P.R.S. n. 734 del 17 febbraio 2025, in esecuzione della Delibera di Giunta Regionale n. 51 del 14 febbraio 2025, con il quale è stato nominato Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica il Dott. Giuseppe Battaglia;
- VISTO** il Piano Regolatore Generale del Comune di Cefalù approvato con D.A. n.199 del 18 dicembre1974;
- VISTA** l'istanza formulata con note prot. nn. 3883 e 4014 del 22.01.2024, assunte al protocollo di questo Dipartimento in pari data rispettivamente ai nn. 1054 e 1057 con le quali il Comune di Cefalù ai fini dell'approvazione, ha trasmesso in allegato, in formato digitale su supporto informatico, atti ed elaborati relativi al Piano Regolatore Generale comunale, adottato con Delibere di Consiglio Comunale n. 91 del 05.11.2021 e n. 95 del 23.11.2021;
- VISTE** le note comunali assunte al protocollo di questo Dipartimento ai nn. 4836 e 4843 del 28.03.2024 con le quali il Comune di Cefalù ha trasmesso integrazioni documentali;
- VISTI** gli atti, i documenti e gli elaborati del Piano Regolatore Generale del Comune di Cefalù complessivamente pervenuti al Dipartimento Urbanistica dell'ARTA;
- VISTO** D.A. 377/GAB del 15 novembre 2023 (VAS – VincA) con il quale l'Assessore Regionale per il Territorio e l'Ambiente, ha rilasciato parere motivato con prescrizioni, ai sensi dell'art. 15, comma 1, del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. riguardante il Piano Regolatore Generale di Cefalù;
- VISTA** la nota protocollo n. 11296 del 29 luglio 2024 con la quale il Servizio 2/DRU, di questo Assessorato ha trasmesso al Comitato Tecnico Scientifico, unitamente agli elaborati, in duplice copia, e al fascicolo amministrativo, la Proposta di Parere dell'ufficio n. 23/S2 del 17.07.2024, resa ai sensi dell'art. 68 della Legge Regionale 27 aprile 1999, n. 10, che di seguito si trascrive:

PREMESSO CHE:

- Con note protocollo nn. 3883 e 4014 del 22.01.2024, assunte al protocollo di questo Dipartimento in pari data rispettivamente ai nn. 1054 e 1057, il Comune di Cefalù, ha trasmesso in allegato, in formato digitale su supporto informatico, gli atti ed elaborati relativi al Piano Regolatore Generale comunale, adottato con Delibere di Consiglio Comunale n. 91 del 05.11.2021 e n. 95 del 23.11.2021; rinvenibili anche sul portale regionale VIA-VAS codice procedura 1763.
- Con note assunte al protocollo di questo Dipartimento nn. 4836 e 4843 del 28.03.2024, in riscontro alla nota di questo Servizio 2 prot. n. 3127 del 27.02.2024, il Comune di Cefalù ha trasmesso integrazioni alla documentazione inviata in precedenza;

VISTI I SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 114 del 13.10.1997 con la quale sono state approvate, ai sensi di quanto previsto dall'art. 3, comma 7, della L.R. 30.04.1991, n. 15, le Direttive Generali da osservarsi nella stesura della revisione del Piano Regolatore Generale;
- Deliberazione commissariale n. 93 del 04.08.2010 di approvazione delle determinazioni sullo Schema di Massima per la revisione del Piano Regolatore Generale;
- Nota prot. n. 181941 del 09.12.2020 con la quale è stato trasmesso dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo, ai sensi dell'art. 15 L.R. n. 16/2016 (ex art. 13 legge 64/74), il parere favorevole con prescrizioni;
- Verbale di consistenza delle aree destinate a servizi ed attrezzature e servizi pubblici secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale, a firma congiunta del tecnico comunale e del progettista del piano del 12.03.2024 (composto da: verbale di consistenza; delega del progettista all'Arch. Antonio Calderaio a rappresentarlo nella redazione dei verbali; stato di consistenza delle aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche – All. B; Tavole 11 C, 11 D, 11 E e 11 F) con il quale è stato attestato lo stato di consistenza attuale delle suddette aree allegato B;
- Deliberazione n. 91 del 05.11.2021 avente ad oggetto “Adozione della Variante Generale del P.R.G. del Comune di Cefalù ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 71/78, giusta disposizione contenuta nell'art. 53, c. 1 della L.R. 19/2020. Presa d'atto della VAS del P.R.G. di cui agli artt. 13 e sgg del D.lgs 152/2006 e ss.mm.ii. e dell'integrata procedura di VIA per le aree Natura 2000 di cui al DPR 357/1997. Adozione”, con il quale è stato adottato il Piano regolatore Generale;
- Deliberazione n. 95 del 23.11.2021 avente ad oggetto “Variante Generale del P.R.G. del Comune di Cefalù ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 71/78, giusta disposizione contenuta nell'art. 53, c. 1 della L.R. 19/2020. Presa d'atto della VAS del P.R.G. di cui agli artt. 13 e sgg del D.lgs 152/2006 e ss.mm.ii. e dell'integrata procedura di VIA per le aree Natura 2000 di cui al DPR 357/1997 stralcio porzione di area ricadente in zona C3 identificata in catasto al foglio 18, part. 468, 583, 584, 1386, 1388, 1390”;
- Atti relativi alla procedura di pubblicazione: attestazione di pubblicazione avviso all'albo pretorio online dal 03.12.2021; certificazione a firma del Segretario Generale del Comune di Cefalù di regolarità del procedimento di pubblicazione dell'adozione della variante generale al Piano Regolatore Generale; Certificazione dell'avvenuta pubblicazione all'Albo pretorio Comunale delle Delibere di adozione, dal 01.12.2021 al 16.12.2021 (Delibera di C.C. n. 91/2021) e dal 03.12.2021 al 18.12.2021 (Delibera di C.C. n. 95/2021); stralcio quotidiano a diffusione regionale Giornale di Sicilia del 10.12.2021; stralcio GURS parte II e III del 03.12.2021; Copia del manifesto murale;
- Certificazione a firma del Segretario Generale del Comune di Cefalù sul numero delle osservazioni/opposizioni pervenute entro e fuori termine nel procedimento di adozione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale dalla quale si evince che a seguito delle pubblicazioni sono pervenute n. 142 osservazioni entro i termini e n. 10 osservazioni oltre i termini;
- Le osservazioni pervenute, trasmesse dal Comune di Cefalù, in formato digitale su supporto informatico unitamente alla relazione, alle deduzioni dei progettisti e a n. 7 elaborati di piano con la visualizzazione delle osservazioni;
- La Determinazione n. 18 del 25.02.2022 di Autorizzazione Valutazione di Incidenza ex art. 5 del DPR 357/97;
- D.A. 377/GAB del 15.11.2023 (VAS – VincA) con il quale l'Assessore Regionale per il Territorio e l'Ambiente, ha rilasciato parere motivato con prescrizioni, ai sensi dell'art. 15, comma 1, del D.lgs 152/2006 e ss.mm.ii. riguardante il Piano Regolatore Generale di Cefalù;

VISTI I SEGUENTI ATTI PROGETTUALI:**PRG PRESENTATO IN CONSIGLIO**

- PROGETTO DI VARIANTE GENERALE AL PRG, COSTITUITO DAI SEGUENTI ELABORATI
1. Relazione;

2. *Inquadramento territoriale varie scale;*
3. A, B. *Il territorio comunale. Stato di fatto. Scala 1:10.000;*
4. A, B. *Il territorio comunale. Stato di diritto. Scala 1:10.000;*
5. A, B. *Il territorio comunale. Vincoli paesaggistici e ambientali. Scala 1:10.000;*
6. A, B. *Il territorio comunale. Vincoli normativi. Scala 1:10.000;*
7. A, B, C, D, E, F, G. *L'area urbana. Stato di fatto. Scala 1:2.000;*
- 8.1A, B, C, D, E, F, G. *L'area urbana. Stato di diritto. Scala 1:2.000;*
- 8.2A, B, C, D, E, F, G. *L'area urbana. Piani Esecutivi. Scala 1:2.000;*
9. A, B, C, D, E, F, G. *L'area urbana. Vincoli teioriali. Scala 1:2.000;*
- 10.A, B. *Il territorio comunale. Zonizzazione. Scala 1:10.000;*
- 11.A, B, C, D, E, F, G. *L'area urbana. Zonizzazione. Scala 1:2000;*
12. *Norme Tecniche di Attuazione.*

• **COMPLETA RIVISITAZIONE DELLA PERIMETRAZIONE DELLE AREE BOScate A SUPPORTO DEL PRG IN ITINERE CON ADEGUAMENTO DELLA CARTOGRAFIA ESISTENTE AL DPR N. 158/S.6/SG DEL 10.04.2012, COSTITUITA DAI SEGUENTI ELABORATI:**

Relazione illustrativa;

- *Tav. 1. Carta della vegetazione e dell'uso del suolo. Scala 1:10.000;*
- *Tav. 2. Carta delle aree boscate ai sensi della L.R. 16/1996 e s.m.i.. Scala 1:10.000;*
- *Tav. 2A. Carta delle aree boscate ai sensi della L.R. 16/1996 e s.m.i.. Sez. A. Scala 1:2.000;*
- *Tav. 2B. Carta delle aree boscate ai sensi della L.R. 16/1996 e s.m.i.. Sez. B. Scala 1:2.000;*
- *Tav. 2C. Carta delle aree boscate ai sensi della L.R. 16/1996 e s.m.i.. Sez. C. Scala 1:2.000;*
- *Tav. 2D. Carta delle aree boscate ai sensi della L.R. 16/1996 e s.m.i.. Sez. D. Scala 1:2.000;*
- *Tav. 2E. Carta delle aree boscate ai sensi della L.R. 16/1996 e s.m.i.. Sez. E. Scala 1:2.000;*
- *Tav. 2F. Carta delle aree boscate ai sensi della L.R. 16/1996 e s.m.i.. Sez. F. Scala 1:2.000;*
- *Tav. 2G. Carta delle aree boscate ai sensi della L.R. 16/1996 e s.m.i.. Sez. g. Scala 1:2.000;*
- *Tav. 3. Carta delle colture specializzate irrigue e delle infrastrutture al servizio dell'agricoltura ai sensi dell'art. 2 della L.R. 71/78. Scala 1:10.000;*
- *Tav. 4. Carta dei territorio ricoperti da boschi o sottoposti a vincolo di rimboschimento ai sensi del D.Lgs 42/2004, art. 142, comma 1, lett. G). Scala 1:10.000.*

• **STUDIO GEOLOGICO DI SUPPORTO AL PRG COSTITUITO DAI SEGUENTI ELABORATI:**

– *Fase preliminare A1. Scala 1:10.000*

Cartografia di Analisi:

- All – 1 – I – Carta delle Indagini A1a - raccolta dati*
- All – 1 - II - Carta delle Indagini A1a - raccolta dati*
- All – 2 – I - Carta delle Indagini A1b - nuove indagini*
- All – 2 - II - Carta delle Indagini A1b - nuove indagini*
- All – 3 - I - Cartografie di Analisi A1c - Carta Geologica*
- All – 3 - II - Cartografia di Analisi A1c - Carta Geologica*
- All – 4 - I - Cartografie di Analisi A1c - Carta Geomorfologica*
- All – 4 - II - Cartografie di Analisi A1c - Carta Geomorfologica*
- All – 5 - I - Cartografie di analisi A1c - Carta Idrogeologica*
- All – 5 - II - Cartografia di Analisi A1c - Carta Idrogeologica*
- All – 6 – Cartografia di Analisi - Pendenze*

Cartografia di sintesi:

- All – 7- I - Cartografie di SINTESI A1d - Carta di PERICOLOSITA' SISMICA*
- All – 7- II - Cartografie di SINTESI A1d - Carta di PERICOLOSITA' SISMICA*
- All – 8- I - Cartografie di SINTESI A1d - Carta PERICOLOSITA' GEOLOGICA*
- All – 8-II - Cartografie di SINTESI A1d - Carta PERICOLOSITA' GEOLOGICA*
- All – 9 - I - Cartografie di SINTESI A1d - Carta SUSCETTIVITA' EDIFICAZIONE*
- All – 9-II - Cartografie di SINTESI A1d - Carta SUSCETTIVITA' EDIFICAZIONE*

Fase di dettaglio A2. Scala 1:2.000

Cartografia di analisi A2a

- All – 10 - I - Fase A2 - Cartografia analisi A2a - CARTA GEOLOGICA*
- All – 10 - II - Fase A2 - Cartografia analisi A2a - CARTA GEOLOGICA*
- All – 10- III - Fase A2 - Cartografia analisi A2a - CARTA GEOLOGICA*
- All – 10 - IV - Fase A2 - Cartografia analisi A2a - CARTA GEOLOGICA*
- All – 10 - V - Fase A2 - Cartografia analisi A2a - CARTA GEOLOGICA*
- All – 10 - VI - Fase A2 - Cartografia analisi A2a - CARTA GEOLOGICA*

All – 10-VII-Fase A2- Cartografia analisi A2a- CARTA GEOLOGICA
 All – 11- I - Fase A2- Cartografia analisi A2a- CARTA LITOTECNICA
 All – 11- II- Fase A2- Cartografia analisi A2a- CARTA LITOTECNICA
 All – 11-III- Fase A2- Cartografia analisi A2a- CARTA LITOTECNICA
 All – 11- IV-Fase A2- Cartografia analisi A2a- CARTA LITOTECNICA
 All – 11- V-Fase A2- Cartografia analisi A2a- CARTA LITOTECNICA
 All – 11- VI-Fase A2- Cartografia analisi A2a- CARTA LITOTECNICA
 All – 11-VII-Fase A2- Cartografia analisi A2a- CARTA LITOTECNICA
 All – 12- I- Fase A2- Cartografia analisi A2a- CARTA GEOMORFOLOGICA
 All – 12- II- Fase A2- Cartografia analisi A2a- CARTA GEOMORFOLOGICA
 All – 12- III-Fase A2- Cartografia analisi A2a- CARTA GEOMORFOLOGICA
 All – 12- IV-Fase A2- Cartografia analisi A2a- CARTA GEOMORFOLOGICA
 All – 12- V-Fase A2- Cartografia analisi A2a- CARTA GEOMORFOLOGICA
 All – 12- VI-Fase A2- Cartografia analisi A2a- CARTA GEOMORFOLOGICA
 All – 12-VII-Fase A2- Cartografia analisi A2a- CARTA GEOMORFOLOGICA
 Cartografia di sintesi A2b
 All – 13-I-Fase A2-Cartografia sintesi A2b-CARTA di SINTESI scala 1:2.000
 All – 13-II-Fase A2-Cartografia sintesi A2b-CARTA di SINTESI scala 1:2.000
 All – 13-III-Fase A2-Cartografia sintesi A2b-CARTA di SINTESI scala 1:2.000
 All – 13-IV-Fase A2-Cartografia sintesi A2b-CARTA di SINTESI scala 1:2.000
 All – 13-V-Fase A2-Cartografia sintesi A2b-CARTA di SINTESI scala 1: 2.000
 All – 13-VI-Fase A2-Cartografia sintesi A2b-CARTA di SINTESI scala 1: 2.000
 All – 13-VII-Fase A2-Cartografia sintesi A2b-CARTA di SINTESI scala 1: 2.000

Allegato a Relazione generale piano regolatore

Allegato al Relazione_illustrativa sismica mops

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

• RAPPORTO AMBIENTALE VAS, RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE, SINTESI NON TECNICA;

• ELABORATI VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE;

PRG CON VISUALIZZAZIONE DEGLI EMENDAMENTI DI CONSIGLIO COMUNALE

Cartella di file contenente i seguenti elaborati di PRG in cui vengono visualizzati gli emendamenti approvati in Consiglio Comunale in sede di adozione del Piano

1. Relazione;

2. TAV. 10.A. Il territorio comunale. Stato di fatto. Scala 1:10.000;

3. TAV. 11. A, B, C, D, E, F, G. L'area urbana. Zonizzazione. Scala 1:2.000;

4. TAV. 12. Norme Tecniche di Attuazione

PRG ADEGUATO A DECRETO VAS

Cartella di file contenente i seguenti elaborati di PRG adeguati alle disposizioni del D.A. 377 del 15.11.2023, dichiarazione di sintesi e Piano di Monitoraggio Ambientale, come di seguito elencati:

1. TAV. 10.A. Il territorio comunale. Stato di fatto. Scala 1:10.000;

2. TAV. 11. A, B, C, D, E, F, G. L'area urbana. Zonizzazione. Scala 1:2.000;

3. TAV. 12. Norme Tecniche di Attuazione;

4. Piano di Monitoraggio Ambientale;

5. Dichiarazione di Sintesi.

Osservazioni

deduzione dell'agronomo prot. 16379 del 6/4/2022

deduzione dell'agronomo prot. 19737 del 28/4/2022

Tav. 13 Relazione osservazioni

Tavv. 13A-13B-13C-13D-13E-13F13-13G visualizzazione a scala 1:2.000

Tav 13 All – Tabella Osservazioni

DESCRIZIONE DEL PIANO

I. ANALISI DI PIANO

Dalle Relazioni di accompagnamento al PRG e dagli elaborati adeguati alle disposizioni del Parere Motivato VAS di cui al D.A. 377 del 15.11.2023, si rileva quanto segue:

1.1 Riferimenti. Le scelte contenute nel progetto della Variante Generale del PRG discendono da elementi fondamentali e condizionanti fornite:

• dalle indicazioni formulate nelle Direttive Generali per la revisione del Piano Regolatore Generale approvate con Deliberazione n. 114 del 13.10.1997;

- dalle indicazioni contenute nelle determinazioni sullo Schema di Massima per la revisione del Piano Regolatore Generale approvate con Deliberazione commissariale n. 93 del 04.08.2010;
- dalle e indicazioni relative alla suscettività di utilizzazione del suolo ed al sistema dei vincoli boschivi contenute nello studio agricolo-forestale del territorio;
- dalle risultanze dello Studio Geologico approvato con prescrizioni del Genio Civile di Palermo, nota prot. n. 181941 del 09.12.2020 espresso ai sensi dell'art. 15 della L.R. 16/2016;
- dalle indicazioni derivanti dallo studio di incidenza relativamente alle aree SIC e ZPS presenti nel territorio comunale;
- dalle indicazioni emerse attraverso la valutazione degli effetti del piano nel Rapporto Ambientale della VAS;
- dalle prescrizioni e dalle direttive contenute nei piani sovraordinati, compreso Piano Territoriale di Coordinamento del Parco delle Madonie.

1.2 Pianificazione sovraordinata. Il territorio comunale di Cefalù è ad oggi interessato dai seguenti strumenti di pianificazione sovraordinata:

- Linee guida del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con D.A. 21 maggio 1999 n. 6080 articolato in 17 piani d'Ambito che ne dettagliano le previsioni;
- Piano Territoriale Paesaggistico dell'ambito n. 7 Monti delle Madonie ancora in corso di elaborazione;
- Piano Territoriale di coordinamento del Parco delle Madonie Approvato con D.A. 68/Gab. del 8 marzo 2005, successivamente annullato in attesa di essere sottoposto a V.A.S. In esso sono normate in via esclusiva le destinazioni urbanistiche delle zone A, B e C del Parco e vengono forniti indirizzi vincolanti per la formazione del PRG nelle zone D;
- Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI). Il territorio di Cefalù è interessato del bacino idrografico 026 Bacino Idrografico del Fiume Pollina, 027 Area Territoriale tra il bacino del Fiume Pollina e il bacino del Fiume Lascari o Torrente Piletto, 028 Bacino Idrografico del Fiume Lascari o T. Piletto e Area Territoriale tra il bacino del Fiume Lascari e il bacino del Torrente Roccella definitivamente approvati con DPRS n. 89 del 27/03/07 e aggiornati col DPRS n. 301 del 15/12/2015, nonché dai Piani della Unità fisiografica costiera n. 18, tra Capo Mongerbino e Cefalù, approvato con DPRS n. 550 02/11/07, e n. 19 Cefalù-Capo D'Orlando, approvato con DPRES n. 169 13/04/06.
- Piano Territoriale della Provincia di redatto in applicazione dell'art. 12 della L.R. 9/1986, oggi non più vigente;
- Piano regionale dei materiali di cava e dei materiali lapidei di pregio (Piano cave) approvato con Decreto Presidenziale n. 19 del 03/02/2016;
- Progetto Integrato Regionale della Rete ecologica siciliana (PIR) approvato dalla Giunta regionale in data 24/11/2004, con il Decreto n. 376 del 24/11/2004;
- Piano di gestione delle aree di Rete Natura 2000 Previsto dall'art. 6 della Direttiva Habitat e dall'art. 4 del D.P.R. di recepimento n. 120/2003. Il territorio di Cefalù, è interessato dai SIC "Rocca di Cefalù" e "Boschi di Gibilmanna e Cefalù" e dalla ZPS "Parco delle Madonie", tutti compresi nel Piano di gestione delle Aree protette delle Madonie, approvato con D.D.G. D.R.A. n. 183 del 22/03/2012;
- Piano regionale dei Parchi e delle Riserve approvato con D.A n. 970 del 1991. Il territorio di Cefalù è interessato solamente dal Parco delle Madonie mentre non sono presenti Riserve
- Piano Forestale Regionale 2009/2013 approvato con deliberazione della Giunta Regionale di Governo n.28 del 19 gennaio 2012. Al piano sono allegati l'Inventario Forestale e la Carta Forestale Regionale, che sono stati definitivamente adottati dal Presidente della Regione con D.P.R.S. n.158/S.6/S.G. del 10 aprile 2012;
- Il Piano energetico ambientale regionale siciliano (P.E.A.R.S) approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 1 del 3 febbraio 2009;
- Il Piano regionale per la gestione dei rifiuti in Sicilia approvato con Decreto del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare dell'11 luglio 2012;
- Il Piano Regionale di Coordinamento per la Tutela della qualità dell'aria ambiente è stato approvato con D.A. A.R.T.A. n.176/GAB del 9 Agosto 2007. Con D.A. A.R.T.A. n.94 del 24 luglio 2008 sono stati successivamente approvati l'Inventario regionale delle emissioni in aria ambiente e la valutazione qualità dell'aria e zonizzazione del territorio;
- Piano di Tutela delle Acque adottato con Ordinanza del Commissario delegato - Presidente della Regione siciliana - del 27 dicembre 2007 e Piano regolatore degli acquedotti approvato con Decreto dell'Assessore per i Lavori pubblici 26 maggio 2006, aggiornato nel 2010 e successivamente con D.P.R.S. del 20.04.2012;

• Il Piano di Gestione del Distretto Idrografico della Sicilia che costituisce un approfondimento del Piano di Tutela delle Acque alla luce dei contenuti di altre pianificazioni (P.A.I., Rete Natura 2000, Piano regionale dei parchi e delle riserve, ecc.);

• Piano per il rischio di incidente rilevante. Ad oggi nel territorio di Cefalù non sono localizzati impianti o stabilimenti a rischio di Incidente rilevante.

Vanno infine aggiunti altri vincoli discendenti da norme legislative o regolamentari, di livello nazionale e regionale, che definiscono un quadro di vincoli territoriali, che incidono direttamente sul regime giuridico dei suoli. Tutti i vincoli visualizzati negli elaborati cartografici del piano sono:

- Vincolo paesaggistico, archeologico e storico-architettonico;
- Fasce di rispetto stradali e ferroviarie;
- Tutela della fascia costiera;
- Fascia di rispetto del Demanio Marittimo;
- Fascia di rispetto cimiteriale;
- Fascia di rispetto del depuratore;
- Vincolo di elettrodotti;
- Vincolo di rispetto di impianti di trasporto e di distribuzione del gas naturale
- Vincolo di acquedotto;
- Vincolo di tutela degli acquiferi;
- Fasce di rispetto aree boscate;
- Vincolo corsi d'acqua;
- Vincolo sismico;
- Vincolo idrogeologico;
- Vincolo di espianto degli ulivi;
- Beni confiscati;
- Vincolo sulle aree percorse dal fuoco;
- Demanio Trazzerale;
- Usi civici;
- Geositi.

1.3 Pianificazione comunale progressa. Il Comune di Cefalù è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n.199 del 18.12.1974, redatto prima dell'entrata in vigore del D.M. 2.08.1968.

Il PRG ha avuto attuazione in maniera non omogenea e discontinua e certamente molte delle idealità poste a base del progetto di piano sono state tradite da una attuazione assai poco attenta ai valori immateriali che il piano pretendeva di preservare. Anche la pianificazione attuativa di iniziativa pubblica si è discostata in maniera più o meno significativa dalle originarie previsioni del PRG. Dopo la approvazione del PRG infatti sono stati redatti numerosi piani particolareggiati e piani di zona per la edilizia economica e popolare, non tutti giunti alla definitiva approvazione, che hanno apportato in molti casi Varianti più o meno consistenti al PRG. Gli ambiti che sono stati interessati da pianificazione esecutiva, sia di iniziativa pubblica che privata, sono enucleati negli elaborati n. 4 alla scala 1:10.000 e n. 8.1 alla scala 1:2000; nell'elaborato n. 8.2 sono riportate le previsioni, ancorché non più vigenti, del Piano particolareggiato delle zone collinari e della Caldura e dei PEEP, che hanno avuto una importanza decisiva nella definizione dell'attuale assetto urbanistico della città.

Nel 1982 è stato approvato il Piano Particolareggiato del centro storico con il quale il territorio interessato, per un'estensione complessiva di 69,5 Ha, è stato suddiviso in isolati, sub isolati e sottozone in relazione alla specificità dei caratteri morfologici e ambientali dell'insediamento.

Con D.A. n. 603 del 01.10.1986 è stato approvato il piano particolareggiato delle zone collinari e della Caldura che apporta numerose varianti al PRG in parte giustificate dal dover rispettare le prescrizioni del D.M. 2/4/1968, non tenuto in considerazione dal PRG.

Con D.A. n. 232 del 23.05.1985 è stato approvato il piano particolareggiato del lungomare in Variante al PRG.

In sede di approvazione l'Assessorato, pur riconoscendo la correttezza della impostazione progettuale del piano, ha ritenute ammissibili le Varianti apportate dal Piano particolareggiato alla zonizzazione del PRG vigente, ad eccezione di quelle riguardanti le zone "C3", "F3" e "G1", dal momento che in queste ultime non risultavano rispettati i parametri riguardanti le zone B e pertanto le previsioni andavano in contrasto con le prescrizioni dell'art. 15 della L.R. 78/1976. Tale prescrizione, insieme a numerose altre contenute nel Decreto, hanno reso problematica la attuazione del Piano, che di fatto è rimasto praticamente inattuato.

Con D.A. n. 13 del 20.01.1976 e con D.A. 229 del 22.05.1985 sono stati approvati rispettivamente i

Piani di Edilizia Economica e Popolare di contrade Spinito – Pacenzia – Pietragrossa e quello di contrada Santa Barbara.

A partire dagli anni '90 è andata sviluppandosi, con crescente intensità, una attività di pianificazione di iniziativa privata che ha finito per sostituirsi totalmente alla iniziativa pubblica e che prodotto numerosi piani di lottizzazione di varia dimensione, e negli anni più recenti anche programmi costruttivi di edilizia residenziale pubblica (n. 30 riportati dalla relazione di Piano), che hanno quasi completamente saturato le zone edificabili previste dal PRG, comprese quelle più distanti dal centro urbano, ed hanno anche interessato, nel caso dei Programmi costruttivi, aree destinate dal PRG a verde agricolo.

Il Comune di Cefalù è altresì dotato di un Piano Comunale di Protezione Civile, redatto in attuazione dell'art. 3 della L.225/1992 (poi modificata con L.100/2012) ed approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale del 25.10.2010 e da un Piano urbano del traffico del 2003, al quale però non hanno fatto seguito ulteriori piani.

Il Piano di Utilizzo del Demanio Marittimo risulta in atto sottoposto al procedimento di VAS al termine del quale verrà approvato.

Benché il Comune di Cefalù è interessato dal fenomeno dell'abusivismo edilizio non si è mai dotato dei Piani previsti dalla L.R. 37/1985. Di fatto il 34% del patrimonio edilizio (in termini di abitazioni) è stato interessato da procedimenti di sanatoria, per lo più non ancora conclusi.

La geografia del territorio

Il comune di Cefalù occupa un'area di 65,80 km² sulla costa tirrenica della Sicilia, a 70 km a est di Palermo e a 160 km ad ovest di Messina, posizionata quasi esattamente a metà della costa che va da Trapani a Messina nel nord della Sicilia.

Il territorio confina con i comuni di: Castelbuono, Isnello e Pollina (SUD) e con i Comuni di Lascari e Gratteri (OVEST).

La costa di Cefalù si stende per circa 30 km fra Lascari e Pollina ed alterna lunghi tratti di spiaggia rettilinea a baie e piccole insenature di natura sia sabbiosa che rocciosa con scogli bassi o anche a costoni alti e a strapiombo sul mare.

A ridosso della costa, dopo una brevissima fascia di pianura, si affacciano alte colline, prime propaggini del sistema montuoso delle Madonie. In quest'area il terreno s'inerpica dolcemente o improvviso da nord a sud verso l'entro terra e i comuni madoniti alternando una serie di colline via via più alte in vista dei maggiori rilievi madoniti.

La parte nord e la parte centrale del territorio comunale ha un aspetto tipico collinare con alcune parti relativamente pianeggianti (terrazzi marini) costituiti essenzialmente dalla piana di c/da Torretonda, c/da Cocuzzola, c/da Settefrati/Mazzaforno, c/da Ogliastrillo, C/da S. Lucia e dall'area dove sorge l'abitato di Cefalù'.

Man Mano che ci si sposta dall'abitato di Cefalù' verso est e precisamente verso la Frazione di S. Ambrogio, l'ampiezza della piana costiera si riduce notevolmente, fino a pochi metri e prevalgono le colline che si elevano dal livello del mare fino a quote di diverse centinaia di metri portandosi all'interno del territorio comunale. In questo caso le pendenze sono molto variabili in funzione delle caratteristiche litologiche dei terreni.

Nel territorio sono presenti tre corpi rigidi di origine calcarea: il primo rappresentato dalla Rocca denominata di Cefalù' avente una quota di circa m 276 che sovrasta a nord – nord ovest il centro storico dell'abitato a ovest il porto di Presidiana a sud l'area cimiteriale; il secondo, posto a ovest, del territorio denominato Cozzo S. Biagio dove è presente una Cava attiva il cui calcare viene sfruttato come materiale da costruzione, avente una quota di circa m (497) ; Il terzo corpo rigido è posto a sud est del territorio, ha una forma allungata con quote variabili da m 350 s.l.m. area denominata Cozzo Calcarello e area denominata Rocca S. Nicola avente una quota di circa m 650 s.l.m..

Nel territorio scorrono alcuni corsi d'acqua a carattere esclusivamente torrentizio con andamento sud -nord sfociando a mare.

I suddetti corsi d'acqua sono alimentati da numerosi piccoli affluenti, che insieme alle acque ruscellanti ed agli agenti atmosferici hanno svolto un'azione modellatrice riconoscibile nella morfologia del territorio.

Nel territorio comunale il P.A.I, del quale si dirà in seguito, ha censito 58 dissesti e conseguentemente un pari numero di aree di pericolosità suddivise in cinque classi, così suddivisi:

- 17 aree ricadenti nella classe a pericolosità molto elevata (P4) per una superficie complessiva di 103,37 Ha;

- 5 aree ricadenti nella classe a pericolosità elevata (P3) per una superficie complessiva di 37,76 Ha;

- 23 aree ricadenti nella classe a pericolosità media (P2) per una superficie complessiva di 113,60 Ha.

- 4 aree ricadenti nella classe a pericolosità moderata (P1) per una superficie complessiva di 40,06 Ha.

- 9 aree ricadenti nella classe a pericolosità molto bassa (P0) per una superficie complessiva di 62,21 Ha.

In relazione alla determinazione delle classi di rischio sono state individuate n.

201 aree a rischio di cui:

- 4 aree a rischio molto elevato (R4) per una superficie complessiva di 1,69 Ha;

- 49 aree a rischio elevato (R3) per una superficie complessiva di 5,35 Ha;

- 51 aree a rischio medio (R2) per una superficie complessiva di 7,07 Ha;

- 99 aree a rischio moderato (R1) per una superficie complessiva di 8,32 Ha;

Nelle aree a rischio R4 ricadono i seguenti elementi vulnerabili: centro abitato, ospedale, acquedotto, elettrodotto.

Nelle aree a rischio R3 ricadono i seguenti elementi vulnerabili: case sparse, viabilità primaria e secondaria e acquedotto.

Nelle aree a rischio R2 ricadono i seguenti elementi vulnerabili: viabilità primaria e secondaria, linea ferroviaria, case sparse e acquedotto.

Nelle aree a rischio R1 ricadono i seguenti elementi vulnerabili: viabilità secondaria, ospedale, acquedotto e case sparse.

Nel centro abitato di Cefalù sono state individuate quattro zone contigue di pericolosità molto elevata (P4) determinate da dissesti di crollo che interessano il costone litoide calcareo della "Rocca di Cefalù". La prima zona, localizzata a monte della porzione orientale del centro abitato, determina una condizione di rischio molto elevato (R4) per gli edifici del centro abitato ubicato ai piedi del costone e di rischio elevato (R3) per un tratto di viabilità comunale localizzata sul ciglio del costone e per la scalinata di accesso alla "Rocca" dal paese.

Le altre zone di pericolosità, presenti a sud della precedente, sono localizzate alle pendici sud-occidentali della "Rocca" e determinano una condizione di rischio elevato (R3) per alcune case isolate e un tratto di una strada comunale che costeggia il centro abitato.

Una quinta zona di pericolosità è ubicata in corrispondenza dell'estremità settentrionale del centro abitato, lungo la costa (Via del Faro). Si tratta di una piccola zona a pericolosità molto elevata (P4) determinata anch'essa da fenomeni di crollo nei calcari ma all'interno della quale non sono presenti elementi a rischio.

A causa della sua variegata altimetria il territorio comunale è attraversato da una moltitudine di piccoli o medio – piccoli corsi d'acqua, ognuno dei quali determina fasce di erosione più o meno accentuate.

Secondo lo studio geologico di supporto al PRG la superficie interessata da dissesti di tipo idrogeologico è pari a 6,74 km² pari a circa il 10% della superficie comunale totale

1.4 Valutazione dei fabbisogni e dimensionamento del piano.

La popolazione residente a Cefalù, come si vede dalla Tabella di seguito riportata, ha subito un forte incremento nel decennio tra il 1971 ed il 1981 con un aumento dell'8,3%. Questo aumento è stato determinato con ogni evidenza dal trasferimento, per svariati motivi connessi principalmente al clima ed alle maggiori opportunità di lavoro, di una parte della popolazione madonita.

Fabbisogni abitativi

Operativamente, si suole distinguere il fabbisogno abitativo in due componenti: il fabbisogno pregresso ed il fabbisogno futuro.

Fabbisogno pregresso

Per la valutazione del fabbisogno pregresso è necessario procedere al calcolo del deficit abitativo, cioè del numero delle abitazioni occorrenti per portare, ad una data di riferimento, la totalità delle famiglie residenti ad una condizione abitativa considerata ottimale.

Dall'analisi effettuata e rilevabile dalla relazione sia le componenti relative al "Fabbisogno determinato dalla coabitazione" ed al "Fabbisogno di sostituzione dovuto al degrado abitativo" possono considerarsi nulle.

Per quanto attiene "Fabbisogno determinato dal sovraffollamento"

Il contributo alla domanda di nuove abitazioni derivante dal sovraffollamento abitativo è stato calcolato per ciascuna zona censuaria prendendo in considerazione le famiglie in condizione di sovraffollamento e calcolando il numero degli alloggi occorrenti per portarle all'interno di un valore di affollamento standard (cfr. Tabella 1 relazione).

I dati, riepilogati nella Tabella mostrano come il valore di affollamento medio nel Comune (0,97 abitanti/vano) si mantenga su valori abbastanza omogenei che non fanno immaginare l'esistenza di condizioni di particolare sovraffollamento.

Assumendo come valore ottimale dell'affollamento abitativo quello medio comunale, sono stati calcolati gli alloggi occorrenti per portare al valore standard l'indice di affollamento in tutte le sezioni censuarie.

Il dato che si ottiene è pari a 161 vani; considerando una taglio medio di 3,5 vani per alloggio, si ha dunque un fabbisogno di 46 alloggi.

Andamento demografico a Cefalù dal 1951 al 2011. Dati Istat

| Anno | Popolazione residente | Popolazione presente |
|------|-----------------------|----------------------|
| 1951 | 11.863 | 11.870 |
| 1961 | 12.207 | 12.328 |
| 1971 | 12.270 | 12.337 |
| 1981 | 13.794 | 13.541 |
| 1991 | 13.882 | 14.989 |
| 2001 | 13.789 | 15.257 |
| 2011 | 14.354 | |

Nel trentennio compreso tra il 1981 ed il 2011 il numero di residenti a Cefalù ha avuto un incremento che si è mantenuto sostanzialmente costante, attestandosi a 14.354 nel 2011. Negli ultimi anni, la popolazione residente ha avuto un leggero ma costante decremento passando dai 14.354 abitanti del 2011 ai 14.298 abitanti del 2018 con diminuzione media di circa il 0,03%.

Dai dati della Tabella contabilità anagrafica dal 1985 al 2017 (sulla scorta dei nati, morti, immigrati ed emigrati) riportati nella Relazione di Piano ne consegue che al 2030 la popolazione stimata è pari a 15.017 abitanti, riferita alla popolazione anagraficamente residente.

Per il dimensionamento è stato assunto un decennio e si riferisce alla popolazione anagraficamente residente. Trattandosi di una località balneare assai rinomata, nel periodo estivo la popolazione raggiunge picchi assai elevati, pari a più del doppio della popolazione residente.

Ai fini della determinazione dei fabbisogni abitativi, si desume dalla relazione che l'unità assunta a riferimento nel calcolo del fabbisogno residenziale è il nucleo familiare.

I dati relativi al numero delle famiglie dal 2002 al 2018 e sino al 2030, mostrano il numero delle stesse, crescente negli anni considerati, continuerà a crescere sino al valore di 7560, con un aumento rispetto alla attualità di 844 famiglie (7560 al 2030 – 6716 al 2019).

1.5 Dimensionamento residenziale. *Il bilancio relativo ai fabbisogni pregressi e futuri, condotto nel paragrafo precedente, porta a valutare in 680 circa il numero delle unità di fabbisogno nel prossimo ventennio: questo dato è stato ottenuto sommando tra loro l'aliquota di fabbisogno pregresso (46) e quella del fabbisogno futuro (633). Attraverso le analisi si ipotizza che la aliquota del nuovo fabbisogno sia assorbita attraverso il riuso del patrimonio edilizio oggi non occupato stabilmente ovvero che sarà lasciato libero per spegnimento e/o trasferimento delle famiglie residenti, si attesti sul 15%, pertanto $680 \times 15\% = 100$ alloggi circa. Ne consegue che la domanda di circa 680 alloggi nel prossimo decennio possa essere assorbita per 100 unità circa dalla riqualificazione del patrimonio edilizio degradato e dalla utilizzazione del patrimonio di abitazioni oggi non occupate. Per i rimanenti 580 alloggi si prevedono nuove abitazioni. Assegnando ad ogni alloggio una cubatura di 500 mc, considerando anche opere accessorie e servizi, si perviene ad un dimensionamento delle aree di nuova edificazione di circa 290.000 mc*

1.6 Dimensionamento delle aree per la edilizia economica e popolare

Il comune di Cefalù, pur rimanendo al di sotto della soglia di legge per consistenza demografica, è stato tuttavia incluso, con Decreto Assessoriale, nell'elenco dei comuni obbligati a redigere il Piano per la edilizia economica e popolare. Le aree da includere all'interno del PEEP, in base alla normativa vigente, devono essere sufficienti a soddisfare una aliquota compresa tra il 40 ed il 70% del fabbisogno abitativo riferito ad un decennio. Nel caso di Cefalù, considerate le valenze turistiche e le caratteristiche socioeconomiche della popolazione, tale aliquota può essere fissata nel 40% del fabbisogno decennale. Con riferimento al dimensionamento riportato nel paragrafo precedente, si ha pertanto un fabbisogno da soddisfare attraverso il PEEP pari a $580 \times 40\% = 232$ alloggi circa.

2. PROPOSTA DI PIANO

2.1 Obiettivi. *Il nuovo piano assume quali principi qualificanti quelli del contenimento della urbanizzazione e della tutela delle risorse territoriali.*

Escludendo le zone A e limitatamente alle aree per la residenza, le zone urbanizzate o da urbanizzare sono state ridotte della metà circa rispetto al piano vigente (1.550 ettari a fronte di 2.900). Tale riduzione è motivata, oltre che dalla volontà di rispettare i principi di contenimento dell'uso del suolo, anche dalla particolare configurazione del territorio di Cefalù. Il progetto di variante ha dovuto evidentemente tenere conto di un sistema estremamente complesso di vincoli di varia natura.

Sono state recepite nel piano le previsioni dei piani sovraordinati oltre alle previsioni contenute nei progetti di opere pubbliche e/o di interesse pubblico di livello statale, regionale e provinciale. Tra questi un rilievo particolare assume, nel caso di Cefalù, il progetto di raddoppio della linea ferroviaria Palermo-Messina, che interessa il territorio comunale per l'intera lunghezza che incide in maniera decisiva nell'assetto territoriale e che comporterà la pressoché totale eliminazione della cesura che ha fino ad oggi separato Cefalù dal mare. Sono state poi tenute in considerazione: le previsioni planivolumetriche contenute nei Piani di lottizzazione approvati e convenzionati e/o in corso di attuazione; i programmi ed i progetti di opere pubbliche approvati dalla Amministrazione in conformità e/o in variante al PRG. Coerentemente con la sua natura di Variante, sia pur generale, il progetto ha poi tenuto nel massimo conto le destinazioni urbanistiche in atto vigenti con i conseguenti diritti acquisiti dai proprietari dei suoli.

2.2 Dati dimensionali. Il nuovo PRG è progettato per una popolazione residente stabile di circa 15.000 abitanti al 2030. Per soddisfare le esigenze di tale popolazione, oltre a procedere al recupero del patrimonio edilizio esistente attualmente inutilizzato, occorrerà realizzare una ulteriore nuova volumetria residenziale, che è stata quantificata in 290.000 mc.

Tale nuovo volume, come si evince dalla Tabella, potrà essere realizzato, per una parte, all'interno delle zone di completamento del centro urbano (zone B), per la restante parte nei nuovi insediamenti di zone C previsti nel piano.

| DATI METRICI E DI DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE RESIDENZIALI (Relazione pag 128) | | | | | | | |
|---|-----------------------------|------------------------------|-----------------|----------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| Zone territoriali Omogenee | Superfici territoriali (mq) | Volumetria residenziale (mc) | | | Vol. pro capite (mc/ab) | Fattore di utilizzazione | Capacità insediativa teorica (ab) |
| | | totale | esistente | prevista | | | |
| A | 228.040 | 684.120 | 684.120 | | 150 | 0,6 | 2.736 |
| A1 | 24.955 | 74.865 | 74.865 | | 150 | 0,4 | 200 |
| Centro urbano (B1, B2, B3) | 660.008 | 1.980.024 | 1.914.024 | 66.000 | 150 | 0,6 | 7.820 |
| Nuclei (B4, B5) | 372.821 | 745.642 | 521.950 | 223.692 | 150 | 0,6 | 2.983 |
| Espansione urbana (C1, C2) | 168.204 | 210.255 | 136.665 | 73.589 | 150 | 0,6 | 841 |
| Espansione nuclei (C3) | 356.872 | 107.061 | 69.590 | 37.471 | 150 | 0,6 | 428 |
| TOTALI | 1.810.900 | 3.801.967 | 351.7340 | 284.627 | | | 15.008 |

Oltre alle aree da destinare alle residenze stabili, il nuovo PRG prevede la localizzazione, prevalentemente nella fascia costiera, di strutture turistico-ricettive per una superficie di ulteriori 1.225.000 mq. circa, la maggior parte della quale già occupata da strutture esistenti o da urbanizzazione rada. Anche in questo caso tali aree risultano sensibilmente inferiori rispetto a quelle previste, per analoghe destinazioni, nel PRG vigente che sono pari a 1.528.000 mq.

Per una corretta interpretazione dei dati riportati nell'ultima tabella va tenuto presente che, ai fini della verifica della capacità insediativa del nuovo Piano, si è assunto un valore medio di cubatura procapite diverso da quello (80-100 mc/ab) che prescrive, "salvo diversa dimostrazione", il D.M. 2/4/1968.

Da tempo, infatti, si è constatato come lo standard di 80-100 mc/ab sia, almeno nelle nostre realtà territoriali, assolutamente sottostimato. Nei piccoli comuni siciliani soprattutto, dove la casa tende a svolgere funzioni sostitutive degli spazi pubblici e si carica di significati psicologici, sociali, economici, culturali che trascendono il puro e semplice ruolo funzionale di riparo, lo standard medio supera, spesso di gran lunga, il valore indicato dalla norma.

Chi si costruisce la casa, infatti, per una serie di ragioni tende a dimensionarla in maniera decisamente sovrabbondante rispetto agli standard sopra indicati: nella casa, pensata anche per le

future esigenze dei figli, è talvolta contenuto un magazzino-deposito di attrezzi e di prodotti agricoli, così come il garage (per altro la dimensione dell'area da vincolare a parcheggio è variata in conseguenza della L. 122/1990 e già tale circostanza comporta automaticamente un adeguamento del rapporto di cubatura ad abitante rispetto al valore di 100 mc/ab, che risale al 1968). Si è ritenuto, dunque, di assumere per quanto riguarda la valutazione della capacità insediativa nelle zone A, B e C il valore di 150 mc/ab. All'interno di tale valore devono distinguersi i volumi residenziali propriamente detti e quelli corrispondenti agli spazi accessori, per deposito-garage e per i servizi della residenza indicati dall'art. 3 del D.M. 2.4.1968.

Ai fine della determinazione della capacità insediativa teorica sono stati poi applicati fattori di riduzione differenziati nelle diverse zone per tener conto del diverso livello di utilizzazione per residenze stabili e della possibilità di utilizzare il patrimonio edilizio per altre destinazioni, quali uffici, negozi, case vacanze, depositi, seconde case,....

Tenendo conto dei dati soprariportati il PRG è stato dimensionato, ai soli fini della verifica degli standard, per una popolazione equivalente di 15.000 abitanti, il 90% dei quali già insediati o insediabili nel patrimonio edilizio esistente, i restanti nelle aree di completamento ed espansione previsti nel piano.

Verifica dei requisiti di cui all'art. 2 del D. M. 2/4/1968 (par.7.2 della relazione

Il professionista incaricato del Piano ha ritenuto opportuno relazionare circa i suddetti requisiti evidenziando come è stato più volte rilevato nei capitoli della propria relazione, che il PRG attualmente vigente, benché approvato dopo l'entrata in vigore del D.M. del 1968, non rispetta la classificazione stabilita dall'art. 2 del Decreto, ne tampoco i criteri di individuazione delle zone territoriali omogenee.

Una delle questioni che tale circostanza ha determinato è stata la incertezza in merito alla enucleazione delle zone da assimilare alle zone B del Decreto. Il problema, di particolare rilievo attesa la esclusione che molte norme vincolistiche operano a favore delle zone B, non è stato risolto neppure negli anni successivi alla approvazione del PRG, quando in particolare è stato redatto un Piano particolareggiato esteso a tutta l'area del lungomare. Tale piano, riguardante una area interamente compresa entro la fascia di inedificabilità stabilita dall'art. 15 della L.R. 78/1976, è stato redatto in realtà senza tener conto di tale vincolo e solo al momento della approvazione da parte della Regione, il vincolo è stato reintrodotta, ma senza alcuna verifica numerica.

Per eliminare qualsiasi ambiguità ed incertezza normativa, si è ritenuto nel nuovo piano, di verificare in detta area l'esistenza delle condizioni di legge per la classificazione quale zona "B".

I conteggi, riportati di seguito, sono stati fatti tenendo conto dei soli edifici esistenti al 1976, mappati attraverso l'ortofotopiano in b/n della Regione, risalente a quegli anni.

I dati volumetrici sono stati rilevati attraverso le quote a terra ed alla gronda riportate per ciascuna unità volumetrica in una dettagliatissima cartografia comunale risalente agli anni 90.

Si precisa che tutti gli edifici conteggiati sono stati regolarmente realizzati in quanto dotati di licenza edilizia ovvero, per quelli esterni al centro urbano, realizzati in data precedente al 1967.

Dai dati (specificati in relazione) e dal riepilogo riportato di seguito il professionista evince con assoluta chiarezza che tutta l'area interessata dal Piano particolareggiato del Lungomare, così come perimetrata nello stralcio cartografico riportato in relazione, possedeva già al 1976 le caratteristiche per essere classificata zona B.

In essa infatti si verificava un rapporto di copertura superiore al 12,5% ed un indice di densità territoriale largamente superiore al limite di 1,5 mc/mq.

| Sup. territoriale | Sup. coperta | Volume | Rc | It |
|-------------------|--------------|-----------|--------|-------|
| mq. | mq. | mc. | % | mc/mq |
| 406.653 | 82.640 | 1.231.374 | 20,32% | 3,03 |

2.3 Verifica degli standard. La verifica degli standard è condotta con riferimento ad una popolazione prevista di 15.000 abitanti, assumendo come valore di riferimento 18 mq/ab. Le tipologie dei servizi indicate nelle tabelle sono identificate con sigle che tengono conto della ripartizione operata dal D.M.1444/1968, e che coincidono con quelle utilizzate nella legenda degli elaborati di progetto e precisamente:

- S Attrezzature scolastiche
- S1 - Asili nido
- S2 - Attrezzature scolastiche

- IC Attrezzature di interesse comune
- IC - Attrezzature generiche
- IC1 - Attrezzature religiose
- IC2 - Attrezzature tecniche
- IC3 - Attrezzature amministrative e culturali
- IC4 - Attrezzature per il tempo libero
- IC5 - Attrezzature socio-assistenziali-sanitarie
- V Verde pubblico e attrezzato
- VI - Verde pubblico
- V2 - Verde attrezzato
- V3 - Attrezzature per la pratica sportiva
- P Parcheggi

| | attrezzatura | Mq esistenti | Mq previsti | Mq totali | TOT | Standard mq/ab | STANDARD (DM 144/68) |
|-----------------------------|--------------|--------------|-------------|-----------|--------|--------------------------|----------------------|
| S | S1 | 4.990 | | 4.990 | 24.611 | 1,70 | 4,50 |
| | S2 | | 19.621 | 19.621 | | | |
| IC | IC | 3.337 | 17.142 | 20.509 | 62.022 | 4,13 | 2,00 |
| | IC1 | 17.977 | | 17.977 | | | |
| | IC2 | 10.787 | | 10.787 | | | |
| | IC3 | 9.475 | | 9.475 | | | |
| | IC4 | 618 | | 618 | | | |
| | IC5 | 2.656 | | 2.656 | | | |
| V | V1 | 4.304 | 44.625 | 48.956 | 95.658 | 6,375 | 9,00 |
| | V2 | 1.050 | 9.756 | 10.806 | | | |
| | V3 | 35896 | | 35.896 | | | |
| P | P | 18.608 | 76.774 | 95.382 | 95.382 | 6,35 | 2,50 |
| STANDARD COMPLESSIVO | | | | | | 18,30 (18,55) | 18,00 |

2.4 Il patrimonio storico urbano ed extraurbano. Sul nucleo storico ha operato per diversi anni il Piano Particolareggiato del Centro storico, attuato solo in parte. Nel Piano Regolatore sono state recepite, in quanto efficaci, le indicazioni contenute nello Studio di dettaglio del centro storico di Cefalù, redatto ai sensi della L.R. 13/2015 e definitivamente approvato con delibera del Consiglio comunale n. 8 del 28/03/2018. Rispetto al piano previgente il perimetro del centro storico urbano, viene esteso sino alla piazza Diaz e piazza C. Colombo, includendovi una parte dei tessuti urbani tardo ottocenteschi di particolare interesse storico ed architettonico. Sono stati pertanto enucleati nel territorio agricolo una serie di manufatti, quali ville, caseggiati rurali, masserie, chiesette rurali o anche semplici elementi di interesse etnoantropologico, quali abbeveratoi, fontane, mulini, edicole votive, che costituiscono un ricco ed importante patrimonio da preservare. Un tema a se stante è poi Sant'Ambrogio, il cui nucleo originario, pur non risultando di particolare interesse storico, costituisce però una preziosa testimonianza di passati modelli insediativi, che, se valorizzata, può diventare oggi, per il suo notevole interesse ambientale e paesaggistico, una risorsa anche ai fini turistici. Infine va sottolineato che un regime giuridico di tutela è stato previsto anche per quegli edifici che, pur ricadenti nell'area urbana di più recente formazione, si contraddistinguono per il loro particolare valore storico o architettonico.

2.5. Le aree urbane esistenti. Gli interventi da prevedere nel nuovo Piano sono orientati alla infrastrutturazione ed al completamento delle opere di urbanizzazione soprattutto secondaria. Lo stesso orientamento è rivolto alle parti urbanizzate più distanti dal centro, interessate da insediamenti alberghieri e da case unifamiliari più o meno direttamente connesse al turismo balneare, oltre al completamento edilizio secondo gli indici ed i parametri del previgente PRG. Nel nuovo PRG sono state classificate come zone B, molte delle aree che nel precedente PRG erano state considerate come zone di completamento. Tra tali aree una importanza particolare ha l'ambito del lungomare di Cefalù, sin qui oggetto di una non univoca classificazione urbanistica.

2.6. Le aree di nuova urbanizzazione. Oltre ad essere rivolte alle aree di nuovo fabbisogno residenziale la proposta di piano mira ad ampliare l'offerta di posti letto nel settore turistico per la quale è stata individuata una vasta area alla estremità occidentale del territorio comunale, parzialmente interessata nel vigente PRG dalla previsione, ancora quasi del tutto inattuata, di insediamenti produttivi, che per la posizione elevata sul mare, per la vicinanza alla costa e per le

ottime condizioni di accessibilità territoriale, si presta invece all'insediamento di nuove strutture alberghiere. Un ulteriore contributo all'innalzamento dell'offerta turistica potrà derivare poi dal recupero a fini di turismo rurale o di agriturismo del vasto patrimonio di edilizia rurale presente in varie parti del territorio.

2.7 Le aree per le attività produttive. Il nuovo piano non prevede la localizzazione di nuove aree produttive nel territorio comunale. Nel PRG è stato previsto un consistente ridimensionamento delle zone produttive previste dal PRG vigente ridefinito per tener conto dei vincoli territoriali e riprogettato con la realizzazione di nuovi interventi di infrastrutturazione e di completamento dell'esistente.

2.8. Il territorio esteso. Nel nuovo piano sono state preliminarmente identificate le parti del territorio agricolo compromesse da insediamenti insediativi, prevedendo per esse una classificazione tale da consentire la realizzazione di adeguate infrastrutture di carattere primario e secondario ed eventualmente una ulteriore densificazione e di contro sono state enucleate le parti sensibili del territorio che, per le loro caratteristiche ambientali, geomorfologiche o paesaggistiche, devono essere mantenute in una condizione di naturalità. A tale scopo sono stati dunque individuati nel nuovo piano gli elementi principali della rete idrografica, classificando le aree attraversate come "corridoi ecologici". Per l'unica parte della pianura costiera, di consistente ampiezza, fino ad adesso risparmiata dai processi di urbanizzazione, le località Cocuzzola e Torre tonda, si è ritenuto opportuno concedere anche in queste aree, come in tutte quelle di elevato interesse ambientale, classificate zone E2, la possibilità di realizzare una attività edilizia minimale, contenuta entro il limite di 0,01 mc/mq. Per l'area della Rocca, che, oltre a rappresentare una emergenza dal punto di vista eco-sistemico, si prevedono interventi di risanamento ambientale e valorizzazione dell'area delle pendici attuando, contestualmente, il Parco Archeologico della Rocca, col compito di tutelare il patrimonio ambientale e storico e proponendola come area di grande fruizione culturale ed ecologica. Per quanto concerne infine le aree di Parco ed in particolare le zone classificate D, non si può che confermare nel PRG la destinazione agricola, secondo le specificazioni contenute nel PTC in corso di approvazione.

2.9. La mobilità. Lo schema di piano prevede pertanto un sistema di parcheggi disposti a corona attorno al centro urbano, destinati a fermare il traffico automobilistico privato in entrata nell'area urbana. In essi si realizza un interscambio modale che consente di limitare drasticamente i flussi in entrata. Un contributo risolutivo, per quanto concerne l'attraversamento dell'area urbana, deriverà dal completamento della strada di circonvallazione, oggi collegata con la statale in località Santa Lucia, che invece dovrà essere prolungata, così come previsto nel PRG vigente, sin quasi alla località Ogliastrillo.

2.10. I servizi e le grandi attrezzature. Il piano pone grande attenzione come punti di forza dell'organizzazione urbanistica e funzionale di Cefalù come il porto, la stazione ferroviaria, l'ospedale, il sistema del verde attrezzato, il sistema dell'istruzione superiore.

2.11. Gli Ambiti di Trasformazione Integrata. Il Piano identifica, come "Ambiti di Trasformazione Integrata -ATI" otto aree, di diversa dimensione e consistenza, che, per la loro posizione nel contesto urbano e territoriale ovvero per il loro basso livello di compromissione edilizia, possono assumere un valore strategico di importanza decisiva ai fini dello sviluppo turistico e della riqualificazione urbanistica di Cefalù. Per ciascuna delle otto aree sono specificate nelle Norme di Attuazione le modalità di progettazione che vanno dal piano esecutivo di iniziativa pubblica o privata, al progetto planivolumetrico ovvero al progetto architettonico vero e proprio.

2.12 Procedura VAS

Il PRG del Comune di Cefalù è stato sottoposto a procedura di Valutazione ambientale strategica art. 13 del D.Lvo 152/2006.

Il Parere Motivato dell'Autorità Competente (Regione Siciliana - Assessorato Regionale Territorio e Ambiente Dipartimento Regionale Urbanistica) sul piano in oggetto è stato espresso con D.A. n. 377 del 15.11.2023, in conformità al parere n. 536NP/2023 del 21/09/2023, reso dalla Commissione Tecnica Specialistica per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale.

Indicazioni, raccomandazioni e osservazioni espresse nel parere motivato. Il parere motivato precrive che debba procedersi: 1) alla modifica delle previsioni del Piano, tenendo conto delle valutazioni dello Studio di Incidenza ambientale, per come appresso specificato:

- Va disattesa la sottozona C1 ricadente all'interno dell'area identificata nella relazione di Incidenza come area di interferenza n. 1, in quanto riduce la performance ecologica.
- L'Area di completamento per la edilizia residenziale pubblica- simbolo C2, situata presso Poggio Diana, in contrasto con gli elementi della rete ecologica regionale, nella quale insiste un uliveto va

disattesa prevedendo la valorizzazione di detto uliveto allo scopo di migliorare i servizi ambientali, fermo restando il divieto previsto dal D.Lgs. 27.07.1945, n.475 e succ. modifiche ed integrazioni, specificatamente per gli alberi d'ulivo.

- L'area classificata Sottozona C5 in località Cocuzzola, deve essere rimodulata con l'esclusione delle parti ricadenti nell'area SIC e con l'arretramento delle costruzione di almeno 10m. dal suo limite.

- L'area CL in località Sant'Ambrogio va rinormata tenendo in considerazione la presenza dell'area boscata.

- Le aree destinate a parcheggio (P), seppur di dimensioni modeste, collocate all'interno dei siti Natura 2000 ITA020051 vanno ridimensionate con l'arretramento rispetto al sito Natura 2000.

- Le due aree destinate a parco urbano, classificate Attrezzature e servizi di interesse generale (simbolo F12), ricadenti all'interno della ZSC della Rocca di Cefalù e l'altra nell'ottica del SIC ITA020051, dovranno essere sottoposte alla redazione di un piano di sistemazione.

- Nei parchi urbani allocati all'interno dei siti di Rete Natura 2000 vanno esclusi tutti quegli interventi che, nell'intento di fornire servizi "green" alla popolazione possano contrastare con la conservazione della natura.

2) ad illustrare in che modo le misure di attenuazione/mitigazione/compensazione ambientale proposte nel RA sono recepite nelle Norme di Attuazione del PRG;

3) la previsione della circonvallazione a monte del centro abitato di collegamento tra la SS 113 (località Ogliastrillo) e la via del III millennio, identificata nel RA con l'azione 7.3, per le ragioni esposte nei considerata (presenza di superfici boscate, ndr) non possono essere oggetto di valutazione ambientale positiva e dovrà pertanto essere espunta dal Piano ed eventualmente riproposta attesa l'importanza di tale collegamento viario, a seguito dei necessari approfondimenti, attraverso uno specifico progetto in variante. Le aree interessate rimangono destinate, nelle more di tale eventuale ristudio, all'uso agricolo.

4) Nell'ottica della tutela e dell'uso efficiente delle risorse, della prevenzione dell'inquinamento e di un significativo miglioramento della qualità dell'ambiente, si raccomanda di tenere conto dei seguenti indirizzi di carattere generale per l'integrazione delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano:

a) nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi dovrà essere preventivamente analizzato e verificato il sistema ambientale e vincolistico di immediato riferimento, per definire le condizioni di inserimento ambientale e paesaggistico e l'eventuale relativo complesso degli interventi di attenuazione, mitigazione e/o compensazione ambientale che si dovessero rendere necessari, soprattutto per le aree prossime e/o contigue ad aree tutelate, vincolate, in riferimento al sistema ambientale, paesaggistico e al patrimonio culturale del territorio. I Piani dovranno essere improntati al principio dell'invarianza idraulica, al risparmio della risorsa idrica, al contenimento del consumo di suolo, ad assicurare l'adeguato grado di permeabilità e di pavimentazioni "verdi" delle superfici libere da costruzione/interventi; all'obiettivo del miglioramento della prestazione energetico-ambientale degli edifici (e ne dovranno contenere le relative specifiche costruttive e tecnologiche); al ricorso alle Nature Based Solution (Soluzioni basate sulla Natura).

b) tutti gli interventi di natura edilizia (pubblici e privati, residenziali e non) dovranno assicurare il risparmio della risorsa idrica, il contenimento del consumo di suolo, il contenimento delle emissioni acustiche, l'assenza di fonti e/o rischi di inquinamento e/o di qualsiasi fonte insalubre e/o nociva di emissioni, l'adeguato grado di permeabilità e di pavimentazioni "verdi" delle superfici libere da costruzione/interventi; l'obiettivo del miglioramento della prestazione energetico-ambientale degli edifici (e ne dovranno contenere le relative specifiche costruttive e tecnologiche).

c) al fine di assicurare la sostenibilità degli interventi, connessi e funzionali ai vari modi e sistemi della mobilità, compresi i parcheggi, e agli interventi strutturali per la dotazione delle infrastrutture, si dovrà prevedere che tutti gli strati finali e le superfici delle sedi viarie (per tutte le tipologie: pedonale, ciclopedonale, ciclabile, carrabile, mista) siano realizzati con tecniche, materie e materiali capaci di assicurare e garantire il principio di invarianza idraulica, l'inserimento paesaggistico, la mitigazione del rumore da traffico.

d) In riferimento al sistema agricolo e della tutela ambientale, al fine di perseguire l'obiettivo di mantenere, rafforzare, tutelare e valorizzare il sistema agro-ambientale e il complesso dei siti di valore ecologico, naturalistico e paesaggistico, nelle zone classificate Zone E occorre prevedere interventi integrati tra loro, al fine di rafforzare e/o incrementare la biodiversità attraverso il mantenimento degli elementi di connessione ecologica, la creazione di corridoi ecologici a scala

locale. In particolare potranno essere previsti, in relazione alla superficie d'intervento, aree per piantumazione di individui della vegetazione naturale (erbacea, arborea e arbustiva) individuate dallo Studio Agricolo Forestale e coerenti e compatibili con le espressioni vegetazionali della biodiversità e delle fasce boschive e forestali del territorio.”

MODIFICHE DERIVANTI DALLE VALUTAZIONI EFFETTUATE

Al fine di recepire le prescrizioni riportate nel capitolo precedente e più generalmente al fine di adeguare il piano agli esiti del percorso valutativo sono stati prodotti nuovi elaborati cartografici e un nuovo elaborato delle Norme di Attuazione del Piano, nei quali sono state riportate le prescrizioni contenute nei documenti precedentemente illustrati. Alcune delle prescrizioni infatti hanno un immediato riscontro territoriale e comportano la necessità di modificare gli elaborati cartografici del piano, altre comportano invece una integrazione dell'apparato normativo del piano e segnatamente delle Norme di Attuazione.

In particolare gli elaborati cartografici di progetto del Piano (Tavole 10 ed 11) sono stati variati espungendo, come richiesto nel Parere motivato, e per le ragioni in esso riportate le seguenti previsioni progettuali:

1) Strada di circoscrizione tra la SS 113 e la via del III Millennio. E' stata interamente espunta dalle previsioni del piano unitamente ai raccordi con la viabilità esistente. Le aree interessate sono state tutte riclassificate come verde agricolo (Zone E1).

2) Altre previsioni discendenti dallo Studio di Incidenza ambientale. Sono state espunte o variate in adesione a quanto prescritto nella parte dispositiva del parere ambientale le previsioni di seguito riportate. Tali modifiche scaturiscono da alcune indicazioni riportate nello Studio di Incidenza ambientale, che sono state ripetute nel parere finale.

a) Porzione di zona C2 ubicata in prossimità del Poggio Diana. L'area interessata è stata destinata a verde agricolo (Zona 1). Si segnala che tale area in parte è in realtà da molti anni interessata da vari complessi edilizi di edilizia residenziale.

b) Sottozona C5 in località Cocuzzola. I perimetri dell'area sono stati variati escludendo le parti ricadenti nell'area SIC e arretrandoli di 10 m. dai suoi limiti.

c) Sottozona CL in località Sant'Ambrogio. E' stata interamente espunta dalla cartografia di piano. Si segnala che all'interno dell'area è attualmente presente un insediamento residenziale costituito da numerosi edifici.

d) Parcheggio in prossimità della villa castello Bordonaro. E' stata interamente espunta dalle previsioni del piano. L'area interessata è stata riclassificata come verde agricolo (Zone E1). Si segnala che nel dispositivo del parere si fa riferimento, riprendendo identicamente quanto specificato nella Relazione di Incidenza ambientale, a varie piccole aree destinate a parcheggio “collocate all'interno dei siti Natura 2000

ITA020051”; all'interno di tale SIC tuttavia non ricadono aree a parcheggio di piccola dimensione ma unicamente quella (di non piccola dimensione) individuata.

e) Porzioni di sottozona C1 in località Pietrapollastra. Le aree interessate dalla prescrizione sono state destinate a verde agricolo (Zona 1).

Per quanto riguarda l'elaborato delle Norme di Attuazione, al fine di adeguarlo alle prescrizioni del parere VAS, è stato aggiunto un nuovo Titolo(VII), denominato **PRESCRIZIONI AMBIENTALI**, che in tre diversi articoli contiene le prescrizioni contenute nel parere e nel RA.

Nel primo articolo (98), denominato Prescrizioni riguardanti i parchi urbani, sono state riportate le prescrizioni contenute nel punto 1 del parere VAS e riguardanti le zone F12 del piano e quelle generali relative ai parchi urbani.

Nel secondo articolo (99) sono state riportate le prescrizioni riguardanti le misure di mitigazione ambientale contenute nel RA del Piano

Nel terzo articolo (100) sono state infine inserite le prescrizioni ambientali contenute nel Parere VAS e riportate nel precedente paragrafo 2.3.

Nessuna modifica al piano, né alla zonizzazione né alla normativa, è richiesta per effetto delle osservazioni formulate e delle relative controdeduzioni.

Di seguito gli elaborati adeguati a cui si fa riferimento:

- TAV. 10.A. Il territorio comunale. Stato di fatto. Scala 1:10.000;
- TAV. 11. A, B, C, D, E, F, G. L'area urbana. Zonizzazione. Scala 1:2.000;
- TAV. 12. Norme Tecniche di Attuazione;
- Piano di Monitoraggio Ambientale;
- Dichiarazione di Sintesi.

2.13 Norme Tecniche di attuazione adeguate alla VAS

Le norme Tecniche di attuazione sono costituite dai seguenti articoli:

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Ambito territoriale di applicazione ed obiettivi del PRG

Art.2

Elementi costitutivi

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PRG

Art.4

Contenuto dei piani attuativi di iniziativa pubblica

Art.5

Contenuto dei piani di lottizzazione

Art.6

Contenuto dei piani di recupero

Art. 7

Singoli permessi di costruire

Art. 8

Approvazione dei piani esecutivi

TITOLO III

NORMATIVA PER LE ZONE OMOGENEE

Art.9

Classificazione delle zone territoriali omogenee

Art.10

Destinazione d'uso delle zone

Art. 11

Zone A – Parti del territorio urbanizzato caratterizzate da interesse storico, artistico o ambientale

Art. 12

Sottozona A1 – Centro storico urbano

Art. 13

Sottozona A2 – Centro storico di Sant’Ambrogio

Art. 14

Edifici di interesse storico architettonico esterni alle zone A

Art. 15

Zone B

Art. 16

Sottozone B1 Centro urbano consolidato

Art. 17

Sottozone B2. Tessuti urbani ad alta densità di recente formazione

Art. 18

Art. 19

Sottozone B4. Aree urbane di completamento di Sant’Ambrogio

Art. 20

Sottozone B5. Nuclei urbani consolidati

Art. 21

Sottozone B6. Aree residenziali e turistico-ricettive

Art. 22

Sottozone B7. Attrezzature alberghiere.

Art. 23

Zone C

Art. 24

Sottozone C1. Area di espansione residenziale

Art. 25

Sottozone C2. Area di completamento per la edilizia residenziale pubblica

Art. 26

Sottozone C3. Aree di completamento dei nuclei

Art. 27

Sottozona C4. Aree residenziali e turistico ricettive a bassa densità

Art. 28

Sottozona C5. Aree turistico ricettive di completamento

Art. 29

Sottozona CL. Aree interessate da piani esecutivi

Art. 30

Sottozona Cc. Campeggi

Art. 31

Attrezzature di interesse locale

Art. 32

Ambiti destinati alla diretta fruizione del mare

Art. 33

Ambiti di Trasformazione Integrata

Art. 34

Zone D

Art. 35

Sottozona D1. Insediamenti produttivi esistenti da completare

Art. 36

Sottozona D2. Aree per insediamenti commerciali

Art. 37

Zone E – Territorio esteso

Art. 38

Sottozona E1 - Aree agricole

Art. 39

Sottozona E2

Art. 40

Corridoi ecologici

Art. 41

Aree boscate

Art. 42

Zone F - Attrezzature e servizi di interesse generale

Interventi sulla viabilità esistente

Art. 44

Aree di verde stradale

Art. 45

Vincoli di inedificabilità

Art. 46

Prescrizioni per le parti del territorio comunale ricadenti all'interno del Parco delle Madonie

Art. 47

Vincoli e prescrizioni particolari

Art. 48

Demolizione senza ricostruzione

Art. 49

Strutture ed impianti tecnologici e di distribuzione carburanti

TITOLO IV

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Capo I

Modalità di attuazione degli interventi nelle zone A

Art. 50

Ambito di applicazione delle Norme

Art. 51

Destinazioni funzionali

Art. 52

Incentivazione delle attività economiche

Art. 53

Modalità di intervento sulle aree edificate

Art. 54

Conservazione

Art. 55
Manutenzione ordinaria

Art. 56
Manutenzione straordinaria

Art. 57
Opere interne

Art. 58
Restauro

Art. 59
Risanamento conservativo

Art. 60
Trasformazione conservativa

Art. 61
Ristrutturazione edilizia semplice

Art. 62
Ristrutturazione edilizia complessa

Art. 63
Ristrutturazione edilizia con riallineamento verticale

Art. 64
Ripristino

Art. 65
Ristrutturazione urbanistica

Art. 66
Modalità di intervento sulle aree non edificate

Art. 67
Strade e spazi pubblici urbani

Art. 68
Aree a verde, parcheggi ed altri servizi pubblici

Art. 69
Modalità di intervento sugli edifici esistenti

Art. 70
Coloritura dei prospetti

Art. 71
Unità minima di intervento

Art. 72
Interventi per stralci funzionali

Art. 73
Disposizioni in caso di crolli

Art. 74
Procedure di formazione dei piani esecutivi

Art. 75
Disposizioni per la sicurezza sismica

Art. 76
Poteri sostitutivi

Capo II
Norme generali

Art. 77
Modalità per la edificazione nelle zone B, C e D

Art. 78
Area minima di intervento urbanistico. Deroghe

Art. 79
Modalità di attuazione dei servizi

Art. 80
Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie

Art. 81
Norme per la protezione del suolo e per la realizzazione di parcheggi sotterranei

Art. 82
Riduzione dei consumi energetici e dei livelli di inquinamento

Art. 83

Prescrizioni particolari di carattere geologico

Art. 84

Norme per l'incentivazione del risparmio energetico

Art. 85

Norme per la mitigazione degli effetti ambientali

Art. 86

Demanio dello Stato

TITOLO V

NORME RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Art. 87

Norme generali di riferimento

Art. 88

Principi generali della pianificazione commerciale

Art. 89

Destinazioni urbanistiche per le attività commerciali

Art. 90

Interventi per la valorizzazione commerciale del centro storico e delle aree commerciali centrali

Art. 91

Dotazioni di parcheggi pertinenziali negli esercizi commerciali

Art. 92

Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per esercizi di vicinato

Art. 93

Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita

Art. 94

Procedimento amministrativo per l'autorizzazione all'apertura di medie strutture di vendita

Art. 95

Carico e scarico merci

TITOLO VI

NORME TRANSITORIE

Art. 96

Efficacia delle concessioni e delle autorizzazioni

Art. 97

Misure di salvaguardia

TITOLO VII

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

3. ZONIZZAZIONE

Le Norme Tecniche di Attuazione, adeguate alla Delibera di adozione del Consiglio Comunale n. 91 del 05/11/2021, definiscono l'attuazione del Piano Regolatore Generale, individuando gli strumenti di attuazione e il loro contenuto, la normativa per le singole zone omogenee, le modalità di attuazione degli interventi oltre alle norme relative alle attività commerciali.

Le Norme tecniche di Attuazione, al fine di adeguarle alle prescrizioni del parere VAS, sono state implementate con l'aggiunta di un nuovo Titolo, il VII, denominato Prescrizioni Ambientali, che in tre diversi articoli contiene le prescrizioni contenute nel parere e nel Rapporto Ambientale. (artt. 98, 99 e 100).

Il territorio comunale di Cefalù è stato suddiviso in zone e ambiti regolate da specifici indici e parametri così come di seguito sinteticamente descritte e rimandando alla integrale lettura delle stesse:

3.1. Zone A – Parti del territorio urbanizzato caratterizzate da interesse storico, artistico o ambientale (artt. 11-14 delle NTA). Sono così classificate le parti del territorio urbanizzato, che per le loro caratteristiche di interesse storico e/o ambientale, devono essere assoggettate ad un particolare regime di tutela e devono formare oggetto di interventi di valorizzazione. L'attuazione del PRG all'interno delle Zone A è disciplinata dalle disposizioni particolari contenute nel Capo I del Titolo IV delle Norme (artt. 50 – 76). In relazione alle diverse caratteristiche sono articolate in:

Sottozona A1. Centro storico urbano. Comprende la parte centrale dell'insediamento urbano, che riveste carattere storico-ambientale di particolare e straordinario interesse sia per il permanere dell'impianto urbano medioevale che per la presenza di edifici di straordinario valore architettonico. L'attività urbanistica all'interno della zona A1 potrà essere regolamentata attraverso uno specifico

piano di iniziativa pubblica, esteso all'intera sottozona, redatto ai sensi della Circolare ARTA n. 3/2000. Gli interventi, di iniziativa sia pubblica che privata, dovranno tendere a far assumere a questa parte di città il ruolo centrale che le è proprio, conservando la struttura morfologica complessiva ed adeguando le caratteristiche tipologiche del patrimonio edilizio esistente alle attuali necessità abitative, ricettive o produttive. Sono ammessi, in particolare sul patrimonio edilizio esistente, per singolo permesso di costruire o altro titolo abilitativo edilizio, interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978 e s.m.i., nonché i cambiamenti di destinazione d'uso purché le nuove destinazioni siano compatibili con la loro struttura architettonica e tipologico funzionale. Gli interventi dovranno rispettare le specifiche indicazioni contenute nel Titolo IV delle Norme. Al fine di comporre un quadro organico di interventi orientati alla riqualificazione funzionale, spaziale, morfologica, ed al miglioramento del decoro urbano, l'attività urbanistica all'interno della zona A1 potrà essere regolamentata attraverso uno specifico piano di iniziativa pubblica, esteso all'intera sottozona, redatto ai sensi della Circolare ARTA n. 3/2000. All'interno di tale piano potranno essere disciplinati anche interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 3 lett. e) ed f) del D.P.R. n. 380/2001, come recepito in Sicilia con L.R. 16/2016. La zona A1 è stata interessata, per la sua totalità da uno "Studio di dettaglio" redatto in attuazione dell'art. 3 della L.R. 13/2015 ed approvato con delibera del Consiglio comunale n. 8 del 28/03/2018. Le previsioni di detto studio, recepite nel PRG, trovano applicazione, per quanto concerne le modalità di intervento nelle singole Unità Edilizie, sino alla approvazione del Piano che sarà redatto ai sensi della Circolare n. 3/2000.

Sottozona A2. Centro storico di Sant'Ambrogio. E' così classificato il nucleo originario della frazione di Sant'Ambrogio, caratterizzato dalla presenza di edifici di particolare interesse storico urbanistico ed etnoantropologico. Gli interventi, di iniziativa sia pubblica che privata, in questo ambito dovranno tendere a conservare le preesistenze edilizie di interesse storico e la struttura morfologica complessiva, adeguando le caratteristiche tipologiche del patrimonio edilizio esistente alle attuali necessità abitative, ricettive o produttive. Negli edifici ricadenti in tali sottozone sono ammessi interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978 e s.m.i., nonché i cambiamenti di destinazione d'uso, purché le nuove destinazioni siano compatibili con la loro struttura architettonica e tipologico-funzionale. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comportare la integrale demolizione e ricostruzione ma solamente nel caso in cui venga dimostrata l'impossibilità, ricorrendo ad interventi con materiali e tecniche tradizionali, di assicurare all'immobile la necessaria sicurezza sismica. In ogni caso dovranno essere conservati e, se deteriorati, ripristinati, gli elementi architettonici delle fronti esterni su strade e spazi pubblici. La realizzazione di interventi diversi da quelli sopra specificati è ammessa solo nell'ambito di piani attuativi di recupero di iniziativa pubblica o privata.

Edifici di interesse storico architettonico esterni alle zone A. Sono i singoli edifici o complessi di edifici individuati nel Piano che manifestano caratteri di particolare interesse storico e/o ambientale o etnoantropologico ovvero connotazioni architettoniche di particolare qualità.

3.2 Zone B (artt. 15 - 22 delle NTA). Comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, esterne all'area definita per la zona A, il cui carattere è variamente determinato da una edilizia recente. All'interno delle aree perimetrate come "Ambiti di Trasformazione Integrata" di cui all'art. 33, qualsiasi intervento, ad eccezione di quelli di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978 e s.m.i., è subordinato alla approvazione di un piano esecutivo o progetto planivolumetrico secondo le specifiche indicazioni dettate per ciascun A.T.I. nei successivi articoli.

Sottozone B1. Centro urbano consolidato.

Rientrano in queste sottozone le parti del centro urbano costituenti la prima espansione dell'organismo urbano storico, caratterizzate dalla presenza di edilizia moderna generalmente priva di interesse ambientale. All'interno di queste sottozone sono consentite, per singolo permesso di costruire, opere di nuova costruzione e trasformazione edilizia. Gli interventi avverranno nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) l'indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in mc/mq 5,00;
- 2) l'altezza massima è fissata in mt. 15,50 con non più di cinque elevazioni fuori terra;
- 3) è consentita la costruzione sui preesistenti allineamenti stradali ai sensi dell'art. 28 della L. R. 26/5/1973 n. 21;
- 4) per i nuovi edifici nelle aree libere deve essere rispettata la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate. Anche le eventuali sopraelevazioni possibili staticamente, esteticamente e per cubatura devono rispettare tale distanza.
- 5) è ammessa l'edificazione in aderenza con altre costruzioni, se preesiste parete cieca.

Nel caso di edifici preesistenti posti sul confine e privi di pareti finestrate, le nuove costruzioni rispetteranno la metà della distanza predetta dal confine (metri 5), essendo comunque ammessa la edificazione in aderenza.

Per i lotti residui liberi, di superficie inferiore a mq. 200, sono consentiti gli interventi previsti dalle leggi regionali n.19/1972, n. 21/1973, n.71/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

Sottozone B2. Tessuti urbani ad alta densità di recente formazione. Rientrano in queste sottozone le aree urbana formatesi a partire dagli anni sessanta del secolo scorso al di sopra della linea ferroviaria, in attuazione di strumenti esecutivi di iniziativa per lo più pubblica o per singolo progetto. L'attività edilizia all'interno di queste sottozone è regolamentata con gli stessi indici e parametri stabiliti per le zone B1, ad eccezione dell'indice di fabbricabilità fondiaria, che è fissato in mc/mq 2,50 e dell'altezza massima che è fissata in m. 10.

Sottozone B3. Tessuti urbani a bassa densità di recente formazione

Rientrano in queste sottozone le aree urbane di recente formazione, realizzate in attuazione di strumenti esecutivi di iniziativa per lo più privata, caratterizzate da edilizia a bassa densità.

All'interno di queste sottozone sono consentite, per singolo permesso di costruire anche convenzionato, opere di nuova costruzione e trasformazione edilizia. Gli interventi avverranno nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

1) l'indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in mc/mq 1,50;

2) l'altezza massima è fissata in mt. 7,50;

3) per i nuovi edifici nelle aree libere deve essere rispettata la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate. Anche le eventuali sopraelevazioni possibili staticamente, esteticamente e per cubatura devono rispettare tale distanza.

4) distanza minima dal ciglio stradale e dai confini m. 5.

Nelle aree inedificate, o rese libere attraverso demolizioni, non urbanizzate, ovvero non servite direttamente da strade esistenti dotate di impianto idrico e fognario, l'edificazione è ammessa attraverso piani di lottizzazione estesi ad una superficie territoriale non inferiore a 5.000 mq, da redigere nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

1) l'indice di fabbricabilità territoriale è fissato in mc/mq 1,00;

2) lotto minimo mq. 1000;

3) l'altezza massima è fissata in mt. 7,50;

4) distanza minima dal ciglio stradale e dai confini m. 5.

Sottozone B4. Aree urbane di completamento di Sant'Ambrogio.

Sono le aree di recente formazione che costituiscono la espansione del nucleo storico di Sant'Ambrogio.

Sono ammessi interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, nonché nuove costruzioni e cambi di destinazioni d'uso.

Le previsioni del PRG per tale zona si attuano attraverso piani esecutivi redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) indice di fabbricabilità territoriale pari a 2,00 mc/mq

b) indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 3,00 mc/mq

c) altezza massima: 10,50 m. calcolata come media della altezza dei fronti a monte e a valle, con non più di tre elevazioni fuori terra

d) sono ammesse le costruzioni sui confini interni del lotto. In caso di arretramento la distanza dal confine non può essere inferiore a mt. 5,00;

e) è ammessa la costruzione sul fronte stradale.

La lottizzazione va estesa ad una area di superficie non inferiore a mq.

3.000. Per le aree di superficie inferiore, purchè servite dalle principali opere di urbanizzazione primaria, è ammessa la edificazione per singolo permesso di costruire nel rispetto degli indici e parametri di cui alle precedenti lett. b), c), d) ed e). Gli stessi indici e parametri si applicano per gli interventi di ampliamento del patrimonio edilizio esistente. Nell'ambito delle zone B4, all'interno dei piani di lottizzazione, devono essere previste aree per gli standard di cui al D.M. 2.04.1968, nella misura di 9 mq per abitante.

Sottozone B5. Nuclei urbani consolidati.

Sono così classificate le aree urbane, separate dal centro urbano principale, comprendenti alcuni nuclei di realizzazione recente. All'interno di tale sottozona sono consentiti esclusivamente interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978 e s.m.i. nonché i cambi di destinazione d'uso.

Sottozone B6. Aree residenziali e turistico-ricettive.

Sono così classificate le aree di recente formazione caratterizzate prevalentemente dalla presenza di edilizia alberghiera e turistico ricettiva. All'interno di tale sottozona sono consentiti esclusivamente interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978 e s.m.i. nonché i cambi di destinazione d'uso. Per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente con finalità produttive di tipo turistico è ammesso l'ampliamento volumetrico sino al 20% del volume esistente. I nuovi volumi possono essere realizzati in aderenza ai volumi esistenti ovvero anche separatamente a condizione però che costituiscano pertinenze dei fabbricati esistenti o che comunque non costituiscano unità autonome e non diano luogo al frazionamento catastale dei terreni. I nuovi volumi dovranno rispettare una distanza di m. 10 dalle pareti finestrate degli edifici contermini e di m. 5 dai confini del lotto e devono risultare arretrati dal filo stradale di almeno m. 5.

Sottozone B7. Attrezzature alberghiere.

Sono le parti del territorio comunale caratterizzate dalla presenza di complessi alberghieri e turistico-ricettivi. All'interno di tali sottozone sono consentiti esclusivamente interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978 e s.m.i. nonché i cambi di destinazione d'uso, con esclusione degli usi residenziali privati. Per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente con finalità produttive di tipo turistico è ammesso l'ampliamento volumetrico sino al 20 % del volume esistente. I nuovi volumi possono essere realizzati in aderenza ai volumi esistenti ovvero anche separatamente a condizione però che costituiscano pertinenze dei fabbricati esistenti o che comunque non costituiscano unità autonome e non diano luogo al frazionamento catastale dei terreni. I nuovi volumi dovranno rispettare una distanza di m. 10 dalle pareti finestrate degli edifici contermini e di m. 5 dai confini del lotto e devono risultare arretrati dal filo stradale di almeno m. 10.

3.3 Zone C (art. 23 - 30 delle NTA). Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali ovvero al completamento degli insediamenti esistenti che non possono classificarsi come zone B ai sensi dell'art. 2 del D.I. n. 1444/1968. L'edificazione nelle zone C è subordinata di norma alla approvazione di un piano attuativo esteso, salvo quanto di seguito specificato per ciascuna sottozona. Le zone C, a seconda delle diverse destinazioni d'uso e delle caratteristiche di edificabilità, sono suddivise nelle sottozone seguenti.

Sottozone C1. Area di espansione residenziale.

Le previsioni del PRG per tali zone si attuano attraverso piani esecutivi redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri: 1) l'indice di fabbricabilità territoriale non può superare 1,75 mc/mq; 2) l'indice di fabbricabilità fondiario non può essere superiore a 3,00 mc/mq; 3) il rapporto di copertura non può superare il valore di 2/3; 4) la distanza minima tra pareti finestrate è di mt. 10,00; 5) sono ammesse le costruzioni sui confini interni del lotto. In caso di arretramento la distanza dal confine non può essere inferiore a mt. 5,00; 6) l'arretramento dalle strade carrabili e dalle delimitazioni di destinazione funzionale, non può essere inferiore a mt. 5,00; 7) l'altezza massima degli edifici è stabilita in mt. 7,50 con un numero di piani fuori terra non superiore a due; 8) possono essere realizzati fabbricati isolati, a schiera, in linea o a nuclei.

Sottozone C2. Area di completamento per la edilizia residenziale pubblica.

Sono le aree destinate a soddisfare il residuo fabbisogno di edilizia residenziale pubblica. Nel caso di nuove iniziative edificatorie è ammessa esclusivamente la realizzazione di edilizia residenziale pubblica. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse, anche attraverso cambi di destinazione, le destinazioni residenziali, ricettive, commerciali, direzionali e amministrative, artigianali non dannose e compatibili con la residenza. L'attività edilizia all'interno di queste sottozone è regolamentata con gli stessi indici e parametri stabiliti per le zone C1, ad eccezione dell'indice di fabbricabilità territoriale massimo, che è fissato in mc/mq 2,00 e dell'indice di fabbricabilità fondiario che non può essere superiore a 3,50 mc/mq.

Sottozone C3. Aree di completamento dei nuclei.

Sono così classificate le aree, prevalentemente classificate zone F5 nel previgente strumento urbanistico e destinate ad edilizia residenziale, in gran parte già interessate da piani di lottizzazione per edilizia residenziale. All'interno di tali zone l'attività edificatoria resta regolamentata secondo le prescrizioni ed i parametri plano-volumetrici previsti nel progetto di piano di lottizzazione redatto in attuazione del previgente strumento urbanistico. Nel caso di mancata attuazione del piano entro i termini temporali stabiliti nella convenzione ovvero di varianti sostanziali ovvero di nuova edificazione in aree libere l'attività edilizia dovrà rispettare i seguenti indici e parametri: 1) l'indice di fabbricabilità territoriale non può superare 0,35 mc/mq; 2) l'indice di fabbricabilità fondiario non può essere superiore a 0,50 mc/mq; 3) il lotto minimo non può essere inferiore a 1.000 mq.; 4) la distanza minima tra pareti finestrate è di mt. 10,00; 5) sono ammesse le costruzioni sui confini interni del lotto. In caso di arretramento la distanza dal confine non può essere inferiore a mt. 5,00; 6)

l'arretramento dalle strade carrabili e dalle delimitazioni di destinazione funzionale, non può essere inferiore a mt. 5,00; 7) l'altezza massima degli edifici è stabilita in mt. 7,50 con un numero di piani fuori terra non superiore a due. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978, nonché i cambiamenti di destinazione d'uso. Per la riorganizzazione del sistema dei servizi l'Amministrazione comunale potrà assegnare nuove destinazioni alle aree cedute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, diverse da quelle previste nei piani.

Sottozona C4. Aree residenziali e turistico ricettive a bassa densità.

Sono così classificate le aree costiere per lo più già interessate dalla presenza di edilizia residenziale ed attrezzature alberghiere e ricettive in genere. All'interno di tale sottozona sono consentiti interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978 e s.m. e i. nonché i cambi di destinazione d'uso. Gli interventi di nuova costruzione e gli ampliamenti volumetrici sono ammessi previa approvazione di Piani di Lottizzazione convenzionati ovvero per singolo permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato, nei casi previsti dalla legge, nel rispetto dei seguenti indici e parametri: 1) l'indice di fabbricabilità territoriale non può superare 0,30 mc/mq ; 2) l'indice di fabbricabilità fondiario non può essere superiore a 0,35 mc/mq; 3) la distanza minima tra pareti finestrate, anche interne al lotto, è di mt.

10,00; 4) distanza dai confini del lotto non inferiori a mt. 5,00; 5) l'arretramento dalle strade carrabili e dalle delimitazioni di destinazione funzionale, non può essere inferiore a mt. 5,00; 6) l'altezza massima degli edifici è stabilita in mt. 7,50 con un numero di piani fuori terra non superiore a due. Per la realizzazione di strutture ricettive di tipo alberghiero a gestione unitaria si applicano gli indici ed i parametri di seguito specificati: 1) l'indice di fabbricabilità territoriale non può superare 0,50 mc/mq ; 2) l'indice di fabbricabilità fondiario non può essere superiore a 0,75 mc/mq; 3) la distanza minima tra pareti finestrate, anche interne al lotto, è di mt. 10,00; 4) distanza dai confini del lotto non inferiori a mt. 5,00; 5) l'arretramento dalle strade carrabili e dalle delimitazioni di destinazione funzionale, non può essere inferiore a mt. 5,00; 6) l'altezza massima degli edifici è stabilita in mt. 10,50 con un numero di piani fuori terra non superiore a tre.

Sottozona C5. Aree turistico ricettive di completamento.

Le destinazioni d'uso ammesse sono esclusivamente quelle turistico ricettive di qualsiasi tipo. Non è ammessa la realizzazione di nuova

edilizia residenziale. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978, nonché i cambiamenti di destinazione d'uso. Le previsioni del PRG per tali zone si attuano attraverso piani esecutivi redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri: 1) l'indice di fabbricabilità territoriale non può essere superiore a 0,75 mc/mq; 2) l'indice di fabbricabilità fondiario non può essere superiore a 1 mc/mq; 3) il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/2; 4) la distanza minima tra pareti finestrate è di mt. 10,00; 5) sono ammesse le costruzioni sui confini interni del lotto. In caso di arretramento la distanza dal confine non può essere inferiore a mt. 5,00; 6) l'arretramento dalle strade carrabili e dalle delimitazioni di destinazione funzionale, non può essere inferiore a mt. 5,00; 7) l'altezza massima degli edifici è stabilita in mt. 10,50 con un numero di piani fuori terra non superiore a tre. La lottizzazione va estesa di norma all'intera zona contraddistinta da un unico simbolo alfanumerico nell'elaborato di zonizzazione alla scala 1:2000; può essere tuttavia consentita la lottizzazione di aree che interessano una superficie minore, comunque non inferiore a 5.000 mq. Ai fini della approvazione di tali piani dovrà in particolare verificarsi che la lottizzazione proposta non sia di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti edificabili ricadenti all'interno della stessa zona omogenea, e che risulti garantita la possibilità di prevedere all'interno della lottizzazione aree di urbanizzazione per verde e parcheggi di dimensioni congrue. Nell'ambito di ciascun piano devono essere previste aree per gli standard di cui al D.M. 2.04.1968, nella misura di 12 mq per abitante, dei quali almeno 8 mq da destinare a verde attrezzato.

Sottozona CL. Aree interessate da piani esecutivi.

Sono così classificate le aree, destinate ad edilizia residenziale nel previgente strumento urbanistico, già interessate da piani di lottizzazione approvati e convenzionati o in corso di convenzionamento. All'interno di tali zone l'attività edificatoria resta regolamentata secondo le prescrizioni ed i parametri plano-volumetrici previsti nel progetto di piano di lottizzazione redatto in attuazione del previgente strumento urbanistico, ed approvato dalla competente Soprintendenza. Nel caso di mancata attuazione del piano entro i termini temporali stabiliti nella convenzione ovvero di varianti sostanziali l'attività edilizia sarà regolamentata in analogia alle zone E1, ad eccezione dei piani che si riferiscono ad ambiti compresi nelle fasce di inedificabilità previste dal nuovo PRG, che, se non

attuati nelle parti che si riferiscono alle opere di urbanizzazione, perdono la loro efficacia e non possono essere riproposti.

Sottozone Cc. Campeggi.

Rientrano in questa definizione le aree destinate a campeggi all'aria aperta, come disciplinati dalla L.R.14/1982 come modificata dalla L.R. n. 13/2006 e dal D.R.23 luglio 1984 e smi. Sono destinate alla realizzazione di parchi di campeggio, ovvero di aziende ricettive all'aria aperta costituenti esercizi pubblici a gestione unitaria che, in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggio ai turisti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento, purché trasportabili dal turista per via ordinaria e senza ricorrere a trasporto eccezionale, nonché ai relativi mezzi di trasporto. La attuazione del piano è subordinata alla approvazione di un piano di lottizzazione in ambito chiuso, da redigere nel rispetto della normativa vigente. Non è ammessa la realizzazione di nuovi volumi ad eccezione di quelli indispensabili a garantire il funzionamento del campeggio all'aria aperta. Le superfici destinate a piazzola e viabilità devono essere pavimentate con sistemi che consentano una agevole rimozione ai fini di future esigenze di recupero ambientale.

Attrezzature di interesse locale. (art. 31 delle NTA).

Rientrano in questa definizione le aree destinate a sedi di attività pubbliche o di interesse pubblico, di cui agli art. 3, 4 e 5 del D.M. 2/4/68 n.1444, sulle quali il piano appone un vincolo conformativo. La realizzazione delle previsioni relative a tali aree avviene previa approvazione di progetti planovolumetrici o di sistemazione dell'area estesi di norma all'intero ambito omogeneo destinato al servizio, nel rispetto delle leggi specifiche che regolano i vari tipi di attrezzature. Le previsioni relative a tali ambiti si attuano: - attraverso iniziativa privata da parte dei proprietari delle aree interessate, per la realizzazione di attrezzature ed impianti di interesse collettivo; - per iniziativa pubblica, previa acquisizione delle aree interessate attraverso espropriazione per pubblica utilità a seguito di approvazione di uno specifico progetto ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 327/2001 e smi; - per iniziativa pubblica, previa acquisizione delle aree interessate attraverso cessione da parte dei privati proprietari nell'ambito di procedimenti compensativi o perequativi; - attraverso l'affidamento in concessione a società ed imprese private. Le aree per i servizi residenziali sono distinte nelle tavole di Piano con le seguenti sigle alfanumeriche:

- S Attrezzature scolastiche

S1 - Asili nido

S2 - Attrezzature scolastiche

- IC Attrezzature di interesse comune

IC - Attrezzature generiche

IC1 - Attrezzature religiose

IC2 - Attrezzature tecniche

IC3 - Attrezzature amministrative e culturali

IC4 - Attrezzature per il tempo libero

IC5 - Attrezzature socio-assistenziali-sanitarie

- V Verde pubblico e attrezzato

V1 - Verde pubblico

V2 - Verde attrezzato

V3 - Attrezzature per la pratica sportiva

- P Parcheggi

Le modalità di attuazione sulle singole aree sono dettagliatamente esposte in tale articolo delle NTA

Ambiti destinati alla diretta fruizione del mare. (art. 32 delle NTA).

Sono le parti del territorio comunale, comprese entro i 150 metri dalla linea di battigia, destinate alla fruizione pubblica del mare.

In tali ambiti sono consentite le opere specificate nell'art. 15 della LR

78/1976 e segnatamente opere ed impianti destinati alla diretta fruizione del mare, nonché la ristrutturazione degli edifici esistenti senza alterazione dei volumi già realizzati ed i cambi di destinazione d'uso.

E' consentita altresì la demolizione senza ricostruzione degli edifici esistenti; in questo caso la volumetria demolita, se regolare, regolarizzabile o già regolarizzata, può essere trasferita, conteggiandola per il doppio, in aree ricadenti in qualsiasi altra zona territoriale omogenea purché non soggetta a vincoli di inedificabilità, in deroga all'indice di densità vigente nella zona.

La sistemazione di tali ambiti può essere definita attraverso specifici Piani di Utilizzo di iniziativa pubblica, riferiti a parti tendenzialmente omogenee in considerazione delle medesime caratteristiche urbanistiche, ambientali, morfologiche ed infrastrutturali, da attuare attraverso progetti esecutivi di

iniziativa pubblica o privata.

Le previsioni di tali piani dovranno porsi in continuità con quelle del Piano di Utilizzo del Demanio Marittimo.

Ambiti di Trasformazione Integrata (art. 33 delle NTA).

Sono identificati come Ambiti di Trasformazione Integrata (ATI) alcune parti del territorio comunale che rappresentano aree-risorsa di particolare valore strategico per lo sviluppo urbano. La riqualificazione di tali aree deve essere oggetto di progettazione unitaria di dettaglio da redigere secondo le indicazioni specificatamente riportate nell' art. 33 delle NTA per ciascuno degli ATI (n. 8).

ATI 1. E' costituito dalle aree in atto occupate per la quasi totalità dagli impianti ferroviari dei quali è prevista o programmata la dismissione.

ATI 2. La riorganizzazione di questa area, che insieme all'ATI 5, costituisce il fronte a mare della città sulla spiaggia di ponente, rappresenta la più importante opportunità che la città ha per riconquistare e consolidare il proprio ruolo attrattivo per il turismo siciliano.

ATI 3. L'area, attualmente priva di sistemazione, offre la occasione di portare a soluzione uno dei più problemi irrisolti della fascia urbana costiera riguardante il collegamento viario del lungomare con la viabilità urbana principale

ATI 4. area, ubicata in prossimità delle Poste

ATI 5. Vedasi ATI2

ATI 6. E' costituita dall'area delimitata dalla via Roma e dalla via Cavour,

ATI 7. L'area per la sua collocazione al centro del golfo della Kalura

ATI 8. Comprende le aree portuali, nonché le aree immediatamente retrostanti.

Zone D. (art. 34 - 36 delle NTA).

Comprendono le parti del territorio comunale, edificate o con lotti liberi, destinate ad edifici ed impianti produttivi artigianali, commerciali e per la distribuzione, magazzini, con i relativi spazi per uffici, laboratori, mostre e quant'altro connesso con le attività produttive. In tali zone è esclusa la costruzione di unità abitative salvo quella per la custodia e la vigilanza della azienda, di superficie lorda comunque non superiore a mq. 70. E' inoltre escluso l'insediamento di attività insalubri. In relazione alle differenti caratteristiche le zone D sono suddivise nelle sottozone:

D1 - Aree per insediamenti artigianali esistenti da completare

D2 - Aree per insediamenti commerciali.

Salvo quanto di seguito specificato per ciascuna sottozona le previsioni del PRG in tali zone si attuano attraverso piani esecutivi di iniziativa privata o pubblica. Con le procedure stabilite dalla legge, nell'ambito delle zone D1 possono essere localizzati, previa autorizzazione regionale, Piani di Insediamento Produttivo (PIP).

L'attuazione all'interno delle zone D1 può avvenire anche mediante piani di lottizzazione convenzionata, redatti ai sensi dell'art. 15 della L.R.

34/1996, d'iniziativa dei privati o di consorzi di imprese artigiane che dimostrino di avere la disponibilità del 51% delle aree interessate, ovvero ad iniziativa di consorzi o cooperative di operatori che ne chiedano l'assegnazione, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 30/1997. Ai piani di lottizzazione si applicano in questo caso le disposizioni normative previste dal secondo comma dell'art. 15 della L.R. 34/1996.

Sono consentiti, per singolo permesso di costruire, interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, nonché di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione in lotti già dotati delle opere di urbanizzazione, nel rispetto dei parametri di seguito specificati per ciascuna sottozona.

Sottozona D1. Insediamenti produttivi esistenti da completare.

E' così classificato un ambito localizzato alla estremità occidentale del territorio comunale, interessato dalla presenza di attività produttive di diversa natura. Sono consentiti, per singolo permesso di costruire, interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, nonché di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione in lotti già serviti da strade pubbliche, nel rispetto dei seguenti indici e parametri: a) destinazione d'uso: attività artigianali di servizio e di produzione, attività commerciali all'ingrosso, depositi, magazzini ed attività a queste connesse. b) indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 2,00 mc/mq; c) rapporto di copertura non superiore al 30%; d) altezza massima ml 8; e) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0 ovvero in aderenza in lotti compresi nello stesso piano esecutivo; tra pareti finestrate m. 10,0; f) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 15,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada. Nelle aree non servite da viabilità pubblica la nuova edificazione è subordinata alla approvazione di un

piano di lottizzazione da redigere nel rispetto di un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 1,50 mc/mq nonché degli indici e parametri sopra riportati. La attuazione del piano è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per il funzionamento delle attività commerciali, nonché alla realizzazione, a scembo degli oneri dovuti, delle sistemazioni stradali previste nel piano in adiacenza all'area di intervento. Nell'ambito di ciascun piano deve essere prevista una area minima da destinare alla realizzazione di parcheggi e verde pubblici, da cedere gratuitamente al comune, non inferiore al 10% dell'area sottoposta a lottizzazione, da sistemare a spese del lottizzante; le superfici da cedere devono essere direttamente raggiungibili da viabilità pubblica.

Sottozona D2. Aree per insediamenti commerciali.

Le aree così classificate sono destinate alla realizzazione o al potenziamento di attività commerciali e servizi turistici. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività commerciali al dettaglio, centri commerciali, medie strutture di vendita, depositi, magazzini ed attività a queste connesse, sale espositive, gallerie d'arte, servizi turistici, agenzie di viaggi, e simili. La nuova edificazione è subordinata alla approvazione di un progetto planivolumetrico esteso all'intera sottozona, da redigere nel rispetto dei seguenti indici e parametri: a) indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,75 mc/mq; a) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,50 mc/mq; b) rapporto di copertura non superiore al 30%; c) altezza massima ml 8; d) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0 ovvero in aderenza in lotti compresi nello stesso piano esecutivo; tra pareti finestrate m. 10,0; e) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 10,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada. f) area minima da destinare alla realizzazione di spazi pubblici, da cedere gratuitamente al comune, non inferiore a 80 mq per ogni 100 mq di superficie utile, almeno la metà dell'area ceduta deve essere sistemata a parcheggio pubblico; le superfici da cedere devono essere accorpate in un numero di aree non superiori a due e devono essere direttamente raggiungibili da viabilità pubblica. In aggiunta ai parcheggi pubblici devono essere previsti i parcheggi pertinenziali per la clientela nella misura stabilita per ciascuna tipologia di esercizio commerciale, e specificate di seguito nelle presenti Norme. La attuazione del piano è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per il funzionamento delle attività commerciali, nonché alla realizzazione, a scembo degli oneri dovuti, delle sistemazioni stradali previste nel piano in adiacenza all'area di intervento. La realizzazione è subordinata al rilascio di un permesso di costruire convenzionato. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per titolo abilitativo singolo, interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia, nonché interventi di ampliamento, demolizione e nuova costruzione nel rispetto degli indici e parametri sopra definiti. Negli edifici esistenti all'interno delle sottozone D2, indicati quali Beni culturali, sono consentiti interventi di ristrutturazione senza demolizione, con il mantenimento delle caratteristiche architettoniche di interesse ambientale nonché interventi di ampliamento nel rispetto degli indici e parametri sopra definiti.

Zone E – Territorio esteso (art. 37 - 40 delle NTA).. Sono classificate zone E le parti del territorio comunale destinate alle attività agricole, zootecniche, di cava, agrituristiche e a quelle ad esse connesse. In base alle diverse caratteristiche urbanistiche, paesaggistiche, colturali e geomorfologiche, le zone agricole sono suddivise nelle sottozone E1 ed E2.

Sottozone E1 - Aree agricole.

Nelle zone per attività agricole possono realizzarsi, a mezzo di singolo permesso di costruire, fabbricati rurali, fabbricati residenziali, impianti o manufatti edilizi pertinenti interventi produttivi, impianti o manufatti edilizi per agriturismo, e simili. In tali zone, in particolare, è consentita, ai sensi dell'art. 22 della L.R. n.71/78 e s.m. e i. la costruzione di impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici locali, ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali, quali la pietra naturale, l'acqua e il legno, nel rispetto dei seguenti parametri: 1) il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/10 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento; 2) i distacchi tra fabbricati non possono essere inferiori a mt 20,00; 3) i distacchi dai cigli stradali non possono essere inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D. P. R. 16 dicembre 1992 n°495; 4) i parcheggi devono essere in misura non inferiore ad 1/5 dell'area interessata; 5) rispetto delle distanze stabilite dall'art. 15 della L.R. 12 giugno 1976 n°78, come interpretato dall'art. 2 della L.R. 30 aprile 1991 n°15. Le costruzioni devono comunque distare non meno di 200 m. dal limite esterno delle zone A, B, C previste dal PRG. La costruzione di edilizia residenziale o di servizio all'agricoltura, a mezzo di singolo permesso di costruire, è consentita con i seguenti limiti: a) l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare il valore di 0,03 mc/mq; b) gli edifici non possono comprendere più di due piani fuori terra e comunque non possono superare

l'altezza massima di mt 7,50; c) il distacco minimo dai confini non può essere inferiore a m. 5,00. d) i distacchi tra fabbricati non possono essere inferiori a mt 10,00; e) il rapporto tra la superficie occupata dalle costruzioni e dalle sistemazioni esterne relative (stradelle, terrazze con o senza tettoie, spazi pavimentati, campetti sportivi e simili, parcheggi) e l'area totale impegnata non può superare il valore del 50%; la rimanente parte deve essere mantenuta allo stato naturale, lasciando inalterato il terreno vegetale esistente; è ammessa, nel caso di terreni in pendenza, la sistemazione a terrazzo con muretti di contenimento in pietra di altezza non superiore a cm. 80; f) va vincolata a parcheggio una superficie non inferiore a 1/10 della volumetria del fabbricato previsto. La realizzazione degli edifici residenziali nel rispetto dei limiti sopraindicati non può comportare in nessun caso il frazionamento delle particelle catastali esistenti.

Sottozona E2.

Sono classificate E2 le parti di territorio agricolo caratterizzate da un elevato interesse paesistico-ambientale. In tali zone, in aggiunta alle attività agricole, sono prescritte e consentite le opere volte alla tutela, conservazione e utilizzazione del patrimonio boschivo esistente ed alla formazione di nuove zone boscate; le opere connesse con la regolamentazione idrogeologica, come argini, terrazzamenti, invasi, briglie, ecc.; l'apertura di sentieri pedonali e l'ammodernamento delle strade esistenti, da realizzarsi con modalità compatibili con le caratteristiche della zona; la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo e la ristrutturazione senza modifiche del volume e della sagoma degli edifici esistenti, nonché i cambi di destinazione d'uso per attività di tipo residenziale, agricoli produttivi, turistici e ricettivi, purché le nuove destinazioni non richiedano la realizzazione di nuove sistemazioni esterne tali da alterare significativamente il paesaggio naturale. Al fine di garantire la continuità dei sistemi ecologici e la conservazione dei tratti paesaggistici del territorio in tale sottozona non è ammessa, a meno di giustificate ragioni, la realizzazione di nuove recinzioni in muratura delle proprietà agricole ad esclusione di quelle relative a costruzioni esistenti, che potranno essere autorizzate previa valutazione dell'impatto paesaggistico ed ambientale. In tali zone devono essere inoltre poste in essere misure orientate a: - favorire la formazione di ecosistemi vegetali stabili in equilibrio con le condizioni dei luoghi, ai fini della salvaguardia idrogeologica e del mantenimento di habitat e delle relative funzioni ecologiche; - tutela delle emergenze geologiche, geomorfologiche, biologiche e idrologiche; - tutela e conservazione del patrimonio architettonico tramite interventi di restauro e risanamento conservativo, nel rispetto assoluto delle tipologie architettoniche e costruttive, dei materiali originari, delle caratteristiche formali tradizionali; - contenimento dell'erosione costiera attraverso tecniche dell'ingegneria naturalistica; - eliminazione dei detrattori ambientali, garantendo il recupero dei beni e dei valori paesistici e naturalistici; - riqualificazione del rapporto tra il mare e la costa, garantendo ove possibile, la ricostruzione della rete ecologica; - riqualificazione ambientale del litorale, rinaturalizzazione dei tratti più o meno artificializzati con l'uso di tecniche dell'ingegneria naturalistica. Nelle parti delle zone E2, non interessate da vincoli d'inedificabilità, nell'ambito di aziende agricole, è consentita la realizzazione di costruzioni residenziali a servizio del fondo agricolo e di strutture agrituristiche con il limite di 0,01 mc/mq.

Corridoi ecologici (art. 40 delle NTA).

Sono classificati Corridoi ecologici gli spazi liberi destinati a garantire un corretto equilibrio ecologico ed ambientale. Nell'attraversamento delle aree urbanizzate tali spazi consentono un adeguato smaltimento delle acque meteoriche ed assicurano la necessaria continuità monte-valle al sistema ecologico. In tali aree, di fatto assimilate ad aree agricole, sono prescritti e consentiti interventi di sistemazione idraulica e di rinaturazione con essenze proprie della flora locale; è vietata la realizzazione di recinzioni dei fondi con materiali diversi dai paletti e rete metallica. Compatibilmente con tali interventi è consentita, attraverso la apposizione di vincoli espropriativi, la realizzazione di sentieri pedonali atti ad assicurare una continuità di percorsi pubblici per la piena fruizione dei beni naturali ed ambientali del territorio, assicurando nel contempo il libero accesso a mare.

Aree boscate. (art. 41 delle NTA).

Sono le parti del territorio comunale, identificate nello studio agricolo forestale di supporto al PRG, interessate da boschi, naturali ed artificiali, aventi le caratteristiche di cui all'art. 4 della L.R. 16/1996,

Zone F - Attrezzature e servizi di interesse generale. (art. 42 delle NTA).

Comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di livello generale, pubblici o privati di interesse pubblico, di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 n.1444, sulle quali il piano appone un vincolo conformativo. La realizzazione delle attrezzature previste avviene previa approvazione di

progetti planovolumetrici o di sistemazione dell'area estesi di norma all'intera zona omogenea destinata al servizio, nel rispetto delle leggi specifiche che regolano i vari tipi di attrezzatura, con le procedure specificate nell'art. 30 delle presenti Norme. Le diverse attrezzature sono identificate nelle tavole di Piano con le seguenti sigle alfanumeriche:

F1 - Attrezzature cimiteriali. La attività edificatoria all'interno dell'area cimiteriale dovrà essere regolamentata da apposito piano regolatore dell'area cimiteriale, redatto nel rispetto delle norme tecniche specifiche e del Regolamento di polizia mortuaria approvato con D.P.R.10.09.1990, n. 285 e succ. mod.

F2 - Impianti tecnici urbani. All'interno di tali zone possono realizzarsi, per iniziativa pubblica o da parte dei soggetti erogatori di servizi pubblici, strutture e fabbricati destinati a servizi tecnici urbani, quali serbatoi idrici, anche sopraelevati, impianti di potabilizzazione, impianti per la depurazione delle acque di scarico, compostiere, impianti di sollevamento liquami, impianti per la trasmissione a distanza, ripetitori e simili, cabine elettriche, discariche di materiali inerti e piazzole di stoccaggio di rifiuti solidi, canili municipali, depositi comunali, aree attrezzate per la protezione civile, uffici etc, secondo parametri tecnici che regolano ciascun tipo di impianto.

F3 - Attrezzature sportive. All'interno di tali zone possono realizzarsi, per iniziativa pubblica o da parte dei soggetti privati, attrezzature sportive di qualsiasi natura e consistenza. L'indice di fabbricabilità fondiaria massima, per le eventuali costruzioni, è stabilito in 1,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 40% ed un indice di piantumazione arborea, inteso come rapporto tra la superficie destinata a verde e la superficie rimasta scoperta da costruzioni, non inferiore al 30%.

F4 - Istituti di istruzione superiore. Sono destinate alle attrezzature per la istruzione superiore. L'indice di fabbricabilità fondiaria massima è stabilito in 2,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 40% ed un indice di piantumazione arborea, inteso come rapporto tra la superficie destinata a verde e la superficie rimasta scoperta da costruzioni, non inferiore al 30%. Nella progettazione degli edifici scolastici e delle relative pertinenze vanno comunque rispettate le norme tecniche specifiche per ciascuna categoria di scuola.

F5 - Attrezzature amministrative e culturali. Nelle aree destinate ad attrezzature amministrative e culturali l'indice di fabbricabilità fondiaria massima è stabilito in 2,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 50%. All'interno dell'area, nel caso di attrezzature direzionali, vanno reperite aree da destinare a parcheggi in misura non inferiore a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

F6 - Attrezzature ospedaliere. E' destinata allo svolgimento della attività ospedaliera ed al suo potenziamento anche attraverso la edificazione di nuovi volumi commisurati alle esigenze funzionali della struttura.

F7 - Attrezzature di protezione civile. In tali zone è ammessa la realizzazione da parte di soggetti pubblici di attrezzature di qualsiasi tipologia e natura, finalizzate ad assicurare il servizio di protezione civile. E' ammessa la costruzione di nuovi volumi commisurati alle esigenze funzionali del servizio.

F8 - Attrezzature ferroviarie. Sono le aree interessate dall'esercizio del trasporto ferroviario. Sono ammesse tutte le attività finalizzate ad assicurare un elevato standard di funzionalità del servizio.

F9 - Attrezzature portuali. Comprendono le aree retro portuali, nelle quali devono trovare soddisfazione le esigenze di servizi connessi all'esercizio delle attività marittime. L'intervento in tali zone è subordinato alla approvazione di un progetto planivolumetrico di sistemazione dell'area, esteso all'intero ambito, e relazionato al piano regolatore del porto. Sono consentiti gli interventi di manutenzione e ristrutturazione delle strutture edilizie esistenti, nonché i cambi di destinazione d'uso per attività correlate all'attività portuale. E' anche ammessa la costruzione di nuovi volumi commisurati alle esigenze funzionali del servizio portuale.

F10 - Attrezzature militari. Sono le aree interessate da attrezzature ed impianti militari. Sono ammessi tutti gli interventi necessari a garantire piena funzionalità alle attività che in esse si svolgono.

F11 - Attrezzature socio assistenziali. Sono destinate alla realizzazione di attrezzature socio assistenziali di qualsiasi tipologia e natura. L'indice di fabbricabilità fondiaria massima è stabilito in 1,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 40% ed un indice di piantumazione arborea, inteso come rapporto tra la superficie destinata a verde e la superficie rimasta scoperta da costruzioni, non inferiore al 30%.

F12 - Parco urbano. Sono destinate a parco urbano due diverse aree che per il loro interesse naturalistico, agricolo, ambientale, storico, archeologico e paesaggistico, devono essere mantenute in

condizioni di naturalità e preservate nei loro valori storici e paesaggistici. Son comunque ammesse tutte le iniziative finalizzate ad una piena fruizione pubblica dell'area. E' prescritta la redazione di un piano di sistemazione esteso all'intero parco. In tale piano dovranno essere previste e regolamentate le forme di fruizioni più opportune dei manufatti architettonici esistenti all'interno dell'area e dei resti di natura archeologica. Nella sistemazione e manutenzione dell'area va salvaguardato il valore naturalistico delle comunità vegetali presenti nell'area. Per la valutazione di tale valore naturalistico andranno eseguiti: uno studio floristico che valuti la diversità (numero delle specie) e la qualità (presenza di specie rare, protette, ecc.) della flora presente; uno studio vegetazionale nelle formazioni arboree, arbustive ed erbacee, anche tramite rilievi fitosociologici, che evidenzii la qualità della fitocenosi ed in particolare la eventuale presenza di lembi di vegetazione. Nell'ambito di tale zona è consentita la realizzazione di percorsi ciclopedonali e sentieri in terra battuta, parcheggi nelle aree perimetrali, che non prevedano opere stabili né trasformazioni irreversibili del terreno. All'interno delle aree di parco, compatibilmente con il carattere naturalistico del sito, possono essere individuati gli ambiti dove porre a dimora gli alberi, in attuazione delle disposizioni della legge 29 gennaio 1992, n.113 e smi. Tali zone devono essere opportunamente segnalate con specifici cartelli indicatori e con la evidenziazione delle essenze messe a dimora, che devono essere autoctone. Nelle aree di Parco non sono ammesse nuove costruzioni edilizie, ad esclusione degli eventuali piccoli volumi necessari a garantire una migliore fruizione pubblica dell'area.

F13 – Parco lineare attrezzato. E' identificato come Parco lineare attrezzato il percorso attualmente ancora in parte occupato dalla linea ferroviaria Palermo Messina e dagli impianti ferroviari. La destinazione assegnata all'area diventerà pienamente operante nel momento in cui verrà completato il progetto di attraversamento in galleria del territorio comunale. La sistemazione di tale area dovrà essere oggetto di un progetto planivolumetrico di iniziativa comunale esteso all'intera area, nel quale dovranno essere specificate le destinazioni d'uso ammissibili e le sistemazioni da adottare.

F14 – Parco costiero. E' destinata a parco costiero l'area costituita da una discarica di materiali di scavo esistente sulla costa orientale del territorio comunale. Non sono ammesse nuove costruzioni edilizie, ad esclusione degli eventuali piccoli volumi necessari a garantire una migliore fruizione pubblica dell'area.

Dall'art. 43 all'art. 49 vengono normati: Interventi sulla viabilità esistente; Aree di verde stradale; Vincoli di inedificabilità; Prescrizioni per le parti del territorio comunale ricadenti all'interno del Parco delle Madonie; Vincoli e prescrizioni particolari; Demolizione senza ricostruzione; Strutture ed impianti tecnologici e di distribuzione carburanti.

Il Titolo IV individua le modalità di attuazione degli interventi nelle varie zone.

Il Titolo V individua le norme relative alle attività commerciali.

Il Titolo VI è relativo alle norme transitorie.

CONSIDERAZIONI DELL'UFFICIO

Ier amministrativo

Nulla si ha da rilevare sulla procedura amministrativa, Gli elaborati digitali di adozione trasmessi al Dipartimento in formato integrale (comprensivi osservazioni e controdeduzione) fanno riferimento comunque al portale via-Vas regione siciliana- codice procedura 1763,

Fabbisogno abitativo/dimensionamento del Piano

Quest'Ufficio ritiene che la metodologia utilizzata al fine di pervenire al fabbisogno abitativo, tranne qualche piccolo errore di calcolo, risulta in linea di massima corretta.

In particolare si è pervenuto ad un fabbisogno abitativo nel decennio di circa 680 abitazioni di cui 100 da reperire dalla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente per una stima di famiglie di 7560 e quindi una cubatura stimata di circa 290.000 mc.

La dotazione di servizi secondo DM 1444/68 è stata calcolata per circa 15.000 abitanti residenti al 2030.

Nel corso del percorso approvativo in sede di valutazione ambientale, la capacità edificatoria è stata leggermente ridimensionata, si ritiene di confermare la dotazione dei servizi previsti potendo sopperire alle eventuali pressanti deficienze abitative con apposite varianti.

Il progettista in base ai criteri ispiratori del piano e del dimensionamento oltre alle aree da destinare alle residenze stabili, ha previsto la localizzazione, prevalentemente nella fascia costiera, di strutture turistico-ricettive per una superficie di 1.225.000 mq. circa, la maggior parte della quale già occupata da strutture esistenti o da urbanizzazione rada

Ai fini delle determinazioni sulle impostazioni del piano, sugli obiettivi che con lo stesso si intende perseguire e sulle scelte urbanistiche effettuate, in via preliminare deve prendersi atto che lo stesso si basa sullo studio ed analisi dello stato di fatto del territorio che si è sviluppato, nel corso di mezzo

secolo, in vigenza di uno strumento urbanistico anacronistico rispetto alla normativa urbanistica/paesaggistica/ambientale intervenuta in tale intervallo di tempo.

Il vigente piano, redatto nel corso dell'anno 1968 ed approvato nel 1974, (già superato con l'entrata in vigore della L.R. 71/78), in quanto vigente, ha comportato una trasformazione del territorio non sempre coerente con le finalità e gli obiettivi che la sopravvenuta normativa, orientata al perseguimento di uno sviluppo sostenibile, ha fissato in modo tale che le trasformazioni del territorio possano soddisfare equamente le esigenze dell'uomo e quelle della tutela delle risorse.

Premesso quanto sopra e preso atto che le scelte di piano da parte del progettista appaiono orientate al recupero e la valorizzazione delle risorse; in linea generale si condivide, salvo quanto appresso si dirà per le singole Z.T.O., l'impostazione dello stesso che tiene conto dell'attuale assetto e vocazione territoriale nonché delle esigenze a quest'ultima legate pur rispettando i principi della limitazione del suolo ed il rispetto del valore paesaggistico.

Norme Tecniche di Attuazione

In linea generale sono condivisibili le N.T.A. predisposte, ad eccezione di quanto si dirà appresso per le singole zone tuttavia, in coerenza alla vigente normativa, si prescrive che quanto con riferimento alla L.R. 71/78 e/o a modalità esecutive particolari (ormai abrogati) venga adeguato con riferimento alle sopravvenute normative ed in particolare alla L.R. 19/2020 e L.R. 16/1996 e ss.mm.ii.

ZONIZZAZIONE

ZONA A –

Le zone A ; suddivise in A1 (centro Storico abitato) e A2 (centro storico di sant'Ambrogio) individuate dal progettista appaiono coerenti con le caratteristiche e le peculiarità delle aree e pertanto nulla si ha da rilevare sulle stesse e sulle NTA relative, fatte salve le eventuali ulteriori prescrizioni del Comitato tecnico Scientifico ove è prevista la presenza della Soprintendenza ai BB.CC.AA competente Analoga considerazione sulla individuazione nelle tavole di Piano dei Beni isolati di interesse storico,architettonico ed etnoantropologico.

ZONE B –

Per quanto riguarda le zone B così suddivise :

Sottozona B1 – Centro urbano consolidato

Sottozona B2 – Tessuti urbani ad alta densità di recente formazione

Sottozona B3 – Tessuti urbani a bassa densità di recente formazione

Sottozona B4 – Aree urbane di completamento di Sant'Ambrogio

Sottozona B5 – Nuclei urbani consolidati

Sottozona B6 – Aree residenziali e turistico-ricettive

Sottozona B7 – Attrezzature alberghiere.

In linea generale si condividono sia la localizzazione che la perimetrazione e ciò in ragione della peculiarità delle aree interessate e dalla presenza della volumetria esistente derivante dalla verifica effettuata dal Progettista, dalla realizzazione di PDL in attuazione del previgente PRG e dagli interventi turistici ricettivi realizzati

Preso atto delle verifiche effettuate dal progettista riguardo alle aree oggi proposte quali Zone B ed in conseguenza al sopralluogo effettuato da questo Servizio dal quale sono emerse le peculiarità delle aree interessate, la presenza della volumetria esistente derivante dalla realizzazione di PDL in attuazione del previgente PRG e gli interventi turistici ricettivi realizzati, si condividono in linea di massima sia la localizzazione, la perimetrazione e le Norme di attuazione delle suddette zone.

ZONE C –

Per quanto riguarda le zone C che comprendono le parti di territorio che non possono essere classificate zone B come da DI 1444/1968 così suddivise:

C1 - Area di espansione residenziale

C2 - Area di completamento per la edilizia residenziale pubblica

C3 – Aree di completamento dei nuclei

C4 – Aree residenziali e turistico ricettive a bassa densità

C5 - Aree turistico ricettive di completamento

CL - Aree interessate da piani esecutivi

Cc - Campeggi.

Sottozona C1 - Area di espansione residenziale

Sono le zone ampiamente ridimensionate dal D.A. n. 377 del 15.11.2023 in tema di VAS, in conformità al parere n. 536NP/2023 del 21/09/2023, si estendono per circa 42.000 mq e con una volumetria assentibile (secondo l'art. 24 delle NTA con indice territoriale di 1,75 mc/mq) di mc 72.000.

Atteso che le stesse sono destinate a soddisfare il fabbisogno abitativo se ne condivide la localizzazione e perimetrazione individuate sulle tavole di piano adeguate al D.A. n. 377/2023.

Tuttavia va considerato che tali zone ricadono nella fascia compresa tra i 150 mt e 500 mt dalla battigia e pertanto si prescrive l'adeguamento dell'art. 24 delle N.T.A. a quanto disposto dall'art. 15 della L.R. 78/76 assegnando alla zona C1 un indice territoriale pari a 0,75 mc/mq.

Inoltre si rileva che nell'ambito della Zona C1 individuata, su istanza di RFI di autorizzazione, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 65/81, con DDG n. 98 del 9/7/2024, previa acquisizione del parere favorevole del Consiglio Comunale espresso con delibera n. 37 del 26/4/2024, è stato approvato in variante agli strumenti urbanistici (vigente e adottato) il progetto di rilevante interesse pubblico relativo alla rampa d'accesso alla galleria di sfollamento della linea ferroviaria Palermo-Messina. Conseguentemente si prescrive l'adeguamento degli elaborati di piano ridimensionando la zona C1 interessata.

Sottozona C2 - Area di completamento per la edilizia residenziale pubblica

Analogamente a quanto considerato per la sottozona C1 ed atteso che queste ultime non risultano poter soddisfare il fabbisogno abitativo in ragione della riduzione della perimetrazione (Progetto RFI) nonché dell'indice territoriale da assegnare per legge, si condividono le Zone C2 così come localizzate e perimetrare sulle tavole di piano. La relativa normativa delle suddette zone di cui all'art. 25 delle N.T.A. si condivide ad eccezione della densità territoriale prevista in 2,00 mc/mq. Infatti, essendo dette zone ricadenti nella fascia compresa tra 500 mt e 1000 mt dalla battigia, si prescrive di adeguare l'indice territoriale delle stesse a quanto disposto dall'art. 15 della L.R. 78/76, assegnando il corrispondente indice territoriale di 1,50 mc/mq.

Sottozona C3 – Aree di completamento dei nuclei

Nulla si rileva in ordine alla localizzazione e perimetrazione di dette zone ed alle relative NTA di cui all'art. 26.

C4 – Aree residenziali e turistico ricettive a bassa densità

Si condivide la perimetrazione e localizzazione con le relative le NTA di cui all'art.27 con la seguente prescrizione: la nuova edificazione dovrà essere realizzata oltre la fascia dei 150 mt dalla battigia ad eccezione di quanto previsto per Legge.

C5 - Aree turistico ricettive di completamento

CL - Aree interessate da piani esecutivi

Cc - Campeggi.

Nulla si ha da rilevare sulla localizzazione e perimetrazione delle stesse e a quanto previsto dalle relative NTA

Zone D

Per quanto attiene le zone D queste sono suddivise:

D1 - Aree per insediamenti artigianali esistenti da completare

D2 - Aree per insediamenti commerciali.

Sottozona D1 - Aree per insediamenti produttivi esistenti da completare

In linea generale nulla si ha da rilevare sulla localizzazione e perimetrazione della stessa e su quanto previsto dalle relative NTA

Sottozona D2 - Aree per insediamenti commerciali

In linea generale si condivide la localizzazione e perimetrazione delle aree individuate.

Per la zona D2 posta nelle vicinanze della struttura portuale ricadente nell'ambito di Trasformazione Integrata ATI7 si prescrive l'adeguamento dell'indice territoriale a quanto indicato dall'art. 15 della L.R. 78/76 (0,75 mc/mq).

ATI- 1-2-3-4-5-6-7-8

Nulla si ha da rilevare circa le modalità previste per l'attuazione e relative NTA.

Zone E

Queste sono suddivise in E1 (agricole) ed E2 (agricole di interesse paesistico_ambientale)

Si condividono la localizzazione e la perimetrazione e relative NTA rimandando a codesto CTS eventuali prescrizioni di carattere ambientale paesistico.

Attrezzature di interesse locale (Art. 31)

Zone F - Attrezzature e servizi di interesse generale (Art.42)

Si condividono le verifiche dimensionali a standard e le localizzazioni delle attrezzature e servizi individuati nelle tavole di Piano nonché quanto previsto dagli artt. 31 e 42 delle NTA con gli adeguamenti dovuti per eventuali norme sopravvenute.

Appare opportuno evidenziare la mancanza di retino per i previsti Parchi Urbani (F12) sulle tavole di Piano prescrivendone la correzione in sede di adeguamento del Piano al decreto approvativo.

Altresì, nel corso di sopralluogo effettuato da questo Servizio si è rilevata nell'area in cui è stato previsto il parcheggio sul lato ovest del cimitero la presenza di capannoni produttivi così come il previsto parcheggio confinante con la zona D2 sulla statale 113 risulta occupato da un impianto di distribuzione carburanti.

Pertanto si prescrive che in sede di controdeduzioni, previa verifica della legittimità degli impianti esistenti, il Consiglio Comunale si esprima sulla destinazione da assegnare a dette zone.

In assenza di controdeduzioni, le aree rimarranno destinate a parcheggio così come adottate.

Osservazioni e/o opposizioni.

Alla luce di quanto precede sono state esaminate le osservazioni e/o opposizioni, così come di seguito riportate, presentate a seguito della procedura di deposito e pubblicazione ex art. 23 della L.R. 71/78 e ss.mm.ii. la cui regolarità è stata attestata dal Segretario comunale, in numero complessivo di: n. 142 (centoquarantadue) presentate entro i termini; n. 10 (dieci) presentate fuori termine, dedotte tutte dal progettista e dal Consiglio Comunale con: Delibera n. 93 del 20.12.2022 (osservazioni da n. 1 a n. 42); Delibera n. 94 del 27.12.2022 (osservazioni da n. 43 a n. 110); Delibera n. 95 del 28.12.2022 (osservazioni da n. 111 a 10ft).

Si fa riferimento ai seguenti elaborati:

deduzione dell'agronomo prot. 16379 del 6/4/2022

deduzione dell'agronomo prot. 19737 del 28/4/2022

Tav. 13 Relazione osservazioni

Tavv. 13A-13B-13C-13D-13E-13F13-13G visualizzazione a scala 1:2.000

Tav 13 All – Tabella Osservazioni

Relativamente ai contenuti delle osservazioni lo stesso progettista evidenzia che la maggior parte delle stesse riguardano i “diritti pregressi connessi alla previgente strumentazione urbanistica” (Categoria A) ed alla “sospensione delle procedure abilitative edilizie in corso conseguenti a variazione di classificazione urbanistica ed al subentrare delle misure di salvaguardia del piano”(Categoria B) oltre alle altre categorie (C-D-E-F-G) di seguito relazionate e determinate da parte di questo servizio.

CATEGORIA A)

Nello specifico della categoria inerente i cosiddetti “diritti pregressi” il progettista evidenzia che in realtà non si può parlare di “diritti pregressi” dal momento che la destinazione di zona dei Piani regolatori non determinano diritti che si prolungano nel tempo oltre la vigenza dello stesso piano.

Con questa locuzione ci si riferisce più propriamente alle aspettative di rendita fondiaria che si sono instaurate nei proprietari dei terreni in considerazione della destinazione di zona attribuita al terreno dal PRG. Le lamentele riguardano la circostanza che nella scelta di ridurre o in alcuni casi di eliminare del tutto la possibilità edificatorie non si è tenuto conto della vocazione di tale zone e della circostanza che per i terreni “declassati” i proprietari hanno pagato nel corso degli anni le imposte comunali commisurate alle caratteristiche di edificabilità delle aree.

Così come osservato preliminarmente dal progettista non si può parlare di “diritti pregressi” dal momento che le destinazioni degli strumenti urbanistici non determinano diritti che si prolungano nel tempo oltre la vigenza degli stessi, nel caso specifico va osservato che il PRG vigente datato 1974 non è stato mai aggiornato sebbene nel corso di 50 anni si siano succedute norme relative all'obbligo dei Comuni di revisionare gli strumenti urbanistici (l.r. 71/78 -l.r. 15/91),

Si reputa pertanto che l'inerzia comunale abbia generato una ingiustificata aspettativa dell'immutabilità delle destinazioni.

Il progettista pur considerando le stesse richieste inammissibili in quanto risultano in assoluto contrasto con i principi di contenimento del suolo e di tutela delle caratteristiche naturalistiche e culturali del territorio posti alla base della nuova pianificazione ritiene di dover introdurre nella normativa del Piano una Norma, che come richiesto compensi il danno economico discendente dall'annullamento o riduzione della capacità edificatoria.

Tale proposta non è condivisa da questo servizio in quanto si rileva che l'incremento di volumetria pari al 25% del volume originariamente realizzabile nelle suddette zone corrisponde automaticamente ad un incremento del carico urbanistico del Piano, con relativi servizi, stravolgendone i criteri informativi alla base dei quali sono state effettuate le scelte urbanistiche rapportate, tra l'altro, al principio della minimizzazione degli effetti ambientali valutati in sede di VAS.

Nel caso in particolare, una maggiorazione del 25% del carico urbanistico rispetto a quello valutato dalla Commissione tecnico Specialistica che ha reso parere n. 536NP del 21/9/2023 sul piano adottato, confligge con quanto affermato in sede di rapporto ambientale:

In conclusione il Progettista afferma che “il nuovo piano assume quali principi qualificanti quelli del

contenimento della urbanizzazione e della tutela delle risorse territoriali” .

Basta confrontare i dati metrici riassuntivi della zonizzazione del PRG vigente e raffrontarli con quelli del nuovo PRG per rendersene conto.

A fronte di quasi 2.900 ettari di aree urbanizzate o da urbanizzare, previste dal PRG vigente, (escludendo le zone A e limitandosi alle aree per la residenza), ne sono state confermati nel nuovo PRG solo poco più della metà, ovvero 1.550 circa. L'impatto dell'urbanizzazione sul territorio è stato dunque ridotto del 50% circa. Tale drastica riduzione è motivata, oltre che dalla volontà di rispettare i principi di contenimento dell'uso del suolo, che in questi anni si vanno affermando come principi guida di qualsiasi processo di pianificazione, a scala globale, anche dalla particolare configurazione del territorio di Cefalù, caratterizzato da un elevato e generalizzato valore panoramico e da un elevato, seppure ormai circoscritto, valore ambientale. Su tali importanti risorse occorre puntare per un auspicabile rilancio turistico di Cefalù. La loro salvaguardia assume pertanto il valore di un principio guida non meno importante rispetto a quello della riduzione del consumo del suolo.

Pertanto si reputa che non possa essere assentita la modifica all'art. 80 delle N.T.A. proposta in assenza di nuova valutazione ambientale,

Infine si reputa che la medesima proposta norma difficilmente possa essere attuata nelle zone di espansione e nelle zone artigianali e commerciali in vigenza delle limitazioni di densità territoriale previsti dall'art. 15 della L.R. 78/76.

Conseguentemente alla superiore premessa le seguenti osservazioni non sono accolte:

4;8;11;18 (relativamente alla richiesta di modifica delle norme di attuazione);27;30;38 (relativamente alla richiesta di destinazione edificatoria);41;42(relativamente alla richiesta di destinazione edificatoria);43;48;58;64;76;90;92;97;100;112;113;114;115;116;134;138;142;5ft;

CATEGORIA B)

IL Progettista propone, per quanto attiene le osservazioni riguardanti la sospensione delle procedure abilitative edilizie in corso conseguenti a variazioni di classificazione urbanistica ed al subentrare delle misure di salvaguardia del Piano , in considerazione delle aspettative connesse a tali procedimenti e del grave danno economico che deriverebbe dalla applicazione delle misure di salvaguardia a causa del ridimensionamento delle aree edificabili operato dal nuovo piano, di modificare la norma contenuta nell'art. 96 delle NTA come di seguito:

Art.96

Efficacia delle concessioni e delle autorizzazioni

“Sono fatti salvi i titoli abilitativi rilasciati anteriormente all'adozione del presente PRG, purchè i lavori siano iniziati entro un anno dal rilascio e portati a termine entro tre anni dall'inizio dei lavori. Sono altresì fatti salvi i procedimenti relativi al rilascio di titoli abilitativi comunque denominati, avviati precedentemente alla adozione del presente piano, che possono concludersi in base alla normativa previgente, a condizione che vengano conclusi entro un anno dalla adozione del presente piano.

I procedimenti di approvazione di piani di lottizzazione avviati prima della adozione del presente piano si concludono in base alla normativa previgente, a condizione che vengano conclusi con la stipula della relativa convenzione entro due anni dalla adozione del presente piano.

Sono fatti salvi, qualunque sia la destinazione urbanistica indicata nel PRG, i piani di lottizzazione approvati e convenzionati alla data di adozione del Piano”.

Si ritiene che tale modifica alle norme transitorie delle NTA possa essere accolta così come deliberata dal Consiglio comunale in data 20/12/2022 delibera n. 93 e , visto il prolungarsi dei tempi procedurali del piano in esame si reputa opportuno sostituire la dizione di cui al terzo comma “ entro due anni dalla adozione del presente piano” con la seguente “entro due anni dall'approvazione del presente piano”.

Per quanto sopra le seguenti osservazioni, verificate le condizioni, sono decise in conformità al parere del progettista e del Consiglio Comunale

1-3;20;26;33;35;45;47;48(relativamente al titolo abilitativo);79;

CATEGORIA C)

Osservazioni riguardanti la previsione di nuove infrastrutture viarie.

Rientrano in questa categoria un gruppo circoscritto di osservazioni che riguardano le pur limitate nuove previsioni viarie contenute nel nuovo PRG. Il numero più elevato di osservazioni riguarda la previsione, ripresa in parte dalla pianificazione previgente, di una nuova strada che consentirà di collegare la Statale, subito dopo la contrada Ogliastrillo, con la via del Terzo Millennio.

Le osservazioni inerenti la presente problematica ed identificate ai nn. 7;12;13;14;16;21;24;25;102 sono superate dal D.A. n. 377 del 15.11.2023 della VAS in conformità al parere n. 536NP/2023 del

21/0 9/2023, reso dalla Commissione Tecnica Specialistica per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale.

CATEGORIA D)

Osservazioni riguardanti il testo delle Norme di Attuazione.

Un gruppo di osservazioni, comunque non numeroso, riguarda il contenuto di singoli articoli delle Norme di Attuazione della Variante. Tali osservazioni, quando ritenute migliorative dell'apparato normativo del piano e di interesse generale, sono state ritenute accoglibili.

Viceversa non si sono ritenute accoglibili quelle di interesse esclusivamente privatistico, contrastanti con l'interesse pubblico.

Si decidono in conformità del progettista e del Consiglio comunale le seguenti osservazioni:

5;63;80 (fermo restando le disposizioni dell'art.31 l.r. 19/2020 con conseguente adeguamento NTA);122;125;126;127;129;141

CATEGORIA E) Osservazioni riguardanti la rispondenza delle previsioni del piano alle Direttive ed alla normativa vigente.

Si condividono integralmente le considerazioni del progettista, fatte proprie dal Consiglio Comunale e di conseguenza le seguenti osservazioni vengono così determinate:

CATEGORIA F) Osservazioni riguardanti altri argomenti.

Sono decise in conformità al parere del progettista/agronomo e del consiglio comunale le seguenti osservazioni

2;6;9;10;15;17;22;23;29;31;32;34;36;37;38(relativamente alla richiesta di cambio di destinazione da D1 a E1); 39 (relativamente alle richieste dei punti 2-3-4-5-6); 40;42 (alla perimetrazione area boscata);

44;46;50;53;55;57;59;60;61;62;65;66;67;68;69;70;71;72;73;74;77;78;81;82

(avvertenza manca retino);

83;84;85;86;87;88;89;91;93;94;95;98;99;101;103;104;106;107;108;109;110;111;117;118;119;120 ; 121;123;124;128;130;131;132;133;135;136;137;139;1ft;2ft;3ft;4ft;7ft;

CATEGORIA G)

le seguenti si rimettono alla valutazione del CTS ove è prevista la presenza dell'agronomo

1 (per vincolo boschivo)19;28;49 (relativamente al vincolo boschivo);52;56;75; 96;105;6ft;8ft

L'Ufficio non condivide la proposta di modifica dell'art. 41 delle NTA in quanto sulla materia delle fasce di rispetto, abrogate dalla Regione con l'art. 12 della L.R. 2/2021, la Corte costituzionale con sentenza n. 135/2022 ha giudicato illegittima tale abrogazione.

Osservazione 9ft Ditta Gallizia

Per la suddetta osservazione non è pervenuta né la visualizzazione sulle tavole di piano né la relazione/controdeduzione del progettista. Dalla lettura della suddetta osservazione è stato possibile individuare l'ambito territoriale in cui essa ricade.

Altresì dalla lettura del dibattito in aula del Consiglio Comunale cui era presente il progettista si rileva che in atto sono pendenti al TAR e CGA ricorsi riguardanti l'area oggetto dell'osservazione.

Nel corso del dibattito il progettista ha chiarito che a suo parere la zona non può essere estesa all'area in questione confermando la destinazione di verde agricolo.

La suddetta proposta/deduzione è stata approvata dal Consiglio Comunale (del.n. 94).

A parere di questo Ufficio l'osservazione è decisa in conformità al parere del progettista e del Consiglio comunale, salvo eventuali diverse determinazioni del Giudice amministrativo.

Osservazioni 51-54 – Ditta Savona si accoglie in conformità alle determinazioni del +progettista e del consiglio comunale, fatto salvo quanto già deciso per la proposta di modifica dell'art. 80 riguardante il meccanismo compensativo e fatte salve le ulteriori eventuali determinazioni/valutazioni del CTS ove è prevista la presenza dell'agronomo e della soprintendenza.

Osservazione 39 punto 1 è accolta previa verifica catastale

Osservazione 140 non accolta in conformità al progettista e consiglio comunale

Osservazioni direttamente pervenute al Dipartimento Urbanistica

Osservazione 1S prot. 1527 del 31/1/2023 Ditta Gallizia srl, con l'osservazione che la porzione di corridoio ecologico venga classificata zona B3. L'osservazione si riconduce alla 9Ft precedentemente discussa e non accolta in conformità al parere del progettista e del Consiglio Comunale che dovranno essere ritenute immediatamente recepite;

Osservazione 2S prot.6683 del 28/4/2023 Ditta Aranciotta-(avv.Fiasconaro) Si chiede la eliminazione della previsione di reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio avente ad oggetto una strada nella considerazione che la stessa non è mai stata attuata. L'Osservazione è accolta, assume zonizzazione contigua B2

Osservazione 3S prot. 6873 del 3/5/2023 (avv. Cimino) di carattere generale allega ricorsi al TAR per le ditte:

Ditta Mirennà vedasi osservazioni 36-64

Ditta Mammana Lupo francesco – vedasi osservazioni 29-128

Ditta Ferlito Salvatore n.q. di rappr. FMC srl – vedasi seguente osservazione 6s

Ditta Misuraca Danila- vedasi Osservazione 139

Si confermano le determinazioni dell'Ufficio su riportate salvo eventuali diverse determinazioni del Giudice amministrativo che dovranno essere ritenute immediatamente recepite

Osservazione 4S prot. 7817 del 19/5/2023 –Avv. Fiasconaro allega ricorso al TAR

Ditta Aranciotto vedasi osservazione 92

Si confermano le determinazioni dell'Ufficio su riportate salvo eventuali diverse determinazioni del Giudice amministrativo che dovranno essere ritenute immediatamente recepite

Osservazione 5S prot. 9879 del 26/6/2023

Ditta Di Maggio Maria Teresa vedasi Osservazione 21- Superata VAS (categoria C)

Osservazione 6S prot. 3884 del 7/3/2024

Ditta FMC – si ritiene superata, verificate le condizioni dalle considerazioni di cui alla categoria B confermando le determinazioni dell'Ufficio e fatti salvi eventuali diverse determinazioni del Giudice Amministrativo che dovranno essere ritenute immediatamente recepite

Osservazione 7S prot. 7208 del 13/5/2023

Ditta Tamburo Giuseppe – lamenta errore materiale di attribuzione destinazione F5 di cui alla Fondazione Mandralisca agli edifici di proprietà. – Accolta previa verifica catastale dell'errore materiale*

Osservazione 8S prot. 7896 del 24/5/2024

Ditta Provenza Dorotea, Angela e Caterina - lamentano errore materiale di attribuzione destinazione F5 di cui alla Fondazione Mandralisca agli edifici di proprietà. – Accolta previa verifica catastale dell'errore materiale.*

Per tutto quanto precede, si esprime

PARERE

Favorevole all'approvazione del P.R.G. del Comune di Cefalù con annesse Norme tecniche d'Attuazione, adottato con Delibere di C.C. n. 91 del 05.11.2021 e n. 95 del 23.11.2021. con le modifiche e prescrizioni di cui ai sopra considerata.

VISTA la nota del Serv. 6/DRU protocollo n. 737 del 14.01.2025 con cui è stato trasmesso al Serv. 2/DRU il voto n. 117 del 6 dicembre 2024 del Comitato Tecnico scientifico, che di seguito si trascrive:

Vista la nota del Servizio 2/D.R.U. prot. 11296 del 29/07/2024 con la quale sono stati trasmessi, per l'espressione della valutazione del Comitato, gli atti relativi al Piano Regolatore Generale del Comune di Cefalù (PA) unitamente alla proposta di parere n. 23/S2 del 17/07/2024 con la quale l'ufficio ha espresso "parere favorevole all'approvazione del P.R.G. del Comune di Cefalù con annesse Norme Tecniche di Attuazione, adottato con delibere del Consiglio Comunale n. 91 del 5/11/2021 e n. 95 del 23/11/2021 con le modifiche e prescrizioni di cui ai considerata espressi nella medesima proposta.

Visti gli atti ed elaborati del PRG adeguati al D.A. n. 377/Gab (VAS-Vinca) del 15/11/2023;

Sentita nel corso della seduta del 20/9/2024 l'Amministrazione comunale che ha illustrato obiettivi, finalità e contenuti della variante Generale del Piano Regolatore Generale.

Sentiti i relatori che hanno illustrato i contenuti della proposta su citata e le risultanze del sopralluogo effettuato in data 9/10/2024 congiuntamente all'Amministrazione comunale nonché delle riunioni degli stessi relatori designati del 13/11/2024 e del 25/11/2024.

Visti gli atti ed elaborati allegati al suddetto parere.

Considerato che dopo ampia discussione il Comitato ha condiviso in linea generale la proposta dell'Ufficio n. 23/S2 del 17/7/2024, parte integrante del presente voto, con le seguenti ulteriori modifiche e prescrizioni discendenti anche dalle risultanze dei lavori sopradetti che di seguito si rassegnano.

Cartografia:

Il Piano in esame, il cui iter di redazione ed adozione si è protratto lungamente, è redatto su una cartografica obsoleta.

Si prescrive pertanto, in sede di adeguamento del Piano al decreto approvativo, l'aggiornamento della carta dei vincoli riportante la perimetrazione delle aree sottoposte a vincolo quali PAI, PTPR, Aree boschive ecc.

Altresi si prescrive in tale sede di aggiornare le planimetrie di Piano in virtù dei permessi di costruire

rilasciati e dei Piani esecutivi già approvati e convenzionati.

Preliminarmente si condividono le scelte e le zonizzazioni proposte dall'Amministrazione Comunale derivanti da un attento studio dello stato di fatto e della vocazione turistica di Cefalù che ha comportato un ridimensionamento del precedente PRG in tema di consumo di suolo, nonché la filosofia di attuazione del waterfront come elemento unico attraverso progettazione pubblica.

Norme Tecniche di Attuazione

Oltre quanto contenuto nelle prescrizioni nella proposta dell' Ufficio e nel presente Voto si prescrive l' adeguamento delle NTA in conformità alla sopravvenuta e vigente legislazione urbanistica regionale (L.R. 19/2020 e ss.mm.ii).

Le norme statali e/o regionali in materia urbanistica/edilizia, entrate in vigore anche successivamente alla data di emanazione del decreto approvativo del PRG, prevarranno sulle NTA.

Per quanto attiene le singole zone:

1) ZONA A1- A2

Si conferma il parere espresso dall'ufficio con le seguenti ulteriori precisazioni/integrazioni, derivanti dal competente esame da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA.:

NTA:

Art. 12 - Sottozona A1 – Centro Storico Urbano

pag. 12 - rigo 20

vanno eliminate le parole “anche” e “nuova costruzione e di”.

Art. 13 -Sottozona A2 – Centro Storico di Sant’Ambrogio

pag. 13 – righe 7 e 8

vanno eliminate le parole “se deteriorati, ripristinati” e sostituite con “ove necessario, restaurati”.

Art. 14 - Edifici di interesse storico architettonico esterni alle zone A

pag. 13 righe 13-14

vanno eliminate le parole “se deteriorati, ripristinati” e sostituite con “ove necessario, restaurati”.

pag. 13 - rigo 16

vanno eliminate le parole “ è ammessa “ e sostituite con “non è ammessa”.

Art. 69 Modalità di intervento sugli edifici esistenti

Ad integrazione vengano inserite le prescrizioni di seguito elencate per la Sottozona A1, Sottozona A2 e per gli Edifici di interesse storico architettonico esterni alle zone A

Intonaci

Il rifacimento di nuovi intonaci dovrà riproporre le cromie del tessuto edilizio storico; dovranno essere eseguiti con intonaco a base di calce ed essere realizzati con materiali e tecniche di tipo tradizionale, nel rispetto delle caratteristiche storiche e tipologiche dell'edificio; gli interventi sugli intonaci esistenti, saranno di tipo conservativo, le eventuali parti da integrare dovranno essere similari per cromia e tecnica a quello del rivestimento originario.

Ringhiere, portoni, soprapporte, etc.

Ringhiere, portoni, soprapporte, roste, grate, mensole, etc., in materiale metallico dovranno essere opportunamente restaurati e ricollocati in situ, ove non possibile dovranno essere integrati o sostituiti con elementi analoghi agli originari, il colore sarà canna di fucile, a meno di rinvenimento di colore diverso originario; gli infissi esterni dovranno essere in legno, con esclusione assoluta di serrande avvolgibili di qualsiasi natura e materiale, ove possibile, recuperando e restaurando gli esistenti.

Tettoie o strutture precarie

In corrispondenza di balconi, terrazzi o parti scoperte prospicienti su pubbliche vie o piazze, caratteristici cortili e spazi significativi del centro storico, nonché in prossimità ad un fronte monumentale non dovrà essere realizzata alcuna tettoia, copertura o chiusura con strutture precarie anche se smontabili o schermate.

Balconi

I balconi dovranno essere mantenuti e conservati rispettando la loro originaria tipologia. Nei balconi preesistenti realizzati, anche di recente, con mensole in c.a., contestualmente ai lavori di rifacimento dei prospetti, dovranno essere demoliti e ricostruiti riproponendo la tipologia originaria.

Gronde, pluviali

Le gronde ed i pluviali dovranno essere realizzati a sezione circolare in rame o lamierino zincato preverniciato, con il tratto terminale in ghisa, in accordo con i toni cromatici degli intonaci di facciata per limitarne l'impatto percettivo; grondaie e pluviali in laterizio dovranno essere mantenuti, se danneggiati dovranno essere sostituiti con elementi realizzati artigianalmente, analoghi per caratteristiche, dimensioni e cromia.

Art. 70 – Coloritura dei prospetti

pag. 73 righe 12-17

Eliminare l'intero periodo da "per gli edifici" a "pittoriche esistenti".

pag. 74 righe 2-3

Sostituire da "riprendere a in pietra" con "rispettare le coloriture originarie da valutare sulla base di specifici saggi".

pag. 74 rigo 10

Sostituire "e lucidati con la vena a vista o verniciati di colore marrone" con "trattati con prodotti specifici mantenendo il colore originario, escludendo la lucidatura e colorazione lucida".

pag. 74 rigo 12

Sostituire "nero" con "canna di fucile opaco".

pag. 74 rigo 16

Cancellare "cementiti".

Art. 73 Disposizioni in caso di crolli

pag. 75 rigo 3

Sostituire "secondo criteri propri del ripristino filologico" con "con N.O. della Soprintendenza competente".

2) Attuazione del Lungomare di Cefalù _fronte a Mare

Si condivide la necessità di riorganizzare tali aree, considerata tra l'altro la saturazione urbanistica delle aree circostanti, costituente il fronte a mare della città e ciò attraverso piani esecutivi di iniziativa esclusivamente pubblica. Si reputa necessario in ogni caso limitare l'impatto visivo e di contenere il consumo di suolo rapportando gli indici fondiari a quelli già previsti nel precedente PRG, per cui si prescrive:

Zone B1

Art.16 al penultimo comma dopo la parola "in aderenza" aggiungere la seguente frase "ad eccezione degli edifici di interesse storico architettonico esterni alle zone A".

ATI 2 – per quanto sopra dopo la parola intervento al rigo 9 aggiungere "ad eccezione dell'indice fondiario fissato in 2,5 mc/mq e l'altezza massima di mt. 10,50" ; Al rigo 14 cassare il periodo tra "anche e prevista" ; Al rigo 19 tra le parole "idrogeologica" e "la realizzazione" vanno aggiunte le parole "può essere prevista".

ATI 5 – per quanto attiene tale ambito, il Comitato dopo ampia discussione inerenti le problematiche evidenziate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali con la relativa proposta di inserire lo stesso come "ambito destinato alla diretta fruizione del Mare" per le motivazioni sotto riportate, decide di porre tale proposta in controdeduzione da parte dell'Amministrazione comunale, con l'avvertenza che in caso di non controdeduzione si riterrà accettato quanto proposto. Assegnando la destinazione di "ambito destinato alla diretta fruizione del Mare" con interventi di riqualificazione unitaria di iniziativa pubblica.

"Motivazioni soprintendenza:

L'obiettivo è la salvaguardia di quest'area costiera per restituirla alla fruizione dell'intera collettività in ragione dei suoi requisiti di risorsa rara e irriproducibile, destinata irreversibilmente all'esaurimento.

L'azione di questo Ufficio è volta alla difesa del superiore interesse inerente la tutela dell'area in esame che, nella fattispecie, si concretizza nel volerne indicare l'inedificabilità e la riqualificazione, tenendo in particolare considerazione la conservazione dei valori storico-ambientali delle aree costiere, le più esposte a ricorrenti tentativi di incisione, anche da parte dei Comuni stessi.

Pur se l'assetto naturale è stato profondamente modificato con una pressoché completa cinturazione di costruzioni del litorale, tuttavia non sono stati cancellati del tutto i lineamenti originari della fascia costiera, che conserva, in questo tratto, contenuti di grande valore paesaggistico, sintesi del binomio qualità-rarità, per gli elementi di forte riferimento visivo che lo connotano e per il particolare ruolo che riveste in merito alla riqualificazione del rapporto tra il mare, la costa e la città,

Il lotto in oggetto, scampato alla trasformazione, rimane a testimoniare l'antica naturalità di questo tratto costiero.

Occorre metterlo in sicurezza al di là del regime proprietario pubblico o privato, superando l'illusione alimentata da un'idea del turismo premiante in ogni caso, che ha creato consenso attorno a iniziative contrassegnate dal solo obiettivo della rendita edilizia, garantendo ove possibile, la ricostruzione della rete ecologica e una riqualificazione ambientale del litorale. Ciò potrebbe volgere a vantaggio della comunità attraverso iniziative tese a valorizzare il territorio in oggetto per il suo essere e non per la sua trasformazione."

3) Zone B

Zone B2 art. 17 aggiungere il seguente Comma:

Non è ammessa l'edificazione in aderenza agli edifici di interesse storico-architettonico esterni alle zone A.

Zone B3 art. 18 aggiungere il seguente Comma:

Non è ammessa l'edificazione in aderenza agli edifici di interesse storico-architettonico esterni alle zone A.

ATI4-Il Periodo da " Nell'ambito collettività" va cassato analogamente agli altri ATI.

4) Zona B4 – Area urbana di completamento di Sant'Ambrogio

In considerazione che in seno al Comitato la Soprintendenza ha rilevato che:

"Le zone B4 (art. 19) individuate a monte del Nucleo urbano di Sant'Ambrogio, soprattutto quella in un'area conformata ad anfiteatro, degradante verso il mare (siamo entro i 300 mt dalla battigia) ben visibile, sia dal mare che dalla SS 113, area caratterizzata da una folta copertura verde, dovranno essere ridimensionate in quanto la destinazione delle suddette aree a "B4", non è compatibile con gli obiettivi della tutela dei valori paesaggistico-percettivi, per altro evidenziati nelle considerazioni che hanno portato alla "dichiarazione di notevole interesse pubblico "...per il particolare interesse paesaggistico" di cui ai Decreti Assessoriali n. 1751/1985 e n. 2272 del 1993. Inoltre, le suddette aree sono sottoposte ad un ulteriore provvedimento tutorio secondo l'art. 142, comma 1, lett. a" del Codice dei Beni Culturali: "i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare". Ritenuta la pianificazione territoriale uno strumento ben diverso dalla pianificazione paesaggistica, con la prima viene meno quel "sistema di regole idonee a prefissare gli usi del territorio compatibili con l'interesse pubblico del paesaggio". Pertanto riscontrato che la parte di territorio in cui sono ubicate le zone B4_Aree urbane di completamento di Sant'Ambrogio, oggi occupate da folte aree verdi contribuiscono a conferire al nucleo urbano carattere di pregio nonostante i processi edificatori recenti"

Il Comitato prescrive che detta zona B4 assuma la destinazione di Zona E2 - Territori di particolare valore paesaggistico (art. 39) ai fini della salvaguardia nei confronti della fascia costiera provinciale e del paesaggio a cui viene riconosciuta un eccezionale valore paesaggistico.

5) ZONE D2 (commerciali)

A seguito di sopralluogo si è constatato che delle tre zone D2 individuate nel Piano, due (zona Hotel Santa Lucia e zona Cimitero) non risultano libere da fabbricati; ciò è dovuto ad una cartografia obsoleta che ha considerato le aree come se fossero libere- in realtà nella prima area si rinviene una media struttura di vendita ed un fabbricato in costruzione oltre opere di urbanizzazione primaria, mentre nella seconda dei fabbricati esistenti a carattere commerciale. La redazione delle NTA per tali zone sono focalizzate a interventi su aree libere fornendo i relativi parametri edificatori, mentre nel caso di aree già edificate sia parzialmente che totalmente in esecuzione del previgente PRG non si rinvengono modalità attuative compatibili con l'esistente.

Per quanto sopra nel confermare il parere dell'Ufficio per l'area D2 nelle vicinanze dell'area portuale e ricadente nell'ambito ATI7, si prescrive in sede di controdeduzioni l'inserimento dello stato di fatto in cartografia con la specificazione delle norme regolatrici delle suddette aree compatibili con le destinazioni e volumetrie già assentite.

In assenza di controdeduzioni i parametri delle suddette aree saranno quelli dei progetti già assentiti e fermo restando la possibilità di eventuali ampliamenti previsti dall'art.8 del DPR 160/2010.

Art. 36 sottozona D2 alla fine dell'articolo cassare le seguenti parole " ...nonchè interventi di ampliamento nel rispetto degli indici e parametri sopradefiniti ".

6) Zone F Attrezzature e Servizi di interesse generale

Per la zona F1 attrezzature cimiteriali Sostituire le parole "realizzate in data antecedente al 1940" con "la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni" (ai sensi dell'art. 10 comma 1 e art. 12 del Dlgs 42/2004 recante il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e ss.mm.ii.)

Per la zona F9 va cassato l'ultimo periodo, ai fini della salvaguardia delle caratteristiche storiche dell'antico porto.

Art. 47 – Vincoli e prescrizioni particolari

pag. 48 - E) Vincolo di interesse storico, archeologico ed etnoantropologico.

Aggiungere alla fine della lettera E) "Sono altresì sottoposte al vigente Dlgs 42/2004 recante il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e ss.mm.ii. tutti gli edifici appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti la cui esecuzione risalga al oltre settanta anni"

Art. 67 – Strade e spazi pubblici urbani

pag. 68 alla fine dell'articolo va inserito il seguente periodo:

“Nella sottozona A1 – Centro Storico urbano, nella sottozona A2- Centro storico di Sant’Ambrogio e negli assi principali delle sottozone B1 – Centro urbano consolidato, l’arredo urbano mobile, i dehors (pedane/ombrelloni) a servizio delle attività commerciali e degli esercizi pubblici (bar, ristoranti, pub...), l’inserimento di pannelli informativi, insegne, elementi pubblicitari di vario tipo, tendaggi, verde, alberature, andranno regolamentati da un apposito accordo tra il Comune e la Soprintendenza per i beni culturali ed ambientali di Palermo”

7) Tavola 11 E

Vengano aggiunti con il colore rosso con cui sono stati individuati gli Edifici di interesse storico architettonico esterni alle zone A :

il fabbricato di via Roma n. 37 angolo via Giovanni Verga;

il fabbricato di via Roma n. 92.

Venga escluso dalla individuazione degli Edifici di interesse storico architettonico esterni alle zone A, il fabbricato di recente costruzione di via Roma 40.

Nell'ex Infermeria dei frati cappuccini presso il Bastione Marchiafava, l'area libera interna non va contrassegnata con zona IC1, in quanto è di pertinenza dell'ex Infermeria e non della chiesa limitrofa. L'area verde inserita nell'isolato compreso tra viale Mazzini, via Matteotti, via Spagnuolo, via Carrettieri non va contrassegnata con zona V2 ma con zona V1, verde pubblico.

8) Tavola 11 D

Non si condivide la prevista area a parcheggio pubblico nell'area contigua alla chiesa di SS.Salvatore alla Torre che fronteggia la settentrionale sicula, per la stessa area si prescrive la destinazione IC1 finalizzata ad un rapporto pertinenziale e funzionale alla parrocchia, proprietaria della medesima area che ne dovrà prevedere il recupero e riqualificazione.

9) Osservazioni e opposizioni

Le osservazioni e opposizioni sono decise in conformità alla proposta di parere dell'Ufficio ad eccezione di quelle superate dalle considerazioni del presente Voto e delle seguenti specifiche determinazioni.

OSSERVAZIONE 6S - DITTA FMC

Si prende atto che successivamente alla redazione della proposta di parere dell' Ufficio , la Ditta FMC con integrazione alle osservazioni ed opposizioni assunte a prot. DRU 13628 del 19/9/2024 ha comunicato con successiva pec assunta a prot. al n. 17843 il 4/12/2024 “ la cancellazione della causa dal ruolo relativa al ricorso proposto per l'area oggetto di osservazione n. 6S”.

Considerato pertanto che le valutazioni dell'Ufficio risultano superate nel merito e che quanto richiesto dalla Ditta trova accoglimento in coerenza a quanto già prescritto per le zone D2 con il presente Voto, ove è compatibile la realizzazione anche di servizi turistici tenuto conto di quanto assentito e realizzato e fermo restando quanto previsto dall'art.8 del DPR 160/2010.

OSSERVAZIONE 139 – DITTA MISURACA

Valutata l'osservazione e lo stato dei luoghi si ritiene che la stessa possa essere accolta limitatamente alla parte a sud della stradella indicata in cartografia di PRG e ciò al fine di consentire ove approvata la realizzazione della piscina a servizio degli edifici esistenti.

OSSERVAZIONE 1-SERIO ALESSIO

per quanto attiene l'inserimento cartografico l'osservazione è accolta in conformità alla proposta dell'Ufficio- Si conferma la presenza del Bosco ed a riguardo l'osservazione non è accolta.

OSSERVAZIONE 19 - GERONE ALDO

Parzialmente accolta poiché l'area non ricade in vincolo boschivo ma in fascia di rispetto boschivo e soggetta alle determinazioni di cui alla sentenza Corte costituzionale n. 135/2022.

OSSERVAZIONE 28 - ALLEGRA MICHELE

osservazione è accolta nei termini di cui alle determinazioni di cui alla sentenza Corte costituzionale n. 135/2022.

OSSERVAZIONE 49 - GUERCIO GIUSEPPE

per quanto attiene la presenza del vincolo della fascia di rispetto boschivo l'osservazione è decisa nei termini di cui alle determinazioni della sentenza Corte costituzionale n. 135/2022. Per quanto riguarda le aspettative relative al progetto presentato l'osservazione rientra nella Categoria B ed è decisa in conformità alla proposta dell'ufficio nella quale per mero errore tale osservazione è stata evidenziata con il n. 48 (di cui si conferma la categoria A) anziché n. 49.

OSSERVAZIONE 52 - TORNABENE ANTONIO

L'area non ricade in “Vincolo Boschivo” ma in fascia di rispetto, l'osservazione è accolta nei termini di cui alle determinazioni di cui alla sentenza Corte costituzionale n. 135/2022.

OSSERVAZIONE 56 - BROCATO SERAFINA

per quanto attiene la presenza del vincolo della fascia di rispetto boschivo l'osservazione è decisa nei termini di cui alle determinazioni della sentenza Corte costituzionale n. 135/2022.

OSSERVAZIONE 75 - PALAZZOLO PIETRO

è accolta in quanto non si ravvisano le caratteristiche del Bosco;

OSSERVAZIONE 96 - SOLE ELISA

è accolta in quanto non si ravvisano le caratteristiche del Bosco;

OSSERVAZIONE 105 - MAZZAMUTO GASPARE

parzialmente accolta in conformità alle deduzioni del progettista e del consiglio Comunale fermo restando le determinazioni per le fasce di rispetto della sentenza Corte costituzionale n. 135/2022.

OSSERVAZIONE 6FT - NIGRELLI VINCENZO

è accolta in quanto non si ravvisano le caratteristiche del Bosco;

OSSERVAZIONE 8FT - MINUTELLA GIUSEPPE

Rilevata presenza del bosco l'osservazione è decisa nei termini di cui alle determinazioni della sentenza Corte costituzionale n. 135/2022.

Parere

che il P.R.G. con annesse Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Cefalù, adottato con delibere n. 91 del 5/11/2021 e n. 95 del 23/11/2021 dal Consiglio Comunale di Cefalù sia meritevole di approvazione con le modifiche e prescrizioni di cui alla proposta di parere dell'Ufficio n. 23/S2 del 17/7/2024 e con le ulteriori modifiche, prescrizioni e precisazioni di cui ai superiori considerata.

Sono fatte salve le prescrizioni rese dagli Enti che si sono già espressi.

VISTA la nota dirigenziale protocollo n. 818 del 15 gennaio 2025 con la quale è stato notificato al Comune di Cefalù il voto del Comitato Tecnico Scientifico n. 117 reso nella seduta del 6 dicembre 2022 al fine di formulare eventuali controdeduzioni ai sensi dell'art. 4, comma 6 della Legge regionale 71/78 e ss.mm.ii.;

VISTA la nota comunale n. 8302 del 14.02.2025, assunta al protocollo DRU in pari data al n. 2669 con la quale il Sindaco del Comune di Cefalù ha trasmesso a mezzo pec la Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 13.02.2025, unitamente agli allegati richiamati nella stessa, avente per oggetto: "Piano Regolatore Generale del Comune di Cefalù – Notifica Voto CTS - Controdeduzioni ai sensi del comma 6 dell'art. 4 della L.R. n. 71/78. Trasmissione Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 12.02.2025";

VISTA la nota protocollo n. 3276 del 25 febbraio 2025 con la quale il Servizio 2/DRU, di questo Assessorato ha trasmesso al Comitato Tecnico Scientifico, unitamente agli atti e agli elaborati relativi, la Proposta di Parere dell'ufficio n. 4/S2 del 25.02.2025 in ordine alle controdeduzioni del Comune, resa ai sensi dell'art. 68 della Legge Regionale 27 aprile 1999, n. 10, che di seguito si trascrive:

Premesso che:

Con nota protocollo n. 818 del 15.01.2025 questo Dipartimento ha notificato al Comune di Cefalù il Voto n. 117 espresso dal Comitato Tecnico Scientifico nella seduta del 06.12.2024, unitamente alla proposta di Parere n. 23/S2 del 17.07.2024 resa dal Servizio 2 e alle osservazioni e/o opposizioni pervenute direttamente a questo Dipartimento, affinché il Consiglio Comunale del Comune formulasse le proprie controdeduzioni ai sensi dell'ex art. 4, comma 6, della L.R. 71/78.

Con nota comunale protocollo n. 8302 del 14.02.2025, assunta al protocollo DRU in pari data al n. 2669, il Responsabile del Settore Edilizia Privata – Urbanistica – Condono e Abusivismo Edilizio del Comune di Cefalù ha trasmesso a mezzo pec mail la Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 12.02.2025 unitamente ai seguenti allegati: Parere del progettista; Parere dell'Ufficio urbanistica; Verbali 01/25 e 02/25 di I^ e III^ Commissione Consiliare.

Il Consiglio Comunale di Cefalù, con la su richiamata Delibera n. 4/2025, ha approvato la Proposta di Deliberazione n. 4 del 28.01.2025 dell'Ufficio Edilizia Privata in ordine alle controdeduzioni alle determinazioni del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica sul Piano Regolatore Generale unitamente alle controdeduzioni espresse dal progettista del piano e dallo stesso Ufficio.

In ordine alle controdeduzioni formulate dal progettista e dall'Ufficio ed adottate dal Consiglio Comunale che di seguito si riportano in corsivo si espongono le seguenti considerazioni e valutazioni:

PROGETTISTA

MODIFICHE ED INTEGRAZIONI CONTENUTE NELLA PROPOSTA DI PARERE N. 23 DEL 17/07/2024 DEL SERVIZIO 2 DEL DRU.

Sottozona C1 (pag. 41)

Si ritiene di dover condividere le prescrizioni.

Per quanto attiene la riduzione dell'indice di densità territoriale al fine di contenerlo entro il limite fissato dall'art. 15 della L.R. 78/1976, si prende atto della interpretazione fornita dall'Ufficio che ritiene debba applicarsi l'indice di 0,75 mc/mq alle superfici delle singole porzioni di zona omogenea previste dal piano, e non già alla superficie di tutte le zone territoriali comprese nell'intera fascia di 500 m. dalla battigia, come sembrerebbe evincersi dal testo normativo.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende delle condivise prescrizioni.

Riguardo al secondo capoverso si specifica che in questa sede non è stata comunque effettuata la verifica della densità territoriale sull'intera fascia dei 500 mt.

Sottozona C2 (pag. 41)

Si ritiene di poter condividere la prescrizione.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Sottozona C4 (pag. 42)

Si ritiene di poter condividere la prescrizione.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Sottozona D2 (pag. 42)

Si ritiene di poter condividere la prescrizione.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Sottozona F e Servizi artt. 31, 42 (pag. 43)

Si ritiene di poter condividere la prescrizione riguardante la correzione da apportare alla zona F12.

Per quanto concerne le aree a parcheggio previste in prossimità del cimitero e in fronte alla SS 113 lo scrivente, pur nella consapevolezza della presenza di edifici in prossimità del cimitero (comunque in gran parte dismessi) ed impianti esistenti di forte impatto paesaggistico, ritiene che la prevista destinazione a parcheggi delle due aree rivesta una importanza fondamentale ed irrinunciabile nella progettazione del piano, al fine di realizzare un programma di progressivo allontanamento del traffico veicolare dal centro urbano e ritiene pertanto che debba permanere la destinazione a parcheggi, fatte salve le verifiche che la Amministrazione dovrà fare al fine di attivare le procedure di eventuale acquisizione delle aree. Si evidenzia infatti al riguardo che la normativa del PRG prevede che i servizi urbani e le infrastrutture in genere possano realizzarsi, oltre che per iniziativa pubblica, anche, e soprattutto, per iniziativa privata dei proprietari delle aree interessate.

Tale ultima opportunità, considerata la obsolescenza delle strutture esistenti e la convenienza della iniziativa economica dovuta alla vicinanza dell'area al centro urbano pedonalizzato, appare tutt'altro che remota.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si reputa poter accogliere le controdeduzioni esposte.

Osservazioni

Categoria A)

Come messo in evidenza nella Relazione sulle osservazioni, la proposta di modifica dell'art. 80 delle Norme di Attuazione del Piano costituisce una sorta di ristoro economico per coloro (che verosimilmente non saranno tantissimi) che nel corso degli anni hanno corrisposto al comune le tasse dovute per la edificabilità dell'area di loro proprietà.

Tale modifica, oltre ad avere come detto una funzione di ristoro nei confronti dei proprietari interessati, ha una ancora più importante e generale finalità che è quella di garantire la tenuta giuridica del piano rispetto a eventuali (e presumibili) ricorsi amministrativi. Si ricordi infatti che il nuovo PRG, per giustificate ragioni di tutela ambientale e di conservazione dei valori paesaggistici del territorio, ha reso non più edificabili quasi mille ettari di territorio comunale.

La proposta di modifica va dunque tralasciata non solo sotto il profilo dell'impatto ambientale che scaturirebbe dalla sua applicazione ma va inquadrata più in generale tenendo presente il grande contributo alla contenimento degli effetti ambientali che ha dato il progetto del nuovo PRG. Entrando nel merito degli effetti ambientali della proposta si osserva quanto segue:

Il previsto trasferimento di volumetria non comporta in alcun modo un aumento del consumo di suolo dal momento che le aree di ricaduta sono esclusivamente aree già classificate edificabili nel PRG. Non risulta pertanto contraddetto in nessun modo quanto affermato nel Rapporto ambientale della VAS, che fa riferimento esclusivamente ai principi del contenimento della urbanizzazione e della tutela delle risorse territoriali.

Va precisato al riguardo che la procedura di valutazione di cui al D.L.gs 152/2006 ha, per norma, un carattere strategico ed è finalizzata a verificare che le linee strategiche del piano, declinate in azioni urbanistiche, siano congruenti con le linee strategiche di piani, progetti e programmi sovraordinati riguardanti il settore dell'ambiente.

La proposta contenuta nell'art. 80 comporta viceversa (e solamente) un aumento del carico urbanistico, che può avere rilievo non in termini di impatto ambientale ma esclusivamente nei termini di un eventuale deficit di servizi.

Tale preoccupazione, dalla quale scaturisce in definitiva il parere negativo del Servizio, in realtà è fugata per il fatto che le superfici a servizi verranno rapportate alla aumentata volumetria di progetto e dunque nel bilancio complessivo del piano saranno comunque garantiti gli standard di legge. Il trasferimento infatti è consentito nelle sole zone C e D, nelle quali si interviene attraverso Piani attuativi o progetti convenzionati, e dunque il rispetto degli standard sarà verificato nell'ambito ciascun Piano attuativo.

I trasferimenti di volumetria, così come proposti, hanno un limite rapportato agli indici fondiari di ciascuna zona territoriale omogenea C e D. Considerata la limitatissima estensione territoriale che il nuovo PRG assegna a tali ambiti e le riduzioni degli indici edificatori scaturenti dal parere (che comunque non riguardano i valori fondiari, che sono quelli che possono essere aumentati in applicazione dell'art. 80, ma riguardano solo gli indici territoriali) non può quindi temersi in alcun modo un significativo aumento della popolazione insediata, che possa mettere in discussione il dimensionamento del piano.

Una riflessione infine.

Il legislatore regionale, con una norma di recente introduzione nella legislazione urbanistica (l'art. 37 bis della L.R. 27/2024), ha consentito un aumento generalizzato di cubatura pari al 20% per tutti gli opifici industriali esistenti nell'Isola, senza che i nuovi interventi debbano essere sottoposti ad alcuna verifica di carattere ambientale o urbanistica preventiva.

Si verificherebbe dunque l'assurdo di negare la possibilità per il Comune di regolamentare (almeno per le zone D) tali aumenti all'interno di una pianificazione organica dell'intero territorio comunale, quando gli stessi interventi dovranno invece essere assentiti, per singolo permesso di costruire, su semplice richiesta dei proprietari interessati e senza alcuna verifica degli effetti ambientali ed urbanistici.

Considerazioni dell'Ufficio:

Le controdeduzioni prodotte non superano le criticità rilevate con proposta di parere e confermate con voto CTS poiché a fronte di un dichiarato minimo aumento della popolazione insediabile non è stato nessun calcolo a supporto.

E' fatta salva comunque l'aumento di cubatura per le zone D previsto dall'art. 10 della L.R. 27/2024 che introduce l'art. 37 bis della L.R. 19/2020 ~~37 bis della L.R. 19/2020~~ e comunque nei limiti della densità territoriale di cui all'art.15 della L.R. 78/76.

Categoria B)

Si ritiene di poter condividere la modifica proposta che riguarda l'arco di tempo stabilito per la conclusione dei procedimenti di lottizzazione avviati prima della adozione del Piano.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Categoria C)

Si ritiene di poter condividere il parere.

Considerazioni dell' Ufficio:

Si prende atto.

Categoria D)

Si ritiene di poter condividere la prescrizione.

Considerazioni dell' Ufficio:

Si prende atto.

Categoria E)

Si ritiene di poter condividere il parere, evidenziando tuttavia che, per mero errore materiale, non risultano elencate nel parere del Servizio le osservazioni interessate.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Della condivisione e verificato l'effettivo errore materiale segnalato si riportano l'osservazione rientrante:

- Osservazione n. 140 Ditta Micchichè A. [refuso – leggesi Micciché A.]

Categoria F)

Si ritiene di poter condividere il parere, con le precisazioni riguardanti le osservazioni 38, 39, 42, 82.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto della condivisione

Categoria G)

Per quanto attiene la proposta di modifica dell'art. 41 delle Norme di Attuazione del PRG, giudicata non divisibile per il supposto contrasto con la Sentenza della Corte Costituzionale n. 135/2022, si rileva che tale determinazione non sembra collimare con le precisazioni che, riguardo alla Sentenza, ha fornito lo stesso Dipartimento, con le Circolari nn. 3/2022 e 7/2022, secondo le quali la pronuncia della Corte Costituzionale, avente valore abrogativo della norma impugnata, debba riferirsi alle sole aree boscate e non alle fasce di rispetto attorno a tali aree.

Al riguardo si ritiene quindi assolutamente necessario che, in sede di valutazioni finali, il Dipartimento si pronunci in maniera chiara ed inequivocabile sulle permanenza o meno delle fasce di rispetto boschivo, previste dal PRG, adottato prima della Sentenza della Corte Costituzionale.

Considerazioni dell'Ufficio:

In considerazione che le controdeduzioni prodotte riguardano le aree boscate con relative fasce di rispetto, condividendo la necessità di un chiarimento su tale tema, si rinvia al CTS per le dovute valutazioni ove è presente sia l'agronomo che il rappresentante della Soprintendenza.

Osservazione 9ft Gallizia

Si ritiene di poter condividere il parere.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Osservazioni 51, 54 Savona

Si ritiene di poter condividere il parere.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Osservazione n. 39 punto 1

Si ritiene di poter condividere il parere.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Osservazioni direttamente pervenute al DRU

Su tali osservazioni né lo scrivente progettista né il Consiglio Comunale hanno potuto esprimere i pareri e le determinazioni di competenza, che pertanto dovranno essere espresse in fase di controdeduzioni consiliari.

Osservazione 1S ditta Gallizia

Si concorda con il parere del Servizio

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Osservazione 2S ditta Aranciotto

La realizzazione della nuova strada, che ricalca, anche se non identicamente, quella prevista dal PRG 1979, potrebbe garantire un collegamento assai più agevole tra la via Brancati e la via oggi denominata B3, in un contesto caratterizzato da una assai complessa situazione geomorfologica e considerati i forti dislivelli esistenti tra le due strade.

Tuttavia si prende atto di quanto osservato e del parere del Servizio, concordando sulla eliminazione della previsione viaria e lasciando alla Amministrazione comunale la valutazione sulla nuova destinazione urbanistica da assegnare all'area, che non necessariamente deve riproporre quelle delle aree contermini (zone B2), come prescritto nel parere, ma, senza comprimere in alcun modo i diritti del ricorrente, potrebbe essere quella di verde attrezzato (V2).

Si osserva infatti che la classificazione di zona B2, per altro non richiesta dal ricorrente, implicherebbe una non trascurabile alterazione dei parametri dimensionali del piano, in base ai quali è stata valutata sia la sussistenza degli indici edificatori stabiliti dal D.M. 2/04/1968, ma anche e soprattutto la sostenibilità ambientale del piano.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si reputa poter accogliere le controdeduzioni proposte

Osservazione 3S ditta Cimino

Si concorda con il parere del Servizio.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Osservazione 4S ditta Aranciotta

Si concorda con il parere del Servizio.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Osservazione n. 5S ditta Di Maggio

Si concorda con il parere del Servizio.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Osservazione n. 6S ditta FMC

Si rinvia a quanto deciso nel voto del CTS relativamente alla questione posta.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si rinvia alle successive valutazioni.

Osservazione n. 7S ditta Tamburo

Si concorda con il parere del Servizio.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Osservazione n. 8S ditta Provenza

Si concorda con il parere del Servizio.

Considerazioni dell' Ufficio:

Si prende atto.

MODIFICHE ED INTEGRAZIONI CONTENUTE NEL VOTO DEL CTS N. 117 DEL 06/01/2025. [refuso – leggasi 06/12/2024]

Cartografia

Si ritiene di poter condividere la prescrizione relativa all'adeguamento del Piano al nuovo quadro vincolistico ed all'aggiornamento delle cartografie di base

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Norme Tecniche di Attuazione

Si ritiene di poter condividere la prescrizione relativa all'adeguamento delle Norme del Piano alla legislazione intervenuta successivamente alla sua adozione.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Zone A1 ed A2

Si ritiene di poter condividere le proposte di modifiche ed integrazioni, aventi la finalità di rendere la disciplina urbanistica relativa a tali zone meglio aderente alla necessità della tutela e a facilitare l'espressione del parere di legge da parte della competente Soprintendenza sui progetti di intervento nei contesti storici.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Lungomare

Zona B1 art. 16

Si ritiene di poter condividere la prescrizione.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

art. 33 ATI 2

Pur ritenendo che la normativa proposta nel PRG avrebbe potuto meglio garantire una più ampia disponibilità di aree pubbliche all'interno del comparto (oggi interamente occupato da un parcheggio privato), si ritiene di poter condividere la prescrizione.

Considerazioni dell' Ufficio:

Si prende atto.

art. 33 ATI 5

La ipotesi di assegnare all'area compresa nell'ATI 5 la destinazione di “ambito destinato alla diretta fruizione del mare”, appare sia sotto il profilo formale che sotto quello sostanziale assolutamente non praticabile e dunque non condivisibile.

Sotto il profilo formale si evidenzia che la definizione proposta potrebbe riferirsi alla utilizzazione dell'area ma non può certamente costituire una classificazione di zona. Per queste ultime infatti, per espresso obbligo normativo, occorre fare riferimento alle definizioni stabilite dal D.M. 02/04/1968. E' opportuno fare rilevare al riguardo che l'area ricompresa nell'ATI 5, oltre a possedere, come

dimostrato attraverso dettagliati conteggi, non oggetto di censure, le caratteristiche di zona B alla data della entrata in vigore della L.R. 78/1976, era già considerata nel PRG del 1974 area edificabile e come tale avrebbe dovuto continuare ad essere considerata, stante quanto stabilito dall'art. 18 della legge citata, che esplicitamente fa salve le previsioni dei piani regolatori generali approvati prima della entrata in vigore della legge.

Tutto il litorale infatti, per una estensione ben maggiore dell'area considerata edificabile nel nuovo PRG, era classificata, nel PRG approvato nel 1974 (e dunque prima della entrata in vigore della L.R. 78/1976) "zona G1" ed era destinata alla realizzazione di edilizia ricettiva, secondo un progetto organico che avrebbe dovuto riguardare l'intero fronte a mare della città.

Tale destinazione del Prg, per altro, riconfermava una precedente analoga classificazione di zona contenuta in un precedente Programma di Fabbricazione approvato con Delibera consiliare n. 427 del 24/04/1966.

In tale piano, risalente a quasi sessanta anni fa, questa parte del litorale era infatti classificata zona M con indice fondiario di 3,5 mc/mq e destinazione alberghiera.

La previsione del PRG, nel seguito inspiegabilmente (stante l'art. 18 della L.R. 78/1976) disattesa ma non senza avere prima prodotto effetti irreversibili, ha determinato nel tempo una situazione di disordine urbanistico, riconosciuto dalla stessa Soprintendenza che nel voto della CTS rileva "una pressoché completa cinturazione di costruzioni del litorale".

La destinazione proposta dalla Soprintendenza, che sotto il profilo tecnico urbanistico comporterebbe la classificazione dell'area come zona di verde agricolo, costituirebbe, dopo oltre cinquanta anni, una vera e propria rinuncia a pianificare, che lungi dal consentire, come auspicato, una fruizione dell'area da parte della intera collettività, determinerebbe ulteriore disordine, dal momento che non potrebbe costringere in alcun modo i privati proprietari di tutte le aree comprese in questo ambito a continuarne la coltivazione agricola (la sola che potrebbe garantire la conservazione della naturalità dell'area!) e non potrebbe in alcun modo impedire la progressiva sostituzione delle attività agricole con attività legate al turismo balneare, quali discoteche, parchi giochi, e simili, già per altro presenti nell'area e destinate a moltiplicarsi.

Va per altro osservato che la dichiarata necessità di garantire la tutela di un sistema paesaggistico "avente i requisiti di risorsa rara ed irriproducibile" avrebbe dovuto (e potrebbe) essere perseguita, più opportunamente e con piena legittimità giuridica, attraverso la approvazione del Piano paesaggistico, ovvero nelle more, attraverso gli strumenti previsti nel vigente Codice dei Beni culturali e richiamati esplicitamente, rafforzandoli, nell'art. 5 (rubricato Tutela del patrimonio paesaggistico ed ambientale) della L.R. 15/1991.

In ultimo, ma non per ultimo, si osserva che, sotto il profilo formale, le limitazioni che si vorrebbero surrettiziamente introdurre nelle previsioni del PRG non sembrano potersi far rientrare tra quelle previste dall'art. 4 comma 2 della L.R. 71/1978 dal momento che si riferiscono ad una zona classificata B1 e dunque priva, per definizione, di interesse storico artistico o ambientale, e potrebbero quindi non garantire la tenuta giuridica del piano che si va ad approvare.

Entrando nel merito urbanistico, va poi sottolineato che le previsioni del PRG per l'ATI 5 subordinano qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica alla redazione di un PPA di iniziativa pubblica. All'interno di tale Piano, che non dovrà necessariamente essere acquiescente, come paventato, alla rendita fondiaria e che dovrà comunque essere progettato previa attenta ed approfondita verifica delle condizioni dello stato di fatto e garantendo "la ricostruzione della rete ecologica ed una riqualificazione ambientale dell'intero litorale" potrà e dovrà trovarsi una sintesi tra la necessità di riordinare il contesto urbanistico e quella di non alterare irreversibilmente l'immagine, ormai storicizzata, del rapporto tra il mare, la costa e la città.

Per facilitare il raggiungimento di tale obiettivo e rendere meno invasive le presenze edilizie, condividendo in parte le preoccupazioni espresse nel Voto, si conviene possa essere opportuno riportare gli indici di densità fondiaria e il parametro dell'altezza massima a quelli stabiliti per la stessa zona dal PRG del 1974 (indice di densità 2,5 mc/mq e H max m. 10).

Considerazioni dell'Ufficio:

Si ritengono meritevoli di accoglimento le puntuali e dettagliate controdeduzioni.

Zone B - art. 17 e 18

Si ritiene di poter condividere la prescrizione.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Zona B4 Sant'Ambrogio

Con riferimento alla proposta di riclassificare (da zona B4 a E2) l'area a monte del centro storico di

Sant'Ambrogio, occorre preliminarmente osservare che le osservazioni e le relative prescrizioni formulate dalla Soprintendenza e riportate nel Voto del CTS si riferiscono all'area "conformata ad anfiteatro degradante verso il mare ...ben visibile sia dal mare che dalla SS113, area caratterizzata da una folta copertura verde".

La zona B4, oltre a comprendere tale area, costeggiata a sud dalla via Guarneri, comprende però anche una parte consistente dell'abitato di sant'Ambrogio, formato da numerosi edifici di recente costruzione e compatte schiere edilizie di costruzione meno recente allineate sulla via Fontana e sulla via Contrada Marche.

Fermo restando dunque che la prescrizione non può che riferirsi alla sola parte della zona B4 descritta nel Voto, si precisa che tale area è stata oggetto della osservazione n. 65, ritenuta accoglibile dal Consiglio Comunale e dal Servizio 2, che ha proposto di destinare l'intera area libera de quo alla realizzazione di un parcheggio da finanziare con fondi pubblici.

Una parte di tale area quella più a nord ubicata in basso in prossimità dell'abitato, di nessun interesse panoramico, è già stata acquisita dal Comune ed adibita a parcheggio.

Per quanto sopra, prendendo atto delle considerazioni svolte nel Voto in merito alla panoramicità dell'area, che si condividono, ma ritenendo di fondamentale importanza per la borgata la permanenza del parcheggio, essendone in atto completamente priva, si ritiene di dover proporre che venga riconfermata la destinazione a parcheggio dell'area di proprietà comunale, priva di interesse panoramico e che la restante area alberata ubicata a monte, disposta ad anfiteatro ed affacciata sulla via Guarneri sino alla scuola esistente venga destinata a verde pubblico senza volume (V1).

E' appena il caso di sottolineare che tale classificazione garantisce la conservazione dei caratteri di panoramicità dell'area molto più efficacemente rispetto alla proposta classificazione di zona E2. All'interno di tale zona infatti sono realizzabili fabbricati residenziali, che pur avendo volumetrie limitate (ma comunque consistenti dovendosi rapportare alla notevole estensione dell'area), sono però potenzialmente in grado di degradare irreversibilmente i caratteri paesaggistici del sito.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si ritengono meritevoli di accoglimento le puntuali e dettagliate controdeduzioni.

Zone D2 commerciali

Si ritiene di poter condividere la prescrizione riguardante l'aggiornamento cartografico.

Per quanto concerne la richiesta di ridefinire la normativa contenuta nell'art. 36, non facendo riferimento, relativamente al patrimonio edilizio esistente all'interno di tali zone, ai nuovi indici definiti nel nuovo Piano, bensì facendo riferimento alle destinazioni ed alle volumetrie fissate nei progetti già assentiti, si ritiene di dovere modificare l'ultimo comma dell'art. 36 come segue:

"Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per singolo titolo abilitativo, interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia, nonché interventi di ampliamento, demolizione e nuova costruzione nel rispetto degli indici e parametri dei progetti già assentiti che ne hanno consentito la edificazione, che di seguito si riportano:

- destinazioni. Attrezzature pubbliche e di suo pubblico a servizio delle zone di espansione residenziale, nonché delle della ricettività turistica dell'intorno territoriale. E' ammessa la costruzione di un asilo con baby-parking, un centro di assistenza sanitaria (ambulatorio, pronto soccorso e farmacia), uffici PP.TT.- FF., agenzia di viaggi e turismo, rivendita di generi di monopolio, eventuale delegazione municipale, parcheggi. Potranno inoltre trovarvi sede: un centro acquisti, servizi per la sosta, il rifornimento la rimessa e la riparazione di autoveicoli, caffè-bar, etc.;

- altezza. L'edificazione potrà avvenire su un massimo di due livelli, con un'altezza delle fronti a monte a valle non superiore a mt 4,50 e con un'altezza massima assoluta di mt.9,00;

- la densità fondiaria massima consentita è di 2 mc/mq, riferita alla superficie del comparto, di cui solo 0,35 mc/mq a livello superiore e il rimanente 1,65 mc/mq a livello della SS 113, comprensivo di volumi interrati;

- l'area copribile non potrà superare l'indice di copertura di 0,10 dell'area del comparto, a livello superiore, con un massimo assoluto di mq. 1000, e di 0,45 a livello inferiore, con un massimo assoluto di mq. 4000 oltre ai portici.

Negli edifici esistenti all'interno delle sottozone D2, indicati quali Beni culturali, sono consentiti interventi di ristrutturazione senza demolizione, con il mantenimento delle caratteristiche architettoniche di interesse ambientale nonché interventi di ampliamento nel rispetto degli indici e parametri sopra definiti".

Considerazioni dell'Ufficio:

Si condividono le controdeduzioni proposte.

Zone F Attrezzature e servizi

Zone F1

Si ritiene di poter condividere la prescrizione.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Zone F9

Riguardo a tale prescrizione deve preliminarmente precisarsi che la classificazione di zona F9 nel PRG è attribuita sia all'area dell'antico porto (molo), alla quale si riferisce la prescrizione, ma anche all'area del porto nuovo ed alla retrostante ampia e disordinata area destinata a servizi portuali.

Si ritiene pertanto di poter condividere la proposta di modifica specificando, nell'art. 42 delle Norme di Attuazione del piano, che essa si riferisce all'area dell'antico porto.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si reputa meritevole di accoglimento.

Vincoli e prescrizioni particolari

lett. E) Vincolo di interesse storico

Si ritiene di poter condividere la prescrizione.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Strade e spazi pubblici urbani

Si ritiene di poter condividere la prescrizione, rimandando comunque alle valutazioni del Consiglio Comunale dal momento che la prescrizione, ferme restando le insopprimibili competenze della Soprintendenza, investe direttamente la volontà della amministrazione comunale.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto delle controdeduzioni del Progettista fatte proprie dal Consiglio Comunale

7. Tav. 11E

Si prende atto delle richieste di riclassificazione riguardanti gli immobili siti in via Roma 37, 92 e 40.

Si prende atto della precisazione riguardante l'area ICI in prossimità del bastione Marchiafava ed in particolare riguardante la corte interna che pertanto dovrà essere lasciata priva di campitura.

Si ritiene infine di poter condividere la prescrizione riguardante la riclassificazione da V2 a V1 della villa comunale esistente.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto della condivisione.

8. Tav 11D

Si prende atto della proposta di modifica, precisando tuttavia che l'area risulta in atto già sistemata a parcheggio.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

9. Osservazioni ed opposizioni

Osservazione n. 6S ditta FMC

Si prende atto della proposta di parere, rinviando a quanto già esposto relativamente all'art. 36 delle Norme di Attuazione (Zone D2).

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto, anche in considerazione della proposta di modifica dell'art. 36 delle NTA.

Osservazione n. 139 ditta Misuraca

Si prende atto della proposta di parere, raccomandando di tenere nel debito conto, in fase realizzativa, le problematiche geologiche evidenziate nel piano.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto con le raccomandazioni proposte.

Osservazione n. 1 ditta Serio

Si ritiene di poter condividere il parere, relativamente alla richiesta di aggiornamento cartografico. Per quanto attiene il vincolo boschivo si prende atto di quanto rilevato nella proposta di parere.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Osservazione n. 19 ditta Gerone

Si prende atto della proposta di parere. Più in generale si chiede di esplicitare nel dispositivo finale che "le determinazioni di cui alla Sentenza della Corte Costituzionale n. 135/2022" comportano la eliminazione di tutte le fasce di rispetto boschivo previste dal PRG adottato.

Considerazioni dell'Ufficio:

In coerenza a quanto valutato sulle controdeduzioni relative alle osservazioni categoria G delle controdeduzioni alla proposta di parere del servizio 2 si rinvia alle determinazioni del CTS ove presente la soprintendenza e l'agronomo.

Osservazione n. 28 ditta Allegra

Si prende atto della proposta di parere. Più in generale si chiede di esplicitare nel dispositivo finale che "le determinazioni di cui alla Sentenza della Corte Costituzionale n. 135/2022" comportano la eliminazione di tutte le fasce di rispetto boschivo previste dal PRG adottato.

Considerazioni dell'Ufficio:

In coerenza a quanto valutato sulle controdeduzioni relative alle osservazioni categoria G delle controdeduzioni alla proposta di parere del servizio 2 si rinvia alle determinazioni del CTS ove presente la soprintendenza e l'agronomo.

Osservazione n. 49 ditta Guercio

Si prende atto della proposta di parere. Per quanto riguarda il vincolo della fascia di rispetto si chiede di esplicitare nel dispositivo finale che "le determinazioni di cui alla Sentenza della Corte Costituzionale n. 135/2022" comportano la eliminazione di tutte le fasce di rispetto boschivo previste dal PRG adottato.

Considerazioni dell'Ufficio:

In coerenza a quanto valutato sulle controdeduzioni relative alle osservazioni categoria G delle controdeduzioni alla proposta di parere del servizio 2 si rinvia alle determinazioni del CTS ove presente la soprintendenza e l'agronomo.

Osservazione n. 52 ditta Tornabene

Si prende atto della proposta di parere. Più in generale si chiede di esplicitare nel dispositivo finale che "le determinazioni di cui alla Sentenza della Corte Costituzionale n. 135/2022" comportano la eliminazione di tutte le fasce di rispetto boschivo previste dal PRG adottato.

Considerazioni dell'Ufficio:

In coerenza a quanto valutato sulle controdeduzioni relative alle osservazioni categoria G delle controdeduzioni alla proposta di parere del servizio 2 si rinvia alle determinazioni del CTS ove presente la soprintendenza e l'agronomo.

Osservazione n. 56 ditta Brocato

Si prende atto della proposta di parere. Per quanto riguarda il vincolo della fascia di rispetto si chiede di esplicitare nel dispositivo finale che "le determinazioni di cui alla Sentenza della Corte Costituzionale n. 135/2022" comportano la eliminazione di tutte le fasce di rispetto boschivo previste dal PRG adottato.

Considerazioni dell'Ufficio:

In coerenza a quanto valutato sulle controdeduzioni relative alle osservazioni categoria G delle controdeduzioni alla proposta di parere del servizio 2 si rinvia alle determinazioni del CTS ove presente la soprintendenza e l'agronomo.

Osservazione n. 75 ditta Palazzolo

Si prende atto della proposta di parere.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Osservazione n. 96 ditta Sole

Si prende atto della proposta di parere.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto

Osservazione n. 105 ditta Mazzamuto

Si prende atto della proposta di parere. Per quanto riguarda il vincolo della fascia di rispetto si chiede di esplicitare nel dispositivo finale che "le determinazioni di cui alla Sentenza della Corte Costituzionale n. 135/2022" comportano la eliminazione di tutte le fasce di rispetto boschivo previste dal PRG adottato.

Considerazioni dell'Ufficio:

In coerenza a quanto valutato sulle controdeduzioni relative alle osservazioni categoria G delle controdeduzioni alla proposta di parere del servizio 2 si rinvia alle determinazioni del CTS ove presente la soprintendenza e l'agronomo.

Osservazione n. 6 ft ditta Nigrelli

Si prende atto della proposta di parere.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Osservazione n. 8 ft ditta Minutella

Si prende atto della proposta di parere. Per quanto riguarda il vincolo della fascia di rispetto si chiede di esplicitare nel dispositivo finale che "le determinazioni di cui alla Sentenza della Corte Costituzionale n. 135/2022" comportano la eliminazione di tutte le fasce di rispetto boschivo previste dal PRG adottato.

Considerazioni dell'Ufficio:

In coerenza a quanto valutato sulle controdeduzioni relative alle osservazioni categoria G delle controdeduzioni alla proposta di parere del servizio 2 si rinvia alle determinazioni del CTS ove presente la soprintendenza e l'agronomo.

ULTERIORI CONTRODEDUZIONI UFFICI COMUNALI

- Osservazione 6S - ditta FMC

Al riguardo di quanto dedotto dal D.R.U., il progettista è del parere di rinviare a quanto deciso nel voto del CTS relativamente alla questione posta. Con riferimento al voto del C.T.S. il progettista rinvia a quanto dedotto nel merito dell'art. 36 delle N.T.A.

Nel merito questo ufficio evidenzia che quanto riportato nel parere del CTS, dove si prende atto che la ditta ha comunicato "la cancellazione della causa dal ruolo relativa al ricorso proposto per l'area oggetto di osservazione n. 6S" e, di conseguenza, che "le valutazioni dell'ufficio risultano superate nel merito e che quanto richiesto dalla ditta trova accoglimento in coerenza a quanto già prescritto per le zone D2 con il presente voto, ove è compatibile anche la realizzazione di servizi turistici tenuto conto di quanto assentito e realizzato e fermo restando quanto previsto dall'art. 8 del D.L. n. 160/201 O" sia da puntualizzare, tenuto conto che, sulla base di informazioni assunte dal legale incaricato dall'Ente scrivente nel giudizio amministrativo e presente all'udienza del 26/06/2024, sebbene il collegio giudicante abbia disposto la cancellazione della causa dal ruolo, l'appellante può, entro un anno dalla data di tale cancellazione, chiedere la fissazione di nuova udienza.

In ragione di quanto al periodo precedente, si ritiene di dovere confermare le valutazioni dell'Ufficio (D.R.U.), per la parte in cui lo stesso aveva "fatti salvi eventuali determinazioni del giudice amministrativo che dovranno essere ritenute immediatamente recepite".

Con riferimento al parere del D.R.U. si rileva altresì che l'osservazione in questione non è classificabile tra quelle della categoria B in quanto, sia alla data di emissione del parere (17/07/2024) che alla data odierna, il titolo edilizio in forza del quale è stata svolta l'attività edilizia nella zona (P. U .P .C. n. 8 del 06/04/2018) risulta decaduto e non più efficace in virtù del disposto dell'art. 15 del DPR 380/01.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto, Non entrando nel merito del caso particolare si ritiene la puntualizzazione superflua e la richiesta d'integrazione non pertinente in quanto superata dal Voto CTS.

- Zone A1 e A2

Al riguardo il progettista condivide le proposte di modifiche ed integrazioni. Si ritiene di dover specificare quanto segue:

- Art. 12 - Sottozona A1 - Centro storico urbano

Viene prescritto, e lo si condivide, di eliminare le parole "anche" e "nuova costruzione di" a pagina 12 rigo 20. Sulla base di quanto al periodo precedente si ritiene di dover eliminare, a pagina 12 rigo 21, il riferimento alla lettera e) dell'art. 3 del DPR 380/01; vanno pertanto eliminate le parole "e) ed" al rigo 21 di pag. 12.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto e si condivide.

- Art. 14 - Edifici di interesse storico architettonico esterni alle zone A

Viene prescritto di eliminare al rigo 16 di pagina 13 le parole "è ammessa" e sostituirla con "non è ammessa". A parere dell'Ufficio scrivente va eliminato l'intero capoverso dalle parole "Per la realizzazione" a "con il paesaggio" in quanto la sola modifica proposta dal CTS consentirebbe la realizzazione di aumenti della superficie coperta esistente oltre il 20%.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto e si condivide.

- Art. 69 - Modalità di intervento sugli edifici esistenti. Ringhiere, portoni, sopraporte etc.

Il CTS, in esito ad esame della Soprintendenza, prescrive che "gli infissi esterni dovranno essere in legno con esclusione assoluta di serrande avvolgibili di qualsiasi natura e materiale ove possibile recuperando e restaurando gli esistenti". Sulla base di tale prescrizione si ritiene che vada eliminato il periodo da "possono ammettersi" a "di colore marrone" (pagina 73, righe da 34 a 39) al fine di

uniformare le norme relative alle modalità di intervento sugli edifici esistenti alla prescrizione citata.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si rinvia al CTS stante la natura delle controdeduzioni per le valutazioni della soprintendenza.

- *Art. 70 - Coloritura dei prospetti*

La prima prescrizione del CTS è da intendersi a pagina 74 e non a pagina 73.

La seconda prescrizione del CTS è da intendersi a pagina 75 e non a pagina 74, così come la terza, la quarta e la quinta.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

- *Art. 73 - disposizioni in caso di crolli*

La prescrizione del CTS è da intendersi a pagina 76 e non 75.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

VISTA la nota del Serv. 6/DRU protocollo n. 7478 del 13.05.2025 con cui è stato trasmesso al Serv.2/DRU il voto n. 132 del 9 aprile 2025 del Comitato Tecnico Scientifico, che di seguito si trascrive:

Vista la nota dirigenziale Servizio 2 prot. n. 818 del 15/1/2025 con la quale sono stati notificati al Comune di Cefalù il Voto CTS dell'Urbanistica n.117 del 6/12/2024 con allegata proposta dell'Ufficio n. 23/S2 del 17/7/2024 con l'invito a formulare le controdeduzioni previste dall'art.4 della l.r. n.71/78 in ordine alle determinazioni/proposte assunte dal Dipartimento dell'Urbanistica sul piano in oggetto.

Considerato che con nota prot. 8302 del 14/2/2025, via pec ed assunta a protocollo n. 2669 in pari data, il Comune di Cefalù ha trasmesso, la deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 12/02/2025 con allegati Parere del progettista-parere Ufficio Urbanistica e verbali Commissione Consiliare inerente il Piano Regolatore Generale –Controdeduzione voto CTS 117 del 6/12/2024;

Vista la citata delibera del Consiglio Comunale, dalla quale si evince: che lo stesso ha esitato la proposta di deliberazione n.4 del 28/1/2025 redatta dall' Ufficio Edilizia Privata; che ha controdedotto secondo la relazione tecnica redatta dal progettista con parere prot. n. 4392 del 27/1/2025 e del parere del settore Pianificazione urbanistica prot. 4673 del 28/1/2025 ai rilievi e alle considerazioni/proposte contenute sia nel parere reso dall' Ufficio n. 23/S2 del 17/7/2024 che dal Voto n.117 reso dal CTS dell'Urbanistica nella seduta del 6/12/2024;

Vista la nota del Servizio 2/ UOB 2.1 prot. n. 3276 del 25/02/2025, con la quale è stata trasmessa alla Segreteria del CTS Urbanistica, per l'acquisizione del competente parere, la proposta di parere n.4/S2.1 del 25/02/2022 sulle controdeduzioni di cui alla delibera Consiglio Comunale n. 4 del 12/2/2025 del Comune di Cefalù.

Visti gli Atti ed elaborati allegati a tali controdeduzioni in uno alla citata delibera;

Sentiti i relatori che hanno illustrato le controdeduzioni del Comune, la proposta di parere dell'Ufficio, le precisazioni dell'Avvocatura dello Stato e della Soprintendenza BB.CC.AA. a verbale Considerato che nel corso della discussione il Comitato ha ritenuto di condividere integralmente la proposta di parere dell'ufficio n.4/S2.1 del 25/02/2025 e le richieste precisazioni seguenti dell'Avvocatura dello Stato direttamente applicabili al PRG di Cefalù:

“Con la sentenza n. 135/22 della Corte costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 37, commi 5 e 6, della L.R. n. 19/2020, come sostituito dall'art. 12, L.R. n. 2/2021, per violazione degli artt. 135 e 143 del Codice BB.CC..

Con la medesima sentenza la Corte ha statuito che le zone/fasce di rispetto (istituto assente nella normativa statale: così la sentenza in esame) “non rientrano nell'oggetto della protezione riservata della legge dello Stato”, in quanto “esterne al confine di boschi e foreste... la relativa regolazione” – ha affermato il Giudice costituzionale – rientra “nella piena disponibilità del legislatore regionale”.

Ciò, comporta che:

a) sono ritornati in vigore l'art. 10, commi da 1 a 10 e 12 della L.R. n. 16/1996 e l'art. 15, comma 1, lett. e), L.R. n. 78/1976;

b) sono vietate le nuove costruzioni all'interno di boschi e fasce forestali e nelle zone/fasce di rispetto, la cui ampiezza è variamente determinata dai predetti artt. 10 e 15, salvo il profilo degli effetti della loro successione nel tempo (abrogazione implicita dell'art. 15, comma 1, lett. e), per la parte relativa a boschi e fasce forestali);

c) le zone/fasce di rispetto non sono più “sottoposte di diritto al vincolo paesaggistico ex L. n.1497/1939” (comma 11, art. 10 cit.).”

Per tutto quanto sopra il Comitato in adesione alla proposta di parere n.4/S2.1 del 25/02/2025 e della

precisazione dell'Avvocatura, che costituisce parte integrante del presente voto, è del Parere che il P.R.G. del Comune di Cefalù con relative NTA, adottato con delibere di C.C. n. 91 del 5/11/2021 e n. 95 del 23/11/2021, sia meritevole di approvazione con le modifiche e prescrizioni di cui alle proposte dell'Ufficio in premessa citate, del voto CTS n 117 del 6/12/2024 con le prescrizioni di cui al parere motivato VAS che formano parte integrante del presente voto.

RITENUTO di poter condividere i superiori voti reso dal Comitato Tecnico Scientifico n. 117 reso nella seduta del 06.12.2024 e n. 132 reso nella seduta del 09.04.2025, assunto con riferimento alla Proposta di Parere sulle controdeduzioni n. 4/S2 del 25.02.2025;

RILEVATA la regolarità della procedura seguita

DECRETA

Art. 1) Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 4 e 19 della Legge Regionale 27 Dicembre 1978, n. 71 ed in virtù dell'art. 53, comma 1, della Legge Regionale 13 agosto 2020, n. 19 e ss.mm.ii. sul regime transitorio della pianificazione urbanistica, in coerenza alla Proposta di Parere n. 23/S2 del 17 luglio 2024, del voto reso dal Comitato Tecnico Scientifico n. 117 del 6 dicembre 2024, della Proposta di Parere sulle controdeduzioni n. 4/S2 del 25 febbraio 2025 e del voto reso dal Comitato Tecnico Scientifico n. 132 del 9 aprile 2025 che il Piano Regolatore Generale del Comune di Cefalù, adottato con Delibere di Consiglio Comunale n. 91 del 05.11.2021 e n. 95 del 23.11.2021, è meritevole di approvazione con le modifiche e prescrizioni nei termini dei superiori considerata riportati nei pareri e nei voti resi.

Art. 2) Le osservazioni e/o opposizioni presentate avverso lo strumento urbanistico in argomento sono decise in conformità e con le stesse motivazioni contenute nei voti resi dal Comitato Tecnico Scientifico n. 117 del 6 dicembre 2024 e n. 132 del 09.04.2025, con le relative modifiche e prescrizioni di cui alle allegate Proposte di Parere del Servizio 2/DRU n. 23/S2 del 17 luglio 2024 e n. 4/S2 del 25 febbraio 2025.

Art. 3) Fanno parte integrante del presente decreto e ne costituiscono allegati i seguenti atti ed elaborati che vengono vistati e timbrati da questo Assessorato: **atti:**

- 1) Proposta di Parere del Servizio 2/DRU n. 23/S2 del 17 luglio 2024;
- 2) Proposta di Parere del Servizio 2/DRU 4/S2 del 25 febbraio 2025;
- 3) Voto reso dal Comitato Tecnico Scientifico n. 117 nella seduta del 6 dicembre 2024;
- 4) Voto reso dal Comitato Tecnico Scientifico n. 132 del 9 aprile 2025;
- 5) Deliberazione del Consiglio Comunale di Cefalù n. 91 del 05.11.2021;
- 6) Deliberazione del Consiglio Comunale di Cefalù n. 95 del 23.11.2021;
- 7) Parere del Genio Civile di Palermo reso con protocollo n. 181941 del 09.12.2020;
- 8) D.A. 377/GAB del 15.11.2023 (VAS – VincA) con il quale l'Assessore Regionale per il Territorio e l'Ambiente, ha rilasciato parere motivato con prescrizioni, ai sensi dell'art. 15, comma 1, del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. riguardante il Piano Regolatore Generale di Cefalù;

elaborati:

- 1) 1. Relazione.
- 2) Tavola 10.A. Il territorio comunale. Zonizzazione. Adeguato alla Delibera di adozione del Consiglio Comunale n. 91 del 05/11/2021. Adeguato alle prescrizioni del Decreto VAS n. 377 del 15/11/2023. Scala 1:10.000.
- 3) Tavola 10.B. Il territorio comunale. Zonizzazione. Adeguato alla Delibera di adozione del Consiglio Comunale n. 91 del 05/11/2021. Adeguato alle prescrizioni del Decreto VAS n. 377 del 15/11/2023. Scala 1:10.000.
- 4) Tavola 11.A. L'area urbana. Zonizzazione. Adeguato alla Delibera di adozione del Consiglio Comunale n. 91 del 05/11/2021. Adeguato alle prescrizioni del Decreto VAS n. 377 del 15/11/2023. Scala 1:2.000.
- 5) Tavola 11.B. L'area urbana. Zonizzazione. Adeguato alla Delibera di adozione del Consiglio Comunale n. 91 del 05/11/2021. Adeguato alle prescrizioni del Decreto VAS n. 377 del 15/11/2023. Scala 1:2.000.
- 6) Tavola 11.C. L'area urbana. Zonizzazione. Adeguato alla Delibera di adozione del Consiglio Comunale n. 91 del 05/11/2021. Adeguato alle prescrizioni del Decreto VAS n. 377 del 15/11/2023. Scala 1:2.000.
- 7) Tavola 11.D. L'area urbana. Zonizzazione. Adeguato alla Delibera di adozione del Consiglio

- Comunale n. 91 del 05/11/2021. Adeguato alle prescrizioni del Decreto VAS n. 377 del 15/11/2023. Scala 1:2.000.
- 8) Tavola 11.E. L'area urbana. Zonizzazione. Adeguato alla Delibera di adozione del Consiglio Comunale n. 91 del 05/11/2021. Adeguato alle prescrizioni del Decreto VAS n. 377 del 15/11/2023. Scala 1:2.000.
- 9) Tavola 11.F. L'area urbana. Zonizzazione. Adeguato alla Delibera di adozione del Consiglio Comunale n. 91 del 05/11/2021. Adeguato alle prescrizioni del Decreto VAS n. 377 del 15/11/2023. Scala 1:2.000.
- 10) Tavola 11.G. L'area urbana. Zonizzazione. Adeguato alla Delibera di adozione del Consiglio Comunale n. 91 del 05/11/2021. Adeguato alle prescrizioni del Decreto VAS n. 377 del 15/11/2023. Scala 1:2.000.
- 11) Norme Tecniche di Attuazione. Adeguate alla Delibera consiliare n. 91 del 05/11/2021 di adozione del Piano. Adeguate alle prescrizioni del Decreto VAS n. 377 del 15/11/2023.
- 12) Valutazione Ambientale strategica. Dichiarazione di sintesi art. 17, comma 1, lett. b), D.Lgs. 152/2006.
- 13) Valutazione Ambientale strategica. Piano di Monitoraggio art. 18, comma 1, lett. b), D.Lgs. 152/2006.
- Art. 4) Fanno altresì parte integrante del presente decreto tutti gli atti e gli elaborati depositati nel "SI-VVI - Portale Valutazioni Ambientali e Urbanistiche" di questo Assessorato (<https://si-vvi.regione.sicilia.it>), Codice Procedura n. 1763 e di cui al D.A. n. 377/GAB/2023.
- Art. 5)** Il Comune di Cefalù, dovrà provvedere agli adempimenti di legge conseguenti all'approvazione dello strumento urbanistico in argomento e dovrà curare che in breve tempo vengano apportate dal Progettista le modifiche e le correzioni agli elaborati di Piano che discendono dal presente Decreto, affinché per gli Uffici e per l'utenza risulti un testo definitivo e completo.
- Art. 6)** Il presente decreto dovrà essere pubblicato nel sito web dell'Amministrazione comunale (Albo pretorio online) ai sensi della normativa vigente in materia di pubblicazione degli atti.
- Art. 7)** Il presente decreto, con esclusione degli atti ed elaborati, sarà pubblicato integralmente nel sito web dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente - Regione Siciliana e sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

Avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso giurisdizionale, dalla data di pubblicazione sulla G.U.R.S., dinanzi al T.A.R. entro il termine di sessanta giorni o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Regione entro il termine di centoventi giorni.

Palermo, 15 maggio 2025.

BATTAGLIA

(2025.21.1184)13.b

La Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana è in vendita al pubblico:

| | |
|---|--|
| AGRIGENTO - Pusante Alfonso - via Barone Francesco Celsa, 33. | NARO - "Carpe Diem" di Spina Giovanni - viale Europa, 10. |
| BAGHERIA - Carto - Aliotta di Aliotta Franc. Paolo - via Diego D'Amico, 30; Rivendita giornali Leone Salvatore - via Papa Giovanni XXIII (ang. via Consolare). | PALERMO - Edicola Romano Maurizio - via Empedocle Restivo, 107; "La Bottega della Carta" di Scannella Domenico - via Caltanissetta, 16. |
| BARCELLONA POZZO DI GOTTO - Edicola "Scilipoti" di Stroschio Agostino - via Catania, 13. | PIAZZA ARMERINA - Cartolibreria Armanna Michelangelo - via Remigio Roccella, 5. |
| CATANIA - Libreria La Paglia - via Etna, 393/395. | RAFFADALI - "Striscia la Notizia" di Randisi Giuseppina - via Rosario, 6. |
| MODICA - Baglieri Laura - corso Umberto I, 458/460. | SANTO STEFANO CAMASTRA - Lando Benedetta - corso Vittorio Emanuele, 21. |

Le norme per le inserzioni nella Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana, parti II e III e serie speciale concorsi, sono contenute nell'ultima pagina dei relativi fascicoli.

PREZZI E CONDIZIONI DI ABBONAMENTO - ANNO 2025

PARTE PRIMA

| | |
|--|----------|
| I) Abbonamento ai soli fascicoli ordinari, incluso l'indice annuale | |
| — annuale | € 81,00 |
| — semestrale | € 46,00 |
| II) Abbonamento ai fascicoli ordinari, inclusi i supplementi ordinari e l'indice annuale: | |
| — soltanto annuale | € 208,00 |
| Prezzo di vendita di un fascicolo ordinario | € 1,15 |
| Prezzo di vendita di un supplemento ordinario o straordinario: per ogni sedici pagine o frazione | € 1,15 |

SERIE SPECIALE CONCORSI

| | |
|--|---------|
| Abbonamento soltanto annuale | € 23,00 |
| Prezzo di vendita di un fascicolo ordinario | € 1,70 |
| Prezzo di vendita di un supplemento ordinario o straordinario: per ogni sedici pagine o frazione | € 1,15 |
| Fascicoli di annate arretrate: il doppio dei prezzi suddetti. | |

PARTI SECONDA E TERZA

| | |
|--|-----------------------------|
| Abbonamento annuale (versione cartacea) | € 166,00 + I.V.A. ordinaria |
| Abbonamento annuale (solo on-line) | € 133,00 + I.V.A. ordinaria |
| Abbonamento semestrale (versione cartacea) | € 91,00 + I.V.A. ordinaria |
| Abbonamento semestrale (solo on-line) | € 73,00 + I.V.A. ordinaria |
| Prezzo di vendita di un fascicolo ordinario | € 3,50 + I.V.A. ordinaria |
| Prezzo di vendita di un supplemento ordinario o straordinario: per ogni sedici pagine o frazione | € 1,00 + I.V.A. ordinaria |

Fascicoli e abbonamenti annuali di annate arretrate: il doppio dei prezzi suddetti + I.V.A. ordinaria.

Fotocopia di fascicoli esauriti, per ogni facciata

| | |
|---|-------------------------|
| € | 0,15 + I.V.A. ordinaria |
|---|-------------------------|

Per l'estero i prezzi di abbonamento e vendita sono il doppio dei prezzi suddetti

L'importo dell'abbonamento, deve essere versato, **prioritariamente attraverso il canale PagoPA** utilizzando il LINK <https://pagamenti.regione.sicilia.it/static/>, seguendo il percorso di seguito indicato: ALTRE ENTRATE REGIONALI→PRESIDENZA→1216-CAPITOLO 1781-PROVENTI DELLA VENDITA E DEGLI ABBONAMENTI DELLA GAZZETTA UFFICIALE ... che conduce ai servizi della GURS e compilare il format usando la opportuna causale (ad es.: A01 per abbonamento annuale Parte I senza Supplementi); in alternativa, **qualora non fosse possibile utilizzare il canale PagoPA**, il pagamento di quanto dovuto può essere effettuato **a mezzo bonifico sul seguente conto**: IBAN: IT21 H 02008 04625 000106958315 – BIC/SWIFT: UNCRITMM intestato a Regione Siciliana, avendo cura di indicare nella causale del bonifico ABBONAMENTI GURS. L'Amministrazione della Gazzetta non risponde dei ritardi causati dalla omissione di tali indicazioni.

In applicazione della circolare del Ministero delle Finanze – Direzione Generale Tasse – n. 18/360068 del 22 maggio 1976, il rilascio delle fatture per abbonamenti od acquisti di copie o fotocopie della Gazzetta deve essere richiesto per iscritto unitamente all'indicazione del Codice Univoco, delle generalità, dell'indirizzo completo di C.A.P., della partita IVA o, in mancanza, del codice fiscale del versante, oltre che dell'esatta indicazione degli estremi e della causale del versamento.

Gli abbonamenti hanno decorrenza dal 1° gennaio al 31 dicembre, se concernenti l'intero anno, dal 1° gennaio al 30 giugno se relativi al 1° semestre e dal 1° luglio al 31 dicembre, se relativi al 2° semestre.

I versamenti relativi agli abbonamenti devono pervenire improrogabilmente, pena la perdita del diritto di ricevere i fascicoli già pubblicati ed esauriti o la non accettazione, entro il 31 gennaio se concernenti l'intero anno o il 1° semestre e entro il 31 luglio se relativi al 2° semestre.

I fascicoli inviati agli abbonati vengono recapitati con il sistema di spedizione in abbonamento postale a cura delle Poste Italiane S.p.a. oppure possono essere ritirati, a seguito di dichiarazione scritta, presso i locali dell'Amministrazione della Gazzetta.

L'invio o la consegna, a titolo gratuito, dei fascicoli non pervenuti o non ritirati, da richiedersi all'Amministrazione entro 30 giorni dalla data di pubblicazione, è subordinato alla trasmissione o alla presentazione di una etichetta del relativo abbonamento.

Le spese di spedizione relative alla richiesta di invio per corrispondenza di singoli fascicoli o fotocopie sono a carico del richiedente e vengono stabilite, di volta in volta, in base alle tariffe postali vigenti.

Si fa presente che, in atto, l'I.V.A. ordinaria viene applicata con l'aliquota del 22%.

AVVISO Gli uffici della Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana sono aperti al pubblico dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 ed il mercoledì dalle ore 15,45 alle ore 17,15. Negli stessi orari è attivo il servizio di ricezione atti tramite posta elettronica certificata (P.E.C.).

Copia tratta dal sito ufficiale della G.U.R.S.

Copia non valida per la commercializzazione

Copia tratta dal sito ufficiale della G.U.R.S.
Non valida per la commercializzazione

Copia tratta dal sito ufficiale della G.U.R.S.

Copia non valida per la commercializzazione

MELANIA LA COGNATA, *direttore responsabile*

PIO GUIDA, *condirettore*

SERISTAMPA di Armango Margherita - VIA SAMPOLO, 220 - PALERMO

PREZZO € 4,60

Copia tratta dal sito ufficiale della G.U.R.S.
Non valida per la commercializzazione



CITTÀ DI CEFALÙ
CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO

DELIBERAZIONE COPIA DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 63 DEL 11-09-2025

OGGETTO: Presa d'atto degli elaborati della Variante Generale del PRG di Cefalù, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 71/1978 e s. m. i. modificati secondo le prescrizioni di cui al D.D.G. n. 85 del 15/05/2025 pubblicato sulla GURS n. 26 del 13/06/2025 suppl. ordinario n. 3.

L'anno **duemilaventicinque** il giorno **undici** del mese di **settembre** alle ore **20:00** il Consiglio Comunale di Cefalù, in seguito ad avvisi diramati e consegnati a norma di legge, si è riunito nella solita sala della adunanze aperta al pubblico in sessione **Ordinaria** di **Seconda** convocazione in seduta **Pubblica** di prosecuzione in diretta streaming e in forma mista nelle persone dei signori:

| | | | |
|----------------------------|----------|----------------------------|----------|
| VICARI SIMONA | A | CANGEMI IRENE | A |
| LAPUNZINA ROSARIO | P | FRANCO ANTONIO | P |
| GUERCIO ALESSANDRO | A | SPINOSA GIUSEPPE | A |
| PIZZILLO SARA | A | CESARE GIANLUCA | P |
| CASTIGLIA PAOLA | P | GRECO CARMELO | A |
| TERRASI VINCENZO | P | MARINARO ANTONIELLA | A |
| CALABRESE FRANCESCO | P | TURDO PASQUALINO | A |
| GLORIOSO ROSARIA | P | FATTA ANGELA | A |

PRESENTI N. 7

ASSENTI N. 9

Assume la presidenza l'Avv. **CALABRESE FRANCESCO** nella qualità di **Presidente del Consiglio** il quale, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Partecipa il **SEGRETARIO GENERALE DOTT.SSA SERGI MARIA ROSARIA**.

E'/Sono presenti per l'Amministrazione:

| | |
|-------------------------------------|----------|
| TUMMINELLO DANIELE SALVATORE | P |
| MODARO LAURA | A |
| Culotta Tania | P |
| MANCINELLI SALVATRICE | A |

Il Presidente del Consiglio comunale Francesco Calabrese passa alla trattazione del punto all'ordine del giorno, la proposta n. 48 del 10/07/2025 "Presenza d'atto degli elaborati della Variante Generale del PRG di Cefalù ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 71/1978 e s.m.i. modificati secondo le prescrizioni di cui al D.D.G. n. 85 del 15/05/2025 pubblicato sulla GURS n. 26 del 13/06/2025 suppl. ordinario n. 3". Illustra la proposta e dà lettura della parte propositiva.

Successivamente non essendoci interventi né dichiarazione di voto, il **Presidente del Consiglio** mette ai voti la proposta n. 48 del 10/07/2025 "Presenza d'atto degli elaborati della Variante Generale del PRG di Cefalù ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 71/1978 e s.m.i. modificati secondo le prescrizioni di cui al D.D.G. n. 85 del 15/05/2025 pubblicato sulla GURS n. 26 del 13/06/2025 suppl. ordinario n. 3" e si ottiene il seguente risultato: **voti favorevoli unanimi (7). Il Consiglio approva.**

Il Presidente del Consiglio mette ai voti l'**immediata esecutività** e si ottiene il seguente risultato: **voti favorevoli unanimi (7). Il Consiglio approva.**



COMUNE DI CEFALÙ

PROVINCIA DI PALERMO

P.I.: 00110740826 Internet: <http://www.comune.cefalu.pa.it> C.so Ruggero 139/B – 90015



PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE

N.48 DEL 10-07-2025

Ufficio: **EDILIZIA PRIVATA**

Assessorato:

OGGETTO: Presa d'atto degli elaborati della Variante Generale del PRG di Cefalù, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 71/1978 e s. m. i. modificati secondo le prescrizioni di cui al D.D.G. n. 85 del 15/05/2025 pubblicato sulla GURS n. 26 del 13/06/2025 suppl. ordinario n. 3.

Premesso che con delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 05/11/2021 il Comune di Cefalù procedeva all'adozione della variante generale del PRG avente ad oggetto: “Adozione della variante Generale del P.R.G. del Comune di Cefalù ai sensi dell’art. 3 della L.R. n. 71/1978, giusta disposizione contenuta nell’art. 53, c.1 della L.R. 19/2020. Presa d’atto della Vas del P.R.G. di cui agli artt. 13 e seguenti del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. e dell’integrata procedura di VIA per le aree Natura 2000 di cui al DPR 357/1997”;

Che con successiva Delibera di Consiglio Comunale n. 95 del 23/11/2021 si procedeva allo stralcio di una porzione di area ricadente in zona C3 avente ad oggetto “Variante Generale del P.R.G. del Comune di Cefalù ai sensi dell’art. 3 della L.R. n. 71/1978, giusta disposizione contenuta nell’art. 53, c.1 della L.R. 19/2020. Presa d’atto della Vas del P.R.G. di cui agli artt. 13 e sgg del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. e dell’integrata procedura di VIA per le aree Natura 2000 di cui al DPR 357/1997 – stralcio porzione di area ricadente in zona C3 identificata in catasto al fgl. n. 18, part. 468,583, 584, 1386, 1388, 1390”;

Che con Delibera di C.C. n. 95 del 28/12/2022, si è proceduto ad esitare le osservazioni/opposizioni presentate a seguito della pubblicazione della delibera consiliare di adozione della Variante Generale del P.R.G. del Comune di Cefalù ai sensi dell’art. 3 della L.R. n. 71/1978 e s.m.i. nella GURS parte II e III n. 48 del 03/12/2021, nel Giornale di Sicilia del 10/12/2021, all’Albo pretorio online del Comune di Cefalù, su Manifesti murali;

Che con la medesima Delibera di Consiglio Comunale n. 95 del 28/12/2022 si è proceduto altresì a

controdedurre sulle osservazioni pervenute, nei termini di cui all'art. 14 comma 2 del D. Lgs. 152/2006, sul Rapporto Ambientale della VAS del PRG del Comune di Cefalù e all'integrata procedura di VINCA per le aree Natura 2000 di cui al DPR 357/1997 relative alla Variante Generale del PRG adottato con Delibere di Consiglio Comunale n. 91 del 05/11/2021 e n. 95 del 23/11/2021;

Visto il D.A. 377/GAB n. del 15/11/2023 (VAS e VINCA) con il quale l'Assessorato Regionale per il Territorio e per l'Ambiente ha rilasciato parere motivato con prescrizioni, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 152/06 e s.m.i. sulla Variante Generale del PRG adottato con Delibere di Consiglio Comunale n. 91 del 05/11/2021 e n. 95 del 23/11/2021;

Visto il voto del Comitato Tecnico Scientifico (C.T.S.) del 06/12/2022 n. 117 e la proposta di parere n. 23/S2 del 17/07/2024 resa dal Servizio 2 in merito alle osservazioni/opposizioni inviate direttamente all'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente - Dipartimento Regionale all'Urbanistica;

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 12/02/2025 con la quale vengono effettuate le controdeduzioni alle determinazioni dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente - Dipartimento Regionale all'Urbanistica unitamente alle controdeduzioni espresse dal progettista del Piano e dall'ufficio tecnico comunale;

Visto il parere 4/S2.1 del 25/02/2025 dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente - Dipartimento Regionale all'Urbanistica;

Visto il voto del Comitato Tecnico Scientifico (C.T.S.) del 09/04/2025 n. 132;

Visto il D.D.G. n. 85 del 15/05/2025 pubblicato sulla GURS n. 26 del 13/06/2025, suppl. ordinario n. 3 con il quale ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 4 e 19 della l.r. n. 71/78 e dell'art. 53 comma 1 della l.r. 19/2020 sul regime transitorio della pianificazione urbanistica in coerenza alla proposta di parere n. 23/S2 del 17/07/2024 del voto reso dal Comitato Tecnico Scientifico (C.T.S.) n. 117 del 06/12/2024, della proposta di parere sulle controdeduzioni n. 4/S2 del 25/02/2025, del voto del Comitato Tecnico Scientifico (C.T.S.) n. 132 del 09/04/2025, viene approvato il PRG del Comune di Cefalù adottato con Delibere di C.C. n. 91 del 05/11/2021 e n. 95 del 23/11/2021 con le modifiche e prescrizioni di cui ai citati voti C.T.S. e parerei ARTA demandando all'art. 5 del citato D.D.G. il progettista della Variante Generale al PRG a procedere ad apportare le modifiche e le correzioni agli elaborati di piano al fine di ottenere un testo e gli elaborati definitivi e completi;

Visti gli elaborati trasmessi con nota prot. 27717 del 11/06/2025 e nota prot. 32661 del 10/07/2025 a firma del progettista del PRG, Prof. Ing. Giuseppe Trombino in osservanza all'art. 5 del D.D.G. n. 85 del 15/05/2025 contenenti tutti i pareri e prescrizioni di cui al D.D.G. di approvazione composti

dalle seguenti tavole:

TAV. 5.A – Territorio comunale - vincoli paesaggistici e naturalistici SC. 1:10.000

TAV. 5.B – Territorio comunale - vincoli paesaggistici e naturalistici SC. 1:10.000

TAV. 6.A – Territorio comunale - vincoli normativi SC. 1:10.000

TAV. 6.B – Territorio comunale - vincoli normativi SC. 1:10.000

TAV. 10.A – Territorio comunale - zonizzazione SC. 1:10.000

TAV. 10.B – Territorio comunale - zonizzazione SC. 1:10.000

TAV. 11.A – Area urbana - zonizzazione SC. 1:2.000

TAV. 11.B – Area urbana - zonizzazione SC. 1:2.000

TAV. 11.C – Area urbana - zonizzazione SC. 1:2.000

TAV. 11.D – Area urbana - zonizzazione SC. 1:2.000

TAV. 11.E – Area urbana - zonizzazione SC. 1:2.000

TAV. 11.F – Area urbana - zonizzazione SC. 1:2.000

TAV. 11.G – Area urbana - zonizzazione SC. 1:2.000

TAV. 12 – Norme Tecniche di Attuazione

Tenuto conto che occorre prendere atto degli elaborati definitivi presentati dal progettista in esecuzioni ai pareri e prescrizioni di cui al D.D.G. n. 85 del 15/05/2025 di approvazione della Variante Generale del PRG;

Vista L.R. n. 71 del 27/12/1978;

Vista L.R. n. 15 del 30/04/1991;

Visto il D. Lgs. 152/2006;

Visto l'O.R.EE.LL. della Regione Siciliana;

PROPONE

1. Di prendere atto degli elaborati trasmessi con nota prot. 27717 del 11/06/2025 e nota prot. 32661 del 10/07/2025 a firma del progettista della Variante Generale al PRG, Prof. Ing. Giuseppe Trombino in osservanza all'art. 5 del D.D.G. n. 85/2025 contenenti tutti i pareri e prescrizioni di cui al suddetto D.D.G. di approvazione, composti dalle seguenti tavole:

TAV. 5.A – Territorio comunale - vincoli paesaggistici e naturalistici SC. 1:10.000

TAV. 5.B – Territorio comunale - vincoli paesaggistici e naturalistici SC. 1:10.000

TAV. 6.A – Territorio comunale - vincoli normativi SC. 1:10.000

TAV. 6.B – Territorio comunale - vincoli normativi SC. 1:10.000

TAV. 10.A – Territorio comunale - zonizzazione SC. 1:10.000

TAV. 10.B – Territorio comunale - zonizzazione SC. 1:10.000

TAV. 11.A – Area urbana - zonizzazione SC. 1:2.000

TAV. 11.B – Area urbana - zonizzazione SC. 1:2.000

TAV. 11.C – Area urbana - zonizzazione SC. 1:2.000

TAV. 11.D – Area urbana - zonizzazione SC. 1:2.000

TAV. 11.E – Area urbana - zonizzazione SC. 1:2.000

TAV. 11.F – Area urbana - zonizzazione SC. 1:2.000

TAV. 11.G – Area urbana - zonizzazione SC. 1:2.000

TAV. 12 – Norme Tecniche di Attuazione

2. Di dare mandato al Settore Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata a trasmettere il presente atto con i relativi allegati al Dipartimento Urbanistica dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente, alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo, all'Ente Parco delle Madonie ed al Comando del Corpo Forestale.
3. Di dare atto che, dalla data di pubblicazione sulla G.U.R.S. del D.D.G. n. 85 del 15/05/2025, le previsioni del precedente strumento urbanistico generale sono definitivamente decadute e che nel territorio del Comune di Cefalù si applicano le disposizioni del nuovo strumento urbanistico, così come approvato con DDG n. 85/2025.
4. Di dare mandato all'Ufficio di Segreteria di pubblicare sul sito web del Comune di Cefalù gli elaborati del Piano di cui al superiore punto 1, unitamente agli ulteriori non modificati durante il procedimento di approvazione del nuovo strumento urbanistico.

Parere del Responsabile del Servizio in ordine alla Regolarità Tecnica

Ai sensi dell'art.12 della L.R. 23/12/2000, n.30, esprime parere **Favorevole** in ordine alla Regolarità Tecnica della Proposta di Deliberazione concernente l'oggetto.

Cefalù, li 10-07-2025

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Di Vincenzo Giuseppe
(Sottoscritto in originale con Firma Digitale)

Verbale fatto e sottoscritto

Il Presidente del Consiglio

F.to CALABRESE FRANCESCO

(Sottoscritto in originale con Firma Digitale)

Il Consigliere Anziano

F.to LAPUNZINA ROSARIO

*(Sottoscritto in originale con Firma
Digitale)*

IL SEGRETARIO GENERALE

**F.to DOTT.SSA SERGI MARIA
ROSARIA**

*(Sottoscritto in originale con Firma
Digitale)*

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Responsabile della tenuta dell'Albo Pretorio

CERTIFICA

che copia della presente deliberazione, ai sensi dell'art.11 della L.R. 3.12.1991 n.44, è stata pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi decorrenti dal .

(Reg. Pub. N.)

Dalla Residenza Municipale

IL Responsabile della tenuta Albo

(Sottoscritto in originale con Firma Digitale)

Affissa all'Albo Pretorio del Comune il
quest'ufficio opposizione o reclamo.

defissa il e che non venne prodotta a

Il Messo Comunale

F.to

(Sottoscritto in originale con Firma Digitale)

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITÀ

Il sottoscritto SEGRETARIO GENERALE, vista la L.R. 3.12.1991, n. 44, visto il certificato di avvenuta pubblicazione

ATTESTA

che la presente deliberazione é divenuta esecutiva il **11-09-2025** in quanto:

é stata dichiarata immediatamente esecutiva.

sono decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione.

Dalla Residenza Municipale 12-09-2025

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to DOTT.SSA SERGI MARIA ROSARIA
(Sottoscritto in originale con Firma Digitale)



Regione Siciliana
ASSESSORATO REGIONALE TERRITORIO ED AMBIENTE
DIPARTIMENTO REGIONALE URBANISTICA
IL DIRIGENTE GENERALE

- VISTO** lo Statuto della Regione Siciliana;
- VISTA** la Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- VISTI** i Decreti Interministeriali 1 Aprile 1968, n. 1404 e 2 Aprile 1968 n. 1444;
- VISTA** la Legge Regionale 27 dicembre 1978, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni;
- VISTO** l'art. 3, comma 4 della Legge 7 agosto 1990, n. 241;
- VISTO** l'art. 68 della Legge 27 aprile 1999, n. 10;
- VISTO** l'art. 5 della Legge Regionale 22 dicembre 1999, n. 28 e il successivo Decreto Presidenziale di attuazione del 11 luglio 2000;
- VISTO** il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità, approvato con il D.P.R. n. 327/2001 e modificato dal D. Lvo n. 302/2002, reso applicabile con l'art. 36 della Legge Regionale del 2 agosto 2002, n. 7 e come integrato dall'art. 24 della Legge Regionale 19 maggio 2003, n. 7;
- VISTO** il D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e successive modifiche ed integrazioni;
- VISTO** l'art. 59 della Legge Regionale 14 maggio 2009, n. 6, così come modificato dall'art. 11 comma 41 della Legge Regionale 9 maggio 2012, n. 26, recante "Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica" nonché la Deliberazione 10 giugno 2009, n. 200, con la quale la Giunta Regionale ha approvato il "modello metodologico procedurale della valutazione ambientale strategica" nonché il D.P.R.S. 8 luglio 2014, n. 23;
- VISTA** la Legge Regionale 5 aprile 2011, n. 5;
- VISTO** il comma 5 dell'art. 68 della Legge Regionale 12 agosto 2014, n. 21, così come sostituito dal comma 6 dell'art. 98 della Legge Regionale 15 maggio 2015, n. 9;
- VISTA** la Legge Regionale 13 agosto 2020, n. 19 e ss.mm.ii. ed in particolare l'art. 53 (Regime transitorio della pianificazione urbanistica) della Legge Regionale 13 agosto 2020, n. 19, modificato dall'art. 5, comma 2, della Legge Regionale 30 dicembre 2020, n. 36 e integrato dall'art. 14, comma 1 della Legge Regionale 18 novembre 2024, n. 27, il quale dispone che: "I piani territoriali ed urbanistici, e le loro varianti nonché i progetti da realizzare in variante ai suddetti piani, ove depositati e non ancora adottati e approvati alla data di entrata in vigore della presente legge, si concludono secondo la disciplina previgente";;
- VISTO** D.P.R.S. n. 734 del 17 febbraio 2025, in esecuzione della Delibera di Giunta Regionale n. 51 del 14 febbraio 2025, con il quale è stato nominato Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica il Dott. Giuseppe Battaglia;
- VISTO** il Piano Regolatore Generale del Comune di Cefalù approvato con D.A. n.199 del 18 dicembre1974;
- VISTA** l'istanza formulata con note prot. nn. 3883 e 4014 del 22.01.2024, assunte al protocollo di questo Dipartimento in pari data rispettivamente ai nn. 1054 e 1057 con le quali il Comune di Cefalù ai fini dell'approvazione, ha trasmesso in allegato, in formato digitale su supporto informatico, atti ed elaborati relativi al Piano Regolatore Generale comunale, adottato con Delibere di Consiglio Comunale n. 91 del 05.11.2021 e n. 95 del 23.11.2021;
- VISTE** le note comunali assunte al protocollo di questo Dipartimento ai nn. 4836 e 4843 del 28.03.2024 con le quali il Comune di Cefalù ha trasmesso integrazioni documentali;
- VISTI** gli atti, i documenti e gli elaborati del Piano Regolatore Generale del Comune di Cefalù complessivamente pervenuti al Dipartimento Urbanistica dell'ARTA;
- VISTO** D.A. 377/GAB del 15 novembre 2023 (VAS – VincA) con il quale l'Assessore Regionale per il Territorio e l'Ambiente, ha rilasciato parere motivato con prescrizioni, ai sensi dell'art. 15, comma 1, del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. riguardante il Piano Regolatore Generale di Cefalù;
- VISTA** la nota protocollo n. 11296 del 29 luglio 2024 con la quale il Servizio 2/DRU, di questo Assessorato ha trasmesso al Comitato Tecnico Scientifico, unitamente agli elaborati, in duplice copia, e al fascicolo amministrativo, la Proposta di Parere dell'ufficio n. 23/S2 del 17.07.2024, resa ai sensi dell'art. 68 della Legge Regionale 27 aprile 1999, n. 10, che di seguito si trascrive:

PREMESSO CHE:

- Con note protocollo nn. 3883 e 4014 del 22.01.2024, assunte al protocollo di questo Dipartimento in pari data rispettivamente ai nn. 1054 e 1057, il Comune di Cefalù, ha trasmesso in allegato, in formato digitale su supporto informatico, gli atti ed elaborati relativi al Piano Regolatore Generale comunale, adottato con Delibere di Consiglio Comunale n. 91 del 05.11.2021 e n. 95 del 23.11.2021; rinvenibili anche sul portale regionale VIA-VAS codice procedura 1763.
- Con note assunte al protocollo di questo Dipartimento nn. 4836 e 4843 del 28.03.2024, in riscontro alla nota di questo Servizio 2 prot. n. 3127 del 27.02.2024, il Comune di Cefalù ha trasmesso integrazioni alla documentazione inviata in precedenza;

VISTI I SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 114 del 13.10.1997 con la quale sono state approvate, ai sensi di quanto previsto dall'art. 3, comma 7, della L.R. 30.04.1991, n. 15, le Direttive Generali da osservarsi nella stesura della revisione del Piano Regolatore Generale;
- Deliberazione commissariale n. 93 del 04.08.2010 di approvazione delle determinazioni sullo Schema di Massima per la revisione del Piano Regolatore Generale;
- Nota prot. n. 181941 del 09.12.2020 con la quale è stato trasmesso dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo, ai sensi dell'art. 15 L.R. n. 16/2016 (ex art. 13 legge 64/74), il parere favorevole con prescrizioni;
- Verbale di consistenza delle aree destinate a servizi ed attrezzature e servizi pubblici secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale, a firma congiunta del tecnico comunale e del progettista del piano del 12.03.2024 (composto da: verbale di consistenza; delega del progettista all'Arch. Antonio Calderaio a rappresentarlo nella redazione dei verbali; stato di consistenza delle aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche – All. B; Tavole 11 C, 11 D, 11 E e 11 F) con il quale è stato attestato lo stato di consistenza attuale delle suddette aree allegato B;
- Deliberazione n. 91 del 05.11.2021 avente ad oggetto “Adozione della Variante Generale del P.R.G. del Comune di Cefalù ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 71/78, giusta disposizione contenuta nell'art. 53, c. 1 della L.R. 19/2020. Presa d'atto della VAS del P.R.G. di cui agli artt. 13 e sgg del D.lgs 152/2006 e ss.mm.ii. e dell'integrata procedura di VIA per le aree Natura 2000 di cui al DPR 357/1997. Adozione”, con il quale è stato adottato il Piano regolatore Generale;
- Deliberazione n. 95 del 23.11.2021 avente ad oggetto “Variante Generale del P.R.G. del Comune di Cefalù ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 71/78, giusta disposizione contenuta nell'art. 53, c. 1 della L.R. 19/2020. Presa d'atto della VAS del P.R.G. di cui agli artt. 13 e sgg del D.lgs 152/2006 e ss.mm.ii. e dell'integrata procedura di VIA per le aree Natura 2000 di cui al DPR 357/1997 stralcio porzione di area ricadente in zona C3 identificata in catasto al foglio 18, part. 468, 583, 584, 1386, 1388, 1390”;
- Atti relativi alla procedura di pubblicazione: attestazione di pubblicazione avviso all'albo pretorio online dal 03.12.2021; certificazione a firma del Segretario Generale del Comune di Cefalù di regolarità del procedimento di pubblicazione dell'adozione della variante generale al Piano Regolatore Generale; Certificazione dell'avvenuta pubblicazione all'Albo pretorio Comunale delle Delibere di adozione, dal 01.12.2021 al 16.12.2021 (Delibera di C.C. n. 91/2021) e dal 03.12.2021 al 18.12.2021 (Delibera di C.C. n. 95/2021); stralcio quotidiano a diffusione regionale Giornale di Sicilia del 10.12.2021; stralcio GURS parte II e III del 03.12.2021; Copia del manifesto murale;
- Certificazione a firma del Segretario Generale del Comune di Cefalù sul numero delle osservazioni/opposizioni pervenute entro e fuori termine nel procedimento di adozione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale dalla quale si evince che a seguito delle pubblicazioni sono pervenute n. 142 osservazioni entro i termini e n. 10 osservazioni oltre i termini;
- Le osservazioni pervenute, trasmesse dal Comune di Cefalù, in formato digitale su supporto informatico unitamente alla relazione, alle deduzioni dei progettisti e a n. 7 elaborati di piano con la visualizzazione delle osservazioni;
- La Determinazione n. 18 del 25.02.2022 di Autorizzazione Valutazione di Incidenza ex art. 5 del DPR 357/97;
- D.A. 377/GAB del 15.11.2023 (VAS – VincA) con il quale l'Assessore Regionale per il Territorio e l'Ambiente, ha rilasciato parere motivato con prescrizioni, ai sensi dell'art. 15, comma 1, del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. riguardante il Piano Regolatore Generale di Cefalù;

VISTI I SEGUENTI ATTI PROGETTUALI:**PRG PRESENTATO IN CONSIGLIO**

- PROGETTO DI VARIANTE GENERALE AL PRG, COSTITUITO DAI SEGUENTI ELABORATI
1. Relazione;

2. *Inquadramento territoriale varie scale;*
3. *A, B. Il territorio comunale. Stato di fatto. Scala 1:10.000;*
4. *A, B. Il territorio comunale. Stato di diritto. Scala 1:10.000;*
5. *A, B. Il territorio comunale. Vincoli paesaggistici e ambientali. Scala 1:10.000;*
6. *A, B. Il territorio comunale. Vincoli normativi. Scala 1:10.000;*
7. *A, B, C, D, E, F, G. L'area urbana. Stato di fatto. Scala 1:2.000;*
- 8.1A, B, C, D, E, F, G. *L'area urbana. Stato di diritto. Scala 1:2.000;*
- 8.2A, B, C, D, E, F, G. *L'area urbana. Piani Esecutivi. Scala 1:2.000;*
9. *A, B, C, D, E, F, G. L'area urbana. Vincoli teioriali. Scala 1:2.000;*
- 10.A, B. *Il territorio comunale. Zonizzazione. Scala 1:10.000;*
- 11.A, B, C, D, E, F, G. *L'area urbana. Zonizzazione. Scala 1:2000;*
12. *Norme Tecniche di Attuazione.*

• **COMPLETA RIVISITAZIONE DELLA PERIMETRAZIONE DELLE AREE BOScate A SUPPORTO DEL PRG IN ITINERE CON ADEGUAMENTO DELLA CARTOGRAFIA ESISTENTE AL DPR N. 158/S.6/SG DEL 10.04.2012, COSTITUITA DAI SEGUENTI ELABORATI:**

Relazione illustrativa;

- *Tav. 1. Carta della vegetazione e dell'uso del suolo. Scala 1:10.000;*
- *Tav. 2. Carta delle aree boscate ai sensi della L.R. 16/1996 e s.m.i.. Scala 1:10.000;*
- *Tav. 2A. Carta delle aree boscate ai sensi della L.R. 16/1996 e s.m.i.. Sez. A. Scala 1:2.000;*
- *Tav. 2B. Carta delle aree boscate ai sensi della L.R. 16/1996 e s.m.i.. Sez. B. Scala 1:2.000;*
- *Tav. 2C. Carta delle aree boscate ai sensi della L.R. 16/1996 e s.m.i.. Sez. C. Scala 1:2.000;*
- *Tav. 2D. Carta delle aree boscate ai sensi della L.R. 16/1996 e s.m.i.. Sez. D. Scala 1:2.000;*
- *Tav. 2E. Carta delle aree boscate ai sensi della L.R. 16/1996 e s.m.i.. Sez. E. Scala 1:2.000;*
- *Tav. 2F. Carta delle aree boscate ai sensi della L.R. 16/1996 e s.m.i.. Sez. F. Scala 1:2.000;*
- *Tav. 2G. Carta delle aree boscate ai sensi della L.R. 16/1996 e s.m.i.. Sez. g. Scala 1:2.000;*
- *Tav. 3. Carta delle colture specializzate irrigue e delle infrastrutture al servizio dell'agricoltura ai sensi dell'art. 2 della L.R. 71/78. Scala 1:10.000;*
- *Tav. 4. Carta dei territorio ricoperti da boschi o sottoposti a vincolo di rimboschimento ai sensi del D.Lgs 42/2004, art. 142, comma 1, lett. G). Scala 1:10.000.*

• **STUDIO GEOLOGICO DI SUPPORTO AL PRG COSTITUITO DAI SEGUENTI ELABORATI:**

— *Fase preliminare A1. Scala 1:10.000*

Cartografia di Analisi:

- All – 1 – I – Carta delle Indagini A1a - raccolta dati*
- All – 1 - II- Carta delle Indagini A1a - raccolta dati*
- All – 2 – I - Carta delle Indagini A1b - nuove indagini*
- All – 2 - II- Carta delle Indagini A1b - nuove indagini*
- All – 3 - I - Cartografie di Analisi A1c - Carta Geologica*
- All – 3 - II - Cartografia di Analisi A1c - Carta Geologica*
- All – 4 - I - Cartografie di Analisi A1c - Carta Geomorfologica*
- All – 4 – II - Cartografie di Analisi A1c - Carta Geomorfologica*
- All – 5 – I - Cartografie di analisi A1c - Carta Idrogeologica*
- All – 5 – II -Cartografia di Analisi A1c - Carta Idrogeologica*
- All – 6 – Cartografia di Analisi - Pendenze*

Cartografia di sintesi:

- All – 7- I - Cartografie di SINTESI A1d - Carta di PERICOLOSITA' SISMICA*
 - All – 7- II -Cartografie di SINTESI A1d - Carta di PERICOLOSITA' SISMICA*
 - All – 8- I - Cartografie di SINTESI A1d - Carta PERICOLOSITA' GEOLOGICA*
 - All – 8-II- Cartografie di SINTESI A1d - Carta PERICOLOSITA' GEOLOGICA*
 - All – 9 -I- Cartografie di SINTESI A1d - Carta SUSCETTIVITA' EDIFICAZIONE*
 - All – 9-II- Cartografie di SINTESI A1d - Carta SUSCETTIVITA' EDIFICAZIONE*
- Fase di dettaglio A2. Scala 1:2.000*

Cartografia di analisi A2a

- All – 10 - I - Fase A2 - Cartografia analisi A2a - CARTA GEOLOGICA*
- All – 10 - II -Fase A2 - Cartografia analisi A2a - CARTA GEOLOGICA*
- All – 10- III - Fase A2- Cartografia analisi A2a - CARTA GEOLOGICA*
- All – 10 - IV -Fase A2 - Cartografia analisi A2a - CARTA GEOLOGICA*
- All – 10 - V -Fase A2- Cartografia analisi A2a- CARTA GEOLOGICA*
- All – 10 - VI-Fase A2- Cartografia analisi A2a- CARTA GEOLOGICA*

All – 10-VII-Fase A2- Cartografia analisi A2a- CARTA GEOLOGICA
All – 11- I - Fase A2- Cartografia analisi A2a- CARTA LITOTECNICA
All – 11- II- Fase A2- Cartografia analisi A2a- CARTA LITOTECNICA
All – 11-III- Fase A2- Cartografia analisi A2a- CARTA LITOTECNICA
All – 11- IV-Fase A2- Cartografia analisi A2a- CARTA LITOTECNICA
All – 11- V-Fase A2- Cartografia analisi A2a- CARTA LITOTECNICA
All – 11- VI-Fase A2- Cartografia analisi A2a- CARTA LITOTECNICA
All – 11-VII-Fase A2- Cartografia analisi A2a- CARTA LITOTECNICA
All – 12- I- Fase A2- Cartografia analisi A2a- CARTA GEOMORFOLOGICA
All – 12- II- Fase A2- Cartografia analisi A2a- CARTA GEOMORFOLOGICA
All – 12- III-Fase A2- Cartografia analisi A2a- CARTA GEOMORFOLOGICA
All – 12- IV-Fase A2- Cartografia analisi A2a- CARTA GEOMORFOLOGICA
All – 12- V-Fase A2- Cartografia analisi A2a- CARTA GEOMORFOLOGICA
All – 12- VI-Fase A2- Cartografia analisi A2a- CARTA GEOMORFOLOGICA
All – 12-VII-Fase A2- Cartografia analisi A2a- CARTA GEOMORFOLOGICA
Cartografia di sintesi A2b
All – 13-I-Fase A2-Cartografia sintesi A2b-CARTA di SINTESI scala 1:2.000
All – 13-II-Fase A2-Cartografia sintesi A2b-CARTA di SINTESI scala 1:2.000
All – 13-III-Fase A2-Cartografia sintesi A2b-CARTA di SINTESI scala 1:2.000
All – 13-IV-Fase A2-Cartografia sintesi A2b-CARTA di SINTESI scala 1:2.000
All – 13-V-Fase A2-Cartografia sintesi A2b-CARTA di SINTESI scala 1: 2.000
All – 13-VI-Fase A2-Cartografia sintesi A2b-CARTA di SINTESI scala 1: 2.000
All – 13-VII-Fase A2-Cartografia sintesi A2b-CARTA di SINTESI scala 1: 2.000

Allegato a Relazione generale piano regolatore

Allegato a1 Relazione_illustrativa sismica mops

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

• RAPPORTO AMBIENTALE VAS, RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE, SINTESI NON TECNICA;

• ELABORATI VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE;

PRG CON VISUALIZZAZIONE DEGLI EMENDAMENTI DI CONSIGLIO COMUNALE

Cartella di file contenente i seguenti elaborati di PRG in cui vengono visualizzati gli emendamenti approvati in Consiglio Comunale in sede di adozione del Piano

1. Relazione;

2. TAV. 10.A. Il territorio comunale. Stato di fatto. Scala 1:10.000;

3. TAV. 11. A, B, C, D, E, F, G. L'area urbana. Zonizzazione. Scala 1:2.000;

4. TAV. 12. Norme Tecniche di Attuazione

PRG ADEGUATO A DECRETO VAS

Cartella di file contenente i seguenti elaborati di PRG adeguati alle disposizioni del D.A. 377 del 15.11.2023, dichiarazione di sintesi e Piano di Monitoraggio Ambientale, come di seguito elencati:

1. TAV. 10.A. Il territorio comunale. Stato di fatto. Scala 1:10.000;

2. TAV. 11. A, B, C, D, E, F, G. L'area urbana. Zonizzazione. Scala 1:2.000;

3. TAV. 12. Norme Tecniche di Attuazione;

4. Piano di Monitoraggio Ambientale;

5. Dichiarazione di Sintesi.

Osservazioni

deduzione dell'agronomo prot. 16379 del 6/4/2022

deduzione dell'agronomo prot. 19737 del 28/4/2022

Tav. 13 Relazione osservazioni

Tavv. 13A-13B-13C-13D-13E-13F-13G visualizzazione a scala 1:2.000

Tav 13 All – Tabella Osservazioni

DESCRIZIONE DEL PIANO

I. ANALISI DI PIANO

Dalle Relazioni di accompagnamento al PRG e dagli elaborati adeguati alle disposizioni del Parere Motivato VAS di cui al D.A. 377 del 15.11.2023, si rileva quanto segue:

1.1 Riferimenti. Le scelte contenute nel progetto della Variante Generale del PRG discendono da elementi fondamentali e condizionanti fornite:

• dalle indicazioni formulate nelle Direttive Generali per la revisione del Piano Regolatore Generale approvate con Deliberazione n. 114 del 13.10.1997;

- dalle indicazioni contenute nelle determinazioni sullo Schema di Massima per la revisione del Piano Regolatore Generale approvate con Deliberazione commissariale n. 93 del 04.08.2010;
- dalle e indicazioni relative alla suscettività di utilizzazione del suolo ed al sistema dei vincoli boschivi contenute nello studio agricolo-forestale del territorio;
- dalle risultanze dello Studio Geologico approvato con prescrizioni del Genio Civile di Palermo, nota prot. n. 181941 del 09.12.2020 espresso ai sensi dell'art. 15 della L.R. 16/2016;
- dalle indicazioni derivanti dallo studio di incidenza relativamente alle aree SIC e ZPS presenti nel territorio comunale;
- dalle indicazioni emerse attraverso la valutazione degli effetti del piano nel Rapporto Ambientale della VAS;
- dalle prescrizioni e dalle direttive contenute nei piani sovraordinati, compreso Piano Territoriale di Coordinamento del Parco delle Madonie.

1.2 Pianificazione sovraordinata. Il territorio comunale di Cefalù è ad oggi interessato dai seguenti strumenti di pianificazione sovraordinata:

- Linee guida del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con D.A. 21 maggio 1999 n. 6080 articolato in 17 piani d'Ambito che ne dettagliano le previsioni;
- Piano Territoriale Paesaggistico dell'ambito n. 7 Monti delle Madonie ancora in corso di elaborazione;
- Piano Territoriale di coordinamento del Parco delle Madonie Approvato con D.A. 68/Gab. del 8 marzo 2005, successivamente annullato in attesa di essere sottoposto a V.A.S. In esso sono normate in via esclusiva le destinazioni urbanistiche delle zone A, B e C del Parco e vengono forniti indirizzi vincolanti per la formazione del PRG nelle zone D;
- Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI). Il territorio di Cefalù è interessato del bacino idrografico 026 Bacino Idrografico del Fiume Pollina, 027 Area Territoriale tra il bacino del Fiume Pollina e il bacino del Fiume Lascari o Torrente Piletto, 028 Bacino Idrografico del Fiume Lascari o T. Piletto e Area Territoriale tra il bacino del Fiume Lascari e il bacino del Torrente Roccella definitivamente approvati con DPRS n. 89 del 27/03/07 e aggiornati col DPRS n. 301 del 15/12/2015, nonché dai Piani della Unità fisiografica costiera n. 18, tra Capo Mongerbino e Cefalù, approvato con DPRS n. 550 02/11/07, e n. 19 Cefalù-Capo D'Orlando, approvato con DPRES n. 169 13/04/06.
- Piano Territoriale della Provincia di redatto in applicazione dell'art. 12 della L.R. 9/1986, oggi non più vigente;
- Piano regionale dei materiali di cava e dei materiali lapidei di pregio (Piano cave) approvato con Decreto Presidenziale n. 19 del 03/02/2016;
- Progetto Integrato Regionale della Rete ecologica siciliana (PIR) approvato dalla Giunta regionale in data 24/11/2004, con il Decreto n. 376 del 24/11/2004;
- Piano di gestione delle aree di Rete Natura 2000 Previsto dall'art. 6 della Direttiva Habitat e dall'art. 4 del D.P.R. di recepimento n. 120/2003. Il territorio di Cefalù, è interessato dai SIC "Rocca di Cefalù" e "Boschi di Gibilmanna e Cefalù" e dalla ZPS "Parco delle Madonie", tutti compresi nel Piano di gestione delle Aree protette delle Madonie, approvato con D.D.G. D.R.A. n. 183 del 22/03/2012;
- Piano regionale dei Parchi e delle Riserve approvato con D.A n. 970 del 1991. Il territorio di Cefalù è interessato solamente dal Parco delle Madonie mentre non sono presenti Riserve
- Piano Forestale Regionale 2009/2013 approvato con deliberazione della Giunta Regionale di Governo n.28 del 19 gennaio 2012. Al piano sono allegati l'Inventario Forestale e la Carta Forestale Regionale, che sono stati definitivamente adottati dal Presidente della Regione con D.P.R.S. n.158/S.6/S.G. del 10 aprile 2012;
- Il Piano energetico ambientale regionale siciliano (P.E.A.R.S approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 1 del 3 febbraio 2009;
- Il Piano regionale per la gestione dei rifiuti in Sicilia approvato con Decreto del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare dell'11 luglio 2012;
- Il Piano Regionale di Coordinamento per la Tutela della qualità dell'aria ambiente è stato approvato con D.A. A.R.T.A. n.176/GAB del 9 Agosto 2007. Con D.A. A.R.T.A. n.94 del 24 luglio 2008 sono stati successivamente approvati l'Inventario regionale delle emissioni in aria ambiente e la valutazione qualità dell'aria e zonizzazione del territorio;
- Piano di Tutela delle Acque adottato con Ordinanza del Commissario delegato - Presidente della Regione siciliana – del 27 dicembre 2007 e Piano regolatore degli acquedotti approvato con Decreto dell'Assessore per i Lavori pubblici 26 maggio 2006, aggiornato nel 2010 e successivamente con D.P.R.S. del 20.04.2012;

• *Il Piano di Gestione del Distretto Idrografico della Sicilia che costituisce un approfondimento del Piano di Tutela delle Acque alla luce dei contenuti di altre pianificazioni (P.A.I., Rete Natura 2000, Piano regionale dei parchi e delle riserve, ecc.);*

• *Piano per il rischio di incidente rilevante. Ad oggi nel territorio di Cefalù non sono localizzati impianti o stabilimenti a rischio di Incidente rilevante.*

Vanno infine aggiunti altri vincoli discendenti da norme legislative o regolamentari, di livello nazionale e regionale, che definiscono un quadro di vincoli territoriali, che incidono direttamente sul regime giuridico dei suoli. Tutti i vincoli visualizzati negli elaborati cartografici del piano sono:

- *Vincolo paesaggistico, archeologico e storico-architettonico;*
- *Fasce di rispetto stradali e ferroviarie;*
- *Tutela della fascia costiera;*
- *Fascia di rispetto del Demanio Marittimo;*
- *Fascia di rispetto cimiteriale;*
- *Fascia di rispetto del depuratore;*
- *Vincolo di elettrodotti;*
- *Vincolo di rispetto di impianti di trasporto e di distribuzione del gas naturale*
- *Vincolo di acquedotto;*
- *Vincolo di tutela degli acquiferi;*
- *Fasce di rispetto aree boscate;*
- *Vincolo corsi d'acqua;*
- *Vincolo sismico;*
- *Vincolo idrogeologico;*
- *Vincolo di espanto degli ulivi;*
- *Beni confiscati;*
- *Vincolo sulle aree percorse dal fuoco;*
- *Demanio Trazzerale;*
- *Usi civici;*
- *Geositi.*

1.3 Pianificazione comunale progressa. *Il Comune di Cefalù è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n.199 del 18.12.1974, redatto prima dell'entrata in vigore del D.M. 2.08.1968.*

Il PRG ha avuto attuazione in maniera non omogenea e discontinua e certamente molte delle idealità poste a base del progetto di piano sono state tradite da una attuazione assai poco attenta ai valori immateriali che il piano pretendeva di preservare. Anche la pianificazione attuativa di iniziativa pubblica si è discostata in maniera più o meno significativa dalle originarie previsioni del PRG. Dopo la approvazione del PRG infatti sono stati redatti numerosi piani particolareggiati e piani di zona per la edilizia economica e popolare, non tutti giunti alla definitiva approvazione, che hanno apportato in molti casi Varianti più o meno consistenti al PRG. Gli ambiti che sono stati interessati da pianificazione esecutiva, sia di iniziativa pubblica che privata, sono enucleati negli elaborati n. 4 alla scala 1:10.000 e n. 8.1 alla scala 1:2000; nell'elaborato n. 8.2 sono riportate le previsioni, ancorché non più vigenti, del Piano particolareggiato delle zone collinari e della Caldura e dei PEEP, che hanno avuto una importanza decisiva nella definizione dell'attuale assetto urbanistico della città.

Nel 1982 è stato approvato il Piano Particolareggiato del centro storico con il quale il territorio interessato, per un'estensione complessiva di 69,5 Ha, è stato suddiviso in isolati, sub isolati e sottozone in relazione alla specificità dei caratteri morfologici e ambientali dell'insediamento.

Con D.A. n. 603 del 01.10.1986 è stato approvato il piano particolareggiato delle zone collinari e della Caldura che apporta numerose varianti al PRG in parte giustificate dal dover rispettare le prescrizioni del D.M. 2/4/1968, non tenuto in considerazione dal PRG.

Con D.A. n. 232 del 23.05.1985 è stato approvato il piano particolareggiato del lungomare in Variante al PRG.

In sede di approvazione l'Assessorato, pur riconoscendo la correttezza della impostazione progettuale del piano, ha ritenute ammissibili le Varianti apportate dal Piano particolareggiato alla zonizzazione del PRG vigente, ad eccezione di quelle riguardanti le zone "C3", "F3" e "G1", dal momento che in queste ultime non risultavano rispettati i parametri riguardanti le zone B e pertanto le previsioni andavano in contrasto con le prescrizioni dell'art. 15 della L.R. 78/1976. Tale prescrizione, insieme a numerose altre contenute nel Decreto, hanno reso problematica la attuazione del Piano, che di fatto è rimasto praticamente inattuato.

Con D.A. n. 13 del 20.01.1976 e con D.A. 229 del 22.05.1985 sono stati approvati rispettivamente i

Piani di Edilizia Economica e Popolare di contrade Spinito – Pacenzia – Pietragrossa e quello di contrada Santa Barbara.

A partire dagli anni '90 è andata sviluppandosi, con crescente intensità, una attività di pianificazione di iniziativa privata che ha finito per sostituirsi totalmente alla iniziativa pubblica e che prodotto numerosi piani di lottizzazione di varia dimensione, e negli anni più recenti anche programmi costruttivi di edilizia residenziale pubblica (n. 30 riportati dalla relazione di Piano), che hanno quasi completamente saturato le zone edificabili previste dal PRG, comprese quelle più distanti dal centro urbano, ed hanno anche interessato, nel caso dei Programmi costruttivi, aree destinate dal PRG a verde agricolo.

Il Comune di Cefalù è altresì dotato di un Piano Comunale di Protezione Civile, redatto in attuazione dell'art. 3 della L.225/1992 (poi modificata con L.100/2012) ed approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale del 25.10.2010 e da un Piano urbano del traffico del 2003, al quale però non hanno fatto seguito ulteriori piani.

Il Piano di Utilizzo del Demanio Marittimo risulta in atto sottoposto al procedimento di VAS al termine del quale verrà approvato.

Benché il Comune di Cefalù è interessato dal fenomeno dell'abusivismo edilizio non si è mai dotato dei Piani previsti dalla L.R. 37/1985. Di fatto il 34% del patrimonio edilizio (in termini di abitazioni) è stato interessato da procedimenti di sanatoria, per lo più non ancora conclusi.

La geografia del territorio

Il comune di Cefalù occupa un'area di 65,80 km² sulla costa tirrenica della Sicilia, a 70 km a est di Palermo e a 160 km ad ovest di Messina, posizionata quasi esattamente a metà della costa che va da Trapani a Messina nel nord della Sicilia.

Il territorio confina con i comuni di: Castelbuono, Isnello e Pollina (SUD) e con i Comuni di Lascari e Gratteri (OVEST).

La costa di Cefalù si stende per circa 30 km fra Lascari e Pollina ed alterna lunghi tratti di spiaggia rettilinea a baie e piccole insenature di natura sia sabbiosa che rocciosa con scogli bassi o anche a costoni alti e a strapiombo sul mare.

A ridosso della costa, dopo una brevissima fascia di pianura, si affacciano alte colline, prime propaggini del sistema montuoso delle Madonie. In quest'area il terreno s'inerpica dolcemente o improvviso da nord a sud verso l'entro terra e i comuni madoniti alternando una serie di colline via via più alte in vista dei maggiori rilievi madoniti.

La parte nord e la parte centrale del territorio comunale ha un aspetto tipico collinare con alcune parti relativamente pianeggianti (terrazzi marini) costituiti essenzialmente dalla piana di c/da Torrettonda, c/da Cocuzzola, c/da Settefrati/Mazzaforno, c/da Ogliastrillo, C/da S. Lucia e dall'area dove sorge l'abitato di Cefalù'.

Man Mano che ci si sposta dall'abitato di Cefalù' verso est e precisamente verso la Frazione di S. Ambrogio, l'ampiezza della piana costiera si riduce notevolmente, fino a pochi metri e prevalgono le colline che si elevano dal livello del mare fino a quote di diverse centinaia di metri portandosi all'interno del territorio comunale. In questo caso le pendenze sono molto variabili in funzione delle caratteristiche litologiche dei terreni.

Nel territorio sono presenti tre corpi rigidi di origine calcarea: il primo rappresentato dalla Rocca denominata di Cefalù' avente una quota di circa m 276 che sovrasta a nord – nord ovest il centro storico dell'abitato a ovest il porto di Presidiana a sud l'area cimiteriale; il secondo, posto a ovest, del territorio denominato Cozzo S. Biagio dove è presente una Cava attiva il cui calcare viene sfruttato come materiale da costruzione, avente una quota di circa m (497) ; Il terzo corpo rigido è posto a sud est del territorio, ha una forma allungata con quote variabili da m 350 s.l.m. area denominata Cozzo Calcarello e area denominata Rocca S. Nicola avente una quota di circa m 650 s.l.m..

Nel territorio scorrono alcuni corsi d'acqua a carattere esclusivamente torrentizio con andamento sud -nord sfociando a mare.

I suddetti corsi d'acqua sono alimentati da numerosi piccoli affluenti, che insieme alle acque ruscellanti ed agli agenti atmosferici hanno svolto un'azione modellatrice riconoscibile nella morfologia del territorio.

Nel territorio comunale il P.A.I., del quale si dirà in seguito, ha censito 58 dissesti e conseguentemente un pari numero di aree di pericolosità suddivise in cinque classi, così suddivisi:

- 17 aree ricadenti nella classe a pericolosità molto elevata (P4) per una superficie complessiva di 103,37 Ha;

- 5 aree ricadenti nella classe a pericolosità elevata (P3) per una superficie complessiva di 37,76 Ha;

- 23 aree ricadenti nella classe a pericolosità media (P2) per una superficie complessiva di 113,60 Ha.
- 4 aree ricadenti nella classe a pericolosità moderata (P1) per una superficie complessiva di 40,06 Ha.
- 9 aree ricadenti nella classe a pericolosità molto bassa (P0) per una superficie complessiva di 62,21 Ha.

In relazione alla determinazione delle classi di rischio sono state individuate n. 201 aree a rischio di cui:

- 4 aree a rischio molto elevato (R4) per una superficie complessiva di 1,69 Ha;
- 49 aree a rischio elevato (R3) per una superficie complessiva di 5,35 Ha;
- 51 aree a rischio medio (R2) per una superficie complessiva di 7,07 Ha;
- 99 aree a rischio moderato (R1) per una superficie complessiva di 8,32 Ha;

Nelle aree a rischio R4 ricadono i seguenti elementi vulnerabili: centro abitato, ospedale, acquedotto, elettrodotto.

Nelle aree a rischio R3 ricadono i seguenti elementi vulnerabili: case sparse, viabilità primaria e secondaria e acquedotto.

Nelle aree a rischio R2 ricadono i seguenti elementi vulnerabili: viabilità primaria e secondaria, linea ferroviaria, case sparse e acquedotto.

Nelle aree a rischio R1 ricadono i seguenti elementi vulnerabili: viabilità secondaria, ospedale, acquedotto e case sparse.

Nel centro abitato di Cefalù sono state individuate quattro zone contigue di pericolosità molto elevata (P4) determinate da dissesti di crollo che interessano il costone litoide calcareo della "Rocca di Cefalù". La prima zona, localizzata a monte della porzione orientale del centro abitato, determina una condizione di rischio molto elevato (R4) per gli edifici del centro abitato ubicato ai piedi del costone e di rischio elevato (R3) per un tratto di viabilità comunale localizzata sul ciglio del costone e per la scalinata di accesso alla "Rocca" dal paese.

Le altre zone di pericolosità, presenti a sud della precedente, sono localizzate alle pendici sud-occidentali della "Rocca" e determinano una condizione di rischio elevato (R3) per alcune case isolate e un tratto di una strada comunale che costeggia il centro abitato.

Una quinta zona di pericolosità è ubicata in corrispondenza dell'estremità settentrionale del centro abitato, lungo la costa (Via del Faro). Si tratta di una piccola zona a pericolosità molto elevata (P4) determinata anch'essa da fenomeni di crollo nei calcari ma all'interno della quale non sono presenti elementi a rischio.

A causa della sua variegata altimetria il territorio comunale è attraversato da una moltitudine di piccoli o medio – piccoli corsi d'acqua, ognuno dei quali determina fasce di erosione più o meno accentuate.

Secondo lo studio geologico di supporto al PRG la superficie interessata da dissesti di tipo idrogeologico è pari a 6,74 km² pari a circa il 10% della superficie comunale totale

1.4 Valutazione dei fabbisogni e dimensionamento del piano.

La popolazione residente a Cefalù, come si vede dalla Tabella di seguito riportata, ha subito un forte incremento nel decennio tra il 1971 ed il 1981 con un aumento dell'8,3%. Questo aumento è stato determinato con ogni evidenza dal trasferimento, per svariati motivi connessi principalmente al clima ed alle maggiori opportunità di lavoro, di una parte della popolazione madonita.

Fabbisogni abitativi

Operativamente, si suole distinguere il fabbisogno abitativo in due componenti: il fabbisogno pregresso ed il fabbisogno futuro.

Fabbisogno pregresso

Per la valutazione del fabbisogno pregresso è necessario procedere al calcolo del deficit abitativo, cioè del numero delle abitazioni occorrenti per portare, ad una data di riferimento, la totalità delle famiglie residenti ad una condizione abitativa considerata ottimale.

Dall'analisi effettuata e rilevabile dalla relazione sia le componenti relative al "Fabbisogno determinato dalla coabitazione" ed al "Fabbisogno di sostituzione dovuto al degrado abitativo" possono considerarsi nulle.

Per quanto attiene "Fabbisogno determinato dal sovraffollamento"

Il contributo alla domanda di nuove abitazioni derivante dal sovraffollamento abitativo è stato calcolato per ciascuna zona censuaria prendendo in considerazione le famiglie in condizione di sovraffollamento e calcolando il numero degli alloggi occorrenti per portarle all'interno di un valore di affollamento standard (cfr. Tabella 1 relazione).

I dati, riepilogati nella Tabella mostrano come il valore di affollamento medio nel Comune (0.97 abitanti/vano) si mantenga su valori abbastanza omogenei che non fanno immaginare l'esistenza di condizioni di particolare sovraffollamento.

Assumendo come valore ottimale dell'affollamento abitativo quello medio comunale, sono stati calcolati gli alloggi occorrenti per portare al valore standard l'indice di affollamento in tutte le sezioni censuarie.

Il dato che si ottiene è pari a 161 vani; considerando una taglio medio di 3,5 vani per alloggio, si ha dunque un fabbisogno di 46 alloggi.

Andamento demografico a Cefalù dal 1951 al 2011. Dati Istat

| Anno | Popolazione residente | Popolazione presente |
|------|-----------------------|----------------------|
| 1951 | 11.863 | 11.870 |
| 1961 | 12.207 | 12.328 |
| 1971 | 12.270 | 12.337 |
| 1981 | 13.794 | 13.541 |
| 1991 | 13.882 | 14.989 |
| 2001 | 13.789 | 15.257 |
| 2011 | 14.354 | |

Nel trentennio compreso tra il 1981 ed il 2011 il numero di residenti a Cefalù ha avuto un incremento che si è mantenuto sostanzialmente costante, attestandosi a 14.354 nel 2011. Negli ultimi anni, la popolazione residente ha avuto un leggero ma costante decremento passando dai 14.354 abitanti del 2011 ai 14.298 abitanti del 2018 con diminuzione media di circa il 0,03%.

Dai dati della Tabella contabilità anagrafica dal 1985 al 2017 (sulla scorta dei nati, morti, immigrati ed emigrati) riportati nella Relazione di Piano ne consegue che al 2030 la popolazione stimata è pari a 15.017 abitanti, riferita alla popolazione anagraficamente residente.

Per il dimensionamento è stato assunto un decennio e si riferisce alla popolazione anagraficamente residente. Trattandosi di una località balneare assai rinomata, nel periodo estivo la popolazione raggiunge picchi assai elevati, pari a più del doppio della popolazione residente.

Ai fini della determinazione dei fabbisogni abitativi, si desume dalla relazione che l'unità assunta a riferimento nel calcolo del fabbisogno residenziale è il nucleo familiare.

I dati relativi al numero delle famiglie dal 2002 al 2018 e sino al 2030, mostrano il numero delle stesse, crescente negli anni considerati, continuerà a crescere sino al valore di 7560, con un aumento rispetto alla attualità di 844 famiglie (7560 al 2030 – 6716 al 2019).

1.5 Dimensionamento residenziale. *Il bilancio relativo ai fabbisogni pregressi e futuri, condotto nel paragrafo precedente, porta a valutare in 680 circa il numero delle unità di fabbisogno nel prossimo ventennio: questo dato è stato ottenuto sommando tra loro l'aliquota di fabbisogno pregresso (46) e quella del fabbisogno futuro (633). Attraverso le analisi si ipotizza che la aliquota del nuovo fabbisogno sia assorbita attraverso il riuso del patrimonio edilizio oggi non occupato stabilmente ovvero che sarà lasciato libero per spegnimento e/o trasferimento delle famiglie residenti, si attesti sul 15%, pertanto $680 \times 15\% = 100$ alloggi circa. Ne consegue che la domanda di circa 680 alloggi nel prossimo decennio possa essere assorbita per 100 unità circa dalla riqualificazione del patrimonio edilizio degradato e dalla utilizzazione del patrimonio di abitazioni oggi non occupate. Per i rimanenti 580 alloggi si prevedono nuove abitazioni. Assegnando ad ogni alloggio una cubatura di 500 mc, considerando anche opere accessorie e servizi, si perviene ad un dimensionamento delle aree di nuova edificazione di circa 290.000 mc*

1.6 Dimensionamento delle aree per la edilizia economica e popolare

Il comune di Cefalù, pur rimanendo al di sotto della soglia di legge per consistenza demografica, è stato tuttavia incluso, con Decreto Assessoriale, nell'elenco dei comuni obbligati a redigere il Piano per la edilizia economica e popolare. Le aree da includere all'interno del PEEP, in base alla normativa vigente, devono essere sufficienti a soddisfare una aliquota compresa tra il 40 ed il 70% del fabbisogno abitativo riferito ad un decennio. Nel caso di Cefalù, considerate le valenze turistiche e le caratteristiche socioeconomiche della popolazione, tale aliquota può essere fissata nel 40% del fabbisogno decennale. Con riferimento al dimensionamento riportato nel paragrafo precedente, si ha pertanto un fabbisogno da soddisfare attraverso il PEEP pari a $580 \times 40\% = 232$ alloggi circa.

2. PROPOSTA DI PIANO

2.1 Obiettivi. *Il nuovo piano assume quali principi qualificanti quelli del contenimento della urbanizzazione e della tutela delle risorse territoriali.*

Escludendo le zone A e limitatamente alle aree per la residenza, le zone urbanizzate o da urbanizzare sono state ridotte della metà circa rispetto al piano vigente (1.550 ettari a fronte di 2.900). Tale riduzione è motivata, oltre che dalla volontà di rispettare i principi di contenimento dell'uso del suolo, anche dalla particolare configurazione del territorio di Cefalù. Il progetto di variante ha dovuto evidentemente tenere conto di un sistema estremamente complesso di vincoli di varia natura.

Sono state recepite nel piano le previsioni dei piani sovraordinati oltre alle previsioni contenute nei progetti di opere pubbliche e/o di interesse pubblico di livello statale, regionale e provinciale. Tra questi un rilievo particolare assume, nel caso di Cefalù, il progetto di raddoppio della linea ferroviaria Palermo-Messina, che interessa il territorio comunale per l'intera lunghezza che incide in maniera decisiva nell'assetto territoriale e che comporterà la pressoché totale eliminazione della cesura che ha fino ad oggi separato Cefalù dal mare. Sono state poi tenute in considerazione: le previsioni planivolumetriche contenute nei Piani di lottizzazione approvati e convenzionati e/o in corso di attuazione; i programmi ed i progetti di opere pubbliche approvati dalla Amministrazione in conformità e/o in variante al PRG. Coerentemente con la sua natura di Variante, sia pur generale, il progetto ha poi tenuto nel massimo conto le destinazioni urbanistiche in atto vigenti con i conseguenti diritti acquisiti dai proprietari dei suoli.

2.2 Dati dimensionali. Il nuovo PRG è progettato per una popolazione residente stabile di circa 15.000 abitanti al 2030. Per soddisfare le esigenze di tale popolazione, oltre a procedere al recupero del patrimonio edilizio esistente attualmente inutilizzato, occorrerà realizzare una ulteriore nuova volumetria residenziale, che è stata quantificata in 290.000 mc.

Tale nuovo volume, come si evince dalla Tabella, potrà essere realizzato, per una parte, all'interno delle zone di completamento del centro urbano (zone B), per la restante parte nei nuovi insediamenti di zone C previsti nel piano.

| DATI METRICI E DI DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE RESIDENZIALI (Relazione pag 128) | | | | | | | |
|--|-----------------------------|------------------------------|-----------------|----------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| Zone territoriali Omogenee | Superfici territoriali (mq) | Volumetria residenziale (mc) | | | Vol. pro capite (mc/ab) | Fattore di utilizzazione | Capacità insediativa teorica (ab) |
| | | totale | esistente | prevista | | | |
| A | 228.040 | 684.120 | 684.120 | | 150 | 0,6 | 2.736 |
| A1 | 24.955 | 74.865 | 74.865 | | 150 | 0,4 | 200 |
| Centro urbano (B1, B2, B3) | 660.008 | 1.980.024 | 1.914.024 | 66.000 | 150 | 0,6 | 7.820 |
| Nuclei (B4, B5) | 372.821 | 745.642 | 521.950 | 223.692 | 150 | 0,6 | 2.983 |
| Espansione urbana (C1, C2) | 168.204 | 210.255 | 136.665 | 73.589 | 150 | 0,6 | 841 |
| Espansione nuclei (C3) | 356.872 | 107.061 | 69.590 | 37.471 | 150 | 0,6 | 428 |
| TOTALI | 1.810.900 | 3.801.967 | 351.7340 | 284.627 | | | 15.008 |

Oltre alle aree da destinare alle residenze stabili, il nuovo PRG prevede la localizzazione, prevalentemente nella fascia costiera, di strutture turistico-ricettive per una superficie di ulteriori 1.225.000 mq. circa, la maggior parte della quale già occupata da strutture esistenti o da urbanizzazione rada. Anche in questo caso tali aree risultano sensibilmente inferiori rispetto a quelle previste, per analoghe destinazioni, nel PRG vigente che sono pari a 1.528.000 mq.

Per una corretta interpretazione dei dati riportati nell'ultima tabella va tenuto presente che, ai fini della verifica della capacità insediativa del nuovo Piano, si è assunto un valore medio di cubatura procapite diverso da quello (80-100 mc/ab) che prescrive, "salvo diversa dimostrazione", il D.M. 2/4/1968.

Da tempo, infatti, si è constatato come lo standard di 80-100 mc/ab sia, almeno nelle nostre realtà territoriali, assolutamente sottostimato. Nei piccoli comuni siciliani soprattutto, dove la casa tende a svolgere funzioni sostitutive degli spazi pubblici e si carica di significati psicologici, sociali, economici, culturali che trascendono il puro e semplice ruolo funzionale di riparo, lo standard medio supera, spesso di gran lunga, il valore indicato dalla norma.

Chi si costruisce la casa, infatti, per una serie di ragioni tende a dimensionarla in maniera decisamente sovrabbondante rispetto agli standard sopra indicati: nella casa, pensata anche per le

future esigenze dei figli, è talvolta contenuto un magazzino-deposito di attrezzi e di prodotti agricoli, così come il garage (per altro la dimensione dell'area da vincolare a parcheggio è variata in conseguenza della L. 122/1990 e già tale circostanza comporta automaticamente un adeguamento del rapporto di cubatura ad abitante rispetto al valore di 100 mc/ab, che risale al 1968). Si è ritenuto, dunque, di assumere per quanto riguarda la valutazione della capacità insediativa nelle zone A, B e C il valore di 150 mc/ab. All'interno di tale valore devono distinguersi i volumi residenziali propriamente detti e quelli corrispondenti agli spazi accessori, per deposito-garage e per i servizi della residenza indicati dall'art. 3 del D.M. 2.4.1968.

Ai fine della determinazione della capacità insediativa teorica sono stati poi applicati fattori di riduzione differenziati nelle diverse zone per tener conto del diverso livello di utilizzazione per residenze stabili e della possibilità di utilizzare il patrimonio edilizio per altre destinazioni, quali uffici, negozi, case vacanze, depositi, seconde case,...

Tenendo conto dei dati soprariportati il PRG è stato dimensionato, ai soli fini della verifica degli standard, per una popolazione equivalente di 15.000 abitanti, il 90% dei quali già insediati o insediabili nel patrimonio edilizio esistente, i restanti nelle aree di completamento ed espansione previsti nel piano.

Verifica dei requisiti di cui all'art. 2 del D. M. 2/4/1968 (par.7.2 della relazione)

Il professionista incaricato del Piano ha ritenuto opportuno relazionare circa i suddetti requisiti evidenziando come è stato più volte rilevato nei capitoli della propria relazione, che il PRG attualmente vigente, benché approvato dopo l'entrata in vigore del D.M. del 1968, non rispetta la classificazione stabilita dall'art. 2 del Decreto, ne tampoco i criteri di individuazione delle zone territoriali omogenee.

Una delle questioni che tale circostanza ha determinato è stata la incertezza in merito alla enucleazione delle zone da assimilare alle zone B del Decreto. Il problema, di particolare rilievo attesa la esclusione che molte norme vincolistiche operano a favore delle zone B, non è stato risolto neppure negli anni successivi alla approvazione del PRG, quando in particolare è stato redatto un Piano particolareggiato esteso a tutta l'area del lungomare. Tale piano, riguardante una area interamente compresa entro la fascia di inedificabilità stabilita dall'art. 15 della L.R. 78/1976, è stato redatto in realtà senza tener conto di tale vincolo e solo al momento della approvazione da parte della Regione, il vincolo è stato reintrodotta, ma senza alcuna verifica numerica.

Per eliminare qualsiasi ambiguità ed incertezza normativa, si è ritenuto nel nuovo piano, di verificare in detta area l'esistenza delle condizioni di legge per la classificazione quale zona "B".

I conteggi, riportati di seguito, sono stati fatti tenendo conto dei soli edifici esistenti al 1976, mappati attraverso l'ortofotopiano in b/n della Regione, risalente a quegli anni.

I dati volumetrici sono stati rilevati attraverso le quote a terra ed alla gronda riportate per ciascuna unità volumetrica in una dettagliatissima cartografia comunale risalente agli anni 90.

Si precisa che tutti gli edifici conteggiati sono stati regolarmente realizzati in quanto dotati di licenza edilizia ovvero, per quelli esterni al centro urbano, realizzati in data precedente al 1967.

Dai dati (specificati in relazione) e dal riepilogo riportato di seguito il professionista evince con assoluta chiarezza che tutta l'area interessata dal Piano particolareggiato del Lungomare, così come perimetrata nello stralcio cartografico riportato in relazione, possedeva già al 1976 le caratteristiche per essere classificata zona B.

In essa infatti si verificava un rapporto di copertura superiore al 12,5% ed un indice di densità territoriale largamente superiore al limite di 1,5 mc/mq.

| Sup. territoriale | Sup. coperta | Volume | Rc | It |
|-------------------|--------------|-----------|--------|-------|
| mq. | mq. | mc. | % | mc/mq |
| 406.653 | 82.640 | 1.231.374 | 20,32% | 3,03 |

2.3 Verifica degli standard. La verifica degli standard è condotta con riferimento ad una popolazione prevista di 15.000 abitanti, assumendo come valore di riferimento 18 mq/ab. Le tipologie dei servizi indicate nelle tabelle sono identificate con sigle che tengono conto della ripartizione operata dal D.M.1444/1968, e che coincidono con quelle utilizzate nella legenda degli elaborati di progetto e precisamente:

- S Attrezzature scolastiche

S1 - Asili nido

S2 - Attrezzature scolastiche

- IC Attrezzature di interesse comune
- IC - Attrezzature generiche
- IC1 - Attrezzature religiose
- IC2 - Attrezzature tecniche
- IC3 - Attrezzature amministrative e culturali
- IC4 - Attrezzature per il tempo libero
- IC5 - Attrezzature socio-assistenziali-sanitarie
- V Verde pubblico e attrezzato
- V1 - Verde pubblico
- V2 - Verde attrezzato
- V3 - Attrezzature per la pratica sportiva
- P Parcheggi

| | attrezzatura | Mq esistenti | Mq previsti | Mq totali | TOT | Standard mq/ab | STANDARD (DM 144/68) |
|-----------------------------|--------------|--------------|-------------|-----------|--------|--------------------------------|----------------------|
| S | S1 | 4.990 | | 4.990 | 24.611 | 1,70 | 4,50 |
| | S2 | | 19.621 | 19.621 | | | |
| IC | IC | 3.337 | 17.142 | 20.509 | 62.022 | 4,13 | 2,00 |
| | IC1 | 17.977 | | 17.977 | | | |
| | IC2 | 10.787 | | 10.787 | | | |
| | IC3 | 9.475 | | 9.475 | | | |
| | IC4 | 618 | | 618 | | | |
| | IC5 | 2.656 | | 2.656 | | | |
| V | V1 | 4.304 | 44.625 | 48.956 | 95.658 | 6,375 | 9,00 |
| | V2 | 1.050 | 9.756 | 10.806 | | | |
| | V3 | 35896 | | 35.896 | | | |
| P | P | 18.608 | 76.774 | 95.382 | 95.382 | 6,35 | 2,50 |
| STANDARD COMPLESSIVO | | | | | | 18,30 (18,55) | 18,00 |

2.4 Il patrimonio storico urbano ed extraurbano. Sul nucleo storico ha operato per diversi anni il Piano Particolareggiato del Centro storico, attuato solo in parte. Nel Piano Regolatore sono state recepite, in quanto efficaci, le indicazioni contenute nello Studio di dettaglio del centro storico di Cefalù, redatto ai sensi della L.R. 13/2015 e definitivamente approvato con delibera del Consiglio comunale n. 8 del 28/03/2018. Rispetto al piano previgente il perimetro del centro storico urbano, viene esteso sino alla piazza Diaz e piazza C. Colombo, includendovi una parte dei tessuti urbani tardo ottocenteschi di particolare interesse storico ed architettonico. Sono stati pertanto enucleati nel territorio agricolo una serie di manufatti, quali ville, caseggiati rurali, masserie, chiesette rurali o anche semplici elementi di interesse etnoantropologico, quali abbeveratoi, fontane, mulini, edicole votive, che costituiscono un ricco ed importante patrimonio da preservare. Un tema a se stante è poi Sant'Ambrogio, il cui nucleo originario, pur non risultando di particolare interesse storico, costituisce però una preziosa testimonianza di passati modelli insediativi, che, se valorizzata, può diventare oggi, per il suo notevole interesse ambientale e paesaggistico, una risorsa anche ai fini turistici. Infine va sottolineato che un regime giuridico di tutela è stato previsto anche per quegli edifici che, pur ricadenti nell'area urbana di più recente formazione, si contraddistinguono per il loro particolare valore storico o architettonico.

2.5. Le aree urbane esistenti. Gli interventi da prevedere nel nuovo Piano sono orientati alla infrastrutturazione ed al completamento delle opere di urbanizzazione soprattutto secondaria. Lo stesso orientamento è rivolto alle parti urbanizzate più distanti dal centro, interessate da insediamenti alberghieri e da case unifamiliari più o meno direttamente connesse al turismo balneare, oltre al completamento edilizio secondo gli indici ed i parametri del previgente PRG. Nel nuovo PRG sono state classificate come zone B, molte delle aree che nel precedente PRG erano state considerate come zone di completamento. Tra tali aree una importanza particolare ha l'ambito del lungomare di Cefalù, sin qui oggetto di una non univoca classificazione urbanistica.

2.6. Le aree di nuova urbanizzazione. Oltre ad essere rivolte alle aree di nuovo fabbisogno residenziale la proposta di piano mira ad ampliare l'offerta di posti letto nel settore turistico per la quale è stata individuata una vasta area alla estremità occidentale del territorio comunale, parzialmente interessata nel vigente PRG dalla previsione, ancora quasi del tutto inattuata, di insediamenti produttivi, che per la posizione elevata sul mare, per la vicinanza alla costa e per le

ottime condizioni di accessibilità territoriale, si presta invece all'insediamento di nuove strutture alberghiere. Un ulteriore contributo all'innalzamento dell'offerta turistica potrà derivare poi dal recupero a fini di turismo rurale o di agriturismo del vasto patrimonio di edilizia rurale presente in varie parti del territorio.

2.7 Le aree per le attività produttive. Il nuovo piano non prevede la localizzazione di nuove aree produttive nel territorio comunale. Nel PRG è stato previsto un consistente ridimensionamento delle zone produttive previste dal PRG vigente ridefinito per tener conto dei vincoli territoriali e riperimetrato con la realizzazione di nuovi interventi di infrastrutturazione e di completamento dell'esistente.

2.8. Il territorio esteso. Nel nuovo piano sono state preliminarmente identificate le parti del territorio agricolo compromesse da insediamenti insediativi, prevedendo per esse una classificazione tale da consentire la realizzazione di adeguate infrastrutture di carattere primario e secondario ed eventualmente una ulteriore densificazione e di contro sono state enucleate le parti sensibili del territorio che, per le loro caratteristiche ambientali, geomorfologiche o paesaggistiche, devono essere mantenute in una condizione di naturalità. A tale scopo sono stati dunque individuati nel nuovo piano gli elementi principali della rete idrografica, classificando le aree attraversate come "corridoi ecologici". Per l'unica parte della pianura costiera, di consistente ampiezza, fino ad adesso risparmiata dai processi di urbanizzazione, le località Cocuzzola e Torre tonda, si è ritenuto opportuno concedere anche in queste aree, come in tutte quelle di elevato interesse ambientale, classificate zone E2, la possibilità di realizzare una attività edilizia minimale, contenuta entro il limite di 0,01 mc/mq. Per l'area della Rocca, che, oltre a rappresentare una emergenza dal punto di vista eco-sistemico, si prevedono interventi di risanamento ambientale e valorizzazione dell'area delle pendici attuando, contestualmente, il Parco Archeologico della Rocca, col compito di tutelare il patrimonio ambientale e storico e proponendola come area di grande fruizione culturale ed ecologica. Per quanto concerne infine le aree di Parco ed in particolare le zone classificate D, non si può che confermare nel PRG la destinazione agricola, secondo le specificazioni contenute nel PTC in corso di approvazione.

2.9. La mobilità. Lo schema di piano prevede pertanto un sistema di parcheggi disposti a corona attorno al centro urbano, destinati a fermare il traffico automobilistico privato in entrata nell'area urbana. In essi si realizza un interscambio modale che consente di limitare drasticamente i flussi in entrata. Un contributo risolutivo, per quanto concerne l'attraversamento dell'area urbana, deriverà dal completamento della strada di circonvallazione, oggi collegata con la statale in località Santa Lucia, che invece dovrà essere prolungata, così come previsto nel PRG vigente, sin quasi alla località Ogliastrillo.

2.10. I servizi e le grandi attrezzature. Il piano pone grande attenzione come punti di forza dell'organizzazione urbanistica e funzionale di Cefalù come il porto, la stazione ferroviaria, l'ospedale, il sistema del verde attrezzato, il sistema dell'istruzione superiore.

2.11. Gli Ambiti di Trasformazione Integrata. Il Piano identifica, come "Ambiti di Trasformazione Integrata -ATI" otto aree, di diversa dimensione e consistenza, che, per la loro posizione nel contesto urbano e territoriale ovvero per il loro basso livello di compromissione edilizia, possono assumere un valore strategico di importanza decisiva ai fini dello sviluppo turistico e della riqualificazione urbanistica di Cefalù. Per ciascuna delle otto aree sono specificate nelle Norme di Attuazione le modalità di progettazione che vanno dal piano esecutivo di iniziativa pubblica o privata, al progetto planivolumetrico ovvero al progetto architettonico vero e proprio.

2.12 Procedura VAS

Il PRG del Comune di Cefalù è stato sottoposto a procedura di Valutazione ambientale strategica art. 13 del D.Lvo 152/2006.

Il Parere Motivato dell'Autorità Competente (Regione Siciliana - Assessorato Regionale Territorio e Ambiente Dipartimento Regionale Urbanistica) sul piano in oggetto è stato espresso con D.A. n. 377 del 15.11.2023, in conformità al parere n. 536NP/2023 del 21/09/2023, reso dalla Commissione Tecnica Specialistica per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale.

Indicazioni, raccomandazioni e osservazioni espresse nel parere motivato. Il parere motivato precive che debba procedersi: 1) alla modifica delle previsioni del Piano, tenendo conto delle valutazioni dello Studio di Incidenza ambientale, per come appresso specificato:

- Va disattesa la sottozona C1 ricadente all'interno dell'area identificata nella relazione di Incidenza come area di interferenza n. 1, in quanto riduce la performance ecologica.
- L'Area di completamento per la edilizia residenziale pubblica- simbolo C2, situata presso Poggio Diana, in contrasto con gli elementi della rete ecologica regionale, nella quale insiste un uliveto va

disattesa prevedendo la valorizzazione di detto uliveto allo scopo di migliorare i servizi ambientali, fermo restando il divieto previsto dal D.Lgs. 27.07.1945, n.475 e succ. modifiche ed integrazioni, specificatamente per gli alberi d'ulivo.

- L'area classificata Sottozona C5 in località Cocuzzola, deve essere rimodulata con l'esclusione delle parti ricadenti nel l'area SIC e con l'arretramento delle costruzione di almeno 10m. dal suo limite.
- L'area CL in località Sant'Ambrogio va rinormata tenendo in considerazione la presenza dell'area boscata.
- Le aree destinate a parcheggio (P), seppur di dimensioni modeste, collocate all'interno dei siti Natura 2000 ITA020051 vanno ridimensionate con l'arretramento rispetto al sito Natura 2000.
- Le due aree destinate a parco urbano, classificate Attrezzature e servizi di interesse generale (simbolo F12), ricadenti all'interno della ZSC della Rocca di Cefalù e l'altra nell'ottica del SIC ITA020051, dovranno essere sottoposte alla redazione di un piano di sistemazione.
- Nei parchi urbani allocati all'interno dei siti di Rete Natura 2000 vanno esclusi tutti quegli interventi che, nell'intento di fornire servizi "green" alla popolazione possano contrastare con la conservazione della natura.

2) ad illustrare in che modo le misure di attenuazione/mitigazione/compensazione ambientale proposte nel RA sono recepite nelle Norme di Attuazione del PRG;

3) la previsione della circonvallazione a monte del centro abitato di collegamento tra la SS 113 (località Ogliastrillo) e la via del III millennio, identificata nel RA con l'azione 7.3, per le ragioni espone nei considerata (presenza di superfici boscate, ndr) non possono essere oggetto di valutazione ambientale positiva e dovrà pertanto essere espunta dal Piano ed eventualmente riproposta attesa l'importanza di tale collegamento viario, a seguito dei necessari approfondimenti, attraverso uno specifico progetto in variante. Le aree interessate rimangono destinate, nelle more di tale eventuale ristudio, all'uso agricolo.

4) Nell'ottica della tutela e dell'uso efficiente delle risorse, della prevenzione dell'inquinamento e di un significativo miglioramento della qualità dell'ambiente, si raccomanda di tenere conto dei seguenti indirizzi di carattere generale per l'integrazione delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano:

a) nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi dovrà essere preventivamente analizzato e verificato il sistema ambientale e vincolistico di immediato riferimento, per definire le condizioni di inserimento ambientale e paesaggistico e l'eventuale relativo complesso degli interventi di attenuazione, mitigazione e/o compensazione ambientale che si dovessero rendere necessari, soprattutto per le aree prossime e/o contigue ad aree tutelate, vincolate, in riferimento al sistema ambientale, paesaggistico e al patrimonio culturale del territorio. I Piani dovranno essere improntati al principio dell'invarianza idraulica, al risparmio della risorsa idrica, al contenimento del consumo di suolo, ad assicurare l'adeguato grado di permeabilità e di pavimentazioni "verdi" delle superfici libere da costruzione/interventi; all'obiettivo del miglioramento della prestazione energetico-ambientale degli edifici (e ne dovranno contenere le relative specifiche costruttive e tecnologiche); al ricorso alle Nature Based Solution (Soluzioni basate sulla Natura).

b) tutti gli interventi di natura edilizia (pubblici e privati, residenziali e non) dovranno assicurare il risparmio della risorsa idrica, il contenimento del consumo di suolo, il contenimento delle emissioni acustiche, l'assenza di fonti e/o rischi di inquinamento e/o di qualsiasi fonte insalubre e/o nociva di emissioni, l'adeguato grado di permeabilità e di pavimentazioni "verdi" delle superfici libere da costruzione/interventi; l'obiettivo del miglioramento della prestazione energetico-ambientale degli edifici (e ne dovranno contenere le relative specifiche costruttive e tecnologiche).

c) al fine di assicurare la sostenibilità degli interventi, connessi e funzionali ai vari modi e sistemi della mobilità, compresi i parcheggi, e agli interventi strutturali per la dotazione delle infrastrutture, si dovrà prevedere che tutti gli strati finali e le superfici delle sedi viarie (per tutte le tipologie: pedonale, ciclopeditone, ciclabile, carrabile, mista) siano realizzati con tecniche, materie e materiali capaci di assicurare e garantire il principio di invarianza idraulica, l'inserimento paesaggistico, la mitigazione del rumore da traffico.

d) In riferimento al sistema agricolo e della tutela ambientale, al fine di perseguire l'obiettivo di mantenere, rafforzare, tutelare e valorizzare il sistema agro-ambientale e il complesso dei siti di valore ecologico, naturalistico e paesaggistico, nelle zone classificate Zone E occorre prevedere interventi integrati tra loro, al fine di rafforzare e/o incrementare la biodiversità attraverso il mantenimento degli elementi di connessione ecologica, la creazione di corridoi ecologici a scala

locale. In particolare potranno essere previsti, in relazione alla superficie d'intervento, aree per piantumazione di individui della vegetazione naturale (erbacea, arborea e arbustiva) individuate dallo Studio Agricolo Forestale e coerenti e compatibili con le espressioni vegetazionali della biodiversità e delle fasce boschive e forestali del territorio.”

MODIFICHE DERIVANTI DALLE VALUTAZIONI EFFETTUATE

Al fine di recepire le prescrizioni riportate nel capitolo precedente e più generalmente al fine di adeguare il piano agli esiti del percorso valutativo sono stati prodotti nuovi elaborati cartografici e un nuovo elaborato delle Norme di Attuazione del Piano, nei quali sono state riportate le prescrizioni contenute nei documenti precedentemente illustrati. Alcune delle prescrizioni infatti hanno un immediato riscontro territoriale e comportano la necessità di modificare gli elaborati cartografici del piano, altre comportano invece una integrazione dell'apparato normativo del piano e segnatamente delle Norme di Attuazione.

In particolare gli elaborati cartografici di progetto del Piano (Tavole 10 ed 11) sono stati variati espungendo, come richiesto nel Parere motivato, e per le ragioni in esso riportate le seguenti previsioni progettuali:

1) Strada di circonvallazione tra la SS 113 e la via del III Millennio. E' stata interamente espunta dalle previsioni del piano unitamente ai raccordi con la viabilità esistente. Le aree interessate sono state tutte riclassificate come verde agricolo (Zone E1).

2) Altre previsioni discendenti dallo Studio di incidenza ambientale. Sono state espunte o variate in adesione a quanto prescritto nella parte dispositiva del parere ambientale le previsioni di seguito riportate. Tali modifiche scaturiscono da alcune indicazioni riportate nello Studio di Incidenza ambientale, che sono state ripetute nel parere finale.

a) Porzione di zona C2 ubicata in prossimità del Poggio Diana. L'area interessata è stata destinata a verde agricolo (Zona 1). Si segnala che tale area in parte è in realtà da molti anni interessata da vari complessi edilizi di edilizia residenziale.

b) Sottozona C5 in località Cocuzzola. I perimetri dell'area sono stati variati escludendo le parti ricadenti nell'area SIC e arretrandoli di 10 m. dai suoi limiti.

c) Sottozona CL in località Sant'Ambrogio. E' stata interamente espunta dalla cartografia di piano. Si segnala che all'interno dell'area è attualmente presente un insediamento residenziale costituito da numerosi edifici.

d) Parcheggio in prossimità della villa castello Bordonaro. E' stata interamente espunta dalle previsioni del piano. L'area interessata è stata riclassificata come verde agricolo (Zone E1). Si segnala che nel dispositivo del parere si fa riferimento, riprendendo identicamente quanto specificato nella Relazione di Incidenza ambientale, a varie piccole aree destinate a parcheggio “collocate all'interno dei siti Natura 2000 ITA020051”; all'interno di tale SIC tuttavia non ricadono aree a parcheggio di piccola dimensione ma unicamente quella (di non piccola dimensione) individuata.

e) Porzioni di sottozona C1 in località Pietrapollastra. Le aree interessate dalla prescrizione sono state destinate a verde agricolo (Zona 1).

Per quanto riguarda l'elaborato delle Norme di Attuazione, al fine di adeguarlo alle prescrizioni del parere VAS, è stato aggiunto un nuovo Titolo(VII), denominato **PRESCRIZIONI AMBIENTALI**, che in tre diversi articoli contiene le prescrizioni contenute nel parere e nel RA.

Nel primo articolo (98), denominato Prescrizioni riguardanti i parchi urbani, sono state riportate le prescrizioni contenute nel punto 1 del parere VAS e riguardanti le zone F12 del piano e quelle generali relative ai parchi urbani.

Nel secondo articolo (99) sono state riportate le prescrizioni riguardanti le misure di mitigazione ambientale contenute nel RA del Piano

Nel terzo articolo (100) sono state infine inserite le prescrizioni ambientali contenute nel Parere VAS e riportate nel precedente paragrafo 2.3.

Nessuna modifica al piano, né alla zonizzazione né alla normativa, è richiesta per effetto delle osservazioni formulate e delle relative controdeduzioni.

Di seguito gli elaborati adeguati a cui si fa riferimento:

- TAV. 10.A. Il territorio comunale. Stato di fatto. Scala 1:10.000;
- TAV. 11. A, B, C, D, E, F, G. L'area urbana. Zonizzazione. Scala 1:2.000;
- TAV. 12. Norme Tecniche di Attuazione;
- Piano di Monitoraggio Ambientale;
- Dichiarazione di Sintesi.

2.13 Norme Tecniche di attuazione adeguate alla VAS

Le norme Tecniche di attuazione sono costituite dai seguenti articoli:

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Ambito territoriale di applicazione ed obiettivi del PRG

Art.2

Elementi costitutivi

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PRG

Art.4

Contenuto dei piani attuativi di iniziativa pubblica

Art.5

Contenuto dei piani di lottizzazione

Art.6

Contenuto dei piani di recupero

Art. 7

Singoli permessi di costruire

Art. 8

Approvazione dei piani esecutivi

TITOLO III

NORMATIVA PER LE ZONE OMOGENEE

Art.9

Classificazione delle zone territoriali omogenee

Art.10

Destinazione d'uso delle zone

Art. 11

Zone A – Parti del territorio urbanizzato caratterizzate da interesse storico, artistico o ambientale

Art. 12

Sottozona A1 – Centro storico urbano

Art. 13

Sottozona A2 – Centro storico di Sant’Ambrogio

Art. 14

Edifici di interesse storico architettonico esterni alle zone A

Art. 15

Zone B

Art. 16

Sottozone B1 Centro urbano consolidato

Art. 17

Sottozone B2. Tessuti urbani ad alta densità di recente formazione

Art. 18

Art. 19

Sottozone B4. Aree urbane di completamento di Sant’Ambrogio

Art. 20

Sottozone B5. Nuclei urbani consolidati

Art. 21

Sottozone B6. Aree residenziali e turistico-ricettive

Art. 22

Sottozone B7. Attrezzature alberghiere.

Art. 23

Zone C

Art. 24

Sottozone C1. Area di espansione residenziale

Art. 25

Sottozone C2. Area di completamento per la edilizia residenziale pubblica

Art. 26

Sottozone C3. Aree di completamento dei nuclei

Art. 27

Sottozona C4. Aree residenziali e turistico ricettive a bassa densità
Art. 28
Sottozona C5. Aree turistico ricettive di completamento
Art. 29
Sottozona CL. Aree interessate da piani esecutivi
Art. 30
Sottozona Cc. Campeggi
Art. 31
Attrezzature di interesse locale
Art. 32
Ambiti destinati alla diretta fruizione del mare
Art. 33
Ambiti di Trasformazione Integrata
Art. 34
Zone D
Art. 35
Sottozona D1. Insediamenti produttivi esistenti da completare
Art. 36
Sottozona D2. Aree per insediamenti commerciali
Art. 37
Zone E – Territorio esteso
Art. 38
Sottozona E1 - Aree agricole
Art. 39
Sottozona E2
Art. 40
Corridoi ecologici
Art. 41
Aree boscate
Art. 42
Zone F - Attrezzature e servizi di interesse generale
Interventi sulla viabilità esistente
Art. 44
Aree di verde stradale
Art. 45
Vincoli di inedificabilità
Art. 46
Prescrizioni per le parti del territorio comunale ricadenti all'interno del Parco delle Madonie
Art. 47
Vincoli e prescrizioni particolari
Art. 48
Demolizione senza ricostruzione
Art. 49
Strutture ed impianti tecnologici e di distribuzione carburanti
TITOLO IV
MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI
Capo I
Modalità di attuazione degli interventi nelle zone A
Art. 50
Ambito di applicazione delle Norme
Art. 51
Destinazioni funzionali
Art. 52
Incentivazione delle attività economiche
Art. 53
Modalità di intervento sulle aree edificate
Art. 54
Conservazione

Art. 55
Manutenzione ordinaria
Art. 56
Manutenzione straordinaria
Art. 57
Opere interne
Art. 58
Restauro
Art. 59
Risanamento conservativo
Art. 60
Trasformazione conservativa
Art. 61
Ristrutturazione edilizia semplice
Art. 62
Ristrutturazione edilizia complessa
Art. 63
Ristrutturazione edilizia con riallineamento verticale
Art. 64
Ripristino
Art. 65
Ristrutturazione urbanistica
Art. 66
Modalità di intervento sulle aree non edificate
Art. 67
Strade e spazi pubblici urbani
Art. 68
Aree a verde, parcheggi ed altri servizi pubblici
Art. 69
Modalità di intervento sugli edifici esistenti
Art. 70
Coloritura dei prospetti
Art. 71
Unità minima di intervento
Art. 72
Interventi per stralci funzionali
Art. 73
Disposizioni in caso di crolli
Art. 74
Procedure di formazione dei piani esecutivi
Art. 75
Disposizioni per la sicurezza sismica
Art. 76
Poteri sostitutivi
Capo II
Norme generali
Art. 77
Modalità per la edificazione nelle zone B, C e D
Art. 78
Area minima di intervento urbanistico. Deroghe
Art. 79
Modalità di attuazione dei servizi
Art. 80
Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie
Art. 81
Norme per la protezione del suolo e per la realizzazione di parcheggi sotterranei
Art. 82
Riduzione dei consumi energetici e dei livelli di inquinamento

Art. 83

Prescrizioni particolari di carattere geologico

Art. 84

Norme per l'incentivazione del risparmio energetico

Art. 85

Norme per la mitigazione degli effetti ambientali

Art. 86

Demanio dello Stato

TITOLO V

NORME RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Art. 87

Norme generali di riferimento

Art. 88

Principi generali della pianificazione commerciale

Art. 89

Destinazioni urbanistiche per le attività commerciali

Art. 90

Interventi per la valorizzazione commerciale del centro storico e delle aree commerciali centrali

Art. 91

Dotazioni di parcheggi pertinenziali negli esercizi commerciali

Art. 92

Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per esercizi di vicinato

Art. 93

Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita

Art. 94

Procedimento amministrativo per l'autorizzazione all'apertura di medie strutture di vendita

Art. 95

Carico e scarico merci

TITOLO VI

NORME TRANSITORIE

Art. 96

Efficacia delle concessioni e delle autorizzazioni

Art. 97

Misure di salvaguardia

TITOLO VII

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

3. ZONIZZAZIONE

Le Norme Tecniche di Attuazione, adeguate alla Delibera di adozione del Consiglio Comunale n. 91 del 05/11/2021, definiscono l'attuazione del Piano Regolatore Generale, individuando gli strumenti di attuazione e il loro contenuto, la normativa per le singole zone omogenee, le modalità di attuazione degli interventi oltre alle norme relative alle attività commerciali.

Le Norme tecniche di Attuazione, al fine di adeguarle alle prescrizioni del parere VAS, sono state implementate con l'aggiunta di un nuovo Titolo, il VII, denominato Prescrizioni Ambientali, che in tre diversi articoli contiene le prescrizioni contenute nel parere e nel Rapporto Ambientale. (artt. 98, 99 e 100).

Il territorio comunale di Cefalù è stato suddiviso in zone e ambiti regolate da specifici indici e parametri così come di seguito sinteticamente descritte e rimandando alla integrale lettura delle stesse:

3.1. Zone A – Parti del territorio urbanizzato caratterizzate da interesse storico, artistico o ambientale (artt. 11-14 delle NTA). Sono così classificate le parti del territorio urbanizzato, che per le loro caratteristiche di interesse storico e/o ambientale, devono essere assoggettate ad un particolare regime di tutela e devono formare oggetto di interventi di valorizzazione. L'attuazione del PRG all'interno delle Zone A è disciplinata dalle disposizioni particolari contenute nel Capo I del Titolo IV delle Norme (artt. 50 – 76) . In relazione alle diverse caratteristiche sono articolate in:

Sottozona A1. Centro storico urbano. Comprende la parte centrale dell'insediamento urbano, che riveste carattere storico-ambientale di particolare e straordinario interesse sia per il permanere dell'impianto urbano medioevale che per la presenza di edifici di straordinario valore architettonico. L'attività urbanistica all'interno della zona A1 potrà essere regolamentata attraverso uno specifico

piano di iniziativa pubblica, esteso all'intera sottozona, redatto ai sensi della Circolare ARTA n. 3/2000. Gli interventi, di iniziativa sia pubblica che privata, dovranno tendere a far assumere a questa parte di città il ruolo centrale che le è proprio, conservando la struttura morfologica complessiva ed adeguando le caratteristiche tipologiche del patrimonio edilizio esistente alle attuali necessità abitative, ricettive o produttive. Sono ammessi, in particolare sul patrimonio edilizio esistente, per singolo permesso di costruire o altro titolo abilitativo edilizio, interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978 e s.m.i., nonché i cambiamenti di destinazione d'uso purché le nuove destinazioni siano compatibili con la loro struttura architettonica e tipologico funzionale. Gli interventi dovranno rispettare le specifiche indicazioni contenute nel Titolo IV delle Norme. Al fine di comporre un quadro organico di interventi orientati alla riqualificazione funzionale, spaziale, morfologica, ed al miglioramento del decoro urbano, l'attività urbanistica all'interno della zona A1 potrà essere regolamentata attraverso uno specifico piano di iniziativa pubblica, esteso all'intera sottozona, redatto ai sensi della Circolare ARTA n. 3/2000. All'interno di tale piano potranno essere disciplinati anche interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 3 lett. e) ed f) del D.P.R. n. 380/2001, come recepito in Sicilia con L.R. 16/2016. La zona A1 è stata interessata, per la sua totalità da uno "Studio di dettaglio" redatto in attuazione dell'art. 3 della L.R. 13/2015 ed approvato con delibera del Consiglio comunale n. 8 del 28/03/2018. Le previsioni di detto studio, recepite nel PRG, trovano applicazione, per quanto concerne le modalità di intervento nelle singole Unità Edilizie, sino alla approvazione del Piano che sarà redatto ai sensi della Circolare n. 3/2000.

Sottozona A2. Centro storico di Sant'Ambrogio. E' così classificato il nucleo originario della frazione di Sant'Ambrogio, caratterizzato dalla presenza di edifici di particolare interesse storico urbanistico ed etnoantropologico. Gli interventi, di iniziativa sia pubblica che privata, in questo ambito dovranno tendere a conservare le preesistenze edilizie di interesse storico e la struttura morfologica complessiva, adeguando le caratteristiche tipologiche del patrimonio edilizio esistente alle attuali necessità abitative, ricettive o produttive. Negli edifici ricadenti in tali sottozone sono ammessi interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978 e s.m.i., nonché i cambiamenti di destinazione d'uso, purché le nuove destinazioni siano compatibili con la loro struttura architettonica e tipologico-funzionale. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comportare la integrale demolizione e ricostruzione ma solamente nel caso in cui venga dimostrata l'impossibilità, ricorrendo ad interventi con materiali e tecniche tradizionali, di assicurare all'immobile la necessaria sicurezza sismica. In ogni caso dovranno essere conservati e, se deteriorati, ripristinati, gli elementi architettonici delle fronti esterni su strade e spazi pubblici. La realizzazione di interventi diversi da quelli sopra specificati è ammessa solo nell'ambito di piani attuativi di recupero di iniziativa pubblica o privata.

Edifici di interesse storico architettonico esterni alle zone A. Sono i singoli edifici o complessi di edifici individuati nel Piano che manifestano caratteri di particolare interesse storico e/o ambientale o etnoantropologico ovvero connotazioni architettoniche di particolare qualità.

3.2 Zone B (artt. 15 - 22 delle NTA). Comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, esterne all'area definita per la zona A, il cui carattere è variamente determinato da una edilizia recente. All'interno delle aree perimetrare come "Ambiti di Trasformazione Integrata" di cui all'art. 33, qualsiasi intervento, ad eccezione di quelli di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978 e s.m.i., è subordinato alla approvazione di un piano esecutivo o progetto planivolumetrico secondo le specifiche indicazioni dettate per ciascun A.T.I. nei successivi articoli.

Sottozona B1. Centro urbano consolidato.

Rientrano in queste sottozone le parti del centro urbano costituenti la prima espansione dell'organismo urbano storico, caratterizzate dalla presenza di edilizia moderna generalmente priva di interesse ambientale. All'interno di queste sottozone sono consentite, per singolo permesso di costruire, opere di nuova costruzione e trasformazione edilizia. Gli interventi avverranno nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) l'indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in mc/mq 5,00;*
- 2) l'altezza massima è fissata in mt. 15,50 con non più di cinque elevazioni fuori terra;*
- 3) è consentita la costruzione sui preesistenti allineamenti stradali ai sensi dell'art. 28 della L. R. 26/5/1973 n. 21;*
- 4) per i nuovi edifici nelle aree libere deve essere rispettata la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate. Anche le eventuali sopraelevazioni possibili staticamente, esteticamente e per cubatura devono rispettare tale distanza.*
- 5) è ammessa l'edificazione in aderenza con altre costruzioni, se preesiste parete cieca.*

Nel caso di edifici preesistenti posti sul confine e privi di pareti finestrate, le nuove costruzioni rispetteranno la metà della distanza predetta dal confine (metri 5), essendo comunque ammessa la edificazione in aderenza.

Per i lotti residui liberi, di superficie inferiore a mq. 200, sono consentiti gli interventi previsti dalle leggi regionali n.19/1972, n. 21/1973, n.71/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

Sottozona B2. Tessuti urbani ad alta densità di recente formazione. Rientrano in queste sottozona le aree urbane formatesi a partire dagli anni sessanta del secolo scorso al di sopra della linea ferroviaria, in attuazione di strumenti esecutivi di iniziativa per lo più pubblica o per singolo progetto. L'attività edilizia all'interno di queste sottozona è regolamentata con gli stessi indici e parametri stabiliti per le zone B1, ad eccezione dell'indice di fabbricabilità fondiaria, che è fissato in mc/mq 2,50 e dell'altezza massima che è fissata in m. 10.

Sottozona B3. Tessuti urbani a bassa densità di recente formazione

Rientrano in queste sottozona le aree urbane di recente formazione, realizzate in attuazione di strumenti esecutivi di iniziativa per lo più privata, caratterizzate da edilizia a bassa densità.

All'interno di queste sottozona sono consentite, per singolo permesso di costruire anche convenzionato, opere di nuova costruzione e trasformazione edilizia. Gli interventi avverranno nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

1) l'indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in mc/mq 1,50;

2) l'altezza massima è fissata in mt. 7,50;

3) per i nuovi edifici nelle aree libere deve essere rispettata la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate. Anche le eventuali sopraelevazioni possibili staticamente, esteticamente e per cubatura devono rispettare tale distanza.

4) distanza minima dal ciglio stradale e dai confini m. 5.

Nelle aree inedificate, o rese libere attraverso demolizioni, non urbanizzate, ovvero non servite direttamente da strade esistenti dotate di impianto idrico e fognario, l'edificazione è ammessa attraverso piani di lottizzazione estesi ad una superficie territoriale non inferiore a 5.000 mq, da redigere nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

1) l'indice di fabbricabilità territoriale è fissato in mc/mq 1,00;

2) lotto minimo mq. 1000;

3) l'altezza massima è fissata in mt. 7,50;

4) distanza minima dal ciglio stradale e dai confini m. 5.

Sottozona B4. Aree urbane di completamento di Sant'Ambrogio.

Sono le aree di recente formazione che costituiscono la espansione del nucleo storico di Sant'Ambrogio.

Sono ammessi interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, nonché nuove costruzioni e cambi di destinazioni d'uso.

Le previsioni del PRG per tale zona si attuano attraverso piani esecutivi redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) indice di fabbricabilità territoriale pari a 2,00 mc/mq

b) indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 3,00 mc/mq

c) altezza massima: 10,50 m. calcolata come media della altezza dei fronti a monte e a valle, con non più di tre elevazioni fuori terra

d) sono ammesse le costruzioni sui confini interni del lotto. In caso di arretramento la distanza dal confine non può essere inferiore a mt. 5,00;

e) è ammessa la costruzione sul fronte stradale.

La lottizzazione va estesa ad una area di superficie non inferiore a mq.

3.000. Per le aree di superficie inferiore, purchè servite dalle principali opere di urbanizzazione primaria, è ammessa la edificazione per singolo permesso di costruire nel rispetto degli indici e parametri di cui alle precedenti lett. b), c), d) ed e). Gli stessi indici e parametri si applicano per gli interventi di ampliamento del patrimonio edilizio esistente. Nell'ambito delle zone B4, all'interno dei piani di lottizzazione, devono essere previste aree per gli standard di cui al D.M. 2.04.1968, nella misura di 9 mq per abitante.

Sottozona B5. Nuclei urbani consolidati.

Sono così classificate le aree urbane, separate dal centro urbano principale, comprendenti alcuni nuclei di realizzazione recente. All'interno di tale sottozona sono consentiti esclusivamente interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978 e s.m.i. nonché i cambi di destinazione d'uso.

Sottozona B6. Aree residenziali e turistico-ricettive.

Sono così classificate le aree di recente formazione caratterizzate prevalentemente dalla presenza di edilizia alberghiera e turistico ricettiva. All'interno di tale sottozona sono consentiti esclusivamente interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978 e s.m.i. nonché i cambi di destinazione d'uso. Per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente con finalità produttive di tipo turistico è ammesso l'ampliamento volumetrico sino al 20% del volume esistente. I nuovi volumi possono essere realizzati in aderenza ai volumi esistenti ovvero anche separatamente a condizione però che costituiscano pertinenze dei fabbricati esistenti o che comunque non costituiscano unità autonome e non diano luogo al frazionamento catastale dei terreni. I nuovi volumi dovranno rispettare una distanza di m. 10 dalle pareti finestrate degli edifici contermini e di m. 5 dai confini del lotto e devono risultare arretrati dal filo stradale di almeno m. 5.

Sottozona B7. Attrezzature alberghiere.

Sono le parti del territorio comunale caratterizzate dalla presenza di complessi alberghieri e turistico-ricettivi. All'interno di tali sottozone sono consentiti esclusivamente interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978 e s.m.i. nonché i cambi di destinazione d'uso, con esclusione degli usi residenziali privati. Per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente con finalità produttive di tipo turistico è ammesso l'ampliamento volumetrico sino al 20 % del volume esistente. I nuovi volumi possono essere realizzati in aderenza ai volumi esistenti ovvero anche separatamente a condizione però che costituiscano pertinenze dei fabbricati esistenti o che comunque non costituiscano unità autonome e non diano luogo al frazionamento catastale dei terreni. I nuovi volumi dovranno rispettare una distanza di m. 10 dalle pareti finestrate degli edifici contermini e di m. 5 dai confini del lotto e devono risultare arretrati dal filo stradale di almeno m. 10.

3.3 Zone C (art. 23 - 30 delle NTA). Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali ovvero al completamento degli insediamenti esistenti che non possono classificarsi come zone B ai sensi dell'art. 2 del D.I. n. 1444/1968. L'edificazione nelle zone C è subordinata di norma alla approvazione di un piano attuativo esteso, salvo quanto di seguito specificato per ciascuna sottozona. Le zone C, a seconda delle diverse destinazioni d'uso e delle caratteristiche di edificabilità, sono suddivise nelle sottozone seguenti.

Sottozona C1. Area di espansione residenziale.

Le previsioni del PRG per tali zone si attuano attraverso piani esecutivi redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri: 1) l'indice di fabbricabilità territoriale non può superare 1,75 mc/mq; 2) l'indice di fabbricabilità fondiario non può essere superiore a 3,00 mc/mq; 3) il rapporto di copertura non può superare il valore di 2/3; 4) la distanza minima tra pareti finestrate è di mt. 10,00; 5) sono ammesse le costruzioni sui confini interni del lotto. In caso di arretramento la distanza dal confine non può essere inferiore a mt. 5,00; 6) l'arretramento dalle strade carrabili e dalle delimitazioni di destinazione funzionale, non può essere inferiore a mt. 5,00; 7) l'altezza massima degli edifici è stabilita in mt. 7,50 con un numero di piani fuori terra non superiore a due; 8) possono essere realizzati fabbricati isolati, a schiera, in linea o a nuclei.

Sottozona C2. Area di completamento per la edilizia residenziale pubblica.

Sono le aree destinate a soddisfare il residuo fabbisogno di edilizia residenziale pubblica. Nel caso di nuove iniziative edificatorie è ammessa esclusivamente la realizzazione di edilizia residenziale pubblica. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse, anche attraverso cambi di destinazione, le destinazioni residenziali, ricettive, commerciali, direzionali e amministrative, artigianali non dannose e compatibili con la residenza. L'attività edilizia all'interno di queste sottozone è regolamentata con gli stessi indici e parametri stabiliti per le zone C1, ad eccezione dell'indice di fabbricabilità territoriale massimo, che è fissato in mc/mq 2,00 e dell'indice di fabbricabilità fondiario che non può essere superiore a 3,50 mc/mq.

Sottozona C3. Aree di completamento dei nuclei.

Sono così classificate le aree, prevalentemente classificate zone F5 nel previgente strumento urbanistico e destinate ad edilizia residenziale, in gran parte già interessate da piani di lottizzazione per edilizia residenziale. All'interno di tali zone l'attività edificatoria resta regolamentata secondo le prescrizioni ed i parametri plano-volumetrici previsti nel progetto di piano di lottizzazione redatto in attuazione del previgente strumento urbanistico. Nel caso di mancata attuazione del piano entro i termini temporali stabiliti nella convenzione ovvero di varianti sostanziali ovvero di nuova edificazione in aree libere l'attività edilizia dovrà rispettare i seguenti indici e parametri: 1) l'indice di fabbricabilità territoriale non può superare 0,35 mc/mq; 2) l'indice di fabbricabilità fondiario non può essere superiore a 0,50 mc/mq; 3) il lotto minimo non può essere inferiore a 1.000 mq.; 4) la distanza minima tra pareti finestrate è di mt. 10,00; 5) sono ammesse le costruzioni sui confini interni del lotto. In caso di arretramento la distanza dal confine non può essere inferiore a mt. 5,00; 6)

l'arretramento dalle strade carrabili e dalle delimitazioni di destinazione funzionale, non può essere inferiore a mt. 5,00; 7) l'altezza massima degli edifici è stabilita in mt. 7,50 con un numero di piani fuori terra non superiore a due. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978, nonché i cambiamenti di destinazione d'uso. Per la riorganizzazione del sistema dei servizi l'Amministrazione comunale potrà assegnare nuove destinazioni alle aree cedute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, diverse da quelle previste nei piani.

Sottozona C4. Aree residenziali e turistico ricettive a bassa densità.

Sono così classificate le aree costiere per lo più già interessate dalla presenza di edilizia residenziale ed attrezzature alberghiere e ricettive in genere. All'interno di tale sottozona sono consentiti interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978 e s.m. e i. nonché i cambi di destinazione d'uso. Gli interventi di nuova costruzione e gli ampliamenti volumetrici sono ammessi previa approvazione di Piani di Lottizzazione convenzionati ovvero per singolo permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato, nei casi previsti dalla legge, nel rispetto dei seguenti indici e parametri: 1) l'indice di fabbricabilità territoriale non può superare 0,30 mc/mq ; 2) l'indice di fabbricabilità fondiario non può essere superiore a 0,35 mc/mq; 3) la distanza minima tra pareti finestrate, anche interne al lotto, è di mt.

10,00; 4) distanza dai confini del lotto non inferiori a mt. 5,00; 5) l'arretramento dalle strade carrabili e dalle delimitazioni di destinazione funzionale, non può essere inferiore a mt. 5,00; 6) l'altezza massima degli edifici è stabilita in mt. 7,50 con un numero di piani fuori terra non superiore a due. Per la realizzazione di strutture ricettive di tipo alberghiero a gestione unitaria si applicano gli indici ed i parametri di seguito specificati: 1) l'indice di fabbricabilità territoriale non può superare 0,50 mc/mq ; 2) l'indice di fabbricabilità fondiario non può essere superiore a 0,75 mc/mq; 3) la distanza minima tra pareti finestrate, anche interne al lotto, è di mt. 10,00; 4) distanza dai confini del lotto non inferiori a mt. 5,00; 5) l'arretramento dalle strade carrabili e dalle delimitazioni di destinazione funzionale, non può essere inferiore a mt. 5,00; 6) l'altezza massima degli edifici è stabilita in mt. 10,50 con un numero di piani fuori terra non superiore a tre.

Sottozona C5. Aree turistico ricettive di completamento.

Le destinazioni d'uso ammesse sono esclusivamente quelle turistico ricettive di qualsiasi tipo. Non è ammessa la realizzazione di nuova

edilizia residenziale. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978, nonché i cambiamenti di destinazione d'uso. Le previsioni del PRG per tali zone si attuano attraverso piani esecutivi redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri: 1) l'indice di fabbricabilità territoriale non può essere superiore a 0,75 mc/mq; 2) l'indice di fabbricabilità fondiario non può essere superiore a 1 mc/mq; 3) il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/2; 4) la distanza minima tra pareti finestrate è di mt. 10,00; 5) sono ammesse le costruzioni sui confini interni del lotto. In caso di arretramento la distanza dal confine non può essere inferiore a mt. 5,00; 6) l'arretramento dalle strade carrabili e dalle delimitazioni di destinazione funzionale, non può essere inferiore a mt. 5,00; 7) l'altezza massima degli edifici è stabilita in mt. 10,50 con un numero di piani fuori terra non superiore a tre. La lottizzazione va estesa di norma all'intera zona contraddistinta da un unico simbolo alfanumerico nell'elaborato di zonizzazione alla scala 1:2000; può essere tuttavia consentita la lottizzazione di aree che interessano una superficie minore, comunque non inferiore a 5.000 mq. Ai fini della approvazione di tali piani dovrà in particolare verificarsi che la lottizzazione proposta non sia di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti edificabili ricadenti all'interno della stessa zona omogenea, e che risulti garantita la possibilità di prevedere all'interno della lottizzazione aree di urbanizzazione per verde e parcheggi di dimensioni congrue. Nell'ambito di ciascun piano devono essere previste aree per gli standard di cui al D.M. 2.04.1968, nella misura di 12 mq per abitante, dei quali almeno 8 mq da destinare a verde attrezzato.

Sottozona CL. Aree interessate da piani esecutivi.

Sono così classificate le aree, destinate ad edilizia residenziale nel previgente strumento urbanistico, già interessate da piani di lottizzazione approvati e convenzionati o in corso di convenzionamento. All'interno di tali zone l'attività edificatoria resta regolamentata secondo le prescrizioni ed i parametri plano-volumetrici previsti nel progetto di piano di lottizzazione redatto in attuazione del previgente strumento urbanistico, ed approvato dalla competente Soprintendenza. Nel caso di mancata attuazione del piano entro i termini temporali stabiliti nella convenzione ovvero di varianti sostanziali l'attività edilizia sarà regolamentata in analogia alle zone E1, ad eccezione dei piani che si riferiscono ad ambiti compresi nelle fasce di inedificabilità previste dal nuovo PRG, che, se non

attuati nelle parti che si riferiscono alle opere di urbanizzazione, perdono la loro efficacia e non possono essere riproposti.

Sottozone Cc. Campeggi.

Rientrano in questa definizione le aree destinate a campeggi all'aria aperta, come disciplinati dalla L.R.14/1982 come modificata dalla L.R. n. 13/2006 e dal D.R.23 luglio 1984 e smi. Sono destinate alla realizzazione di parchi di campeggio, ovvero di aziende ricettive all'aria aperta costituenti esercizi pubblici a gestione unitaria che, in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggio ai turisti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento, purché trasportabili dal turista per via ordinaria e senza ricorrere a trasporto eccezionale, nonché ai relativi mezzi di trasporto. La attuazione del piano è subordinata alla approvazione di un piano di lottizzazione in ambito chiuso, da redigere nel rispetto della normativa vigente. Non è ammessa la realizzazione di nuovi volumi ad eccezione di quelli indispensabili a garantire il funzionamento del campeggio all'aria aperta. Le superfici destinate a piazzola e viabilità devono essere pavimentate con sistemi che consentano una agevole rimozione ai fini di future esigenze di recupero ambientale.

Attrezzature di interesse locale. (art. 31 delle NTA).

Rientrano in questa definizione le aree destinate a sedi di attività pubbliche o di interesse pubblico, di cui agli art. 3, 4 e 5 del D.M. 2/4/68 n.1444, sulle quali il piano appone un vincolo conformativo. La realizzazione delle previsioni relative a tali aree avviene previa approvazione di progetti planovolumetrici o di sistemazione dell'area estesi di norma all'intero ambito omogeneo destinato al servizio, nel rispetto delle leggi specifiche che regolano i vari tipi di attrezzature. Le previsioni relative a tali ambiti si attuano: - attraverso iniziativa privata da parte dei proprietari delle aree interessate, per la realizzazione di attrezzature ed impianti di interesse collettivo; - per iniziativa pubblica, previa acquisizione delle aree interessate attraverso espropriazione per pubblica utilità a seguito di approvazione di uno specifico progetto ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 327/2001 e smi; - per iniziativa pubblica, previa acquisizione delle aree interessate attraverso cessione da parte dei privati proprietari nell'ambito di procedimenti compensativi o perequativi; - attraverso l'affidamento in concessione a società ed imprese private. Le aree per i servizi residenziali sono distinte nelle tavole di Piano con le seguenti sigle alfanumeriche:

- S Attrezzature scolastiche

S1 - Asili nido

S2 - Attrezzature scolastiche

- IC Attrezzature di interesse comune

IC - Attrezzature generiche

IC1 - Attrezzature religiose

IC2 - Attrezzature tecniche

IC3 - Attrezzature amministrative e culturali

IC4 - Attrezzature per il tempo libero

IC5 - Attrezzature socio-assistenziali-sanitarie

- V Verde pubblico e attrezzato

V1 - Verde pubblico

V2 - Verde attrezzato

V3 - Attrezzature per la pratica sportiva

- P Parcheggi

Le modalità di attuazione sulle singole aree sono dettagliatamente esposte in tale articolo delle NTA

Ambiti destinati alla diretta fruizione del mare. (art. 32 delle NTA).

Sono le parti del territorio comunale, comprese entro i 150 metri dalla linea di battigia, destinate alla fruizione pubblica del mare.

In tali ambiti sono consentite le opere specificate nell'art. 15 della LR

78/1976 e segnatamente opere ed impianti destinati alla diretta fruizione del mare, nonché la ristrutturazione degli edifici esistenti senza alterazione dei volumi già realizzati ed i cambi di destinazione d'uso.

E' consentita altresì la demolizione senza ricostruzione degli edifici esistenti; in questo caso la volumetria demolita, se regolare, regolarizzabile o già regolarizzata, può essere trasferita, conteggiandola per il doppio, in aree ricadenti in qualsiasi altra zona territoriale omogenea purché non soggetta a vincoli di inedificabilità, in deroga all'indice di densità vigente nella zona.

La sistemazione di tali ambiti può essere definita attraverso specifici Piani di Utilizzo di iniziativa pubblica, riferiti a parti tendenzialmente omogenee in considerazione delle medesime caratteristiche urbanistiche, ambientali, morfologiche ed infrastrutturali, da attuare attraverso progetti esecutivi di

iniziativa pubblica o privata.

Le previsioni di tali piani dovranno porsi in continuità con quelle del Piano di Utilizzo del Demanio Marittimo.

Ambiti di Trasformazione Integrata (art. 33 delle NTA).

*Sono identificati come Ambiti di Trasformazione Integrata (ATI) alcune parti del territorio comunale che rappresentano aree-risorsa di particolare valore strategico per lo sviluppo urbano. La riqualificazione di tali aree deve essere oggetto di progettazione unitaria di dettaglio da redigere secondo le indicazioni specificatamente riportate nell' art. 33 delle NTA per ciascuno degli ATI (n. 8).
ATI 1. E' costituito dalle aree in atto occupate per la quasi totalità dagli impianti ferroviari dei quali è prevista o programmata la dismissione.*

ATI 2. La riorganizzazione di questa area, che insieme all'ATI 5, costituisce il fronte a mare della città sulla spiaggia di ponente, rappresenta la più importante opportunità che la città ha per riconquistare e consolidare il proprio ruolo attrattivo per il turismo siciliano.

ATI 3. L'area, attualmente priva di sistemazione, offre la occasione di portare a soluzione uno dei più problemi irrisolti della fascia urbana costiera riguardante il collegamento viario del lungomare con la viabilità urbana principale

ATI 4. area, ubicata in prossimità delle Poste

ATI 5. Vedasi ATI2

ATI 6. E' costituita dall'area delimitata dalla via Roma e dalla via Cavour,

ATI 7. L'area per la sua collocazione al centro del golfo della Kalura

ATI 8. Comprende le aree portuali, nonché le aree immediatamente retrostanti.

Zone D. (art. 34 - 36 delle NTA).

Comprendono le parti del territorio comunale, edificate o con lotti liberi, destinate ad edifici ed impianti produttivi artigianali, commerciali e per la distribuzione, magazzini, con i relativi spazi per uffici, laboratori, mostre e quant'altro connesso con le attività produttive. In tali zone è esclusa la costruzione di unità abitative salvo quella per la custodia e la vigilanza della azienda, di superficie lorda comunque non superiore a mq. 70. E' inoltre escluso l'insediamento di attività insalubri. In relazione alle differenti caratteristiche le zone D sono suddivise nelle sottozone:

D1 - Aree per insediamenti artigianali esistenti da completare

D2 - Aree per insediamenti commerciali.

Salvo quanto di seguito specificato per ciascuna sottozona le previsioni del PRG in tali zone si attuano attraverso piani esecutivi di iniziativa privata o pubblica. Con le procedure stabilite dalla legge, nell'ambito delle zone D1 possono essere localizzati, previa autorizzazione regionale, Piani di Insediamento Produttivo (PIP).

L'attuazione all'interno delle zone D1 può avvenire anche mediante piani di lottizzazione convenzionata, redatti ai sensi dell'art. 15 della L.R.

34/1996, d'iniziativa dei privati o di consorzi di imprese artigiane che dimostrino di avere la disponibilità del 51% delle aree interessate, ovvero ad iniziativa di consorzi o cooperative di operatori che ne chiedano l'assegnazione, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 30/1997. Ai piani di lottizzazione si applicano in questo caso le disposizioni normative previste dal secondo comma dell'art. 15 della L.R. 34/1996.

Sono consentiti, per singolo permesso di costruire, interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, nonché di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione in lotti già dotati delle opere di urbanizzazione, nel rispetto dei parametri di seguito specificati per ciascuna sottozona.

Sottozona D1. Insediamenti produttivi esistenti da completare.

E' così classificato un ambito localizzato alla estremità occidentale del territorio comunale, interessato dalla presenza di attività produttive di diversa natura. Sono consentiti, per singolo permesso di costruire, interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, nonché di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione in lotti già serviti da strade pubbliche, nel rispetto dei seguenti indici e parametri: a) destinazione d'uso: attività artigianali di servizio e di produzione, attività commerciali all'ingrosso, depositi, magazzini ed attività a queste connesse. b) indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 2,00 mc/mq; c) rapporto di copertura non superiore al 30%; d) altezza massima ml 8; e) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0 ovvero in aderenza in lotti compresi nello stesso piano esecutivo; tra pareti finestrate m. 10,0; f) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 15,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada. Nelle aree non servite da viabilità pubblica la nuova edificazione è subordinata alla approvazione di un

piano di lottizzazione da redigere nel rispetto di un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 1,50 mc/mq nonché degli indici e parametri sopra riportati. La attuazione del piano è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per il funzionamento delle attività commerciali, nonché alla realizzazione, a scomputo degli oneri dovuti, delle sistemazioni stradali previste nel piano in adiacenza all'area di intervento. Nell'ambito di ciascun piano deve essere prevista una area minima da destinare alla realizzazione di parcheggi e verde pubblici, da cedere gratuitamente al comune, non inferiore al 10% dell'area sottoposta a lottizzazione, da sistemare a spese del lottizzante; le superfici da cedere devono essere direttamente raggiungibili da viabilità pubblica.

Sottozona D2. Aree per insediamenti commerciali.

Le aree così classificate sono destinate alla realizzazione o al potenziamento di attività commerciali e servizi turistici. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività commerciali al dettaglio, centri commerciali, medie strutture di vendita, depositi, magazzini ed attività a queste connesse, sale espositive, gallerie d'arte, servizi turistici, agenzie di viaggi, e simili. La nuova edificazione è subordinata alla approvazione di un progetto planivolumetrico esteso all'intera sottozona, da redigere nel rispetto dei seguenti indici e parametri: a) indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,75 mc/mq; a) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,50 mc/mq; b) rapporto di copertura non superiore al 30%; c) altezza massima ml 8; d) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0 ovvero in aderenza in lotti compresi nello stesso piano esecutivo; tra pareti finestrate m. 10,0; e) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 10,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada. f) area minima da destinare alla realizzazione di spazi pubblici, da cedere gratuitamente al comune, non inferiore a 80 mq per ogni 100 mq di superficie utile, almeno la metà dell'area ceduta deve essere sistemata a parcheggio pubblico; le superfici da cedere devono essere accorpate in un numero di aree non superiori a due e devono essere direttamente raggiungibili da viabilità pubblica. In aggiunta ai parcheggi pubblici devono essere previsti i parcheggi pertinenziali per la clientela nella misura stabilita per ciascuna tipologia di esercizio commerciale, e specificate di seguito nelle presenti Norme. La attuazione del piano è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per il funzionamento delle attività commerciali, nonché alla realizzazione, a scomputo degli oneri dovuti, delle sistemazioni stradali previste nel piano in adiacenza all'area di intervento. La realizzazione è subordinata al rilascio di un permesso di costruire convenzionato. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per titolo abilitativo singolo, interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia, nonché interventi di ampliamento, demolizione e nuova costruzione nel rispetto degli indici e parametri sopra definiti. Negli edifici esistenti all'interno delle sottozone D2, indicati quali Beni culturali, sono consentiti interventi di ristrutturazione senza demolizione, con il mantenimento delle caratteristiche architettoniche di interesse ambientale nonché interventi di ampliamento nel rispetto degli indici e parametri sopra definiti.

Zone E – Territorio esteso (art. 37 - 40 delle NTA).. Sono classificate zone E le parti del territorio comunale destinate alle attività agricole, zootecniche, di cava, agrituristiche e a quelle ad esse connesse. In base alle diverse caratteristiche urbanistiche, paesaggistiche, colturali e geomorfologiche, le zone agricole sono suddivise nelle sottozone E1 ed E2.

Sottozone E1 - Aree agricole.

Nelle zone per attività agricole possono realizzarsi, a mezzo di singolo permesso di costruire, fabbricati rurali, fabbricati residenziali, impianti o manufatti edilizi pertinenti interventi produttivi, impianti o manufatti edilizi per agriturismo, e simili. In tali zone, in particolare, è consentita, ai sensi dell'art. 22 della L.R. n.71/78 e s.m. e i. la costruzione di impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici locali, ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali, quali la pietra naturale, l'acqua e il legno, nel rispetto dei seguenti parametri: 1) il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/10 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento; 2) i distacchi tra fabbricati non possono essere inferiori a mt 20,00; 3) i distacchi dai cigli stradali non possono essere inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D. P. R. 16 dicembre 1992 n°495; 4) i parcheggi devono essere in misura non inferiore ad 1/5 dell'area interessata; 5) rispetto delle distanze stabilite dall'art. 15 della L.R. 12 giugno 1976 n°78, come interpretato dall'art. 2 della L.R. 30 aprile 1991 n°15. Le costruzioni devono comunque distare non meno di 200 m. dal limite esterno delle zone A, B, C previste dal PRG. La costruzione di edilizia residenziale o di servizio all'agricoltura, a mezzo di singolo permesso di costruire, è consentita con i seguenti limiti: a) l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare il valore di 0,03 mc/mq; b) gli edifici non possono comprendere più di due piani fuori terra e comunque non possono superare

l'altezza massima di mt 7,50; c) il distacco minimo dai confini non può essere inferiore a m. 5,00. d) i distacchi tra fabbricati non possono essere inferiori a mt 10,00; e) il rapporto tra la superficie occupata dalle costruzioni e dalle sistemazioni esterne relative (stradelle, terrazze con o senza tettoie, spazi pavimentati, campetti sportivi e simili, parcheggi) e l'area totale impegnata non può superare il valore del 50%; la rimanente parte deve essere mantenuta allo stato naturale, lasciando inalterato il terreno vegetale esistente; è ammessa, nel caso di terreni in pendenza, la sistemazione a terrazzo con muretti di contenimento in pietra di altezza non superiore a cm. 80; f) va vincolata a parcheggio una superficie non inferiore a 1/10 della volumetria del fabbricato previsto. La realizzazione degli edifici residenziali nel rispetto dei limiti sopraindicati non può comportare in nessun caso il frazionamento delle particelle catastali esistenti.

Sottozona E2.

Sono classificate E2 le parti di territorio agricolo caratterizzate da un elevato interesse paesistico-ambientale. In tali zone, in aggiunta alle attività agricole, sono prescritte e consentite le opere volte alla tutela, conservazione e utilizzazione del patrimonio boschivo esistente ed alla formazione di nuove zone boscate; le opere connesse con la regolamentazione idrogeologica, come argini, terrazzamenti, invasi, briglie, ecc.; l'apertura di sentieri pedonali e l'ammodernamento delle strade esistenti, da realizzarsi con modalità compatibili con le caratteristiche della zona; la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo e la ristrutturazione senza modifiche del volume e della sagoma degli edifici esistenti, nonché i cambi di destinazione d'uso per attività di tipo residenziale, agricoli produttivi, turistici e ricettivi, purché le nuove destinazioni non richiedano la realizzazione di nuove sistemazioni esterne tali da alterare significativamente il paesaggio naturale. Al fine di garantire la continuità dei sistemi ecologici e la conservazione dei tratti paesaggistici del territorio in tale sottozona non è ammessa, a meno di giustificate ragioni, la realizzazione di nuove recinzioni in muratura delle proprietà agricole ad esclusione di quelle relative a costruzioni esistenti, che potranno essere autorizzate previa valutazione dell'impatto paesaggistico ed ambientale. In tali zone devono essere inoltre poste in essere misure orientate a: - favorire la formazione di ecosistemi vegetali stabili in equilibrio con le condizioni dei luoghi, ai fini della salvaguardia idrogeologica e del mantenimento di habitat e delle relative funzioni ecologiche; - tutela delle emergenze geologiche, geomorfologiche, biologiche e idrologiche; - tutela e conservazione del patrimonio architettonico tramite interventi di restauro e risanamento conservativo, nel rispetto assoluto delle tipologie architettoniche e costruttive, dei materiali originari, delle caratteristiche formali tradizionali; - contenimento dell'erosione costiera attraverso tecniche dell'ingegneria naturalistica; - eliminazione dei detrattori ambientali, garantendo il recupero dei beni e dei valori paesistici e naturalistici; - riqualificazione del rapporto tra il mare e la costa, garantendo ove possibile, la ricostruzione della rete ecologica; - riqualificazione ambientale del litorale, rinaturalizzazione dei tratti più o meno artificializzati con l'uso di tecniche dell'ingegneria naturalistica. Nelle parti delle zone E2, non interessate da vincoli d'inedificabilità, nell'ambito di aziende agricole, è consentita la realizzazione di costruzioni residenziali a servizio del fondo agricolo e di strutture agrituristiche con il limite di 0,01 mc/mq.

Corridoi ecologici (art. 40 delle NTA).

Sono classificati Corridoi ecologici gli spazi liberi destinati a garantire un corretto equilibrio ecologico ed ambientale. Nell'attraversamento delle aree urbanizzate tali spazi consentono un adeguato smaltimento delle acque meteoriche ed assicurano la necessaria continuità monte-valle al sistema ecologico. In tali aree, di fatto assimilate ad aree agricole, sono prescritti e consentiti interventi di sistemazione idraulica e di rinaturazione con essenze proprie della flora locale; è vietata la realizzazione di recinzioni dei fondi con materiali diversi dai paletti e rete metallica. Compatibilmente con tali interventi è consentita, attraverso la apposizione di vincoli espropriativi, la realizzazione di sentieri pedonali atti ad assicurare una continuità di percorsi pubblici per la piena fruizione dei beni naturali ed ambientali del territorio, assicurando nel contempo il libero accesso a mare.

Aree boscate. (art. 41 delle NTA).

Sono le parti del territorio comunale, identificate nello studio agricolo forestale di supporto al PRG, interessate da boschi, naturali ed artificiali, aventi le caratteristiche di cui all'art. 4 della L.R. 16/1996,

Zone F - Attrezzature e servizi di interesse generale. (art. 42 delle NTA).

Comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di livello generale, pubblici o privati di interesse pubblico, di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 n.1444, sulle quali il piano appone un vincolo conformativo. La realizzazione delle attrezzature previste avviene previa approvazione di

progetti planovolumetrici o di sistemazione dell'area estesi di norma all'intera zona omogenea destinata al servizio, nel rispetto delle leggi specifiche che regolano i vari tipi di attrezzatura, con le procedure specificate nell'art. 30 delle presenti Norme. Le diverse attrezzature sono identificate nelle tavole di Piano con le seguenti sigle alfanumeriche:

F1 - Attrezzature cimiteriali. La attività edificatoria all'interno dell'area cimiteriale dovrà essere regolamentata da apposito piano regolatore dell'area cimiteriale, redatto nel rispetto delle norme tecniche specifiche e del Regolamento di polizia mortuaria approvato con D.P.R.10.09.1990, n. 285 e succ. mod.

F2 - Impianti tecnici urbani. All'interno di tali zone possono realizzarsi, per iniziativa pubblica o da parte dei soggetti erogatori di servizi pubblici, strutture e fabbricati destinati a servizi tecnici urbani, quali serbatoi idrici, anche sopraelevati, impianti di potabilizzazione, impianti per la depurazione delle acque di scarico, compostiere, impianti di sollevamento liquami, impianti per la trasmissione a distanza, ripetitori e simili, cabine elettriche, discariche di materiali inerti e piazzole di stoccaggio di rifiuti solidi, canili municipali, depositi comunali, aree attrezzate per la protezione civile, uffici etc, secondo parametri tecnici che regolano ciascun tipo di impianto.

F3 - Attrezzature sportive. All'interno di tali zone possono realizzarsi, per iniziativa pubblica o da parte dei soggetti privati, attrezzature sportive di qualsiasi natura e consistenza. L'indice di fabbricabilità fondiaria massima, per le eventuali costruzioni, è stabilito in 1,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 40% ed un indice di piantumazione arborea, inteso come rapporto tra la superficie destinata a verde e la superficie rimasta scoperta da costruzioni, non inferiore al 30%.

F4 - Istituti di istruzione superiore. Sono destinate alle attrezzature per la istruzione superiore. L'indice di fabbricabilità fondiaria massima è stabilito in 2,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 40% ed un indice di piantumazione arborea, inteso come rapporto tra la superficie destinata a verde e la superficie rimasta scoperta da costruzioni, non inferiore al 30%. Nella progettazione degli edifici scolastici e delle relative pertinenze vanno comunque rispettate le norme tecniche specifiche per ciascuna categoria di scuola.

F5 - Attrezzature amministrative e culturali. Nelle aree destinate ad attrezzature amministrative e culturali l'indice di fabbricabilità fondiaria massima è stabilito in 2,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 50%. All'interno dell'area, nel caso di attrezzature direzionali, vanno reperite aree da destinare a parcheggi in misura non inferiore a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

F6 - Attrezzature ospedaliere. E' destinata allo svolgimento della attività ospedaliera ed al suo potenziamento anche attraverso la edificazione di nuovi volumi commisurati alle esigenze funzionali della struttura.

F7 - Attrezzature di protezione civile. In tali zone è ammessa la realizzazione da parte di soggetti pubblici di attrezzature di qualsiasi tipologia e natura, finalizzate ad assicurare il servizio di protezione civile. E' ammessa la costruzione di nuovi volumi commisurati alle esigenze funzionali del servizio.

F8 - Attrezzature ferroviarie. Sono le aree interessate dall'esercizio del trasporto ferroviario. Sono ammesse tutte le attività finalizzate ad assicurare un elevato standard di funzionalità del servizio.

F9 - Attrezzature portuali. Comprendono le aree retro portuali, nelle quali devono trovare soddisfazione le esigenze di servizi connessi all'esercizio delle attività marittime. L'intervento in tali zone è subordinato alla approvazione di un progetto planivolumetrico di sistemazione dell'area, esteso all'intero ambito, e relazionato al piano regolatore del porto. Sono consentiti gli interventi di manutenzione e ristrutturazione delle strutture edilizie esistenti, nonché i cambi di destinazione d'uso per attività correlate all'attività portuale. E' anche ammessa la costruzione di nuovi volumi commisurati alle esigenze funzionali del servizio portuale.

F10 - Attrezzature militari. Sono le aree interessate da attrezzature ed impianti militari. Sono ammessi tutti gli interventi necessari a garantire piena funzionalità alle attività che in esse si svolgono.

F11 - Attrezzature socio assistenziali. Sono destinate alla realizzazione di attrezzature socio assistenziali di qualsiasi tipologia e natura. L'indice di fabbricabilità fondiaria massima è stabilito in 1,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 40% ed un indice di piantumazione arborea, inteso come rapporto tra la superficie destinata a verde e la superficie rimasta scoperta da costruzioni, non inferiore al 30%.

F12 - Parco urbano. Sono destinate a parco urbano due diverse aree che per il loro interesse naturalistico, agricolo, ambientale, storico, archeologico e paesaggistico, devono essere mantenute in

condizioni di naturalità e preservate nei loro valori storici e paesaggistici. Son comunque ammesse tutte le iniziative finalizzate ad una piena fruizione pubblica dell'area. E' prescritta la redazione di un piano di sistemazione esteso all'intero parco. In tale piano dovranno essere previste e regolamentate le forme di fruizioni più opportune dei manufatti architettonici esistenti all'interno dell'area e dei resti di natura archeologica. Nella sistemazione e manutenzione dell'area va salvaguardato il valore naturalistico delle comunità vegetali presenti nell'area. Per la valutazione di tale valore naturalistico andranno eseguiti: □ uno studio floristico che valuti la diversità (numero delle specie) e la qualità (presenza di specie rare, protette, ecc.) della flora presente; □ uno studio vegetazionale nelle formazioni arboree, arbustive ed erbacee, anche tramite rilievi fitosociologici, che evidenzii la qualità della fitocenosi ed in particolare la eventuale presenza di lembi di vegetazione. Nell'ambito di tale zona è consentita la realizzazione di percorsi ciclopedonali e sentieri in terra battuta, parcheggi nelle aree perimetrali, che non prevedano opere stabili né trasformazioni irreversibili del terreno. All'interno delle aree di parco, compatibilmente con il carattere naturalistico del sito, possono essere individuati gli ambiti dove porre a dimora gli alberi, in attuazione delle disposizioni della legge 29 gennaio 1992, n.113 e smi. Tali zone devono essere opportunamente segnalate con specifici cartelli indicatori e con la evidenziazione delle essenze messe a dimora, che devono essere autoctone. Nelle aree di Parco non sono ammesse nuove costruzioni edilizie, ad esclusione degli eventuali piccoli volumi necessari a garantire una migliore fruizione pubblica dell'area.

F13 – Parco lineare attrezzato. E' identificato come Parco lineare attrezzato il percorso attualmente ancora in parte occupato dalla linea ferroviaria Palermo Messina e dagli impianti ferroviari. La destinazione assegnata all'area diventerà pienamente operante nel momento in cui verrà completato il progetto di attraversamento in galleria del territorio comunale. La sistemazione di tale area dovrà essere oggetto di un progetto planivolumetrico di iniziativa comunale esteso all'intera area, nel quale dovranno essere specificate le destinazioni d'uso ammissibili e le sistemazioni da adottare.

F14 – Parco costiero. E' destinata a parco costiero l'area costituita da una discarica di materiali di scavo esistente sulla costa orientale del territorio comunale. Non sono ammesse nuove costruzioni edilizie, ad esclusione degli eventuali piccoli volumi necessari a garantire una migliore fruizione pubblica dell'area.

Dall'art. 43 all'art. 49 vengono normati: Interventi sulla viabilità esistente; Aree di verde stradale; Vincoli di inedificabilità; Prescrizioni per le parti del territorio comunale ricadenti all'interno del Parco delle Madonie; Vincoli e prescrizioni particolari; Demolizione senza ricostruzione; Strutture ed impianti tecnologici e di distribuzione carburanti.

Il Titolo IV individua le modalità di attuazione degli interventi nelle varie zone.

Il Titolo V individua le norme relative alle attività commerciali.

Il Titolo VI è relativo alle norme transitorie.

CONSIDERAZIONI DELL'UFFICIO

Iter amministrativo

Nulla si ha da rilevare sulla procedura amministrativa, Gli elaborati digitali di adozione trasmessi al Dipartimento in formato integrale (comprensivi osservazioni e controdeduzione) fanno riferimento comunque al portale via-Vas regione siciliana- codice procedura 1763,

Fabbisogno abitativo/dimensionamento del Piano

Quest'Ufficio ritiene che la metodologia utilizzata al fine di pervenire al fabbisogno abitativo, tranne qualche piccolo errore di calcolo, risulta in linea di massima corretta.

In particolare si è pervenuto ad un fabbisogno abitativo nel decennio di circa 680 abitazioni di cui 100 da reperire dalla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente per una stima di famiglie di 7560 e quindi una cubatura stimata di circa 290.000 mc.

La dotazione di servizi secondo DM 1444/68 è stata calcolata per circa 15.000 abitanti residenti al 2030.

Nel corso del percorso approvativo in sede di valutazione ambientale, la capacità edificatoria è stata leggermente ridimensionata, si ritiene di confermare la dotazione dei servizi previsti potendo sopperire alle eventuali pressanti deficienze abitative con apposite varianti.

Il progettista in base ai criteri ispiratori del piano e del dimensionamento oltre alle aree da destinare alle residenze stabili, ha previsto la localizzazione, prevalentemente nella fascia costiera, di strutture turistico-ricettive per una superficie di 1.225.000 mq. circa, la maggior parte della quale già occupata da strutture esistenti o da urbanizzazione rada

Ai fini delle determinazioni sulle impostazioni del piano, sugli obiettivi che con lo stesso si intende perseguire e sulle scelte urbanistiche effettuate, in via preliminare deve prendersi atto che lo stesso si basa sullo studio ed analisi dello stato di fatto del territorio che si è sviluppato, nel corso di mezzo

secolo, in vigore di uno strumento urbanistico anacronistico rispetto alla normativa urbanistica/paesaggistica/ambientale intervenuta in tale intervallo di tempo.

Il vigente piano, redatto nel corso dell'anno 1968 ed approvato nel 1974, (già superato con l'entrata in vigore della L.R. 71/78), in quanto vigente, ha comportato una trasformazione del territorio non sempre coerente con le finalità e gli obiettivi che la sopravvenuta normativa, orientata al perseguimento di uno sviluppo sostenibile, ha fissato in modo tale che le trasformazioni del territorio possano soddisfare equamente le esigenze dell'uomo e quelle della tutela delle risorse.

Premesso quanto sopra e preso atto che le scelte di piano da parte del progettista appaiono orientate al recupero e la valorizzazione delle risorse; in linea generale si condivide, salvo quanto appresso si dirà per le singole Z.T.O., l'impostazione dello stesso che tiene conto dell'attuale assetto e vocazione territoriale nonché delle esigenze a quest'ultima legate pur rispettando i principi della limitazione del suolo ed il rispetto del valore paesaggistico.

Norme Tecniche di Attuazione

In linea generale sono condivisibili le N.T.A. predisposte, ad eccezione di quanto si dirà appresso per le singole zone tuttavia, in coerenza alla vigente normativa, si prescrive che quanto con riferimento alla L.R. 71/78 e/o a modalità esecutive particolari (ormai abrogati) venga adeguato con riferimento alle sopravvenute normative ed in particolare alla L.R. 19/2020 e L.R. 16/1996 e ss.mm.ii.

ZONIZZAZIONE

ZONA A –

Le zone A ; suddivise in A1 (centro Storico abitato) e A2 (centro storico di sant'Ambrogio) individuate dal progettista appaiono coerenti con le caratteristiche e le peculiarità delle aree e pertanto nulla si ha da rilevare sulle stesse e sulle NTA relative, fatte salve le eventuali ulteriori prescrizioni del Comitato tecnico Scientifico ove è prevista la presenza della Soprintendenza ai BB.CC.AA competente Analoga considerazione sulla individuazione nelle tavole di Piano dei Beni isolati di interesse storico,architettonico ed etnoantropologico.

ZONE B –

Per quanto riguarda le zone B così suddivise :

Sottozone B1 – Centro urbano consolidato

Sottozone B2 – Tessuti urbani ad alta densità di recente formazione

Sottozone B3 – Tessuti urbani a bassa densità di recente formazione

Sottozone B4 – Aree urbane di completamento di Sant'Ambrogio

Sottozone B5 – Nuclei urbani consolidati

Sottozone B6 – Aree residenziali e turistico-ricettive

Sottozone B7 – Attrezzature alberghiere.

In linea generale si condividono sia la localizzazione che la perimetrazione e ciò in ragione della peculiarità delle aree interessate e dalla presenza della volumetria esistente derivante dalla verifica effettuata dal Progettista, dalla realizzazione di PDL in attuazione del previgente PRG e dagli interventi turistici ricettivi realizzati

Preso atto delle verifiche effettuate dal progettista riguardo alle aree oggi proposte quali Zone B ed in conseguenza al sopralluogo effettuato da questo Servizio dal quale sono emerse le peculiarità delle aree interessate, la presenza della volumetria esistente derivante dalla realizzazione di PDL in attuazione del previgente PRG e gli interventi turistici ricettivi realizzati, si condividono in linea di massima sia la localizzazione, la perimetrazione e le Norme di attuazione delle suddette zone.

ZONE C –

Per quanto riguarda le zone C che comprendono le parti di territorio che non possono essere classificate zone B come da DI 1444/1968 così suddivise:

C1 - Area di espansione residenziale

C2 - Area di completamento per la edilizia residenziale pubblica

C3 – Aree di completamento dei nuclei

C4 – Aree residenziali e turistico ricettive a bassa densità

C5 - Aree turistico ricettive di completamento

CL - Aree interessate da piani esecutivi

Cc - Campeggi.

Sottozona C1 - Area di espansione residenziale

Sono le zone ampiamente ridimensionate dal D.A. n. 377 del 15.11.2023 in tema di VAS, in conformità al parere n. 536NP/2023 del 21/09/2023, si estendono per circa 42.000 mq e con una volumetria assentibile (secondo l'art. 24 delle NTA con indice territoriale di 1,75 mc/mq) di mc 72.000.

Atteso che le stesse sono destinate a soddisfare il fabbisogno abitativo se ne condivide la localizzazione e perimetrazione individuate sulle tavole di piano adeguate al D.A. n. 377/2023.

Tuttavia va considerato che tali zone ricadono nella fascia compresa tra i 150 mt e 500 mt dalla battigia e pertanto si prescrive l'adeguamento dell'art. 24 delle N.T.A. a quanto disposto dall'art. 15 della L.R. 78/76 assegnando alla zona C1 un indice territoriale pari a 0,75 mc/mq.

Inoltre si rileva che nell'ambito della Zona C1 individuata, su istanza di RFI di autorizzazione, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 65/81, con DDG n. 98 del 9/7/2024, previa acquisizione del parere favorevole del Consiglio Comunale espresso con delibera n. 37 del 26/4/2024, è stato approvato in variante agli strumenti urbanistici (vigente e adottato) il progetto di rilevante interesse pubblico relativo alla rampa d'accesso alla galleria di sfollamento della linea ferroviaria Palermo-Messina. Conseguentemente si prescrive l'adeguamento degli elaborati di piano ridimensionando la zona C1 interessata.

Sottozona C2 - Area di completamento per la edilizia residenziale pubblica

Analogamente a quanto considerato per la sottozona C1 ed atteso che queste ultime non risultano poter soddisfare il fabbisogno abitativo in ragione della riduzione della perimetrazione (Progetto RFI) nonché dell'indice territoriale da assegnare per legge, si condividono le Zone C2 così come localizzate e perimetrare sulle tavole di piano. La relativa normativa delle suddette zone di cui all'art. 25 delle N.T.A. si condivide ad eccezione della densità territoriale prevista in 2,00 mc/mq. Infatti, essendo dette zone ricadenti nella fascia compresa tra 500 mt e 1000 mt dalla battigia, si prescrive di adeguare l'indice territoriale delle stesse a quanto disposto dall'art. 15 della L.R. 78/76, assegnando il corrispondente indice territoriale di 1,50 mc/mq.

Sottozona C3 – Aree di completamento dei nuclei

Nulla si rileva in ordine alla localizzazione e perimetrazione di dette zone ed alle relative NTA .di cui all'art. 26.

C4 – Aree residenziali e turistico ricettive a bassa densità

Si condivide la perimetrazione e localizzazione con le relative le NTA di cui all'art.27 con la seguente prescrizione: la nuova edificazione dovrà essere realizzata oltre la fascia dei 150 mt dalla battigia ad eccezione di quanto previsto per Legge.

C5 - Aree turistico ricettive di completamento

CL - Aree interessate da piani esecutivi

Cc - Campeggi.

Nulla si ha da rilevare sulla localizzazione e perimetrazione delle stesse e a quanto previsto dalle relative NTA

Zone D

Per quanto attiene le zone D queste sono suddivise:

D1 - Aree per insediamenti artigianali esistenti da completare

D2 - Aree per insediamenti commerciali.

Sottozona D1 - Aree per insediamenti produttivi esistenti da completare

In linea generale nulla si ha da rilevare sulla localizzazione e perimetrazione della stessa e su quanto previsto dalle relative NTA

Sottozona D2 - Aree per insediamenti commerciali

In linea generale si condivide la localizzazione e perimetrazione delle aree individuate.

Per la zona D2 posta nelle vicinanze della struttura portuale ricadente nell'ambito di Trasformazione Integrata ATI7 si prescrive l'adeguamento dell'indice territoriale a quanto indicato dall'art. 15 della L.R. 78/76 (0,75 mc/mq).

ATI- 1-2-3-4-5-6-7-8

Nulla si ha da rilevare circa le modalità previste per l'attuazione e relative NTA .

Zone E

Queste sono suddivise in E1 (agricole) ed E2 (agricole di interesse paesistico_ambientale)

Si condividono la localizzazione e la perimetrazione e relative NTA rimandando a codesto CTS eventuali prescrizioni di carattere ambientale paesistico.

Attrezzature di interesse locale (Art. 31)

Zone F - Attrezzature e servizi di interesse generale (Art.42)

Si condividono le verifiche dimensionali a standard e le localizzazioni delle attrezzature e servizi individuati nelle tavole di Piano nonché quanto previsto dagli artt. 31 e 42 delle NTA con gli adeguamenti dovuti per eventuali norme sopravvenute.

Appare opportuno evidenziare la mancanza di retino per i previsti Parchi Urbani (F12) sulle tavole di Piano prescrivendone la correzione in sede di adeguamento del Piano al decreto approvativo.

Altresì, nel corso di sopralluogo effettuato da questo Servizio si è rilevata nell'area in cui è stato previsto il parcheggio sul lato ovest del cimitero la presenza di capannoni produttivi così come il previsto parcheggio confinante con la zona D2 sulla statale 113 risulta occupato da un impianto di distribuzione carburanti.

Pertanto si prescrive che in sede di controdeduzioni, previa verifica della legittimità degli impianti esistenti, il Consiglio Comunale si esprima sulla destinazione da assegnare a dette zone.

In assenza di controdeduzioni, le aree rimarranno destinate a parcheggio così come adottate.

Osservazioni e/o opposizioni.

Alla luce di quanto precede sono state esaminate le osservazioni e/o opposizioni, così come di seguito riportate, presentate a seguito della procedura di deposito e pubblicazione ex art. 23 della L.R. 71/78 e ss.mm.ii. la cui regolarità è stata attestata dal Segretario comunale, in numero complessivo di: n. 142 (centoquarantadue) presentate entro i termini; n. 10 (dieci) presentate fuori termine, dedotte tutte dal progettista e dal Consiglio Comunale con: Delibera n. 93 del 20.12.2022 (osservazioni da n. 1 a n. 42); Delibera n. 94 del 27.12.2022 (osservazioni da n. 43 a n. 110); Delibera n. 95 del 28.12.2022 (osservazioni da n. 111 a 10ft).

Si fa riferimento ai seguenti elaborati:

deduzione dell'agronomo prot. 16379 del 6/4/2022

deduzione dell'agronomo prot. 19737 del 28/4/2022

Tav. 13 Relazione osservazioni

Tavv. 13A-13B-13C-13D-13E-13F13-13G visualizzazione a scala 1:2.000

Tav 13 All – Tabella Osservazioni

Relativamente ai contenuti delle osservazioni lo stesso progettista evidenzia che la maggior parte delle stesse riguardano i “diritti pregressi connessi alla previgente strumentazione urbanistica” (Categoria A) ed alla “sospensione delle procedure abilitative edilizie in corso conseguenti a variazione di classificazione urbanistica ed al subentrare delle misure di salvaguardia del piano”(Categoria B) oltre alle altre categorie (C-D-E-F-G) di seguito relazionate e determinate da parte di questo servizio.

CATEGORIA A)

Nello specifico della categoria inerente i cosiddetti “diritti pregressi” il progettista evidenzia che in realtà non si può parlare di “diritti pregressi” dal momento che la destinazione di zona dei Piani regolatori non determinano diritti che si prolungano nel tempo oltre la vigenza dello stesso piano.

Con questa locuzione ci si riferisce più propriamente alle aspettative di rendita fondiaria che si sono instaurate nei proprietari dei terreni in considerazione della destinazione di zona attribuita al terreno dal PRG. Le lamentele riguardano la circostanza che nella scelta di ridurre o in alcuni casi di eliminare del tutto la possibilità edificatorie non si è tenuto conto della vocazione di tale zone e della circostanza che per i terreni “declassati” i proprietari hanno pagato nel corso degli anni le imposte comunali commisurate alle alle caratteristiche di edificabilità delle aree.

Così come osservato preliminarmente dal progettista non si può parlare di “diritti pregressi” dal momento che le destinazioni degli strumenti urbanistici non determinano diritti che si prolungano nel tempo oltre la vigenza degli stessi, nel caso specifico va osservato che il PRG vigente datato 1974 non è stato mai aggiornato sebbene nel corso di 50 anni si siano succedute norme relative all'obbligo dei Comuni di revisionare gli strumenti urbanistici (l.r. 71/78 -l.r. 15/91),

Si reputa pertanto che l'inerzia comunale abbia generato una ingiustificata aspettativa dell'immutabilità delle destinazioni.

Il progettista pur considerando le stesse richieste inammissibili in quanto risultano in assoluto contrasto con i principi di contenimento del suolo e di tutela delle caratteristiche naturalistiche e culturali del territorio posti alla base della nuova pianificazione ritiene di dover introdurre nella normativa del Piano una Norma, che come richiesto compensi il danno economico discendente dall'annullamento o riduzione della capacità edificatoria.

Tale proposta non è condivisa da questo servizio in quanto si rileva che l'incremento di volumetria pari al 25% del volume originariamente realizzabile nelle suddette zone corrisponde automaticamente ad un incremento del carico urbanistico del Piano, con relativi servizi, stravolgendone i criteri informativi alla base dei quali sono state effettuate le scelte urbanistiche rapportate, tra l'altro, al principio della minimizzazione degli effetti ambientali valutati in sede di VAS.

Nel caso in particolare, una maggiorazione del 25% del carico urbanistico rispetto a quello valutato dalla Commissione tecnico Specialistica che ha reso parere n. 536NP del 21/9/2023 sul piano adottato, confligge con quanto affermato in sede di rapporto ambientale:

In conclusione il Progettista afferma che “il nuovo piano assume quali principi qualificanti quelli del

contenimento della urbanizzazione e della tutela delle risorse territoriali” .

Basta confrontare i dati metrici riassuntivi della zonizzazione del PRG vigente e raffrontarli con quelli del nuovo PRG per rendersene conto.

A fronte di quasi 2.900 ettari di aree urbanizzate o da urbanizzare, previste dal PRG vigente, (escludendo le zone A e limitandosi alle aree per la residenza), ne sono state confermati nel nuovo PRG solo poco più della metà, ovvero 1.550 circa. L'impatto dell'urbanizzazione sul territorio è stato dunque ridotto del 50% circa. Tale drastica riduzione è motivata, oltre che dalla volontà di rispettare i principi di contenimento dell'uso del suolo, che in questi anni si vanno affermando come principi guida di qualsiasi processo di pianificazione, a scala globale, anche dalla particolare configurazione del territorio di Cefalù, caratterizzato da un elevato e generalizzato valore panoramico e da un elevato, seppure ormai circoscritto, valore ambientale. Su tali importanti risorse occorre puntare per un auspicabile rilancio turistico di Cefalù. La loro salvaguardia assume pertanto il valore di un principio guida non meno importante rispetto a quello della riduzione del consumo del suolo.

Pertanto si reputa che non possa essere assentita la modifica all'art. 80 delle N.T.A. proposta in assenza di nuova valutazione ambientale,

Infine si reputa che la medesima proposta norma difficilmente possa essere attuata nelle zone di espansione e nelle zone artigianali e commerciali in vigenza delle limitazioni di densità territoriale previsti dall'art. 15 della L.R. 78/76.

Conseguentemente alla superiore premessa le seguenti osservazioni non sono accolte:

4;8;11;18 (relativamente alla richiesta di modifica delle norme di attuazione);27;30;38 (relativamente alla richiesta di destinazione edificatoria);41;42(relativamente alla richiesta di destinazione edificatoria);43;48;58;64;76;90;92;97;100;112;113;114;115;116;134;138;142;5ft;

CATEGORIA B)

IL Progettista propone, per quanto attiene le osservazioni riguardanti la sospensione delle procedure abilitative edilizie in corso conseguenti a variazioni di classificazione urbanistica ed al subentrare delle misure di salvaguardia del Piano , in considerazione delle aspettative connesse a tali procedimenti e del grave danno economico che deriverebbe dalla applicazione delle misure di salvaguardia a causa del ridimensionamento delle aree edificabili operato dal nuovo piano, di modificare la norma contenuta nell'art. 96 delle NTA come di seguito:

Art.96

Efficacia delle concessioni e delle autorizzazioni

“Sono fatti salvi i titoli abilitativi rilasciati anteriormente all'adozione del presente PRG, purchè i lavori siano iniziati entro un anno dal rilascio e portati a termine entro tre anni dall'inizio dei lavori. Sono altresì fatti salvi i procedimenti relativi al rilascio di titoli abilitativi comunque denominati, avviati precedentemente alla adozione del presente piano, che possono concludersi in base alla normativa previgente, a condizione che vengano conclusi entro un anno dalla adozione del presente piano.

I procedimenti di approvazione di piani di lottizzazione avviati prima della adozione del presente piano si concludono in base alla normativa previgente, a condizione che vengano conclusi con la stipula della relativa convenzione entro due anni dalla adozione del presente piano.

Sono fatti salvi, qualunque sia la destinazione urbanistica indicata nel PRG, i piani di lottizzazione approvati e convenzionati alla data di adozione del Piano”.

Si ritiene che tale modifica alle norme transitorie delle NTA possa essere accolta così come deliberata dal Consiglio comunale in data 20/12/2022 delibera n. 93 e , visto il prolungarsi dei tempi procedurali del piano in esame si reputa opportuno sostituire la dizione di cui al terzo comma “ entro due anni dalla adozione del presente piano” con la seguente “entro due anni dall'approvazione del presente piano”.

Per quanto sopra le seguenti osservazioni, verificate le condizioni, sono decise in conformità al parere del progettista e del Consiglio Comunale

1-3;20;26;33;35;45;47;48(relativamente al titolo abilitativo);79;

CATEGORIA C)

Osservazioni riguardanti la previsione di nuove infrastrutture viarie.

Rientrano in questa categoria un gruppo circoscritto di osservazioni che riguardano le pur limitate nuove previsioni viarie contenute nel nuovo PRG. Il numero più elevato di osservazioni riguarda la previsione, ripresa in parte dalla pianificazione previgente, di una nuova strada che consentirà di collegare la Statale, subito dopo la contrada Ogliastrillo, con la via del Terzo Millennio.

Le osservazioni inerenti la presente problematica ed identificate ai nn. 7;12;13;14;16;21;24;25;102 sono superate dal D.A. n. 377 del 15.11.2023 della VAS in conformità al parere n. 536NP/2023 del

21/0 9/2023, reso dalla Commissione Tecnica Specialistica per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale.

CATEGORIA D)

Osservazioni riguardanti il testo delle Norme di Attuazione.

Un gruppo di osservazioni, comunque non numeroso, riguarda il contenuto di singoli articoli delle Norme di Attuazione della Variante. Tali osservazioni, quando ritenute migliorative dell'apparato normativo del piano e di interesse generale, sono state ritenute accoglibili.

Viceversa non si sono ritenute accoglibili quelle di interesse esclusivamente privatistico, contrastanti con l'interesse pubblico.

Si decidono in conformità del progettista e del Consiglio comunale le seguenti osservazioni:

5;63;80 (fermo restando le disposizioni dell'art.31 l.r. 19/2020 con conseguente adeguamento NTA);122;125;126;127;129;141

CATEGORIA E) *Osservazioni riguardanti la rispondenza delle previsioni del piano alle Direttive ed alla normativa vigente.*

Si condividono integralmente le considerazioni del progettista, fatte proprie dal Consiglio Comunale e di conseguenza le seguenti osservazioni vengono così determinate:

CATEGORIA F) *Osservazioni riguardanti altri argomenti.*

Sono decise in conformità al parere del progettista/agronomo e del consiglio comunale le seguenti osservazioni

2;6;9;10;15;17;22;23;29;31;32;34;36;37;38(relativamente alla richiesta di cambio di destinazione da D1 a E1); 39 (relativamente alle richieste dei punti 2-3-4-5-6); 40;42 (alla perimetrazione area boscata);

44;46;50;53;55;57;59;60;61;62;65;66;67;68;69;70;71;72;73;74;77;78;81;82

(avvertenza manca retino);

83;84;85;86;87;88;89;91;93;94;95;98;99;101;103;104;106;107;108;109;110;111;117;118;119;120 ; 121;123;124;128;130;131;132;133;135;136;137;139; 1ft;2ft;3ft;4ft;7ft;

CATEGORIA G)

le seguenti si rimettono alla valutazione del CTS ove è prevista la presenza dell'agronomo

1 (per vincolo boschivo)19;28;49 (relativamente al vincolo boschivo);52;56;75; 96;105;6ft;8ft

L'Ufficio non condivide la proposta di modifica dell'art. 41 delle NTA in quanto sulla materia delle fasce di rispetto, abrogate dalla Regione con l'art. 12 della L.R. 2/2021, la Corte costituzionale con sentenza n. 135/2022 ha giudicato illegittima tale abrogazione.

Osservazione 9ft Ditta Gallizia

Per la suddetta osservazione non è pervenuta né la visualizzazione sulle tavole di piano né la relazione/controdeduzione del progettista. Dalla lettura della suddetta osservazione è stato possibile individuare l'ambito territoriale in cui essa ricade.

Altresì dalla lettura del dibattito in aula del Consiglio Comunale cui era presente il progettista si rileva che in atto sono pendenti al TAR e CGA ricorsi riguardanti l'area oggetto dell'osservazione.

Nel corso del dibattito il progettista ha chiarito che a suo parere la zona non può essere estesa all'area in questione confermando la destinazione di verde agricolo.

La suddetta proposta/deduzione è stata approvata dal Consiglio Comunale (del.n. 94).

A parere di questo Ufficio l'osservazione è decisa in conformità al parere del progettista e del Consiglio comunale, salvo eventuali diverse determinazioni del Giudice amministrativo.

Osservazioni 51-54 – Ditta Savona si accoglie in conformità alle determinazioni del +progettista e del consiglio comunale, fatto salvo quanto già deciso per la proposta di modifica dell'art. 80 riguardante il meccanismo compensativo e fatte salve le ulteriori eventuali determinazioni/valutazioni del CTS ove è prevista la presenza dell'agronomo e della soprintendenza.

Osservazione 39 punto 1 è accolta previa verifica catastale

Osservazione 140 non accolta in conformità al progettista e consiglio comunale

Osservazioni direttamente pervenute al Dipartimento Urbanistica

Osservazione 1S prot. 1527 del 31/1/2023 Ditta Gallizza srl, con l'osservazione che la porzione di corridoio ecologico venga classificata zona B3. L'osservazione si riconduce alla 9Ft precedentemente discussa e non accolta in conformità al parere del progettista e del Consiglio Comunale che dovranno essere ritenute immediatamente recepite;

Osservazione 2S prot.6683 del 28/4/2023 Ditta Aranciotto-(avv.Fiasconaro) Si chiede la eliminazione della previsione di reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio avente ad oggetto una strada nella considerazione che la stessa non è mai stata attuata. L'Osservazione è accolta, assume zonizzazione contigua B2

Osservazione 3S prot. 6873 del 3/5/2023 (avv. Cimino) di carattere generale allega ricorsi al TAR per le ditte:

Ditta Miredda vedasi osservazioni 36-64

Ditta Mammana Lupo francesco – vedasi osservazioni 29-128

Ditta Ferlito Salvatore n.q. di rappr. FMC srl – vedasi seguente osservazione 6s

Ditta Misuraca Danila- vedasi Osservazione 139

Si confermano le determinazioni dell'Ufficio su riportate salvo eventuali diverse determinazioni del Giudice amministrativo che dovranno essere ritenute immediatamente recepite

Osservazione 4S prot. 7817 del 19/5/2023 –Avv. Fiasconaro allega ricorso al TAR

Ditta Aranciotto vedasi osservazione 92

Si confermano le determinazioni dell'Ufficio su riportate salvo eventuali diverse determinazioni del Giudice amministrativo che dovranno essere ritenute immediatamente recepite

Osservazione 5S prot. 9879 del 26/6/2023

Ditta Di Maggio Maria Teresa vedasi Osservazione 21- Superata VAS (categoria C)

Osservazione 6S prot. 3884 del 7/3/2024

Ditta FMC – si ritiene superata, verificate le condizioni dalle considerazioni di cui alla categoria B confermando le determinazioni dell'Ufficio e fatti salvi eventuali diverse determinazioni del Giudice Amministrativo che dovranno essere ritenute immediatamente recepite

Osservazione 7S prot. 7208 del 13/5/2023

Ditta Tamburo Giuseppe – lamenta errore materiale di attribuzione destinazione F5 di cui alla Fondazione Mandralisca agli edifici di proprietà. – Accolta previa verifica catastale dell'errore materiale*

Osservazione 8S prot. 7896 del 24/5/2024

Ditta Provenza Dorotea, Angela e Caterina - lamentano errore materiale di attribuzione destinazione F5 di cui alla Fondazione Mandralisca agli edifici di proprietà. – Accolta previa verifica catastale dell'errore materiale.*

Per tutto quanto precede, si esprime

PARERE

Favorevole all'approvazione del P.R.G. del Comune di Cefalù con annesse Norme tecniche d'Attuazione, adottato con Delibere di C.C. n. 91 del 05.11.2021 e n. 95 del 23.11.2021. con le modifiche e prescrizioni di cui ai sopra considerata.

VISTA la nota del Serv. 6/DRU protocollo n. 737 del 14.01.2025 con cui è stato trasmesso al Serv. 2/DRU il voto n. 117 del 6 dicembre 2024 del Comitato Tecnico scientifico, che di seguito si trascrive:

Vista la nota del Servizio 2/D.R.U. prot. 11296 del 29/07/2024 con la quale sono stati trasmessi, per l'espressione della valutazione del Comitato, gli atti relativi al Piano Regolatore Generale del Comune di Cefalù (PA) unitamente alla proposta di parere n. 23/S2 del 17/07/2024 con la quale l'ufficio ha espresso "parere favorevole all'approvazione del P.R.G. del Comune di Cefalù con annesse Norme Tecniche di Attuazione, adottato con delibere del Consiglio Comunale n. 91 del 5/11/2021 e n. 95 del 23/11/2021 con le modifiche e prescrizioni di cui ai considerata espressi nella medesima proposta.

Visti gli atti ed elaborati del PRG adeguati al D.A. n. 377/Gab (VAS-Vinca) del 15/11/2023;

Sentita nel corso della seduta del 20/9/2024 l'Amministrazione comunale che ha illustrato obiettivi, finalità e contenuti della variante Generale del Piano Regolatore Generale.

Sentiti i relatori che hanno illustrato i contenuti della proposta su citata e le risultanze del sopralluogo effettuato in data 9/10/2024 congiuntamente all'Amministrazione comunale nonché delle riunioni degli stessi relatori designati del 13/11/2024 e del 25/11/2024.

Visti gli atti ed elaborati allegati al suddetto parere.

Considerato che dopo ampia discussione il Comitato ha condiviso in linea generale la proposta dell'Ufficio n. 23/S2 del 17/7/2024, parte integrante del presente voto, con le seguenti ulteriori modifiche e prescrizioni discendenti anche dalle risultanze dei lavori sopradetti che di seguito si rassegnano.

Cartografia:

Il Piano in esame, il cui iter di redazione ed adozione si è protratto lungamente, è redatto su una cartografica obsoleta.

Si prescrive pertanto, in sede di adeguamento del Piano al decreto approvativo, l'aggiornamento della carta dei vincoli riportante la perimetrazione delle aree sottoposte a vincolo quali PAI, PTPR, Aree boschive ecc.

Altresì si prescrive in tale sede di aggiornare le planimetrie di Piano in virtù dei permessi di costruire

rilasciati e dei Piani esecutivi già approvati e convenzionati.

Preliminarmente si condividono le scelte e le zonizzazioni proposte dall'Amministrazione Comunale derivanti da un attento studio dello stato di fatto e della vocazione turistica di Cefalù che ha comportato un ridimensionamento del precedente PRG in tema di consumo di suolo, nonché la filosofia di attuazione del waterfront come elemento unico attraverso progettazione pubblica.

Norme Tecniche di Attuazione

Oltre quanto contenuto nelle prescrizioni nella proposta dell' Ufficio e nel presente Voto si prescrive l' adeguamento delle NTA in conformità alla sopravvenuta e vigente legislazione urbanistica regionale (L.R. 19/2020 e ss.mm.ii).

Le norme statali e/o regionali in materia urbanistica/edilizia, entrate in vigore anche successivamente alla data di emanazione del decreto approvativo del PRG, prevarranno sulle NTA.

Per quanto attiene le singole zone:

1) ZONA A1- A2

Si conferma il parere espresso dall'ufficio con le seguenti ulteriori precisazioni/integrazioni, derivanti dal competente esame da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA.:

NTA:

Art. 12 - Sottozona A1 – Centro Storico Urbano

pag. 12 - rigo 20

vanno eliminate le parole “anche” e “nuova costruzione e di”.

Art. 13 -Sottozona A2 – Centro Storico di Sant’Ambrogio

pag. 13 – righe 7 e 8

vanno eliminate le parole “se deteriorati, ripristinati” e sostituite con “ove necessario, restaurati”.

Art. 14 - Edifici di interesse storico architettonico esterni alle zone A

pag. 13 righe 13-14

vanno eliminate le parole “se deteriorati, ripristinati” e sostituite con “ove necessario, restaurati”.

pag. 13 - rigo 16

vanno eliminate le parole “ è ammessa “ e sostituite con “non è ammessa”.

Art. 69 Modalità di intervento sugli edifici esistenti

Ad integrazione vengano inserite le prescrizioni di seguito elencate per la Sottozona A1, Sottozona A2 e per gli Edifici di interesse storico architettonico esterni alle zone A

Intonaci

Il rifacimento di nuovi intonaci dovrà riproporre le cromie del tessuto edilizio storico; dovranno essere eseguiti con intonaco a base di calce ed essere realizzati con materiali e tecniche di tipo tradizionale, nel rispetto delle caratteristiche storiche e tipologiche dell'edificio; gli interventi sugli intonaci esistenti, saranno di tipo conservativo, le eventuali parti da integrare dovranno essere similari per cromia e tecnica a quello del rivestimento originario.

Ringhiere, portoni, soprapporte, etc.

Ringhiere, portoni, soprapporte, roste, grate, mensole, etc., in materiale metallico dovranno essere opportunamente restaurati e ricollocati in situ, ove non possibile dovranno essere integrati o sostituiti con elementi analoghi agli originari, il colore sarà canna di fucile, a meno di rinvenimento di colore diverso originario; gli infissi esterni dovranno essere in legno, con esclusione assoluta di serrande avvolgibili di qualsiasi natura e materiale, ove possibile, recuperando e restaurando gli esistenti.

Tettoie o strutture precarie

In corrispondenza di balconi, terrazzi o parti scoperte prospicienti su pubbliche vie o piazze, caratteristici cortili e spazi significativi del centro storico, nonché in prossimità ad un fronte monumentale non dovrà essere realizzata alcuna tettoia, copertura o chiusura con strutture precarie anche se smontabili o schermate.

Balconi

I balconi dovranno essere mantenuti e conservati rispettando la loro originaria tipologia. Nei balconi preesistenti realizzati, anche di recente, con mensole in c.a., contestualmente ai lavori di rifacimento dei prospetti, dovranno essere demoliti e ricostruiti riproponendo la tipologia originaria.

Gronde, pluviali

Le gronde ed i pluviali dovranno essere realizzati a sezione circolare in rame o lamierino zincato preverniciato, con il tratto terminale in ghisa, in accordo con i toni cromatici degli intonaci di facciata per limitarne l'impatto percettivo; grondaie e pluviali in laterizio dovranno essere mantenuti, se danneggiati dovranno essere sostituiti con elementi realizzati artigianalmente, analoghi per caratteristiche, dimensioni e cromia.

Art. 70 – Coloritura dei prospetti

pag. 73 righe 12-17

Eliminare l'intero periodo da "per gli edifici" a "pittoriche esistenti".

pag. 74 righe 2-3

Sostituire da "riprendere a in pietra" con "rispettare le coloriture originarie da valutare sulla base di specifici saggi".

pag. 74 rigo 10

Sostituire "e lucidati con la vena a vista o verniciati di colore marrone" con "trattati con prodotti specifici mantenendo il colore originario, escludendo la lucidatura e colorazione lucida".

pag. 74 rigo 12

Sostituire "nero" con "canna di fucile opaco".

pag. 74 rigo 16

Cancellare "cementiti".

Art. 73 Disposizioni in caso di crolli

pag. 75 rigo 3

Sostituire "secondo criteri propri del ripristino filologico" con "con N.O. della Soprintendenza competente".

2) Attuazione del Lungomare di Cefalù _fronte a Mare

Si condivide la necessità di riorganizzare tali aree, considerata tra l'altro la saturazione urbanistica delle aree circostanti, costituente il fronte a mare della città e ciò attraverso piani esecutivi di iniziativa esclusivamente pubblica. Si reputa necessario in ogni caso limitare l'impatto visivo e di contenere il consumo di suolo rapportando gli indici fondiari a quelli già previsti nel precedente PRG, per cui si prescrive:

Zone B1

Art.16 al penultimo comma dopo la parola "in aderenza" aggiungere la seguente frase "ad eccezione degli edifici di interesse storico architettonico esterni alle zone A".

ATI 2 – per quanto sopra dopo la parola intervento al rigo 9 aggiungere "ad eccezione dell'indice fondiario fissato in 2,5 mc/mq e l'altezza massima di mt. 10,50" ; Al rigo 14 cassare il periodo tra "anche e prevista" ; Al rigo 19 tra le parole "idrogeologica" e "la realizzazione" vanno aggiunte le parole "può essere prevista".

ATI 5 – per quanto attiene tale ambito, il Comitato dopo ampia discussione inerenti le problematiche evidenziate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali con la relativa proposta di inserire lo stesso come "ambito destinato alla diretta fruizione del Mare" per le motivazioni sotto riportate, decide di porre tale proposta in controdeduzione da parte dell'Amministrazione comunale, con l'avvertenza che in caso di non controdeduzione si riterrà accettato quanto proposto. Assegnando la destinazione di "ambito destinato alla diretta fruizione del Mare" con interventi di riqualificazione unitaria di iniziativa pubblica.

"Motivazioni soprintendenza:

L'obiettivo è la salvaguardia di quest'area costiera per restituirla alla fruizione dell'intera collettività in ragione dei suoi requisiti di risorsa rara e irriproducibile, destinata irreversibilmente all'esaurimento.

L'azione di questo Ufficio è volta alla difesa del superiore interesse inerente la tutela dell'area in esame che, nella fattispecie, si concretizza nel volerne indicare l'inedificabilità e la riqualificazione, tenendo in particolare considerazione la conservazione dei valori storico-ambientali delle aree costiere, le più esposte a ricorrenti tentativi di incisione, anche da parte dei Comuni stessi.

Pur se l'assetto naturale è stato profondamente modificato con una pressoché completa cinturazione di costruzioni del litorale, tuttavia non sono stati cancellati del tutto i lineamenti originari della fascia costiera, che conserva, in questo tratto, contenuti di grande valore paesaggistico, sintesi del binomio qualità-rarità, per gli elementi di forte riferimento visivo che lo connotano e per il particolare ruolo che riveste in merito alla riqualificazione del rapporto tra il mare, la costa e la città,

Il lotto in oggetto, scampato alla trasformazione, rimane a testimoniare l'antica naturalità di questo tratto costiero.

Occorre metterlo in sicurezza al di là del regime proprietario pubblico o privato, superando l'illusione alimentata da un'idea del turismo premiante in ogni caso, che ha creato consenso attorno a iniziative contrassegnate dal solo obiettivo della rendita edilizia, garantendo ove possibile, la ricostruzione della rete ecologica e una riqualificazione ambientale del litorale. Ciò potrebbe volgere a vantaggio della comunità attraverso iniziative tese a valorizzare il territorio in oggetto per il suo essere e non per la sua trasformazione."

3) Zone B

Zone B2 art. 17 aggiungere il seguente Comma:

Non è ammessa l'edificazione in aderenza agli edifici di interesse storico-architettonico esterni alle zone A.

Zone B3 art. 18 aggiungere il seguente Comma:

Non è ammessa l'edificazione in aderenza agli edifici di interesse storico-architettonico esterni alle zone A.

ATI4-Il Periodo da " Nell'ambito collettività" va cassato analogamente agli altri ATI.

4) Zona B4 – Area urbana di completamento di Sant'Ambrogio

In considerazione che in seno al Comitato la Soprintendenza ha rilevato che:

"Le zone B4 (art. 19) individuate a monte del Nucleo urbano di Sant'Ambrogio, soprattutto quella in un'area conformata ad anfiteatro, degradante verso il mare (siamo entro i 300 mt dalla battigia) ben visibile, sia dal mare che dalla SS 113, area caratterizzata da una folta copertura verde, dovranno essere ridimensionate in quanto la destinazione delle suddette aree a "B4", non è compatibile con gli obiettivi della tutela dei valori paesaggistico-percettivi, per altro evidenziati nelle considerazioni che hanno portato alla "dichiarazione di notevole interesse pubblico "...per il particolare interesse paesaggistico" di cui ai Decreti Assessoriali n. 1751/1985 e n. 2272 del 1993. Inoltre, le suddette aree sono sottoposte ad un ulteriore provvedimento tutorio secondo l'art. 142, comma 1, lett. a" del Codice dei Beni Culturali: "i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare". Ritenuta la pianificazione territoriale uno strumento ben diverso dalla pianificazione paesaggistica, con la prima viene meno quel "sistema di regole idonee a prefissare gli usi del territorio compatibili con l'interesse pubblico del paesaggio". Pertanto riscontrato che la parte di territorio in cui sono ubicate le zone B4_Aree urbane di completamento di Sant'Ambrogio, oggi occupate da folte aree verdi contribuiscono a conferire al nucleo urbano carattere di pregio nonostante i processi edificatori recenti"

Il Comitato prescrive che detta zona B4 assuma la destinazione di Zona E2 - Territori di particolare valore paesaggistico (art. 39) ai fini della salvaguardia nei confronti della fascia costiera provinciale e del paesaggio a cui viene riconosciuta un eccezionale valore paesaggistico.

5) ZONE D2 (commerciali)

A seguito di sopralluogo si è constatato che delle tre zone D2 individuate nel Piano, due (zona Hotel Santa Lucia e zona Cimitero) non risultano libere da fabbricati; ciò è dovuto ad una cartografia obsoleta che ha considerato le aree come se fossero libere- in realtà nella prima area si rinviene una media struttura di vendita ed un fabbricato in costruzione oltre opere di urbanizzazione primaria, mentre nella seconda dei fabbricati esistenti a carattere commerciale. La redazione delle NTA per tali zone sono focalizzate a interventi su aree libere fornendo i relativi parametri edificatori, mentre nel caso di aree già edificate sia parzialmente che totalmente in esecuzione del previgente PRG non si rinvenivano modalità attuative compatibili con l'esistente.

Per quanto sopra nel confermare il parere dell'Ufficio per l'area D2 nelle vicinanze dell'area portuale e ricadente nell'ambito ATI7, si prescrive in sede di controdeduzioni l'inserimento dello stato di fatto in cartografia con la specificazione delle norme regolatrici delle suddette aree compatibili con le destinazioni e volumetrie già assentite.

In assenza di controdeduzioni i parametri delle suddette aree saranno quelli dei progetti già assentiti e fermo restando la possibilità di eventuali ampliamenti previsti dall'art.8 del DPR 160/2010.

Art. 36 sottozona D2 alla fine dell'articolo cassare le seguenti parole " ...nonchè interventi di ampliamento nel rispetto degli indici e parametri sopra definiti ".

6) Zone F Attrezzature e Servizi di interesse generale

Per la zona F1 attrezzature cimiteriali Sostituire le parole "realizzate in data antecedente al 1940" con "la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni" (ai sensi dell'art. 10 comma 1 e art. 12 del Dlgs 42/2004 recante il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e ss.mm.ii.)

Per la zona F9 va cassato l'ultimo periodo, ai fini della salvaguardia delle caratteristiche storiche dell'antico porto.

Art. 47 – Vincoli e prescrizioni particolari

pag. 48 - E) Vincolo di interesse storico, archeologico ed etnoantropologico.

Aggiungere alla fine della lettera E) "Sono altresì sottoposte al vigente Dlgs 42/2004 recante il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e ss.mm.ii. tutti gli edifici appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti la cui esecuzione risalga al oltre settanta anni"

Art. 67 – Strade e spazi pubblici urbani

pag. 68 alla fine dell'articolo va inserito il seguente periodo:

“Nella sottozona A1 – Centro Storico urbano, nella sottozona A2- Centro storico di Sant’Ambrogio e negli assi principali delle sottozone B1 – Centro urbano consolidato, l’arredo urbano mobile, i dehors (pedane/ombrelloni) a servizio delle attività commerciali e degli esercizi pubblici (bar, ristoranti, pub...), l’inserimento di pannelli informativi, insegne, elementi pubblicitari di vario tipo, tendaggi, verde, alberature, andranno regolamentati da un apposito accordo tra il Comune e la Soprintendenza per i beni culturali ed ambientali di Palermo”

7) *Tavola 11 E*

Vengano aggiunti con il colore rosso con cui sono stati individuati gli Edifici di interesse storico architettonico esterni alle zone A :

il fabbricato di via Roma n. 37 angolo via Giovanni Verga;

il fabbricato di via Roma n. 92.

Venga escluso dalla individuazione degli Edifici di interesse storico architettonico esterni alle zone A, il fabbricato di recente costruzione di via Roma 40.

Nell'ex Infermeria dei frati cappuccini presso il Bastione Marchiafava, l'area libera interna non va contrassegnata con zona IC1, in quanto è di pertinenza dell'ex Infermeria e non della chiesa limitrofa. L'area verde inserita nell'isolato compreso tra viale Mazzini, via Matteotti, via Spagnuolo, via Carrettieri non va contrassegnata con zona V2 ma con zona VI, verde pubblico.

8) *Tavola 11 D*

Non si condivide la prevista area a parcheggio pubblico nell'area contigua alla chiesa di SS.Salvatore alla Torre che fronteggia la settentrionale sicula, per la stessa area si prescrive la destinazione IC1 finalizzata ad un rapporto pertinenziale e funzionale alla parrocchia, proprietaria della medesima area che ne dovrà prevedere il recupero e riqualificazione.

9) *Osservazioni e opposizioni*

Le osservazioni e opposizioni sono decise in conformità alla proposta di parere dell'Ufficio ad eccezione di quelle superate dalle considerazioni del presente Voto e delle seguenti specifiche determinazioni.

OSSERVAZIONE 6S - DITTA FMC

Si prende atto che successivamente alla redazione della proposta di parere dell' Ufficio , la Ditta FMC con integrazione alle osservazioni ed opposizioni assunte a prot. DRU 13628 del 19/9/2024 ha comunicato con successiva pec assunta a prot. al n. 17843 il 4/12/2024 “ la cancellazione della causa dal ruolo relativa al ricorso proposto per l'area oggetto di osservazione n. 6S”.

Considerato pertanto che le valutazioni dell'Ufficio risultano superate nel merito e che quanto richiesto dalla Ditta trova accoglimento in coerenza a quanto già prescritto per le zone D2 con il presente Voto, ove è compatibile la realizzazione anche di servizi turistici tenuto conto di quanto assentito e realizzato e fermo restando quanto previsto dall'art.8 del DPR 160/2010.

OSSERVAZIONE 139 – DITTA MISURACA

Valutata l'osservazione e lo stato dei luoghi si ritiene che la stessa possa essere accolta limitatamente alla parte a sud della stradella indicata in cartografia di PRG e ciò al fine di consentire ove approvata la realizzazione della piscina a servizio degli edifici esistenti.

OSSERVAZIONE 1-SERIO ALESSIO

per quanto attiene l'inserimento cartografico l'osservazione è accolta in conformità alla proposta dell'Ufficio- Si conferma la presenza del Bosco ed a riguardo l'osservazione non è accolta.

OSSERVAZIONE 19 - GERONE ALDO

Parzialmente accolta poiché l'area non ricade in vincolo boschivo ma in fascia di rispetto boschivo e soggetta alle determinazioni di cui alla sentenza Corte costituzionale n. 135/2022.

OSSERVAZIONE 28 - ALLEGRA MICHELE

osservazione è accolta nei termini di cui alle determinazioni di cui alla sentenza Corte costituzionale n. 135/2022.

OSSERVAZIONE 49 - GUERCIO GIUSEPPE

per quanto attiene la presenza del vincolo della fascia di rispetto boschivo l'osservazione è decisa nei termini di cui alle determinazioni della sentenza Corte costituzionale n. 135/2022. Per quanto riguarda le aspettative relative al progetto presentato l'osservazione rientra nella Categoria B ed è decisa in conformità alla proposta dell'ufficio nella quale per mero errore tale osservazione è stata evidenziata con il n. 48 (di cui si conferma la categoria A) anziché n. 49.

OSSERVAZIONE 52 - TORNABENE ANTONIO

L'area non ricade in “Vincolo Boschivo” ma in fascia di rispetto, l'osservazione è accolta nei termini di cui alle determinazioni di cui alla sentenza Corte costituzionale n. 135/2022.

OSSERVAZIONE 56 - BROCATO SERAFINA

per quanto attiene la presenza del vincolo della fascia di rispetto boschivo l'osservazione è decisa nei termini di cui alle determinazioni della sentenza Corte costituzionale n. 135/2022.

OSSERVAZIONE 75 - PALAZZOLO PIETRO

è accolta in quanto non si ravvisano le caratteristiche del Bosco;

OSSERVAZIONE 96 - SOLE ELISA

è accolta in quanto non si ravvisano le caratteristiche del Bosco;

OSSERVAZIONE 105 - MAZZAMUTO GASPARE

parzialmente accolta in conformità alle deduzioni del progettista e del consiglio Comunale fermo restando le determinazioni per le fasce di rispetto della sentenza Corte costituzionale n. 135/2022.

OSSERVAZIONE 6FT - NIGRELLI VINCENZO

è accolta in quanto non si ravvisano le caratteristiche del Bosco;

OSSERVAZIONE 8FT – MINUTELLA GIUSEPPE

Rilevata presenza del bosco l'osservazione è decisa nei termini di cui alle determinazioni della sentenza Corte costituzionale n. 135/2022.

Parere

che il P.R.G. con annesse Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Cefalù, adottato con delibere n. 91 del 5/11/2021 e n. 95 del 23/11/2021 dal Consiglio Comunale di Cefalù sia meritevole di approvazione con le modifiche e prescrizioni di cui alla proposta di parere dell'Ufficio n. 23/S2 del 17/7/2024 e con le ulteriori modifiche, prescrizioni e precisazioni di cui ai superiori considerata.

Sono fatte salve le prescrizioni rese dagli Enti che si sono già espressi.

VISTA la nota dirigenziale protocollo n. 818 del 15 gennaio 2025 con la quale è stato notificato al Comune di Cefalù il voto del Comitato Tecnico Scientifico n. 117 reso nella seduta del 6 dicembre 2022 al fine di formulare eventuali controdeduzioni ai sensi dell'art. 4, comma 6 della Legge regionale 71/78 e ss.mm.ii.;

VISTA la nota comunale n. 8302 del 14.02.2025, assunta al protocollo DRU in pari data al n. 2669 con la quale il Sindaco del Comune di Cefalù ha trasmesso a mezzo pec la Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 13.02.2025, unitamente agli allegati richiamati nella stessa, avente per oggetto: "Piano Regolatore Generale del Comune di Cefalù – Notifica Voto CTS - Controdeduzioni ai sensi del comma 6 dell'art. 4 della L.R. n. 71/78. Trasmissione Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 12.02.2025";

VISTA la nota protocollo n. 3276 del 25 febbraio 2025 con la quale il Servizio 2/DRU, di questo Assessorato ha trasmesso al Comitato Tecnico Scientifico, unitamente agli atti e agli elaborati relativi, la Proposta di Parere dell'ufficio n. 4/S2 del 25.02.2025 in ordine alle controdeduzioni del Comune, resa ai sensi dell'art. 68 della Legge Regionale 27 aprile 1999, n. 10, che di seguito si trascrive:

Premesso che:

Con nota protocollo n. 818 del 15.01.2025 questo Dipartimento ha notificato al Comune di Cefalù il Voto n. 117 espresso dal Comitato Tecnico Scientifico nella seduta del 06.12.2024, unitamente alla proposta di Parere n. 23/S2 del 17.07.2024 resa dal Servizio 2 e alle osservazioni e/o opposizioni pervenute direttamente a questo Dipartimento, affinché il Consiglio Comunale del Comune formulasse le proprie controdeduzioni ai sensi dell'ex art. 4, comma 6, della L.R. 71/78.

Con nota comunale protocollo n. 8302 del 14.02.2025, assunta al protocollo DRU in pari data al n. 2669, il Responsabile del Settore Edilizia Privata – Urbanistica – Condoni e Abusivismo Edilizio del Comune di Cefalù ha trasmesso a mezzo pec mail la Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 12.02.2025 unitamente ai seguenti allegati: Parere del progettista; Parere dell'Ufficio urbanistica; Verbali 01/25 e 02/25 di I^a e III^a Commissione Consiliare.

Il Consiglio Comunale di Cefalù, con la su richiamata Delibera n. 4/2025, ha approvato la Proposta di Deliberazione n. 4 del 28.01.2025 dell'Ufficio Edilizia Privata in ordine alle controdeduzioni alle determinazioni del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica sul Piano Regolatore Generale unitamente alle controdeduzioni espresse dal progettista del piano e dallo stesso Ufficio.

In ordine alle controdeduzioni formulate dal progettista e dall'Ufficio ed adottate dal Consiglio Comunale che di seguito si riportano in corsivo si espongono le seguenti considerazioni e valutazioni:

PROGETTISTA

MODIFICHE ED INTEGRAZIONI CONTENUTE NELLA PROPOSTA DI PARERE N. 23 DEL 17/07/2024 DEL SERVIZIO 2 DEL DRU.

Sottozona C1 (pag. 41)

Si ritiene di dover condividere le prescrizioni.

Per quanto attiene la riduzione dell'indice di densità territoriale al fine di contenerlo entro il limite fissato dall'art. 15 della L.R. 78/1976, si prende atto della interpretazione fornita dall'Ufficio che ritiene debba applicarsi l'indice di 0,75 mc/mq alle superfici delle singole porzioni di zona omogenea previste dal piano, e non già alla superficie di tutte le zone territoriali comprese nell'intera fascia di 500 m. dalla battigia, come sembrerebbe evincersi dal testo normativo.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende delle condivise prescrizioni.

Riguardo al secondo capoverso si specifica che in questa sede non è stata comunque effettuata la verifica della densità territoriale sull'intera fascia dei 500 mt.

Sottozona C2 (pag. 41)

Si ritiene di poter condividere la prescrizione.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Sottozona C4 (pag. 42)

Si ritiene di poter condividere la prescrizione.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Sottozona D2(pag. 42)

Si ritiene di poter condividere la prescrizione.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Sottozona F e Servizi artt. 31, 42 (pag. 43)

Si ritiene di poter condividere la prescrizione riguardante la correzione da apportare alla zona F12. Per quanto concerne le aree a parcheggio previste in prossimità del cimitero e in fronte alla SS 113 lo scrivente, pur nella consapevolezza della presenza di edifici in prossimità del cimitero (comunque in gran parte dismessi) ed impianti esistenti di forte impatto paesaggistico, ritiene che la prevista destinazione a parcheggi delle due aree rivesta una importanza fondamentale ed irrinunciabile nella progettazione del piano, al fine di realizzare un programma di progressivo allontanamento del traffico veicolare dal centro urbano e ritiene pertanto che debba permanere la destinazione a parcheggi, fatte salve le verifiche che la Amministrazione dovrà fare al fine di attivare le procedure di eventuale acquisizione delle aree. Si evidenzia infatti al riguardo che la normativa del PRG prevede che i servizi urbani e le infrastrutture in genere possano realizzarsi, oltre che per iniziativa pubblica, anche, e soprattutto, per iniziativa privata dei proprietari delle aree interessate.

Tale ultima opportunità, considerata la obsolescenza delle strutture esistenti e la convenienza della iniziativa economica dovuta alla vicinanza dell'area al centro urbano pedonalizzato, appare tutt'altro che remota.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si reputa poter accogliere le controdeduzioni esposte.

Osservazioni

Categoria A)

Come messo in evidenza nella Relazione sulle osservazioni, la proposta di modifica dell'art. 80 delle Norme di Attuazione del Piano costituisce una sorta di ristoro economico per coloro (che verosimilmente non saranno tantissimi) che nel corso degli anni hanno corrisposto al comune le tasse dovute per la edificabilità dell'area di loro proprietà.

Tale modifica, oltre ad avere come detto una funzione di ristoro nei confronti dei proprietari interessati, ha una ancora più importante e generale finalità che è quella di garantire la tenuta giuridica del piano rispetto a eventuali (e presumibili) ricorsi amministrativi. Si ricordi infatti che il nuovo PRG, per giustificate ragioni di tutela ambientale e di conservazione dei valori paesaggistici del territorio, ha reso non più edificabili quasi mille ettari di territorio comunale.

La proposta di modifica va dunque tralasciata non solo sotto il profilo dell'impatto ambientale che scaturirebbe dalla sua applicazione ma va inquadrata più in generale tenendo presente il grande contributo alla contenimento degli effetti ambientali che ha dato il progetto del nuovo PRG. Entrando nel merito degli effetti ambientali della proposta si osserva quanto segue:

Il previsto trasferimento di volumetria non comporta in alcun modo un aumento del consumo di suolo dal momento che le aree di ricaduta sono esclusivamente aree già classificate edificabili nel PRG. Non risulta pertanto contraddetto in nessun modo quanto affermato nel Rapporto ambientale della VAS, che fa riferimento esclusivamente ai principi del contenimento della urbanizzazione e della tutela delle risorse territoriali.

Va precisato al riguardo che la procedura di valutazione di cui al D.Lgs 152/2006 ha, per norma, un carattere strategico ed è finalizzata a verificare che le linee strategiche del piano, declinate in azioni urbanistiche, siano congruenti con le linee strategiche di piani, progetti e programmi sovraordinati riguardanti il settore dell'ambiente.

La proposta contenuta nell'art. 80 comporta viceversa (e solamente) un aumento del carico urbanistico, che può avere rilievo non in termini di impatto ambientale ma esclusivamente nei termini di un eventuale deficit di servizi.

Tale preoccupazione, dalla quale scaturisce in definitiva il parere negativo del Servizio, in realtà è fugata per il fatto che le superfici a servizi verranno rapportate alla aumentata volumetria di progetto e dunque nel bilancio complessivo del piano saranno comunque garantiti gli standard di legge. Il trasferimento infatti è consentito nelle sole zone C e D, nelle quali si interviene attraverso Piani attuativi o progetti convenzionati, e dunque il rispetto degli standard sarà verificato nell'ambito ciascun Piano attuativo.

I trasferimenti di volumetria, così come proposti, hanno un limite rapportato agli indici fondiari di ciascuna zona territoriale omogenea C e D. Considerata la limitatissima estensione territoriale che il nuovo PRG assegna a tali ambiti e le riduzioni degli indici edificatori scaturenti dal parere (che comunque non riguardano i valori fondiari, che sono quelli che possono essere aumentati in applicazione dell'art. 80, ma riguardano solo gli indici territoriali) non può quindi temersi in alcun modo un significativo aumento della popolazione insediata, che possa mettere in discussione il dimensionamento del piano.

Una riflessione infine.

Il legislatore regionale, con una norma di recente introduzione nella legislazione urbanistica (l'art. 37 bis della L.R. 27/2024), ha consentito un aumento generalizzato di cubatura pari al 20% per tutti gli opifici industriali esistenti nell'Isola, senza che i nuovi interventi debbano essere sottoposti ad alcuna verifica di carattere ambientale o urbanistica preventiva.

Si verificherebbe dunque l'assurdo di negare la possibilità per il Comune di regolamentare (almeno per le zone D) tali aumenti all'interno di una pianificazione organica dell'intero territorio comunale, quando gli stessi interventi dovranno invece essere assentiti, per singolo permesso di costruire, su semplice richiesta dei proprietari interessati e senza alcuna verifica degli effetti ambientali ed urbanistici.

Considerazioni dell'Ufficio:

Le controdeduzioni prodotte non superano le criticità rilevate con proposta di parere e confermate con voto CTS poiché a fronte di un dichiarato minimo aumento della popolazione insediabile non è stato nessun calcolo a supporto.

E' fatta salva comunque l'aumento di cubatura per le zone D previsto dall'art. 10 della L.R. 27/2024 che introduce l'art. 37 bis della L.R. 19/2020 ~~37 bis della L.R. 19/2020~~ e comunque nei limiti della densità territoriale di cui all'art.15 della L.R. 78/76.

Categoria B)

Si ritiene di poter condividere la modifica proposta che riguarda l'arco di tempo stabilito per la conclusione dei procedimenti di lottizzazione avviati prima della adozione del Piano.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Categoria C)

Si ritiene di poter condividere il parere.

Considerazioni dell' Ufficio:

Si prende atto.

Categoria D)

Si ritiene di poter condividere la prescrizione.

Considerazioni dell' Ufficio:

Si prende atto.

Categoria E)

Si ritiene di poter condividere il parere, evidenziando tuttavia che, per mero errore materiale, non risultano elencate nel parere del Servizio le osservazioni interessate.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Della condivisione e verificato l'effettivo errore materiale segnalato si riportano l'osservazione rientrante:

- Osservazione n. 140 Ditta Micchichè A. [refuso – leggasi Micchichè A.]

Categoria F)

Si ritiene di poter condividere il parere, con le precisazioni riguardanti le osservazioni 38, 39, 42, 82.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto della condivisione

Categoria G)

Per quanto attiene la proposta di modifica dell'art. 41 delle Norme di Attuazione del PRG, giudicata non condivisibile per il supposto contrasto con la Sentenza della Corte Costituzionale n. 135/2022, si rileva che tale determinazione non sembra collimare con le precisazioni che, riguardo alla Sentenza, ha fornito lo stesso Dipartimento, con le Circolari nn. 3/2022 e 7/2022, secondo le quali la pronuncia della Corte Costituzionale, avente valore abrogativo della norma impugnata, debba riferirsi alle sole aree boscate e non alle fasce di rispetto attorno a tali aree.

Al riguardo si ritiene quindi assolutamente necessario che, in sede di valutazioni finali, il Dipartimento si pronunci in maniera chiara ed inequivocabile sulle permanenze o meno delle fasce di rispetto boschivo, previste dal PRG, adottato prima della Sentenza della Corte Costituzionale.

Considerazioni dell'Ufficio:

In considerazione che le controdeduzioni prodotte riguardano le aree boscate con relative fasce di rispetto, condividendo la necessità di un chiarimento su tale tema, si rinvia al CTS per le dovute valutazioni ove è presente sia l'agronomo che il rappresentante della Soprintendenza.

Osservazione 9ft Gallizia

Si ritiene di poter condividere il parere.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Osservazioni 51, 54 Savona

Si ritiene di poter condividere il parere.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Osservazione n. 39 punto 1

Si ritiene di poter condividere il parere.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Osservazioni direttamente pervenute al DRU

Su tali osservazioni né lo scrivente progettista né il Consiglio Comunale hanno potuto esprimere i pareri e le determinazioni di competenza, che pertanto dovranno essere espresse in fase di controdeduzioni consiliari.

Osservazione 1S ditta Gallizia

Si concorda con il parere del Servizio

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Osservazione 2S ditta Aranciotto

La realizzazione della nuova strada, che ricalca, anche se non identicamente, quella prevista dal PRG 1979, potrebbe garantire un collegamento assai più agevole tra la via Brancati e la via oggi denominata B3, in un contesto caratterizzato da una assai complessa situazione geomorfologica e considerati i forti dislivelli esistenti tra le due strade.

Tuttavia si prende atto di quanto osservato e del parere del Servizio, concordando sulla eliminazione della previsione viaria e lasciando alla Amministrazione comunale la valutazione sulla nuova destinazione urbanistica da assegnare all'area, che non necessariamente deve riproporre quelle delle aree contermini (zone B2), come prescritto nel parere, ma, senza comprimere in alcun modo i diritti del ricorrente, potrebbe essere quella di verde attrezzato (V2).

Si osserva infatti che la classificazione di zona B2, per altro non richiesta dal ricorrente, implicherebbe una non trascurabile alterazione dei parametri dimensionali del piano, in base ai quali è stata valutata sia la sussistenza degli indici edificatori stabiliti dal D.M. 2/04/1968, ma anche e soprattutto la sostenibilità ambientale del piano.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si reputa poter accogliere le controdeduzioni proposte

Osservazione 3S ditta Cimino

Si concorda con il parere del Servizio.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Osservazione 4S ditta Aranciotto

Si concorda con il parere del Servizio.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Osservazione n. 5S ditta Di Maggio

Si concorda con il parere del Servizio.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Osservazione n. 6S ditta FMC

Si rinvia a quanto deciso nel voto del CTS relativamente alla questione posta.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si rinvia alle successive valutazioni.

Osservazione n. 7S ditta Tamburo

Si concorda con il parere del Servizio.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Osservazione n. 8S ditta Provenza

Si concorda con il parere del Servizio.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

MODIFICHE ED INTEGRAZIONI CONTENUTE NEL VOTO DEL CTS N. 117 DEL 06/01/2025. [refuso – leggasi 06/12/2024]

Cartografia

Si ritiene di poter condividere la prescrizione relativa all'adeguamento del Piano al nuovo quadro vincolistico ed all'aggiornamento delle cartografie di base

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Norme Tecniche di Attuazione

Si ritiene di poter condividere la prescrizione relativa all'adeguamento delle Norme del Piano alla legislazione intervenuta successivamente alla sua adozione.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Zone A1 ed A2

Si ritiene di poter condividere le proposte di modifiche ed integrazioni, aventi la finalità di rendere la disciplina urbanistica relativa a tali zone meglio aderente alla necessità della tutela e a facilitare l'espressione del parere di legge da parte della competente Soprintendenza sui progetti di intervento nei contesti storici.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Lungomare

Zona B1 art. 16

Si ritiene di poter condividere la prescrizione.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

art. 33 ATI 2

Pur ritenendo che la normativa proposta nel PRG avrebbe potuto meglio garantire una più ampia disponibilità di aree pubbliche all'interno del comparto (oggi interamente occupato da un parcheggio privato), si ritiene di poter condividere la prescrizione.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

art. 33 ATI 5

La ipotesi di assegnare all'area compresa nell'ATI 5 la destinazione di “ambito destinato alla diretta fruizione del mare”, appare sia sotto il profilo formale che sotto quello sostanziale assolutamente non praticabile e dunque non condivisibile.

Sotto il profilo formale si evidenzia che la definizione proposta potrebbe riferirsi alla utilizzazione dell'area ma non può certamente costituire una classificazione di zona. Per queste ultime infatti, per espresso obbligo normativo, occorre fare riferimento alle definizioni stabilite dal D.M. 02/04/1968. E' opportuno fare rilevare al riguardo che l'area ricompresa nell'ATI 5, oltre a possedere, come

dimostrato attraverso dettagliati conteggi, non oggetto di censure, le caratteristiche di zona B alla data della entrata in vigore della L.R. 78/1976, era già considerata nel PRG del 1974 area edificabile e come tale avrebbe dovuto continuare ad essere considerata, stante quanto stabilito dall'art. 18 della legge citata, che esplicitamente fa salve le previsioni dei piani regolatori generali approvati prima della entrata in vigore della legge.

Tutto il litorale infatti, per una estensione ben maggiore dell'area considerata edificabile nel nuovo PRG, era classificata, nel PRG approvato nel 1974 (e dunque prima della entrata in vigore della L.R. 78/1976) "zona G1" ed era destinata alla realizzazione di edilizia ricettiva, secondo un progetto organico che avrebbe dovuto riguardare l'intero fronte a mare della città.

Tale destinazione del Prg, per altro, riconfermava una precedente analoga classificazione di zona contenuta in un precedente Programma di Fabbricazione approvato con Delibera consiliare n. 427 del 24/04/1966.

In tale piano, risalente a quasi sessanta anni fa, questa parte del litorale era infatti classificata zona M con indice fondiario di 3,5 mc/mq e destinazione alberghiera.

La previsione del PRG, nel seguito inspiegabilmente (stante l'art. 18 della L.R. 78/1976) disattesa ma non senza avere prima prodotto effetti irreversibili, ha determinato nel tempo una situazione di disordine urbanistico, riconosciuto dalla stessa Soprintendenza che nel voto della CTS rileva "una pressoché completa cinturazione di costruzioni del litorale".

La destinazione proposta dalla Soprintendenza, che sotto il profilo tecnico urbanistico comporterebbe la classificazione dell'area come zona di verde agricolo, costituirebbe, dopo oltre cinquanta anni, una vera e propria rinuncia a pianificare, che lungi dal consentire, come auspicato, una fruizione dell'area da parte della intera collettività, determinerebbe ulteriore disordine, dal momento che non potrebbe costringere in alcun modo i privati proprietari di tutte le aree comprese in questo ambito a continuarne la coltivazione agricola (la sola che potrebbe garantire la conservazione della naturalità dell'area!) e non potrebbe in alcun modo impedire la progressiva sostituzione delle attività agricole con attività legate al turismo balneare, quali discoteche, parchi giochi, e simili, già per altro presenti nell'area e destinate a moltiplicarsi.

Va per altro osservato che la dichiarata necessità di garantire la tutela di un sistema paesaggistico "avente i requisiti di risorsa rara ed irriproducibile" avrebbe dovuto (e potrebbe) essere perseguita, più opportunamente e con piena legittimità giuridica, attraverso la approvazione del Piano paesaggistico, ovvero nelle more, attraverso gli strumenti previsti nel vigente Codice dei Beni culturali e richiamati esplicitamente, rafforzandoli, nell'art. 5 (rubricato Tutela del patrimonio paesaggistico ed ambientale) della L.R. 15/1991.

In ultimo, ma non per ultimo, si osserva che, sotto il profilo formale, le limitazioni che si vorrebbero surrettiziamente introdurre nelle previsioni del PRG non sembrano potersi far rientrare tra quelle previste dall'art. 4 comma 2 della L.R. 71/1978 dal momento che si riferiscono ad una zona classificata B1 e dunque priva, per definizione, di interesse storico artistico o ambientale, e potrebbero quindi non garantire la tenuta giuridica del piano che si va ad approvare.

Entrando nel merito urbanistico, va poi sottolineato che le previsioni del PRG per l'ATI 5 subordinano qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica alla redazione di un PPA di iniziativa pubblica. All'interno di tale Piano, che non dovrà necessariamente essere acquiescente, come paventato, alla rendita fondiaria e che dovrà comunque essere progettato previa attenta ed approfondita verifica delle condizioni dello stato di fatto e garantendo "la ricostruzione della rete ecologica ed una riqualificazione ambientale dell'intero litorale" potrà e dovrà trovarsi una sintesi tra la necessità di riordinare il contesto urbanistico e quella di non alterare irreversibilmente l'immagine, ormai storicizzata, del rapporto tra il mare, la costa e la città.

Per facilitare il raggiungimento di tale obiettivo e rendere meno invasive le presenze edilizie, condividendo in parte le preoccupazioni espresse nel Voto, si conviene possa essere opportuno riportare gli indici di densità fondiaria e il parametro dell'altezza massima a quelli stabiliti per la stessa zona dal PRG del 1974 (indice di densità 2,5 mc/mq e H max m. 10).

Considerazioni dell'Ufficio:

Si ritengono meritevoli di accoglimento le puntuali e dettagliate controdeduzioni.

Zone B - art. 17 e 18

Si ritiene di poter condividere la prescrizione.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Zona B4 Sant'Ambrogio

Con riferimento alla proposta di riclassificare (da zona B4 a E2) l'area a monte del centro storico di

Sant'Ambrogio, occorre preliminarmente osservare che le osservazioni e le relative prescrizioni formulate dalla Soprintendenza e riportate nel Voto del CTS si riferiscono all'area "conformata ad anfiteatro degradante verso il mare ...ben visibile sia dal mare che dalla SS113, area caratterizzata da una folta copertura verde".

La zona B4, oltre a comprendere tale area, costeggiata a sud dalla via Guarneri, comprende però anche una parte consistente dell'abitato di sant'Ambrogio, formato da numerosi edifici di recente costruzione e compatte schiere edilizie di costruzione meno recente allineate sulla via Fontana e sulla via Contrada Marche.

Fermo restando dunque che la prescrizione non può che riferirsi alla sola parte della zona B4 descritta nel Voto, si precisa che tale area è stata oggetto della osservazione n. 65, ritenuta accoglibile dal Consiglio Comunale e dal Servizio 2, che ha proposto di destinare l'intera area libera de quo alla realizzazione di un parcheggio da finanziare con fondi pubblici.

Una parte di tale area quella più a nord ubicata in basso in prossimità dell'abitato, di nessun interesse panoramico, è già stata acquisita dal Comune ed adibita a parcheggio.

Per quanto sopra, prendendo atto delle considerazioni svolte nel Voto in merito alla panoramicità dell'area, che si condividono, ma ritenendo di fondamentale importanza per la borgata la permanenza del parcheggio, essendone in atto completamente priva, si ritiene di dover proporre che venga riconfermata la destinazione a parcheggio dell'area di proprietà comunale, priva di interesse panoramico e che la restante area alberata ubicata a monte, disposta ad anfiteatro ed affacciata sulla via Guarneri sino alla scuola esistente venga destinata a verde pubblico senza volume (V1).

E' appena il caso di sottolineare che tale classificazione garantisce la conservazione dei caratteri di panoramicità dell'area molto più efficacemente rispetto alla proposta classificazione di zona E2. All'interno di tale zona infatti sono realizzabili fabbricati residenziali, che pur avendo volumetrie limitate (ma comunque consistenti dovendosi rapportare alla notevole estensione dell'area), sono però potenzialmente in grado di degradare irreversibilmente i caratteri paesaggistici del sito.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si ritengono meritevoli di accoglimento le puntuali e dettagliate controdeduzioni.

Zone D2 commerciali

Si ritiene di poter condividere la prescrizione riguardante l'aggiornamento cartografico.

Per quanto concerne la richiesta di ridefinire la normativa contenuta nell'art. 36, non facendo riferimento, relativamente al patrimonio edilizio esistente all'interno di tali zone, ai nuovi indici definiti nel nuovo Piano, bensì facendo riferimento alle destinazioni ed alle volumetrie fissate nei progetti già assentiti, si ritiene di dovere modificare l'ultimo comma dell'art. 36 come segue:

"Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per singolo titolo abilitativo, interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia, nonché interventi di ampliamento, demolizione e nuova costruzione nel rispetto degli indici e parametri dei progetti già assentiti che ne hanno consentito la edificazione, che di seguito si riportano:

- destinazioni. Attrezzature pubbliche e di suo pubblico a servizio delle zone di espansione residenziale, nonché delle della ricettività turistica dell'intorno territoriale. E' ammessa la costruzione di un asilo con baby-parking, un centro di assistenza sanitaria (ambulatorio, pronto soccorso e farmacia), uffici PP.TT.- FF., agenzia di viaggi e turismo, rivendita di generi di monopolio, eventuale delegazione municipale, parcheggi. Potranno inoltre trovarvi sede: un centro acquisti, servizi per la sosta, il rifornimento la rimessa e la riparazione di autoveicoli, caffè-bar, etc.;

- altezza. L'edificazione potrà avvenire su un massimo di due livelli, con un'altezza delle fronti a monte a valle non superiore a mt 4,50 e con un'altezza massima assoluta di mt-9,00;

- la densità fondiaria massima consentita è di 2 mc/mq, riferita alla superficie del comparto, di cui solo 0,35 mc/mq a livello superiore e il rimanente 1,65 mc/mq a livello della SS 113, comprensivo di volumi interrati;

- l'area copribile non potrà superare l'indice di copertura di 0,10 dell'area del comparto, a livello superiore, con un massimo assoluto di mq. 1000, e di 0,45 a livello inferiore, con un massimo assoluto di mq. 4000 oltre ai portici.

Negli edifici esistenti all'interno delle sottozone D2, indicati quali Beni culturali, sono consentiti interventi di ristrutturazione senza demolizione, con il mantenimento delle caratteristiche architettoniche di interesse ambientale nonché interventi di ampliamento nel rispetto degli indici e parametri sopra definiti".

Considerazioni dell'Ufficio:

Si condividono le controdeduzioni proposte.

Zone F Attrezzature e servizi

Zone F1

Si ritiene di poter condividere la prescrizione.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Zone F9

Riguardo a tale prescrizione deve preliminarmente precisarsi che la classificazione di zona F9 nel PRG è attribuita sia all'area dell'antico porto (molo), alla quale si riferisce la prescrizione, ma anche all'area del porto nuovo ed alla retrostante ampia e disordinata area destinata a servizi portuali.

Si ritiene pertanto di poter condividere la proposta di modifica specificando, nell'art. 42 delle Norme di Attuazione del piano, che essa si riferisce all'area dell'antico porto.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si reputa meritevole di accoglimento.

Vincoli e prescrizioni particolari

lett. E) Vincolo di interesse storico

Si ritiene di poter condividere la prescrizione.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Strade e spazi pubblici urbani

Si ritiene di poter condividere la prescrizione, rimandando comunque alle valutazioni del Consiglio Comunale dal momento che la prescrizione, ferme restando le insopprimibili competenze della Soprintendenza, investe direttamente la volontà della amministrazione comunale.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto delle controdeduzioni del Progettista fatte proprie dal Consiglio Comunale

7. Tav. 11E

Si prende atto delle richieste di riclassificazione riguardanti gli immobili siti in via Roma 37, 92 e 40.

Si prende atto della precisazione riguardante l'area IC1 in prossimità del bastione Marchiafava ed in particolare riguardante la corte interna che pertanto dovrà essere lasciata priva di campitura.

Si ritiene infine di poter condividere la prescrizione riguardante la riclassificazione da V2 a V1 della villa comunale esistente.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto della condivisione.

8. Tav 11D

Si prende atto della proposta di modifica, precisando tuttavia che l'area risulta in atto già sistemata a parcheggio.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

9. Osservazioni ed opposizioni

Osservazione n. 6S ditta FMC

Si prende atto della proposta di parere, rinviando a quanto già esposto relativamente all'art. 36 delle Norme di Attuazione (Zone D2).

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto, anche in considerazione della proposta di modifica dell'art. 36 delle NTA.

Osservazione n. 139 ditta Misuraca

Si prende atto della proposta di parere, raccomandando di tenere nel debito conto, in fase realizzativa, le problematiche geologiche evidenziate nel piano.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto con le raccomandazioni proposte.

Osservazione n. 1 ditta Serio

Si ritiene di poter condividere il parere, relativamente alla richiesta di aggiornamento cartografico. Per quanto attiene il vincolo boschivo si prende atto di quanto rilevato nella proposta di parere.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Osservazione n. 19 ditta Gerone

Si prende atto della proposta di parere. Più in generale si chiede di esplicitare nel dispositivo finale che "le determinazioni di cui alla Sentenza della Corte Costituzionale n. 135/2022" comportano la eliminazione di tutte le fasce di rispetto boschivo previste dal PRG adottato.

Considerazioni dell'Ufficio:

In coerenza a quanto valutato sulle controdeduzioni relative alle osservazioni categoria G delle controdeduzioni alla proposta di parere del servizio 2 si rinvia alle determinazioni del CTS ove presente la soprintendenza e l'agronomo.

Osservazione n. 28 ditta Allegra

Si prende atto della proposta di parere. Più in generale si chiede di esplicitare nel dispositivo finale che “le determinazioni di cui alla Sentenza della Corte Costituzionale n. 135/2022” comportano la eliminazione di tutte le fasce di rispetto boschivo previste dal PRG adottato.

Considerazioni dell'Ufficio:

In coerenza a quanto valutato sulle controdeduzioni relative alle osservazioni categoria G delle controdeduzioni alla proposta di parere del servizio 2 si rinvia alle determinazioni del CTS ove presente la soprintendenza e l'agronomo.

Osservazione n. 49 ditta Guercio

Si prende atto della proposta di parere. Per quanto riguarda il vincolo della fascia di rispetto si chiede di esplicitare nel dispositivo finale che “le determinazioni di cui alla Sentenza della Corte Costituzionale n. 135/2022” comportano la eliminazione di tutte le fasce di rispetto boschivo previste dal PRG adottato.

Considerazioni dell'Ufficio:

In coerenza a quanto valutato sulle controdeduzioni relative alle osservazioni categoria G delle controdeduzioni alla proposta di parere del servizio 2 si rinvia alle determinazioni del CTS ove presente la soprintendenza e l'agronomo.

Osservazione n. 52 ditta Tornabene

Si prende atto della proposta di parere. Più in generale si chiede di esplicitare nel dispositivo finale che “le determinazioni di cui alla Sentenza della Corte Costituzionale n. 135/2022” comportano la eliminazione di tutte le fasce di rispetto boschivo previste dal PRG adottato.

Considerazioni dell'Ufficio:

In coerenza a quanto valutato sulle controdeduzioni relative alle osservazioni categoria G delle controdeduzioni alla proposta di parere del servizio 2 si rinvia alle determinazioni del CTS ove presente la soprintendenza e l'agronomo.

Osservazione n. 56 ditta Brocato

Si prende atto della proposta di parere. Per quanto riguarda il vincolo della fascia di rispetto si chiede di esplicitare nel dispositivo finale che “le determinazioni di cui alla Sentenza della Corte Costituzionale n. 135/2022” comportano la eliminazione di tutte le fasce di rispetto boschivo previste dal PRG adottato.

Considerazioni dell'Ufficio:

In coerenza a quanto valutato sulle controdeduzioni relative alle osservazioni categoria G delle controdeduzioni alla proposta di parere del servizio 2 si rinvia alle determinazioni del CTS ove presente la soprintendenza e l'agronomo.

Osservazione n. 75 ditta Palazzolo

Si prende atto della proposta di parere.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Osservazione n. 96 ditta Sole

Si prende atto della proposta di parere.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto

Osservazione n. 105 ditta Mazzamuto

Si prende atto della proposta di parere. Per quanto riguarda il vincolo della fascia di rispetto si chiede di esplicitare nel dispositivo finale che “le determinazioni di cui alla Sentenza della Corte Costituzionale n. 135/2022” comportano la eliminazione di tutte le fasce di rispetto boschivo previste dal PRG adottato.

Considerazioni dell'Ufficio:

In coerenza a quanto valutato sulle controdeduzioni relative alle osservazioni categoria G delle controdeduzioni alla proposta di parere del servizio 2 si rinvia alle determinazioni del CTS ove presente la soprintendenza e l'agronomo.

Osservazione n. 6 ft ditta Nigrelli

Si prende atto della proposta di parere.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

Osservazione n. 8 ft ditta Minutella

Si prende atto della proposta di parere. Per quanto riguarda il vincolo della fascia di rispetto si chiede di esplicitare nel dispositivo finale che "le determinazioni di cui alla Sentenza della Corte Costituzionale n. 135/2022" comportano la eliminazione di tutte le fasce di rispetto boschivo previste dal PRG adottato.

Considerazioni dell'Ufficio:

In coerenza a quanto valutato sulle controdeduzioni relative alle osservazioni categoria G delle controdeduzioni alla proposta di parere del servizio 2 si rinvia alle determinazioni del CTS ove presente la soprintendenza e l'agronomo.

ULTERIORI CONTRODEDUZIONI UFFICI COMUNALI

- Osservazione 6S - ditta FMC

Al riguardo di quanto dedotto dal D.R.U., il progettista è del parere di rinviare a quanto deciso nel voto del CTS relativamente alla questione posta. Con riferimento al voto del C.T.S. il progettista rinvia a quanto dedotto nel merito dell'art. 36 delle N.T.A.

Nel merito questo ufficio evidenzia che quanto riportato nel parere del CTS, dove si prende atto che la ditta ha comunicato "la cancellazione della causa dal ruolo relativa al ricorso proposto per l'area oggetto di osservazione n. 6S" e, di conseguenza, che "le valutazioni dell'ufficio risultano superate nel merito e che quanto richiesto dalla ditta trova accoglimento in coerenza a quanto già prescritto per le zone D2 con il presente voto, ove è compatibile anche la realizzazione di servizi turistici tenuto conto di quanto assentito e realizzato e fermo restando quanto previsto dall'art. 8 del D.L. n. 160/201 O" sia da puntualizzare, tenuto conto che, sulla base di informazioni assunte dal legale incaricato dall'Ente scrivente nel giudizio amministrativo e presente all'udienza del 26/06/2024, sebbene il collegio giudicante abbia disposto la cancellazione della causa dal ruolo, l'appellante può, entro un anno dalla data di tale cancellazione, chiedere la fissazione di nuova udienza.

In ragione di quanto al periodo precedente, si ritiene di dovere confermare le valutazioni dell'Ufficio (D.R.U.), per la parte in cui lo stesso aveva "fatti salvi eventuali determinazioni del giudice amministrativo che dovranno essere ritenute immediatamente recepite".

Con riferimento al parere del D.R.U. si rileva altresì che l'osservazione in questione non è classificabile tra quelle della categoria B in quanto, sia alla data di emissione del parere (17/07/2024) che alla data odierna, il titolo edilizio in forza del quale è stata svolta l'attività edilizia nella zona (P. U. P. C. n. 8 del 06/04/2018) risulta decaduto e non più efficace in virtù del disposto dell'art. 15 del DPR 380/01.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto, Non entrando nel merito del caso particolare si ritiene la puntualizzazione superflua e la richiesta d'integrazione non pertinente in quanto superata dal Voto CTS.

- Zone A1 e A2

Al riguardo il progettista condivide le proposte di modifiche ed integrazioni. Si ritiene di dover specificare quanto segue:

- Art. 12 - Sottozona A1 - Centro storico urbano

Viene prescritto, e lo si condivide, di eliminare le parole "anche" e "nuova costruzione di" a pagina 12 rigo 20. Sulla base di quanto al periodo precedente si ritiene di dover eliminare, a pagina 12 rigo 21, il riferimento alla lettera e) dell'art. 3 del DPR 380/01; vanno pertanto eliminate le parole "e) ed" al rigo 21 di pag. 12.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto e si condivide.

- Art. 14 - Edifici di interesse storico architettonico esterni alle zone A

Viene prescritto di eliminare al rigo 16 di pagina 13 le parole "è ammessa" e sostituirle con "non è ammessa". A parere dell'Ufficio scrivente va eliminato l'intero capoverso dalle parole "Per la realizzazione" a "con il paesaggio" in quanto la sola modifica proposta dal CTS consentirebbe la realizzazione di aumenti della superficie coperta esistente oltre il 20%.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto e si condivide.

- Art. 69 - Modalità di intervento sugli edifici esistenti. Ringhiere, portoni, sopraporte etc.

Il CTS, in esito ad esame della Soprintendenza, prescrive che "gli infissi esterni dovranno essere in legno con esclusione assoluta di serrande avvolgibili di qualsiasi natura e materiale ove possibile recuperando e restaurando gli esistenti". Sulla base di tale prescrizione si ritiene che vada eliminato il periodo da "possono ammettersi" a "di colore marrone" (pagina 73, righe da 34 a 39) al fine di

uniformare le norme relative alle modalità di intervento sugli edifici esistenti alla prescrizione citata.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si rinvia al CTS stante la natura delle controdeduzioni per le valutazioni della soprintendenza.

- Art. 70 - Coloritura dei prospetti

La prima prescrizione del CTS è da intendersi a pagina 74 e non a pagina 73.

La seconda prescrizione del CTS è da intendersi a pagina 75 e non a pagina 74, così come la terza, la quarta e la quinta.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

- Art. 73 - disposizioni in caso di crolli

La prescrizione del CTS è da intendersi a pagina 76 e non 75.

Considerazioni dell'Ufficio:

Si prende atto.

VISTA la nota del Serv. 6/DRU protocollo n. 7478 del 13.05.2025 con cui è stato trasmesso al Serv.2/DRU il voto n. 132 del 9 aprile 2025 del Comitato Tecnico Scientifico, che di seguito si trascrive:

Vista la nota dirigenziale Servizio 2 prot. n. 818 del 15/1/2025 con la quale sono stati notificati al Comune di Cefalù il Voto CTS dell'Urbanistica n.117 del 6/12/2024 con allegata proposta dell'Ufficio n. 23/S2 del 17/7/2024 con l'invito a formulare le controdeduzioni previste dall'art.4 della l.r. n.71/78 in ordine alle determinazioni/proposte assunte dal Dipartimento dell'Urbanistica sul piano in oggetto.

Considerato che con nota prot. 8302 del 14/2/2025, via pec ed assunta a protocollo n. 2669 in pari data, il Comune di Cefalù ha trasmesso, la deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 12/02/2025 con allegati Parere del progettista-parere Ufficio Urbanistica e verbali Commissione Consiliare inerente il Piano Regolatore Generale –Controdeduzione voto CTS 117 del 6/12/2024;

Vista la citata delibera del Consiglio Comunale, dalla quale si evince: che lo stesso ha esitato la proposta di deliberazione n.4 del 28/1/2025 redatta dall' Ufficio Edilizia Privata; che ha controdedotto secondo la relazione tecnica redatta dal progettista con parere prot. n. 4392 del 27/1/2025 e del parere del settore Pianificazione urbanistica prot. 4673 del 28/1/2025 ai rilievi e alle considerazioni/proposte contenute sia nel parere reso dall' Ufficio n. 23/S2 del 17/7/2024 che dal Voto n.117 reso dal CTS dell'Urbanistica nella seduta del 6/12/2024;

Vista la nota del Servizio 2/ UOB 2.1 prot. n. 3276 del 25/02/2025, con la quale è stata trasmessa alla Segreteria del CTS Urbanistica, per l'acquisizione del competente parere, la proposta di parere n.4/S2.1 del 25/02/2022 sulle controdeduzioni di cui alla delibera Consiglio Comunale n. 4 del 12/2/2025 del Comune di Cefalù.

Visti gli Atti ed elaborati allegati a tali controdeduzioni in uno alla citata delibera;

Sentiti i relatori che hanno illustrato le controdeduzioni del Comune, la proposta di parere dell'Ufficio, le precisazioni dell'Avvocatura dello Stato e della Soprintendenza BB.CC.AA. a verbale Considerato che nel corso della discussione il Comitato ha ritenuto di condividere integralmente la proposta di parere dell'ufficio n.4/S2.1 del 25/02/2025 e le richieste precisazioni seguenti dell'Avvocatura dello Stato direttamente applicabili al PRG di Cefalù:

“Con la sentenza n. 135/22 della Corte costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 37, commi 5 e 6, della L.R. n. 19/2020, come sostituito dall'art. 12, L.R. n. 2/2021, per violazione degli artt. 135 e 143 del Codice BB.CC..

Con la medesima sentenza la Corte ha statuito che le zone/fasce di rispetto (istituto assente nella normativa statale: così la sentenza in esame) “non rientrano nell'oggetto della protezione riservata della legge dello Stato”, in quanto “esterne al confine di boschi e foreste... la relativa regolazione“ – ha affermato il Giudice costituzionale – rientra “nella piena disponibilità del legislatore regionale”.

Ciò, comporta che:

a) sono ritornati in vigore l'art. 10, commi da 1 a 10 e 12 della L.R. n. 16/1996 e l'art. 15, comma 1, lett. e), L.R. n. 78/1976;

b) sono vietate le nuove costruzioni all'interno di boschi e fasce forestali e nelle zone/fasce di rispetto, la cui ampiezza è variamente determinata dai predetti artt. 10 e 15, salvo il profilo degli effetti della loro successione nel tempo (abrogazione implicita dell'art. 15, comma 1, lett. e), per la parte relativa a boschi e fasce forestali);

c) le zone/fasce di rispetto non sono più “sottoposte di diritto al vincolo paesaggistico ex L. n.1497/1939” (comma 11, art. 10 cit.).”

Per tutto quanto sopra il Comitato in adesione alla proposta di parere n.4/S2.1 del 25/02/2025 e della

precisazione dell'Avvocatura, che costituisce parte integrante del presente voto, è del Parere che il P.R.G. del Comune di Cefalù con relative NTA, adottato con delibere di C.C. n. 91 del 5/11/2021 e n. 95 del 23/11/2021, sia meritevole di approvazione con le modifiche e prescrizioni di cui alle proposte dell'Ufficio in premessa citate, del voto CTS n. 117 del 6/12/2024 con le prescrizioni di cui al parere motivato VAS che formano parte integrante del presente voto.

RITENUTO di poter condividere i superiori voti reso dal Comitato Tecnico Scientifico n. 117 reso nella seduta del 06.12.2024 e n. 132 reso nella seduta del 09.04.2025, assunto con riferimento alla Proposta di Parere sulle controdeduzioni n. 4/S2 del 25.02.2025;

RILEVATA la regolarità della procedura seguita

DECRETA

Art. 1) Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 4 e 19 della Legge Regionale 27 Dicembre 1978, n. 71 ed in virtù dell'art. 53, comma 1, della Legge Regionale 13 agosto 2020, n. 19 e ss.mm.ii. sul regime transitorio della pianificazione urbanistica, in coerenza alla Proposta di Parere n. 23/S2 del 17 luglio 2024, del voto reso dal Comitato Tecnico Scientifico n. 117 del 6 dicembre 2024, della Proposta di Parere sulle controdeduzioni n. 4/S2 del 25 febbraio 2025 e del voto reso dal Comitato Tecnico Scientifico n. 132 del 9 aprile 2025 che il Piano Regolatore Generale del Comune di Cefalù, adottato con Delibere di Consiglio Comunale n. 91 del 05.11.2021 e n. 95 del 23.11.2021, è meritevole di approvazione con le modifiche e prescrizioni nei termini dei superiori considerata riportati nei pareri e nei voti resi.

Art. 2) Le osservazioni e/o opposizioni presentate avverso lo strumento urbanistico in argomento sono decise in conformità e con le stesse motivazioni contenute nei voti resi dal Comitato Tecnico Scientifico n. 117 del 6 dicembre 2024 e n. 132 del 09.04.2025, con le relative modifiche e prescrizioni di cui alle allegate Proposte di Parere del Servizio 2/DRU n. 23/S2 del 17 luglio 2024 e n. 4/S2 del 25 febbraio 2025.

Art. 3) Fanno parte integrante del presente decreto e ne costituiscono allegati i seguenti atti ed elaborati che vengono vistati e timbrati da questo Assessorato: **atti:**

- 1) Proposta di Parere del Servizio 2/DRU n. 23/S2 del 17 luglio 2024;
- 2) Proposta di Parere del Servizio 2/DRU 4/S2 del 25 febbraio 2025;
- 3) Voto reso dal Comitato Tecnico Scientifico n. 117 nella seduta del 6 dicembre 2024;
- 4) Voto reso dal Comitato Tecnico Scientifico n. 132 del 9 aprile 2025;
- 5) Deliberazione del Consiglio Comunale di Cefalù n. 91 del 05.11.2021;
- 6) Deliberazione del Consiglio Comunale di Cefalù n. 95 del 23.11.2021;
- 7) Parere del Genio Civile di Palermo reso con protocollo n. 181941 del 09.12.2020;
- 8) D.A. 377/GAB del 15.11.2023 (VAS – VincA) con il quale l'Assessore Regionale per il Territorio e l'Ambiente, ha rilasciato parere motivato con prescrizioni, ai sensi dell'art. 15, comma 1, del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. riguardante il Piano Regolatore Generale di Cefalù;

elaborati:

- 1) 1. Relazione.
- 2) Tavola 10.A. Il territorio comunale. Zonizzazione. Adeguato alla Delibera di adozione del Consiglio Comunale n. 91 del 05/11/2021. Adeguato alle prescrizioni del Decreto VAS n. 377 del 15/11/2023. Scala 1:10.000.
- 3) Tavola 10.B. Il territorio comunale. Zonizzazione. Adeguato alla Delibera di adozione del Consiglio Comunale n. 91 del 05/11/2021. Adeguato alle prescrizioni del Decreto VAS n. 377 del 15/11/2023. Scala 1:10.000.
- 4) Tavola 11.A. L'area urbana. Zonizzazione. Adeguato alla Delibera di adozione del Consiglio Comunale n. 91 del 05/11/2021. Adeguato alle prescrizioni del Decreto VAS n. 377 del 15/11/2023. Scala 1:2.000.
- 5) Tavola 11.B. L'area urbana. Zonizzazione. Adeguato alla Delibera di adozione del Consiglio Comunale n. 91 del 05/11/2021. Adeguato alle prescrizioni del Decreto VAS n. 377 del 15/11/2023. Scala 1:2.000.
- 6) Tavola 11.C. L'area urbana. Zonizzazione. Adeguato alla Delibera di adozione del Consiglio Comunale n. 91 del 05/11/2021. Adeguato alle prescrizioni del Decreto VAS n. 377 del 15/11/2023. Scala 1:2.000.
- 7) Tavola 11.D. L'area urbana. Zonizzazione. Adeguato alla Delibera di adozione del Consiglio

Comunale n. 91 del 05/11/2021. Adeguato alle prescrizioni del Decreto VAS n. 377 del 15/11/2023. Scala 1:2.000.

- 8) Tavola 11.E. L'area urbana. Zonizzazione. Adeguato alla Delibera di adozione del Consiglio Comunale n. 91 del 05/11/2021. Adeguato alle prescrizioni del Decreto VAS n. 377 del 15/11/2023. Scala 1:2.000.
- 9) Tavola 11.F. L'area urbana. Zonizzazione. Adeguato alla Delibera di adozione del Consiglio Comunale n. 91 del 05/11/2021. Adeguato alle prescrizioni del Decreto VAS n. 377 del 15/11/2023. Scala 1:2.000.
- 10) Tavola 11.G. L'area urbana. Zonizzazione. Adeguato alla Delibera di adozione del Consiglio Comunale n. 91 del 05/11/2021. Adeguato alle prescrizioni del Decreto VAS n. 377 del 15/11/2023. Scala 1:2.000.
- 11) Norme Tecniche di Attuazione. Adeguate alla Delibera consiliare n. 91 del 05/11/2021 di adozione del Piano. Adeguate alle prescrizioni del Decreto VAS n. 377 del 15/11/2023.
- 12) Valutazione Ambientale strategica. Dichiarazione di sintesi art. 17, comma 1, lett. b), D.Lgs. 152/2006.
- 13) Valutazione Ambientale strategica. Piano di Monitoraggio art. 18, comma 1, lett. b), D.Lgs. 152/2006.

Art. 4) Fanno altresì parte integrante del presente decreto tutti gli atti e gli elaborati depositati nel "SI-VVI - Portale Valutazioni Ambientali e Urbanistiche" di questo Assessorato (<https://si-vvi.regione.sicilia.it>), Codice Procedura n. 1763 e di cui al D.A. n. 377/GAB/2023.

Art. 5) Il Comune di Cefalù, dovrà provvedere agli adempimenti di legge conseguenti all'approvazione dello strumento urbanistico in argomento e dovrà curare che in breve tempo vengano apportate dal Progettista le modifiche e le correzioni agli elaborati di Piano che discendono dal presente Decreto, affinché per gli Uffici e per l'utenza risulti un testo definitivo e completo.

Art. 6) Il presente decreto dovrà essere pubblicato nel sito web dell'Amministrazione comunale (Albo pretorio online) ai sensi della normativa vigente in materia di pubblicazione degli atti.

Art. 7) Il presente decreto, con esclusione degli atti ed elaborati, sarà pubblicato integralmente nel sito web dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente - Regione Siciliana e sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

Avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso giurisdizionale, dalla data di pubblicazione sulla G.U.R.S., dinanzi al T.A.R. entro il termine di sessanta giorni o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Regione entro il termine di centoventi giorni.

Palermo lì 15.05.2025

IL DIRIGENTE GENERALE
(Dott. Giuseppe Battaglia)
Firmato

Firmato digitalmente da

GIUSEPPE DI VINCENZO

CN = GIUSEPPE DI
VINCENZO
C = IT

Firmato digitalmente da

Giuseppe Provenza

SerialNumber = TINIT-PRVGPP78B16G273Q
C = IT

Firmato digitalmente
da TROMBINO
GIUSEPPE
C: IT



CITTÀ DI CEFALU'
Città metropolitana di Palermo

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE GENERALE

Progetto PRG e VAS

Ing. arch. **Giuseppe Trombino**
Ufficio Tecnico Comunale

*Studio agricolo forestale
Aggiornamento*

Prof. agr. **Francesco M. Raimondo**
Dott. agr. **Antonino La Mantia**

Studio di Incidenza ambientale

Dott. agr. **Antonino La Mantia**

Studio geologico

Dott. geol. **Carmelo Iraci**

12

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Adeguate al Decreto DRU n. 85 del 15/05/2025

Sett 2025

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Ambito territoriale di applicazione ed obiettivi del PRG

La presente Variante Generale del Piano Regolatore Generale di Cefalù, di seguito PRG, disciplina tutto il territorio comunale in applicazione della vigente legislazione urbanistica statale e regionale, ad eccezione delle parti ricadenti entro il perimetro delle zone A, B e C del Parco delle Madonie, soggette alla disciplina di cui alla L.R. 98/1981 e succ. mod.

Dal momento della definitiva approvazione regionale del presente PRG cessano definitivamente di applicarsi le previsioni del previgente strumento urbanistico e delle successive varianti parziali, nonché dei relativi piani particolareggiati di iniziativa pubblica, a meno che essi non vengano esplicitamente recepiti o fatti salvi nel progetto del PRG.

Tutte le attività che comportino trasformazioni urbanistiche del territorio e iniziative edificatorie sono sottoposte all'osservanza delle norme vigenti in materia, alle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, alle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio nonché alle indicazioni contenute negli elaborati grafici del PRG.

Nelle parti del territorio comunale ricadenti all'interno delle zone A, B e C del Parco delle Madonie istituito con D.A. 1489/89 del 9 novembre 1989 si applicano le previsioni del Regolamento del Parco e del D. A. n. 263 del 18/06/1996, nelle more della definitiva approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.

Art.2

Elementi costitutivi

Il PRG risulta costituito dai seguenti elaborati:

| | | |
|-------------------------|--|----------------|
| 1 | Relazione | |
| 2 | Inquadramento territoriale | varie scale |
| 3 A, B | Il territorio comunale. Stato di fatto | scala 1:10.000 |
| 4 A, B | Il territorio comunale. Stato di diritto | scala 1:10.000 |
| 5 A, B | Il territorio comunale. Vincoli paesaggistici e ambientali | scala 1:10.000 |
| 6 A, B | Il territorio comunale. Vincoli normativi | scala 1:10.000 |
| 7 A, B, C, D, E, F, G | L'area urbana. Stato di fatto | scala 1:2.000 |
| 8.1 A, B, C, D, E, F, G | L'area urbana. Stato di diritto | scala 1:2.000 |
| 8.2 A, B, C, D, E, F, G | L'area urbana. Stato di diritto. Piani esecutivi | scala 1:2.000 |

| | | |
|------------------------|--------------------------------------|----------------|
| 9 A, B, C, D, E, F, G | L'area urbana. Vincoli territoriali | scala 1:2.000 |
| 10 A, B | Il territorio comunale. Zonizzazione | scala 1:10.000 |
| 11 A, B, C, D, E, F, G | L'area urbana. Zonizzazione | scala 1:2.000 |
| 12 | Norme tecniche di attuazione | |

Nel caso di eventuali non corrispondenze tra elaborati del PRG a scala diversa fanno fede le tavole a scala con minore denominatore.

Nel caso di non corrispondenza tra le indicazioni delle tavole o della Relazione e le Norme di attuazione fanno fede le indicazioni di queste ultime.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL PRG

Art.3

Strumenti di attuazione

Il PRG, ai sensi della legislazione regionale vigente, si attua mediante:

- a) piani particolareggiati attuativi di iniziativa pubblica (PPA);
- b) piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) e programmi costruttivi per l'edilizia residenziale pubblica;
- c) piani di recupero (P di R) di iniziativa pubblica e/o privata di cui alla L. 457/78 e programmi complessi;
- d) piani degli insediamenti produttivi (PIP);
- e) piani particolareggiati attuativi di iniziativa privata (PPAC);
- f) piani particolareggiati attuativi di iniziativa privata per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo;
- g) singoli permessi di costruire, anche convenzionati, ed altri titoli abilitativi edilizi;
- h) progetti di opere pubbliche, attraverso l'accertamento della conformità agli strumenti urbanistici vigenti, ovvero con le procedure previste dalla legislazione vigente.

I contenuti dei diversi strumenti attuativi ed i limiti della loro applicabilità sono precisati negli articoli seguenti. Per quanto non indicato si fa riferimento alle norme legislative vigenti.

Art.4

Contenuto dei piani attuativi di iniziativa pubblica

I piani particolareggiati attuativi, i piani di edilizia economica e popolare ed i piani degli insediamenti produttivi dovranno indicare:

- a) la rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, con l'indicazione dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti;
- b) gli spazi di sosta e di parcheggio;
- c) la progettazione di massima della rete fognante, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
- d) gli spazi per le attrezzature di interesse pubblico;
- e) gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro o ristrutturazione edilizia;
- f) la suddivisione delle aree in isolati e lo schema planivolumetrico degli edifici previsti;
- g) gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o vincolare;
- h) le norme tecniche di attuazione e le eventuali prescrizioni speciali;

- i) la previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano;
- l) la relazione su contenuti, criteri e finalità del piano nonché il programma e le fasi di attuazione dei lavori;
- m) le rappresentazioni cartografiche dello stato di fatto e di progetto della porzione di città e del territorio interessato, di norma a scala 1:2.000 o inferiore.

I suddetti contenuti vanno intesi come minimi.

- ~~a) la rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con le indicazioni dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti;~~
- ~~b) gli spazi per la sosta e il parcheggio e per le attrezzature di interesse pubblico, distinte nelle categorie stabilite dal D.M. 2.04.1968;~~
- ~~c) la suddivisione delle aree in isolati, ove questi non siano individuati dallo strumento urbanistico generale e la suddivisione degli isolati in lotti;~~
- ~~d) lo schema planivolumetrico degli edifici previsti;~~
- ~~e) i profili regolatori lungo le principali vie e piazze;~~
- ~~f) la progettazione di massima delle strade e delle reti fognanti, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;~~
- ~~g) la progettazione di massima delle aree e/o degli edifici destinati a servizi pubblici;~~
- ~~h) gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti ad interventi conservativi;~~
- ~~i) gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o vincolare;~~
- ~~l) le norme tecniche di attuazione e le prescrizioni speciali per le sistemazioni degli spazi scoperti;~~
- ~~m) i preventivi sommari dei costi, ai prezzi correnti, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per la acquisizione delle aree;~~
- ~~n) la determinazione degli oneri di urbanizzazione ai fini del rilascio delle concessioni ad edificare;~~
- ~~o) i tempi di validità del piano esecutivo e le fasi temporali di attuazione;~~
- ~~p) l'eventuale enucleazione di comparti edificatori;~~
- ~~q) tutto quanto previsto dalle norme vigenti in merito a ciascuno strumento attuativo.~~

Art.5

Contenuto dei piani particolareggiati di iniziativa privata

Il piano particolareggiato di iniziativa privata deve contenere le indicazioni di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), h), l) e m) dell'articolo precedente, nonché l'indicazione relativa alla suddivisione delle aree in lotti.

L'area minima alla quale va esteso il Piano ~~la lottizzazione~~ è quella stabilita dalle norme del PRG per ciascuna zona omogenea, fatto salvo quanto previsto in materia dal comma 11 dell'art. 30 della L.R. 19/2020. All'interno delle aree da lottizzare ricadenti nelle zone omogenee B e C vanno sempre reperite, in aggiunta alle aree per servizi specificate nei successivi articoli per ciascuna zona omogenea, le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria nella misura prevista dal punto 6 della Circolare n.2/1979 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente e di seguito specificata per ciascuna zona, da destinare a spazi di sosta e parcheggio, verde pubblico, attrezzato e sportivo, oltre agli spazi destinati alle strade residenziali. I suddetti contenuti vanno intesi come minimi.

Art.6

Contenuto dei piani di recupero

Nelle parti del territorio definite "zone di recupero" e nei casi previsti dai successivi articoli è ammessa la redazione di piani di recupero di iniziativa sia pubblica che privata.

Si intendono di iniziativa pubblica i piani redatti dalla Amministrazione Comunale ed attuati da essa direttamente ovvero dai proprietari singoli o riuniti in Consorzio.

Si intendono di iniziativa privata quei piani redatti dai privati singoli o riuniti in Consorzio ed attuati dai medesimi ai sensi dell'art.30 della L.457/1978 e succ. mod.

Nelle aree interessate da piani di recupero di iniziativa pubblica non possono essere presentati piani di recupero di iniziativa privata fino al termine di mesi dodici dalla data della approvazione della delibera di incarico per la redazione del piano.

Trascorso tale termine senza che il piano sia stato adottato, l'iniziativa comunale si considera decaduta limitatamente alle parti di territorio interessate dai piani di recupero di iniziativa privata.

Per la formazione dei piani di recupero si applicano gli art. 27 e 28 della L. n. 457/1978, per come modificati ed integrati dalla normativa regionale vigente di cui all'art.18 della L.R. 86/1981 e s.m. e i.

All'interno dei Piani di Recupero dovranno precisarsi:

- a) le unità minime di intervento edilizio;
- b) le modalità di intervento per ogni unità edilizia nonché i vincoli e le prescrizioni speciali cui assoggettare gli interventi;
- c) gli immobili da assoggettare a demolizione con e senza ricostruzione;
- d) le giaciture, gli allineamenti, il numero dei piani e tutti i parametri metrici e linguistici in base ai quali realizzare le nuove edificazioni in aree libere o risultanti da demolizioni;
- e) gli spazi di sosta e parcheggio e da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche;

- f) i criteri e le norme da seguire nella sistemazione degli spazi non edificabili, con la precisazione degli elementi e dei materiali da utilizzare;
- g) criteri, norme e schemi progettuali per i singoli elementi che concorrono a definire la qualità dello spazio urbano quali muri, cancellate, targhe, numerazione civica, vetrine, corpi illuminanti;
- h) la progettazione di massima e il computo metrico estimativo sommario delle reti tecnologiche e delle strade;
- i) gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare e/o da cedere con il relativo piano particellare ed i criteri di stima per l'indennizzo;
- l) tutto quanto previsto dalle norme vigenti in merito a tali strumenti attuativi e dalle presenti Norme in merito ai piani attuativi in genere.
- I piani di recupero di iniziativa privata devono riguardare di norma un intero isolato urbano. Per comprovate ragioni urbanistiche e sempre che non vengano lesi diritti di terzi il Consiglio comunale può approvare piani di recupero estesi ad ambiti territoriali di più ridotta dimensione, comunque non inferiori a mq. 200 e che comprendano un numero intero di unità funzionali esistenti.
- I suddetti contenuti vanno intesi come minimi.

Art. 7

Singoli permessi di costruire

Le previsioni del PRG si attuano a mezzo di singolo permesso di costruire:

- nelle aree interessate da strumenti esecutivi approvati in attuazione del presente piano ovvero interessate da piani esecutivi previgenti e in corso di validità, quando precisato nelle presenti norme;
- nelle zone A quando previsto dalle presenti norme;
- nelle zone B, C e D quando si verificano le condizioni specificate dall'art. 21 della L.R. 71/1978 e s.m.i. e dalle presenti norme;
- nei casi specificati nell'art. 20 della L.R. 16/2016 e s.m.i. a seguito di convenzionamento;
- nelle zone E.

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le opere pubbliche in genere il rilascio del permesso di costruire è sostituito dalle procedure fissate nelle norme legislative vigenti.

Art. 8

Approvazione dei piani esecutivi

I piani particolareggiati attuativi ~~esecutivi~~ redatti in applicazione del PRG e ad esso conformi sono approvati dalla Giunta comunale ~~Consiglio Comunale~~, sentiti l'U.T.C. ed il Responsabile della Igiene pubblica della

ASL, ad eccezione dei casi specificati nell'art. 31 della L.R. 19/2020 e s.m.i.

~~seguenti casi:~~

~~a) piani esecutivi che interessino zone A del PRG;~~

~~b) piani esecutivi che riguardino ambiti urbanistici riconosciuti di particolare interesse ambientale dal Consiglio comunale all'atto dell'adozione (Circ. ATA n.2/1990).~~

~~Nei casi di cui alle precedenti lett. a) e b) il Piano esecutivo, se di iniziativa pubblica, è approvato con Decreto dell'Assessorato al Territorio ed Ambiente, se di iniziativa privata è approvato dal Consiglio comunale previo nulla osta dello stesso Assessorato.~~

~~Per l'approvazione dei Piani di recupero si applicano le disposizioni di cui all'art. 55 della L.R. 71/1978 e s.m. ed i.~~

~~Qualora i piani esecutivi interessino aree vincolate ai sensi del Codice dei BB.CC. o comprendano immobili sottoposti a vincolo ai sensi dello stesso Codice, l'approvazione comunale deve essere preceduta dal parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA., secondo le procedure stabilite negli artt. 12 e 14 della L.R. 71/1978 e succ. mod. ed integr.~~

~~Va sempre acquisito, prima della adozione, il parere dell'Ufficio del Genio civile, ai sensi dell'art. 13 della L.64/1974 e s.m.i..~~

~~I Piani particolareggiati attuativi redatti in difformità, anche non sostanziale, rispetto alle indicazioni di intervento contenute nelle presenti Norme, devono essere sottoposti a Valutazione Ambientale Strategica secondo le procedure stabilite dal D.L.gs n. 152/2006 e smi. e specificate nel D.P.R.S. n. 23 del 8/07/2014, ai sensi di quanto disposto dall'art. 5 della legge 12 luglio 2011, n. 106, come recepito in Sicilia con l'art. 47, e 18 della L.R. 28 gennaio 2014, n. 5.~~

~~I Programmi costruttivi per l'edilizia residenziale pubblica, i Piani per gli insediamenti produttivi ed i Programmi urbani complessi sono approvati secondo le procedure fissate per ciascuno di essi dalle particolari norme legislative vigenti.~~

TITOLO III
NORMATIVA PER LE ZONE OMOGENEE

Art.9

Classificazione delle zone territoriali omogenee

Il PRG suddivide il territorio comunale di Cefalù nelle seguenti zone e ambiti che risultano delimitati negli elaborati n. 10 alla scala 1/10.000 e n. 11 alla scala 1/2000:

- a) zone A1 ed A2;
- b) zone B, distinte nelle sottozone B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7;
- c) zone C, distinte nelle sottozone C1, C2, C3, C4, C5, Cc e CL;
- d) zone D, distinte nelle sottozone D1 e D2;
- e) zone E, con le specificazioni E1, E2;
- f) zone F di attrezzature di interesse generale;
- g) aree di Riserva N.O.;
- h) servizi della residenza;
- i) aree boscate ed aree di rimboschimento;
- l) aree del Parco delle Madonie;
- m) corridoi ecologici;
- n) viabilità e verde stradale.

L'utilizzazione delle aree è regolata dagli indici e dai parametri appresso fissati per ciascuna zona omogenea e per ciascun ambito.

Art.10

Destinazione d'uso delle zone

Le zone residenziali A, B e C sono destinate prevalentemente alla residenza, stabile o stagionale, alle relative urbanizzazioni primarie ed ai servizi ad essa direttamente connessi.

Negli edifici e nelle aree ricadenti in tali zone, salvo quanto di seguito specificato per ciascuna sottozona, oltre alle abitazioni, sono consentiti:

- magazzini e depositi limitatamente ai piani terreni e/o scantinati di edifici residenziali, ovvero in corpi di fabbrica indipendenti dagli edifici residenziali ma costituenti pertinenze accessorie di questi; sono esclusi in ogni caso nelle zone residenziali i depositi all'aperto o sotto tettoie e i capannoni in qualsiasi modo realizzati;
- laboratori a carattere artigianale, purché vi si eserciti attività non nociva, né molesta, né rumorosa;
- alberghi, motel, residences e pensioni, case vacanza, e simili;
- sedi bancarie, assicurative e simili;
- esercizi commerciali di vicinato e annessi servizi;
- studi professionali e commerciali, uffici privati;
- uffici pubblici e locali destinati a servizi pubblici;

- luoghi di culto, di riunione, di divertimento e di svago con i relativi impianti, palestre e circoli sportivi, ricreativi e culturali, ristoranti, bar, locali di spettacolo e simili;
- centri culturali, sedi di associazioni, biblioteche, scuole;
- autorimesse pubbliche e private;
- case-albergo, ostelli della gioventù, case-protette e comunità alloggio per anziani;
- impianti tecnici urbani.

Ai fini del rilascio della autorizzazione per nuove destinazioni d'uso, per gli immobili realizzati in data anteriore all'entrata in vigore della L.765/1967, la destinazione d'uso originaria può essere asseverata dal proprietario attraverso specifica dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, da rendere nelle forme di legge.

Sono consentiti inoltre, nelle zone residenziali B e C, centri direzionali e commerciali ed attività commerciali attinenti alla media distribuzione, purché dotati degli spazi pubblici di cui all'art. 5 punto b) del D.M. 2.4.1968.

Le destinazioni d'uso per ciascun edificio dovranno essere assentite anche in funzione della rete viaria urbana esistente e dei flussi di traffico conseguenti alla destinazione richiesta e, per quanto attiene le attività commerciali, con riferimento anche alle previsioni della L.R. 28/1999 e relativi decreti attuativi.

Le zone D sono destinate alle attività produttive specificate nei successivi articoli.

Le zone E sono destinate prevalentemente ad usi agricoli, residenziali agrituristici e produttivi, secondo quanto specificato nei successivi articoli.

Le zone dei servizi residenziali e le zone F hanno ciascuna una specifica destinazione indicata negli elaborati di piano e descritta di seguito. E' comunque facoltà del Consiglio Comunale modificare la destinazione d'uso prevista per tali zone nei limiti e con le procedure stabilite dalla normativa vigente, senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.

Gli edifici di proprietà privata destinati ad uffici ed attrezzature pubbliche, aventi specifica destinazione di zona F nel PRG, nel caso di trasferimento della attività pubblica che in essi si svolge, assumono la classificazione della zona omogenea all'interno della quale sono inseriti.

In tutte le zone omogenee nelle nuove costruzioni devono essere previsti e vincolati, in applicazione dell'art. 40 della L.R. 19/1972 e succ. mod., spazi da destinare a parcheggi privati ed ai relativi spazi per la manovra e l'accesso, di superficie complessiva non inferiore ad 1/10 della volumetria realizzata.

I parcheggi sono consentiti all'interno degli edifici, per una superficie massima eguale alla metà di quella obbligatoria, limitatamente alle zone

omogenee B; nelle altre zone possono essere previsti interamente in aree di pertinenza dell'edificio, all'esterno ovvero anche nel sottosuolo.

Negli edifici destinati ad attività produttive nelle zone B i parcheggi possono essere localizzati in aree, esterne al lotto, destinate dal PRG a parcheggi, da asservire a mezzo di atto da trascrivere a spese e cura del richiedente il permesso di costruire. In quest'ultimo caso l'area asservita esterna al lotto non contribuisce alla determinazione della volumetria realizzabile in base agli indici di zona.

Gli spazi di parcheggio privato reperiti nelle aree di pertinenza dei fabbricati non potranno occupare più del 60% delle aree scoperte, per garantire la possibilità di adeguate sistemazioni a verde.

Nell'ambito delle destinazioni d'uso sopra specificate per ciascuna zona omogenea sono consentiti cambi di destinazione, senza che ciò comporti aumento del carico urbanistico, secondo le procedure abilitative specificate nella L.R. 16/2016 e succ. mod.

Art. 11

Zone A – Parti del territorio urbanizzato caratterizzate da interesse storico, artistico o ambientale

Sono così classificate le parti del territorio urbanizzato, che per le loro caratteristiche di interesse storico e/o ambientale, devono essere assoggettate ad un particolare regime di tutela e devono formare oggetto di interventi di valorizzazione.

In relazione alle diverse caratteristiche sono articolate in

- Sottozona A1. Centro storico urbano
- Sottozona A2. Centro storico di Sant'Ambrogio.

Sono poi individuati nel territorio i Beni sparsi di interesse storico, architettonico ed etnoantropologico.

L'attuazione del PRG all'interno delle Zone A è disciplinata dalle disposizioni particolari contenute nel Capo I del Titolo IV delle presenti Norme.

Art. 12

Sottozona A1 – Centro storico urbano

Comprende la parte centrale dell'insediamento urbano, che riveste carattere storico-ambientale di particolare e straordinario interesse sia per il permanere dell'impianto urbano medioevale che per la presenza di edifici di straordinario valore architettonico. E' individuato in cartografia con uno specifico perimetro con tratto e punti.

Di tale zona il PRG prevede la salvaguardia fisico-morfologica, attribuendole un ruolo di caposaldo della nuova organizzazione funzionale del territorio.

Gli interventi, di iniziativa sia pubblica che privata, dovranno tendere a far assumere a questa parte di città il ruolo centrale che le è proprio, conservando la struttura morfologica complessiva ed adeguando le caratteristiche tipologiche del patrimonio edilizio esistente alle attuali necessità abitative, ricettive o produttive.

Sono ammessi, in particolare sul patrimonio edilizio esistente, per singolo permesso di costruire o altro titolo abilitativo edilizio, interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m. i., come recepito in Sicilia dall'art. 1 della L.R. 16/2016 e s.m.i. ~~dell'art. 20 della L.R. 71/1978 e s.m.i.~~, nonché i cambiamenti di destinazione d'uso purché le nuove destinazioni siano compatibili con la loro struttura architettonica e tipologico-funzionale.

Gli interventi dovranno rispettare le specifiche indicazioni contenute nel Titolo IV, Capo I delle presenti Norme.

Al fine di comporre un quadro organico di interventi orientati alla riqualificazione funzionale, spaziale, morfologica, ed al miglioramento del decoro urbano, l'attività urbanistica all'interno della zona A1 potrà essere regolamentata attraverso uno specifico piano di iniziativa pubblica, esteso all'intera sottozona, redatto ai sensi della Circolare ARTA n. 3/2000. All'interno di tale piano potranno essere disciplinati ~~anche~~ ~~anche~~ interventi di ~~nuova costruzione e di~~ ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 3 lett. ~~e) ed f)~~ del D.P.R. n. 380/2001, come recepito in Sicilia con L.R. 16/2016.

La zona A1 è stata interessata, per la sua totalità da uno "Studio di dettaglio" redatto in attuazione dell'art. 3 della L.R. 13/2015 ed approvato con delibera del Consiglio comunale n. 8 del 28/03/2018.

Le previsioni di detto studio, recepite nel presente PRG, trovano applicazione, per quanto concerne le modalità di intervento nelle singole Unità Edilizie, sino alla approvazione del Piano che sarà redatto ai sensi della Circolare n. 3/2000.

Art. 13

Sottozona A2 – Centro storico di Sant'Ambrogio

E' così classificato il nucleo originario della frazione di Sant'Ambrogio, caratterizzato dalla presenza di edifici di particolare interesse storico urbanistico ed etnoantropologico.

Gli interventi, di iniziativa sia pubblica che privata, in questo ambito dovranno tendere a conservare le preesistenze edilizie di interesse storico e la struttura morfologica complessiva, adeguando le caratteristiche tipologiche del patrimonio edilizio esistente alle attuali necessità abitative, ricettive o produttive.

Negli edifici ricadenti in tali sottozone sono ammessi interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m. i., come recepito in Sicilia dall'art. 1 della L.R. 16/2016 e s.m.i. ~~dell'art. 20 della~~

~~L.R. 71/1978 e s.m.i.~~, nonché i cambiamenti di destinazione d'uso, purché le nuove destinazioni siano compatibili con la loro struttura architettonica e tipologico-funzionale.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comportare la integrale demolizione e ricostruzione ma solamente nel caso in cui venga dimostrata l'impossibilità, ricorrendo ad interventi con materiali e tecniche tradizionali, di assicurare all'immobile la necessaria sicurezza sismica. In ogni caso dovranno essere conservati e, ~~se deteriorati, ripristinati~~, ove necessario restaurati gli elementi architettonici delle fronti esterni su strade e spazi pubblici.

~~La realizzazione di interventi diversi da quelli sopra specificati è ammessa solo nell'ambito di piani attuativi di recupero di iniziativa pubblica o privata.~~

La realizzazione di interventi diversi da quelli sopra specificati è ammessa, previo parere della Soprintendenza, solo nell'ambito di piani attuativi di recupero di iniziativa pubblica o privata, estesi ad un ambito minimo di 300 mq., da redigere nel rispetto delle indicazioni contenute nell'art. 7 del D.M. 1444/1968 e di una altezza massima di m. 7.50, con non più di due piani fuori terra.

Art. 14

Edifici di interesse storico architettonico esterni alle zone A

Nel PRG sono individuate con apposito simbolo grafico (campitura piena rossa negli elaborati alla scala 1:2.000) singoli edifici o complessi di edifici, definiti “*Beni sparsi di interesse storico, architettonico ed etnoantropologico*”, che manifestano caratteri di particolare interesse storico e/o ambientale o etnoantropologico ovvero connotazioni architettoniche di particolare qualità e che per tale ragione devono essere sottoposti ad un regime di tutela.

In tali edifici sono ammessi, qualunque sia la zona omogenea nella quale ricadono, interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) con esclusione della integrale demolizione e ricostruzione, dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m. i., come recepito in Sicilia dall'art. 1 della L.R. 16/2016 e s.m.i. ~~dell'art. 20 della L.R. 71/1978~~, nonché i cambiamenti di destinazione d'uso, purché le nuove destinazioni siano compatibili con la loro struttura architettonica e tipologico-funzionale. In ogni caso dovranno essere conservati e, ~~se deteriorati, ripristinati~~, ove necessario restaurati gli elementi architettonici delle fronti esterni su strade e spazi pubblici.

~~Per la realizzazione di attività produttive non è ammessa, in aderenza agli edifici esistenti, la realizzazione di nuovi volumi, destinati a migliorarne la funzionalità complessiva, entro il limite del 20% della superficie coperta esistente. I nuovi volumi non potranno avere una altezza superiore a m. 3,50 dovranno rispettare una distanza di m.10 dalle pareti finestrate degli edifici antistanti e dovranno essere comunque realizzati in~~

~~modo da non alterare le peculiarità architettoniche del complesso edilizio esistente, la struttura morfologica del complesso e il suo rapporto con il paesaggio.~~

Art. 15

Zone B

Comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, esterne all'area definita nell'articolo precedente, il cui carattere è variamente determinato da una edilizia recente.

In tutte le zone B è ammessa l'attuazione per singoli permessi di costruire alle condizioni specificate nel seguito per ciascuna sottozona, e comunque soltanto quando i lotti risultino, al momento della richiesta del permesso di costruire, immediatamente serviti dalle principali opere di urbanizzazione a rete (acquedotto, fognatura e strade) ovvero tali opere siano previste nel PRG ed il richiedente si obblighi a realizzarle contestualmente alla realizzazione dell'intervento e sempre che nella sottozona in cui ricade l'intervento esistano, o siano validamente previste nel PRG, aree destinate alle attrezzature di cui al D.I. 1444/1968 in misura non inferiore a quelle di seguito specificate per ciascuna sottozona territoriale omogenea.

In assenza di una o più di tali condizioni occorre procedere attraverso piani esecutivi. All'interno dei piani esecutivi, oltre agli eventuali spazi per la viabilità, dovranno reperirsi, salvo diversa indicazione, spazi relativi ad opere di urbanizzazione primaria, nella misura di 7 mq per ogni cento metri cubi di costruzione; tali spazi dovranno essere accorpatisi in ambiti direttamente raggiungibili da strade e spazi pubblici e ciascuno avente dimensione tale da garantire la funzionalità del servizio da allocare (parcheggi e/o verde).

Per la riorganizzazione del sistema dei servizi l'Amministrazione comunale potrà comunque assegnare nuove destinazioni alle aree cedute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, diverse da quelle previste nei piani.

Le eventuali strade interne alle lottizzazioni devono avere una sezione trasversale in nessun caso inferiore a m. 8,00 e comunque non inferiore a quella media delle strade esistenti delle quali costituiscono il prolungamento, dovranno porsi in continuità con le strade esistenti ed essere progettate in maniera tale che, quando sarà saturata la volumetria realizzabile nell'ambito della zona omogenea, non rimangano strade a fondo cieco. Nel caso in cui venga dimostrata la assoluta impossibilità tecnica, per la natura del terreno, di ricollegare la nuova viabilità alle strade esistenti chiudendo le maglie stradali e debba pertanto necessariamente prevedersi una strada a fondo cieco, dovranno prevedersi al termine della strada adeguati spazi pubblici per agevolare la manovra delle autovetture.

Nelle aree interessate da lottizzazioni convenzionate in corso di validità, nonché in quelle comprese all'interno di piani e programmi esecutivi di iniziativa pubblica e privata vigenti, o che tali si rendano prima della adozione del presente piano, si applicano, in deroga alle disposizioni contenute nelle presenti norme e nel Regolamento Edilizio, le indicazioni planovolumetriche e normative contenute nei piani approvati.

Sono pure fatte salve le previsioni contenute nei titoli abilitativi edilizi già rilasciati e in corso di validità.

Non è ammessa in nessun caso una diversa utilizzazione degli immobili vincolati a parcheggio in attuazione dell'art. 40 della L.R. 19/1972 e succ. mod.

Le sedi stradali, le piazze e gli spazi pubblici in genere ricadenti all'interno delle zone omogenee B sono inedificabili. In tali aree, al di sotto del piano stradale, può tuttavia essere consentita la realizzazione di parcheggi ed autorimesse, anche da parte di privati, in attuazione della L. 122/1991 e succ. mod.

Nel caso di edifici da realizzare per singolo permesso di costruire è obbligatorio l'allineamento con i fabbricati esistenti, ove questo esista, altrimenti la distanza minima dalle strade pubbliche non può essere inferiore a 5 metri e fra fabbricati a 10 metri o in aderenza previo accordo fra i confinanti.

In considerazione delle diverse caratteristiche di edificazione e del diverso ruolo nel contesto territoriale le zone B sono suddivise nelle seguenti sottozone:

Sottozone B1 – Centro urbano consolidato

Sottozone B2 – Tessuti urbani ad alta densità di recente formazione

Sottozone B3 – Tessuti urbani a bassa densità di recente formazione

Sottozone B4 – Aree urbane di completamento di Sant’Ambrogio

Sottozone B5 – Nuclei urbani consolidati

Sottozone B6 – Aree residenziali e turistico-ricettive

Sottozone B7 – Attrezzature alberghiere.

All'interno delle aree perimetrare come “Ambiti di Trasformazione Integrata”, qualsiasi intervento, ad eccezione di quelli di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m. i., come recepito in Sicilia dall'art. 1 della L.R. 16/2016 e s.m.i. ~~dell'art. 20 della L.R. 71/1978 e s.m. e i.~~, è subordinato alla approvazione di un piano esecutivo o progetto planivolumetrico secondo le specifiche indicazioni dettate per ciascun A.T.I. nei successivi articoli.

Art. 16

Sottozone B1

Centro urbano consolidato

Rientrano in queste sottozone le parti del centro urbano costituenti la prima espansione dell'organismo urbano storico, caratterizzate dalla presenza di edilizia moderna generalmente priva di interesse ambientale.

All'interno di queste sottozone sono consentite, per singolo permesso di costruire, opere di nuova costruzione e trasformazione edilizia. Gli interventi avverranno nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) l'indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in mc/mq 5,00;
- 2) l'altezza massima è fissata in mt. 15,50 con non più di cinque elevazioni fuori terra;
- 3) è consentita la costruzione sui preesistenti allineamenti stradali ai sensi dell'art. 28 della L. R. 26/5/1973 n. 21;
- 4) per i nuovi edifici nelle aree libere deve essere rispettata la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate. Anche le eventuali sopraelevazioni possibili staticamente, esteticamente e per cubatura devono rispettare tale distanza.
- 5) è ammessa l'edificazione in aderenza con altre costruzioni, se preesiste parete cieca.

Nel caso di edifici preesistenti posti sul confine e privi di pareti finestrate, le nuove costruzioni rispetteranno la metà della distanza predetta dal confine (metri 5), essendo comunque ammessa la edificazione in aderenza, ad eccezione degli edifici di interesse storico architettonico esterni alle zone A.

Per i lotti residui liberi, di superficie inferiore a mq. 200, sono consentiti gli interventi previsti dalle leggi regionali n.19/1972, n. 21/1973, n.71/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 17

Sottozone B2

Tessuti urbani ad alta densità di recente formazione

Rientrano in queste sottozone le aree urbane formatesi a partire dagli anni sessanta del secolo scorso al di sopra della linea ferroviaria, in attuazione di strumenti esecutivi di iniziativa per lo più pubblica o per singolo progetto.

L'attività edilizia all'interno di queste sottozone è regolamentata con gli stessi indici e parametri stabiliti per le zone B1, ad eccezione dell'indice di fabbricabilità fondiaria, che è fissato in mc/mq 2,50 e dell'altezza massima che è fissata in m. 10.

Non è ammessa l'edificazione in aderenza agli edifici di interesse storico-architettonico esterni alle zone A.

Art. 18

Sottozone B3

Tessuti urbani a bassa densità di recente formazione

Rientrano in queste sottozone le aree urbane di recente formazione, realizzate in attuazione di strumenti esecutivi di iniziativa per lo più privata, caratterizzate da edilizia a bassa densità.

All'interno di queste sottozone sono consentite, per singolo permesso di costruire anche convenzionato, opere di nuova costruzione e trasformazione edilizia. Gli interventi avverranno nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) l'indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in mc/mq 1,50;
- 2) l'altezza massima è fissata in mt. 7,50;
- 3) per i nuovi edifici nelle aree libere deve essere rispettata la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate. Anche le eventuali sopraelevazioni possibili staticamente, esteticamente e per cubatura devono rispettare tale distanza.
- 4) distanza minima dal ciglio stradale e dai confini m. 5.

Nelle aree inedificate, o rese libere attraverso demolizioni, non urbanizzate, ovvero non servite direttamente da strade esistenti dotate di impianto idrico e fognario, l'edificazione è ammessa attraverso piani di lottizzazione estesi ad una superficie territoriale non inferiore a 5.000 mq, da redigere nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) l'indice di fabbricabilità territoriale è fissato in mc/mq 1,00;
- 2) lotto minimo mq. 1000;
- 3) l'altezza massima è fissata in mt. 7,50;
- 4) distanza minima dal ciglio stradale e dai confini m. 5.

Non è ammessa l'edificazione in aderenza agli edifici di interesse storico-architettonico esterni alle zone A.

Art. 19

Sottozone B4

Aree urbane di completamento di Sant'Ambrogio

Sono le aree di recente formazione che costituiscono la espansione del nucleo storico di Sant'Ambrogio.

Sono ammessi interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, nonché nuove costruzioni e cambi di destinazioni d'uso.

Le previsioni del PRG per tale zona si attuano attraverso piani esecutivi redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) indice di fabbricabilità territoriale pari a 2,00 mc/mq
- b) indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 3,00 mc/mq
- c) altezza massima: 10,50 m. calcolata come media della altezza dei fronti a monte e a valle, con non più di tre elevazioni fuori terra
- d) sono ammesse le costruzioni sui confini interni del lotto. In caso di arretramento la distanza dal confine non può essere inferiore a mt. 5,00;
- e) è ammessa la costruzione sul fronte stradale.

La lottizzazione va estesa ad una area di superficie non inferiore a mq. 3.000. Per le aree di superficie inferiore, purché servite dalle principali

opere di urbanizzazione primaria, è ammessa la edificazione per singolo permesso di costruire nel rispetto degli indici e parametri di cui alle precedenti lett. b), c), d) ed e). Gli stessi indici e parametri si applicano per gli interventi di ampliamento del patrimonio edilizio esistente. Nell'ambito delle zone B4, all'interno dei piani di lottizzazione, devono essere previste aree per gli standard di cui al D.M. 2.04.1968, nella misura di 9 mq per abitante.

Art. 20

Sottozona B5

Nuclei urbani consolidati

Sono così classificate le aree urbane, separate dal centro urbano principale, comprendenti alcuni nuclei di realizzazione recente. All'interno di tale sottozona sono consentiti esclusivamente interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m. i., come recepito in Sicilia dall'art. 1 della L.R. 16/2016 e s.m.i. ~~dell'art. 20 della L.R. 71/1978 e s.m. e i.~~ nonché i cambi di destinazione d'uso.

Art. 21

Sottozona B6

Aree residenziali e turistico-ricettive

Sono così classificate le aree di recente formazione caratterizzate prevalentemente dalla presenza di edilizia alberghiera e turistico-ricettiva.

All'interno di tale sottozona sono consentiti esclusivamente interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m. i., come recepito in Sicilia dall'art. 1 della L.R. 16/2016 e s.m.i. ~~dell'art. 20 della L.R. 71/1978 e s.m. e i.~~ nonché i cambi di destinazione d'uso.

Per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente con finalità produttive di tipo turistico è ammesso l'ampliamento volumetrico sino al 20% del volume esistente. I nuovi volumi possono essere realizzati in aderenza ai volumi esistenti ovvero anche separatamente a condizione però che costituiscano pertinenze dei fabbricati esistenti o che comunque non costituiscano unità autonome e non diano luogo al frazionamento catastale dei terreni.

I nuovi volumi dovranno rispettare una distanza di m. 10 dalle pareti finestrate degli edifici contermini e di m. 5 dai confini del lotto e devono risultare arretrati dal filo stradale di almeno m. 5.

Art. 22

Sottozona B7

Attrezzature alberghiere.

Sono le parti del territorio comunale caratterizzate dalla presenza di complessi alberghieri e turistico-ricettivi.

All'interno di tali sottozone sono consentiti esclusivamente interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m. i., come recepito in Sicilia dall'art. 1 della L.R. 16/2016 e s.m.i. ~~dell'art. 20 della L.R. 71/1978 e s.m. e i.~~ nonché i cambi di destinazione d'uso, con esclusione degli usi residenziali privati.

Per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente con finalità produttive di tipo turistico è ammesso l'ampliamento volumetrico sino al 20 % del volume esistente. I nuovi volumi possono essere realizzati in aderenza ai volumi esistenti ovvero anche separatamente a condizione però che costituiscano pertinenze dei fabbricati esistenti o che comunque non costituiscano unità autonome e non diano luogo al frazionamento catastale dei terreni.

I nuovi volumi dovranno rispettare una distanza di m. 10 dalle pareti finestrate degli edifici contermini e di m. 5 dai confini del lotto e devono risultare arretrati dal filo stradale di almeno m. 10.

Art. 23

Zone C

Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali ovvero al completamento degli insediamenti esistenti che non possono classificarsi come zone B ai sensi dell'art. 2 del D.I. n. 1444/1968.

Le zone C, a seconda delle diverse destinazioni d'uso e delle caratteristiche di edificabilità, sono suddivise nelle sottozone:

C1 - Area di espansione residenziale

C2 - Area di completamento per la edilizia residenziale pubblica

C3 - Aree di completamento dei nuclei

C4 - Aree residenziali e turistico ricettive a bassa densità

C5 - Aree turistico ricettive di completamento

CL - Aree interessate da piani esecutivi

Cc - Campeggi.

L'edificazione nelle zone C è subordinata di norma alla approvazione di un piano attuativo esteso, salvo quanto di seguito specificato per ciascuna sottozona, alla intera zona omogenea delimitata nel PRG da strade o spazi pubblici o zone a diversa destinazione. Trovano comunque applicazione, in quanto prevalenti, le disposizioni contenute nell'art. 30, comma 11 della L.R. 19/2020. All'interno del piano esecutivo, oltre agli eventuali spazi per la viabilità, dovranno reperirsi spazi relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di seguito specificata per ciascuna sottozona; tali spazi dovranno essere accorpati in ambiti direttamente raggiungibili da strade e spazi pubblici e ciascuno

avente dimensione tale da garantire la funzionalità del servizio da allocare.

Nelle aree residue dotate delle opere di urbanizzazione primaria è ammessa la attuazione per singolo permesso di costruire convenzionato, in applicazione dell'art. 20 della L.R. 16/2016.

Le strade interne alle lottizzazioni, da realizzare e cedere gratuitamente al comune, devono avere una sezione trasversale in nessun caso inferiore a m. 8,00 e comunque non inferiore a quella media delle strade esistenti delle quali costituiscono il prolungamento, dovranno porsi in continuità con le strade esistenti ed essere progettate in maniera tale che, quando sarà saturata la volumetria realizzabile nell'ambito della zona omogenea, non rimangano strade a fondo cieco. Nel caso in cui venga dimostrata la assoluta impossibilità tecnica, per la natura del terreno, di ricollegare la nuova viabilità alle strade esistenti chiudendo le maglie stradali e debba pertanto necessariamente prevedersi una strada a fondo cieco, dovranno prevedersi al termine della strada adeguati spazi pubblici per la agevole manovra delle autovetture.

Nelle aree interessate da lottizzazioni convenzionate in corso di validità, nonché in quelle comprese all'interno di piani e programmi esecutivi di iniziativa pubblica e privata vigenti, o che tali si rendano prima della adozione del presente piano, si applicano, in deroga alle disposizioni contenute nelle presenti norme e nel Regolamento Edilizio, le indicazioni planovolumetriche e normative contenute nei piani approvati.

Sono pure fatte salve le previsioni contenute in concessioni edilizie già rilasciate e in corso di validità.

E' fatto esplicito divieto di procedere al frazionamento catastale di terreni ricadenti nelle zone omogenee C se non a seguito della approvazione di piani esecutivi o comunque nei casi consentiti dalla legge.

Le costruzioni di qualsiasi tipo e natura, ad eccezione di quelle finalizzate alla sistemazione idraulica e di quelle destinate all'attraversamento carrabile e ferroviario, ove non diversamente indicato, devono arretrarsi dal limite esterno degli argini dei fiumi, torrenti, incisioni naturali, canali e fossi nei quali scorrono, anche con regime stagionale, acque pubbliche, delle quantità stabilite dagli artt. 93 e segg. del R.D. n. 523 del 25.07.1904 e comunque di una quantità minima di m. 10. Ai fini della individuazione del limite esterno degli argini, ove non diversamente indicato, va fatto riferimento al limite catastale delle acque pubbliche.

Negli immobili attualmente destinati a esercizio alberghiero, per interventi di risanamento e riqualificazione, per il potenziamento di impianti e servizi e adeguamento alla L.13/1989, sono ammessi, in deroga agli indici volumetrici di seguito specificati per ciascuna sottozona, incrementi volumetrici fino ad un massimo del 20% dell'esistente. In tutti i casi la maggiore volumetria dovrà essere realizzata rispettando le distanze dai confini e dai fabbricati e gli spazi a

parcheggio previsti dalle leggi vigenti. Le strutture alberghiere che usufruiscono degli interventi di ampliamento sopradescritti restano vincolate a svolgere attività alberghiera di tipo tradizionale.

Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentiti, per singolo permesso di costruire, interventi di manutenzione e ristrutturazione, nonché cambiamenti di destinazione d'uso nell'ambito delle attività compatibili con la residenza. Sono pure consentiti interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e parametri specificati per ciascuna sottozona, nonché cambiamenti di destinazione d'uso nell'ambito delle attività compatibili con la residenza.

In tutte le zone C, nelle more della attuazione del piano, è consentita in fronte alle strade esistenti, la realizzazione di parcheggi, ovvero di spazi attrezzati per lo svago e l'intrattenimento, a condizione che non vengano realizzati nuovi volumi.

Per la riorganizzazione del sistema dei servizi l'Amministrazione comunale potrà assegnare nuove destinazioni alle aree cedute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, diverse da quelle previste nei piani attuativi originari.

Art. 24

Sottozone C1

Area di espansione residenziale

Sono le aree destinate a soddisfare il fabbisogno abitativo primario nel centro urbano.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, ricettive, commerciali, direzionali e amministrative, artigianali non dannose e compatibili con la residenza.

Nell'ambito di tali zone l'amministrazione comunale potrà individuare le aree da destinare a edilizia residenziale pubblica, secondo le disposizioni legislative che regolano la materia.

Le previsioni del PRG per tali zone si attuano attraverso piani esecutivi redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- 1) l'indice di fabbricabilità territoriale non può superare 0,75 mc/mq ;
- 2) l'indice di fabbricabilità fondiario non può essere superiore a 3,00 mc/mq;
- 3) il rapporto di copertura non può superare il valore di 2/3;
- 4) la distanza minima tra pareti finestrate è di mt. 10,00;
- 5) sono ammesse le costruzioni sui confini interni del lotto. In caso di arretramento la distanza dal confine non può essere inferiore a mt. 5,00;
- 6) l'arretramento dalle strade carrabili e dalle delimitazioni di destinazione funzionale, non può essere inferiore a mt. 5,00;
- 7) l'altezza massima degli edifici è stabilita in mt. 7,50 con un numero di piani fuori terra non superiore a due;

8) possono essere realizzati fabbricati isolati, a schiera, in linea o a nuclei.

La lottizzazione va estesa di norma all'intera zona contraddistinta da un unico simbolo alfanumerico nell'elaborato di zonizzazione alla scala 1:2000; può essere tuttavia consentita la lottizzazione di aree che interessano una superficie minore, comunque non inferiore a 5.000 mq. Ai fini della approvazione di tali piani dovrà in particolare verificarsi che la lottizzazione proposta non sia di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti edificabili ricadenti all'interno della stessa zona omogenea, e che risulti garantita la possibilità di prevedere all'interno della lottizzazione aree di urbanizzazione per verde e parcheggi di dimensioni congrue.

Nell'ambito delle zone C1 devono essere previste le aree per gli standard di cui al D.M. 2.04.1968, nella misura di 18 mq per abitante.

Per la realizzazione di residenze sanitarie e/o servizi riabilitativi connessi alla attività ospedaliera, nonché di altri nuovi reparti sanitari/amministrativi in ampliamento delle funzionalità espresse dall'ospedale esistente, gli indici di densità di cui ai punti 1) e 2) del precedente comma 4 possono essere aumentati del 30% e la altezza massima può essere pari a 7,50 con due piani fuori terra. Le applicazioni di tali premialità sono condizionate al vincolo di destinazione ed alla sottoscrizione di apposita convenzione.

Art. 25

Sottozone C2

Area di completamento per la edilizia residenziale pubblica

Sono le aree destinate a soddisfare il residuo fabbisogno di edilizia residenziale pubblica.

Nel caso di nuove iniziative edificatorie è ammessa esclusivamente la realizzazione di edilizia residenziale pubblica. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse, anche attraverso cambi di destinazione, le destinazioni residenziali, ricettive, commerciali, direzionali e amministrative, artigianali non dannose e compatibili con la residenza.

L'attività edilizia all'interno di queste sottozone è regolamentata con gli stessi indici e parametri stabiliti per le zone C1, ad eccezione dell'indice di fabbricabilità territoriale massimo, che è fissato in mc/mq 1,50 e dell'indice di fabbricabilità fondiario che non può essere superiore a 3,50 mc/mq.

Art. 26

Sottozone C3

Aree di completamento dei nuclei

Sono così classificate le aree, prevalentemente classificate zone F5 nel previgente strumento urbanistico e destinate ad edilizia residenziale, in

gran parte già interessate da piani di lottizzazione per edilizia residenziale.

All'interno di tali zone l'attività edificatoria resta regolamentata secondo le prescrizioni ed i parametri plano-volumetrici previsti nel progetto di piano di lottizzazione redatto in attuazione del previgente strumento urbanistico.

Nel caso di mancata attuazione del piano entro i termini temporali stabiliti nella convenzione ovvero di varianti sostanziali ovvero di nuova edificazione in aree libere l'attività edilizia dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

- 1) l'indice di fabbricabilità territoriale non può superare 0,35 mc/mq ;
- 2) l'indice di fabbricabilità fondiario non può essere superiore a 0,50 mc/mq;
- 3) il lotto minimo non può essere inferiore a 1.000 mq.;
- 4) la distanza minima tra pareti finestrate è di mt. 10,00;
- 5) sono ammesse le costruzioni sui confini interni del lotto. In caso di arretramento la distanza dal confine non può essere inferiore a mt. 5,00;
- 6) l'arretramento dalle strade carrabili e dalle delimitazioni di destinazione funzionale, non può essere inferiore a mt. 5,00;
- 7) l'altezza massima degli edifici è stabilita in mt. 7,50 con un numero di piani fuori terra non superiore a due.

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m. i., come recepito in Sicilia dall'art. 1 della L.R. 16/2016 e s.m.i. ~~dell'art. 20 della L.R. 71/1978~~, nonché i cambiamenti di destinazione d'uso.

Per la riorganizzazione del sistema dei servizi l'Amministrazione comunale potrà assegnare nuove destinazioni alle aree cedute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, diverse da quelle previste nei piani.

Art. 27

Sottozone C4

Aree residenziali e turistico ricettive a bassa densità

Sono così classificate le aree costiere per lo più già interessate dalla presenza di edilizia residenziale ed attrezzature alberghiere e ricettive in genere.

All'interno di tale sottozona sono consentiti interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m. i., come recepito in Sicilia dall'art. 1 della L.R. 16/2016 e s.m.i. ~~dell'art. 20 della L.R. 71/1978 e s.m. e i.~~ nonché i cambi di destinazione d'uso.

Gli interventi di nuova costruzione e gli ampliamenti volumetrici sono ammessi previa approvazione di Piani di Lottizzazione convenzionati ovvero per singolo permesso di costruire o permesso di costruire

convenzionato, nei casi previsti dalla legge, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- 1) l'indice di fabbricabilità territoriale non può superare 0,30 mc/mq ;
- 2) l'indice di fabbricabilità fondiario non può essere superiore a 0,35 mc/mq;
- 3) la distanza minima tra pareti finestrate, anche interne al lotto, è di mt. 10,00;
- 4) distanza dai confini del lotto non inferiori a mt. 5,00;
- 5) l'arretramento dalle strade carrabili e dalle delimitazioni di destinazione funzionale, non può essere inferiore a mt. 5,00;
- 6) l'altezza massima degli edifici è stabilita in mt. 7,50 con un numero di piani fuori terra non superiore a due.

Per la realizzazione di strutture ricettive di tipo alberghiero a gestione unitaria si applicano gli indici ed i parametri di seguito specificati:

- 1) l'indice di fabbricabilità territoriale non può superare 0,50 mc/mq;
- 2) l'indice di fabbricabilità fondiario non può essere superiore a 0,75 mc/mq;
- 3) la distanza minima tra pareti finestrate, anche interne al lotto, è di mt. 10,00;
- 4) distanza dai confini del lotto non inferiori a mt. 5,00;
- 5) l'arretramento dalle strade carrabili e dalle delimitazioni di destinazione funzionale, non può essere inferiore a mt. 5,00;
- 6) l'altezza massima degli edifici è stabilita in mt. 10,50 con un numero di piani fuori terra non superiore a tre.

La nuova edificazione dovrà essere realizzata oltre la fascia di 150 m dalla battigia marina, ad eccezione di quanto previsto per legge.

Art. 28

Sottozone C5

Aree turistico ricettive di completamento

Le destinazioni d'uso ammesse sono esclusivamente quelle turistico-ricettive di qualsiasi tipo. Non è ammessa la realizzazione di nuova edilizia residenziale.

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m. i., come recepito in Sicilia dall'art. 1 della L.R. 16/2016 e s.m.i. ~~dell'art. 20 della L.R. 71/1978~~, nonché i cambiamenti di destinazione d'uso.

Le previsioni del PRG per tali zone si attuano attraverso piani esecutivi redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- 1) l'indice di fabbricabilità territoriale non può essere superiore a 0,75 mc/mq;
- 2) l'indice di fabbricabilità fondiario non può essere superiore a 1 mc/mq;
- 3) il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/2;
- 4) la distanza minima tra pareti finestrate è di mt. 10,00;

- 5) sono ammesse le costruzioni sui confini interni del lotto. In caso di arretramento la distanza dal confine non può essere inferiore a mt. 5,00;
- 6) l'arretramento dalle strade carrabili e dalle delimitazioni di destinazione funzionale, non può essere inferiore a mt. 5,00;
- 7) l'altezza massima degli edifici è stabilita in mt. 10,50 con un numero di piani fuori terra non superiore a tre.

La lottizzazione va estesa di norma all'intera zona contraddistinta da un unico simbolo alfanumerico nell'elaborato di zonizzazione alla scala 1:2000; può essere tuttavia consentita la lottizzazione di aree che interessano una superficie minore, comunque non inferiore a 5.000 mq. Ai fini della approvazione di tali piani dovrà in particolare verificarsi che la lottizzazione proposta non sia di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti edificabili ricadenti all'interno della stessa zona omogenea, e che risulti garantita la possibilità di prevedere all'interno della lottizzazione aree di urbanizzazione per verde e parcheggi di dimensioni congrue. Nell'ambito di ciascun piano devono essere previste aree per gli standard di cui al D.M. 2.04.1968, nella misura di 12 mq per abitante, dei quali almeno 8 mq da destinare a verde attrezzato.

Art. 29

Sottozone CL

Aree interessate da piani esecutivi

Sono così classificate le aree, destinate ad edilizia residenziale nel previgente strumento urbanistico, già interessate da piani di lottizzazione approvati e convenzionati o in corso di convenzionamento.

All'interno di tali zone l'attività edificatoria resta regolamentata secondo le prescrizioni ed i parametri plano-volumetrici previsti nel progetto di piano di lottizzazione redatto in attuazione del previgente strumento urbanistico, ed approvato dalla competente Soprintendenza.

Nel caso di mancata attuazione del piano entro i termini temporali stabiliti nella convenzione ovvero di varianti sostanziali l'attività edilizia sarà regolamentata in analogia alle zone E1, ad eccezione dei piani che si riferiscono ad ambiti compresi nelle fasce di inedificabilità previste dal nuovo PRG, che, se non attuati nelle parti che si riferiscono alle opere di urbanizzazione, perdono la loro efficacia e non possono essere riproposti.

Art. 30

Sottozone Cc

Campeggi

Rientrano in questa definizione le aree destinate a campeggi all'area aperta, come disciplinati dalla L.R.14/1982 come modificata dalla L.R. n. 13/2006 e dal D.R.23 luglio 1984 e smi. Sono destinate alla realizzazione di parchi di campeggio, ovvero di aziende ricettive all'aria aperta costituenti esercizi pubblici a gestione unitaria che, in aree recintate ed

attrezzate, forniscono alloggio ai turisti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento, purché trasportabili dal turista per via ordinaria e senza ricorrere a trasporto eccezionale, nonché ai relativi mezzi di trasporto.

La attuazione del piano è subordinata alla approvazione di un piano di lottizzazione in ambito chiuso, da redigere nel rispetto della normativa vigente. Non è ammessa la realizzazione di nuovi volumi ad eccezione di quelli indispensabili a garantire il funzionamento del campeggio all'aria aperta.

Le superfici destinate a piazzola e viabilità devono essere pavimentate con sistemi che consentano una agevole rimozione ai fini di future esigenze di recupero ambientale.

Art. 31

Attrezzature di interesse locale

Rientrano in questa definizione le aree destinate a sedi di attività pubbliche o di interesse pubblico, di cui agli art. 3, 4 e 5 del D.M. 2/4/68 n.1444, sulle quali il piano appone un vincolo conformativo.

La realizzazione delle previsioni relative a tali aree avviene previa approvazione di progetti planovolumetrici o di sistemazione dell'area estesi di norma all'intero ambito omogeneo destinato al servizio, nel rispetto delle leggi specifiche che regolano i vari tipi di attrezzature.

Le previsioni relative a tali ambiti si attuano:

- attraverso iniziativa privata da parte dei proprietari delle aree interessate, per la realizzazione di attrezzature ed impianti di interesse collettivo;
- per iniziativa pubblica, previa acquisizione delle aree interessate attraverso espropriazione per pubblica utilità a seguito di approvazione di uno specifico progetto ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 327/2001 e smi;
- per iniziativa pubblica, previa acquisizione delle aree interessate attraverso cessione da parte dei privati proprietari nell'ambito di procedimenti compensativi o perequativi;
- attraverso l'affidamento in concessione a società ed imprese private.

Le aree per i servizi residenziali sono distinte nelle tavole di Piano con le seguenti sigle alfanumeriche:

- S Attrezzature scolastiche
 - S1 - Asili nido
 - S2 - Attrezzature scolastiche
- IC Attrezzature di interesse comune
 - IC - Attrezzature generiche
 - IC1 - Attrezzature religiose
 - IC2 - Attrezzature tecniche
 - IC3 - Attrezzature amministrative e culturali
 - IC4 - Attrezzature per il tempo libero

IC5 - Attrezzature socio-assistenziali-sanitarie

- V Verde pubblico e attrezzato

V1 - Verde pubblico

V2 - Verde attrezzato

V3 -Attrezzature per la pratica sportiva

- P Parcheggi

Nel caso in cui all'interno delle aree destinate a servizi ricadano edifici classificati quali Beni di interesse storico, artistico o etnoantropologico, gli interventi edilizi ammessi, oltre alle eventuali opere interne occorrenti per l'adeguamento alle destinazioni d'uso sopra specificate, sono solamente quelli di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione interna degli edifici esistenti e cambio di destinazioni d'uso.

I progetti relativi alle aree dei servizi residenziali dovranno sempre specificare le essenze arboree ed arbustive da impiantare nelle parti scoperte dell'area nonché le tipologie di recinzione da adottare.

Nelle zone destinate alle attrezzature per la istruzione obbligatoria (S) l'indice di fabbricabilità fondiaria massima è stabilito in 2,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 40% ed un indice di piantumazione arborea, inteso come rapporto tra la superficie destinata a verde e la superficie rimasta scoperta da costruzioni, non inferiore al 30%. Nella progettazione degli edifici scolastici e delle relative pertinenze vanno comunque rispettate le norme tecniche specifiche per ciascuna categoria di scuola.

Nelle aree destinate ad attrezzature di interesse comune (IC) l'indice di fabbricabilità fondiaria massima è stabilito in 2,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 50%.

Nelle aree di verde pubblico (V1) ed attrezzato (V2) il progetto di sistemazione dell'area, possibilmente esteso all'intero ambito, dovrà prevedere la salvaguardia del valore naturalistico delle comunità vegetali eventualmente presenti nell'area.

All'interno delle aree di verde pubblico di maggiori dimensioni dovranno essere individuati gli ambiti dove porre a dimora gli alberi, in attuazione delle disposizioni della legge 29 gennaio 1992, n.113. Tali zone devono essere opportunamente segnalate con specifici cartelli indicatori e con la evidenziazione delle essenze messe a dimora, che devono essere autoctone.

Nel verde attrezzato sono consentite le costruzioni dirette a garantire piena funzionalità alle attività ricreative e del tempo libero in esse previste, quali piazzole di sosta attrezzate con tavoli e panche, attrezzature per la pratica sportiva e per il tempo libero, chioschi, bar, ristoranti, impianti tecnici e servizi igienici, teatri all'aperto, attrezzature per il turismo e la cultura. Il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/20, l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare il

valore 0.3 mc/mq. L'altezza massima è stabilita in m.4 con una sola elevazione fuori terra.

Nelle zone V2 e V3 è altresì consentita la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto e la organizzazione di spazi per il tempo libero, la realizzazione di impianti al chiuso quali palestre, piscine coperte, con un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,5 mc/mq, un rapporto di copertura non superiore ad 1/3 ed una distanza dai confini del lotto e dalle strade di m. 10. Nell'ambito di tali zone vanno previsti spazi per parcheggi pubblici di dimensione adeguata al prevedibile afflusso di automezzi e comunque di estensione non inferiore al 10% dell'intera area.

Nelle aree destinate a parcheggi (P), fermo restando il perimetro esterno dell'area è ammesso un disegno diverso rispetto a quello eventualmente indicato nell'elaborato di zonizzazione del Prg. Nella realizzazione di nuovi parcheggi di superficie è obbligatorio prevedere pavimentazioni in materiali discontinui in maniera tale da garantire la permeabilità del suolo e la piantumazione di essenze di alto fusto in numero non inferiore a 5 per ogni 100 mq., disposte in modo da formare maglie di lato approssimativamente pari a m 5,50. Nelle aree a parcheggio di superficie è ammessa la realizzazione di edifici da destinare a servizi tecnici aventi una sola elevazione e superficie coperta non superiore a 1/100 della superficie complessiva.

Nelle aree destinate a parcheggi è ammessa, compatibilmente con i vincoli gravanti sull'area per motivi idrogeologici o archeologici, la realizzazione di parcheggi sotterranei e multipiano.

Per consentire la sosta di caravan, autocaravan, camper e simili mezzi mobili di pernottamento, nelle aree destinate a parcheggi o verde, possono essere istituite aree attrezzate, riservate alla sosta temporanea ed al parcheggio di tali mezzi, ovvero possono autorizzarsi privati alla realizzazione e alla gestione di tali aree.

Le destinazioni d'uso indicate per ciascuna area negli elaborati di zonizzazione hanno valore generalmente prescrittivo nel caso di realizzazione da parte di privati; possono invece essere variate nel caso di realizzazione, diretta o in concessione, da parte del comune, per ragioni connesse alla migliore funzionalità del servizio pubblico, nell'ambito delle destinazioni elencate nel presente articolo e nel rispetto delle procedure stabilite dalle norme, senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.

Gli indici ed i parametri sopra specificati per ciascuna attrezzatura hanno valore prescrittivo; possono però motivatamente essere derogate, per particolari esigenze connesse alla realizzazione di edifici ed impianti pubblici, nel caso di realizzazione pubblica.

Gli spazi vincolati per la realizzazione degli standards di cui all'art. 3 del D.M. 2.04.1968 all'interno dei Piani di lottizzazione approvati e già ceduti al comune potranno essere destinate, a prescindere della

destinazione specifica indicata nel Piano di lottizzazione, a servizi ed attrezzature secondo le esigenze che emergeranno nella gestione del PRG e secondo la programmazione che sarà specificata all'interno dei Programmi di Opere pubbliche.

In tutto il territorio comunale, ad eccezione delle aree di inedificabilità assoluta normate dalle presenti N.T.A. e dalle norme regionali e statali, possono essere realizzati, previa acquisizione di tutti i pareri previsti nella zona da parte degli enti sovraordinati, parcheggi di durata stagionale, non superiore a mesi 6 (sei), finalizzati a recepire la domanda e le finalità turistiche. In tali parcheggi non possono essere realizzate strutture, sia temporanee che fisse di alcun tipo, né realizzati movimenti terra o estirpazione di piante. Decaduto il termine per l'utilizzo stagionale dell'area, la stessa deve ritornare all'uso preesistente ed al ripristino della qualità ambientale.

Art. 32

Ambiti destinati alla diretta fruizione del mare

Sono le parti del territorio comunale, comprese entro i 150 metri dalla linea di battigia, destinate alla fruizione pubblica del mare.

In tali ambiti sono consentite le opere specificate nell'art. 15 della LR 78/1976 e segnatamente opere ed impianti destinati alla diretta fruizione del mare, nonché la ristrutturazione degli edifici esistenti senza alterazione dei volumi già realizzati ed i cambi di destinazione d'uso.

E' consentita altresì la demolizione senza ricostruzione degli edifici esistenti; in questo caso la volumetria demolita, se regolare, regolarizzabile o già regolarizzata, può essere trasferita, conteggiandola per il doppio, in aree ricadenti in qualsiasi altra zona territoriale omogenea purchè non soggetta a vincoli di inedificabilità, in deroga all'indice di densità vigente nella zona.

All'interno del territorio comunale sono presenti diversi accessi pubblici all'arenile, la cui presenza garantisce un accesso libero al mare a tutti i cittadini e che vanno mantenuti. Nello specifico:

- Località S. Ambrogio (varco ad est del passaggio a livello);
- Località S. Ambrogio (varco con sottopasso ad ovest del passaggio a livello);
- Località Fiume Carbone (varco con sottopasso nei pressi di Via Fiume Carbone);
- Località Caldura S.S. 113 (varco adiacente Hotel Blue Bay lato est);
- Località Caldura Via Cavallaro (varco con scalinata adiacente Hotel Blue Bay lato ovest);
- Via Giudecca (varco con scalinata sulla scogliera);
- Via Pierre (varco con scalinata sulla scogliera adiacente mura megalitiche);
- Via Porpora - Postierla (varco pedonale con scalinata sulla scogliera adiacente mura megalitiche);

- Piazza Crispi-Bastione (varco pedonale con scalinata sulla scogliera);
- Piazza Marina-Molo;
- Via Vittorio Emanuele-Porta Pescara;
- Lungomare G. Giardina (varchi di accesso all'arenile);
- Località C/da S. Lucia (varco pedonale che congiunge con il Lungomare di Cefalù);
- Strada Statale 113, località Calanica (varco pedonale con sottopasso);
- Località C/da Figurella (varco pedonale con scalinata alla fine di via Samotraccia);
- Località Mazzafomo (varco pedonale alla fine di Via La Maddalena lato est);
- Località Mazzafomo - (varco pedonale alla fine di Via Caprera/via delle Mimose);
- Località Mazzafomo/Settefrati (varco pedonale adiacente al Castello Bordonaro);
- Viale Mediterraneo-Via Favignana (varco in fondo all'omonima via Favignana);
- Località Capo Plaia;
- Località Salinelle.

La sistemazione di tali ambiti può essere definita attraverso specifici Piani di Utilizzo di iniziativa pubblica, riferiti a parti tendenzialmente omogenee in considerazione delle medesime caratteristiche urbanistiche, ambientali, morfologiche ed infrastrutturali, da attuare attraverso progetti esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

Le previsioni di tali piani dovranno porsi in continuità con quelle del Piano di Utilizzo del Demanio Marittimo.

Art. 33

Ambiti di Trasformazione Integrata

Sono identificati come Ambiti di Trasformazione Integrata (ATI) alcune parti del territorio comunale che rappresentano aree-risorsa di particolare valore strategico per lo sviluppo urbano. La riqualificazione di tali aree deve essere oggetto di progettazione unitaria di dettaglio da redigere secondo le indicazioni di seguito riportate per ciascuno degli ATI.

ATI 1. E' costituito dalle aree in atto occupate per la quasi totalità dagli impianti ferroviari dei quali è prevista o programmata la dismissione. La loro collocazione nel territorio comunale e nel tessuto urbano determina una irrinunciabile occasione per elevare la qualità della offerta turistica e per migliorare significativamente la dotazione infrastrutturale e di servizi della città. Il progetto, di iniziativa comunale, dovrà riguardare l'intero ATI e dovrà prevedere, a seguito della dismissione delle aree da parte delle Ferrovie e della espropriazione delle aree, la dismissione degli impianti ferroviari e la riutilizzazione delle aree per la realizzazione di

impianti per la mobilità dolce, spazi attrezzati per il turismo, aree di sosta, aree a verde, spazi urbani, attrezzature pubbliche. Al di fuori dell'area della attuale stazione, nella quale possono essere realizzate nuove attrezzature pubbliche e che può essere oggetto di uno specifico piano attuativo, non sono ammessi interventi di nuova costruzione ad eccezione di quelli strettamente necessari a conferire piena funzionalità alle attività previste. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m. i., come recepito in Sicilia dall'art. 1 della L.R. 16/2016 e s.m.i. ~~dell'art. 20 della L.R. 71/1978 e s.m.i.~~, nonché i cambi di destinazione con esclusione della residenza. In considerazione dei tempi di dismissione degli impianti ferroviari è ammessa la realizzazione per stralci funzionali. A tal fine dovrà essere preventivamente redatto un progetto di fattibilità corredato da studio di prefattibilità ambientale esteso all'intera area, da sottoporre ad approvazione in variante al PRG vigente, nel rispetto della normativa vigente.

ATI 2. La riorganizzazione di questa area, che insieme all'ATI 5, costituisce il fronte a mare della città sulla spiaggia di ponente, rappresenta la più importante opportunità che la città ha per riconquistare e consolidare il proprio ruolo attrattivo per il turismo siciliano.

Qualsiasi intervento in questa parte dell'area denominata ATI 2 va subordinato alla redazione di un piano esecutivo di iniziativa pubblica nel quale siano precisamente configurati gli interventi da attuare, nel rispetto degli indici e parametri prescritti per la zona omogenea in cui ricade l'intervento, ad eccezione dell'indice fondiario fissato in 2,5 mc/mq e l'altezza massima di mt. 10,50 e assicurando la destinazione a servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico nelle quantità indicate dal PRG. A tal fine, ferma restando la quantità minima, in termini di superficie, di aree a servizi indicata nel PRG, è ammessa una diversa distribuzione spaziale delle aree a servizi e sono ammesse destinazioni diverse da quelle indicate. ~~anche prevedendo premialità edificatorie per i privati a fronte della cessione di spazi per attività di interesse pubblico. Nell'ambito di tali interventi premiali può essere prevista,~~ Nel piano esecutivo, compatibilmente con il vincolo di interesse archeologico cui l'area è sottoposta e con la complessa situazione idrogeologica, può essere prevista la realizzazione di strutture in sotterraneo.

Le destinazioni ammesse sono tutte e sole quelle finalizzate ad un rafforzamento dell'offerta turistico ricettiva, con esclusione delle residenze private.

ATI 3. L'area, attualmente priva di sistemazione, offre la occasione di portare a soluzione uno dei più problemi irrisolti della fascia urbana costiera riguardante il collegamento viario del lungomare con la viabilità urbana principale. L'area deve essere oggetto di un progetto unitario di

iniziativa pubblica o privata che preveda un sistema integrato di spazi superficiali e sotterranei che consenta la realizzazione di un collegamento viario tra il lungomare e la via Roma. Oltre alla viabilità, il cui andamento planimetrico può discostarsi da quello indicato negli elaborati del PRG, è ammessa la realizzazione di parcheggi coperti, di strutture commerciali e di spazi a verde, anche articolati diversamente rispetto al disegno del PRG. I volumi fuori terra non possono avere altezza superiore a m. 5 sul piano a sistemazione avvenuta e non possono avere destinazione residenziale.

ATI 4.

Qualsiasi intervento in questa area, ubicata in prossimità delle Poste, va subordinato alla redazione di un piano esecutivo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito, nel quale siano precisamente configurati gli interventi da attuare, nel rispetto degli indici e parametri prescritti per la zona omogenea in cui ricade l'intervento e assicurando la destinazione a servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico di una superficie non inferiore a 18 mq per ogni 100 mc di nuova cubatura. ~~Nell'ambito del piano esecutivo possono essere previste premialità volumetriche e possono essere previste deroghe agli indici ed ai parametri fissati per la sottozona in cui ricade l'intervento a fronte della realizzazione di aree per servizi ed attrezzature di interesse pubblico (anche in sotterraneo) in misura superiore a quella minima prevista, ovvero di altri vantaggi economici per la collettività.~~

Il piano dovrà prevedere la realizzazione di strutture permeabili che assicurino l'affaccio visuale sulla costa e stabiliscano un sistema di relazioni, anche viabilistiche, con il contesto circostante traendo partito dai dislivelli esistenti.

ATI 5. Qualsiasi intervento in questa parte dell'area denominata ATI 5 va subordinato alla redazione di un piano esecutivo di iniziativa pubblica nel quale siano precisamente configurati gli interventi da attuare, nel rispetto di un indice di densità non superiore a 2,5mc/mq ed una altezza massima di m. 10 e assicurando la destinazione a servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico di una superficie non inferiore a 18 mq per ogni 100 mc di nuova cubatura, non tenendo conto della superficie destinata dal PRG a attrezzature V₁ ricadente all'interno dell'ATI. ~~Nell'ambito del piano esecutivo possono essere previste premialità volumetriche e possono essere previste deroghe agli indici ed ai parametri fissati per la sottozona in cui ricade l'intervento a fronte della realizzazione di aree per servizi ed attrezzature di interesse pubblico in misura superiore a quella minima prevista, ovvero di altri vantaggi economici per la collettività.~~

Le destinazioni ammesse sono tutte e sole quelle finalizzate ad un rafforzamento dell'offerta turistico ricettiva, con esclusione delle residenze private.

Nelle more della approvazione del Piano attuativo di iniziativa pubblica è ammessa la realizzazione di strutture smontabili di carattere stagionale da autorizzare attraverso atti abilitativi di validità annuale.

ATI 6. E' costituita dall'area delimitata dalla via Roma e dalla via Cavour, in atto occupata da ruderi di edifici abbandonati e non finiti ed in parte alberata. L'area, benché di dimensioni modeste, costituisce per la sua collocazione nel tessuto urbano, a cerniera tra la città storica e la prima espansione moderna, una fondamentale occasione per conferire nuove qualità formali e funzionali al contesto urbano. Per tale ragione l'area deve essere interessata dalla redazione di un progetto unitario, attraverso il quale realizzare una struttura permeabile che costituisca un sistema di relazioni con il contesto circostante traendo partito dai dislivelli esistenti. Il progetto, redatto nel rispetto degli indici e parametri specificati per la zona B1 nella quale ricade, ad eccezione della altezza massima che è fissata in m. 17,50, dovrà prevedere la cessione al Comune, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, di un'area almeno pari al 30% della superficie complessiva del lotto sistemata a parcheggi, verde pubblico o attrezzato e spazi pubblici pedonali di mediazione (percorsi, piazze,...).

~~Nell'ambito del progetto possono essere previste premialità volumetriche e possono essere previste deroghe agli indici ed ai parametri fissati per la sottozona in cui ricade l'intervento a fronte della realizzazione di aree per servizi ed attrezzature di interesse pubblico (anche in sotterraneo) in misura superiore a quella minima prevista, ovvero di altri vantaggi economici per la collettività.~~

La realizzazione è subordinata al rilascio di permesso di costruire convenzionato, con esclusione della monetizzazione. Le destinazioni ammesse sono quelle commerciali, turistico ricettive e di servizio, quali ad esempio, sala convegni o cinema o teatro o similari, nonché esercizi pubblici come ristoranti e/o bar e similari da realizzarsi nei vari piani o in copertura. Non è ammessa la destinazione residenziale.

ATI 7. L'area per la sua collocazione al centro del golfo della Kalura e la vicinanza alla struttura portuale costituisce una occasione irrinunciabile per migliorare l'offerta nel settore commerciale e del turismo. La realizzazione è subordinata alla approvazione di un progetto planivolumetrico esteso all'intera area ed al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, nel rispetto degli indici e parametri della zona D2 nella quale l'area ricade. Il progetto dovrà prevedere il mantenimento e la valorizzazione del fabbricato esistente di interesse storico ambientale; le costruzioni di qualsiasi tipo e natura dovranno arretrarsi di m. 150 dalla battigia marina. Il progetto potrà prevedere soluzioni di connessione fisica tra le due aree ricadenti nell'ATI, anche attraverso la

previsione di variazioni planimetriche ed altimetriche della viabilità esistente, che va comunque mantenuta.

ATI 8. Comprende le aree portuali, nonché le aree immediatamente retrostanti. La loro riorganizzazione rappresenta una ineludibile necessità per elevare significativamente l'offerta turistica di Cefalù.

L'intera area deve essere oggetto di un Piano regolatore portuale, da approvare con le procedure previste dalla legislazione vigente, all'interno del quale devono essere previste, oltre alle opere marittime necessarie per conferire funzionalità alla struttura portuale, la riorganizzazione degli spazi a terra e la realizzazione di nuove strutture ed impianti necessari a supportare la attività turistica.

Art. 34

Zone D

Comprendono le parti del territorio comunale, edificate o con lotti liberi, destinate ad edifici ed impianti produttivi artigianali, commerciali e per la distribuzione, magazzini, con i relativi spazi per uffici, laboratori, mostre e quant'altro connesso con le attività produttive.

In tali zone è esclusa la costruzione di unità abitative salvo quella per la custodia e la vigilanza della azienda, di superficie lorda comunque non superiore a mq. 70. E' inoltre escluso l'insediamento di attività insalubri. In relazione alle differenti caratteristiche le zone D sono suddivise nelle sottozone:

D1 - Aree per insediamenti artigianali esistenti da completare

D2 - Aree per insediamenti commerciali.

Salvo quanto di seguito specificato per ciascuna sottozona le previsioni del PRG in tali zone si attuano attraverso piani esecutivi di iniziativa privata o pubblica. Con le procedure stabilite dalla legge, nell'ambito delle zone D1 possono essere localizzati, previa autorizzazione regionale, Piani di Insediamento Produttivo (PIP).

L'attuazione all'interno delle zone D1 può avvenire anche mediante piani di lottizzazione convenzionata, redatti ai sensi dell'art. 15 della L.R. 34/1996, d'iniziativa dei privati o di consorzi di imprese artigiane che dimostrino di avere la disponibilità del 51% delle aree interessate, ovvero ad iniziativa di consorzi o cooperative di operatori che ne chiedano l'assegnazione, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 30/1997. Ai piani di lottizzazione si applicano in questo caso le disposizioni normative previste dal secondo comma dell'art. 15 della L.R. 34/1996.

Sono consentiti, per singolo permesso di costruire, interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, nonché di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione in lotti già dotati delle opere di urbanizzazione, nel rispetto dei parametri di seguito specificati per ciascuna sottozona.

Art. 35

Sottozona D1

Insedimenti produttivi esistenti da completare

E' così classificato un ambito localizzato alla estremità occidentale del territorio comunale, interessato dalla presenza di attività produttive di diversa natura.

Sono consentiti, per singolo permesso di costruire, interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, nonché di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione in lotti già serviti da strade pubbliche, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) destinazione d'uso: attività artigianali di servizio e di produzione, attività commerciali all'ingrosso, depositi, magazzini ed attività a queste connesse.

b) indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 2,00 mc/mq;

c) rapporto di copertura non superiore al 30%;

d) altezza massima ml 8;

e) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0 ovvero in aderenza in lotti compresi nello stesso piano esecutivo; tra pareti finestrate m. 10,0;

f) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 15,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.

Nelle aree non servite da viabilità pubblica la nuova edificazione è subordinata alla approvazione di un piano attuativo ~~di lottizzazione~~ da redigere nel rispetto di un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 1,50 mc/mq nonché degli indici e parametri sopra riportati.

La attuazione del piano è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per il funzionamento delle attività commerciale, nonché alla realizzazione, a scomputo degli oneri dovuti, delle sistemazioni stradali previste nel piano in adiacenza all'area di intervento. Nell'ambito di ciascun piano deve essere prevista una area minima da destinare alla realizzazione di parcheggi e verde pubblici, da cedere gratuitamente al comune, non inferiore al 10% dell'area sottoposta a lottizzazione, da sistemare a spese del lottizzante; le superfici da cedere devono essere direttamente raggiungibili da viabilità pubblica.

Art. 36

Sottozona D2

Aree per insediamenti commerciali

Le aree così classificate sono destinate alla realizzazione o al potenziamento di attività commerciali e servizi turistici. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività commerciali al dettaglio, centri commerciali, medie strutture di vendita, depositi, magazzini ed attività a queste connesse, sale espositive, gallerie d'arte, servizi turistici, agenzie di viaggi, e simili.

La nuova edificazione è subordinata alla approvazione di un progetto planivolumetrico esteso all'intera sottozona, da redigere nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,75 mc/mq;
- a) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,50 mc/mq;
- b) rapporto di copertura non superiore al 30%;
- c) altezza massima ml 8;
- d) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0 ovvero in aderenza in lotti compresi nello stesso piano esecutivo; tra pareti finestrate m. 10,0;
- e) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 10,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.

f) area minima da destinare alla realizzazione di spazi pubblici, da cedere gratuitamente al comune, non inferiore a 80 mq per ogni 100 mq di superficie utile, almeno la metà dell'area ceduta deve essere sistemata a parcheggio pubblico; le superfici da cedere devono essere accorpate in un numero di aree non superiori a due e devono essere direttamente raggiungibili da viabilità pubblica.

In aggiunta ai parcheggi pubblici devono essere previsti i parcheggi pertinenziali per la clientela nella misura stabilita per ciascuna tipologia di esercizio commerciale, e specificate di seguito nelle presenti Norme.

Nel comparto di zona D2 interno all'ATI 7 l'indice di fabbricabilità territoriale non può superare il valore di 0,75 mc/mq.

La attuazione del piano è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per il funzionamento delle attività commerciali, nonché alla realizzazione, a scomputo degli oneri dovuti, delle sistemazioni stradali previste nel piano in adiacenza all'area di intervento.

La realizzazione è subordinata al rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

~~Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per titolo abilitativo singolo, interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia, nonché interventi di ampliamento, demolizione e nuova costruzione nel rispetto degli indici e parametri sopra definiti. Negli edifici esistenti all'interno delle sottozone D2, indicati quali Beni culturali, sono consentiti interventi di ristrutturazione senza demolizione, con il mantenimento delle caratteristiche architettoniche di interesse ambientale nonché interventi di ampliamento nel rispetto degli indici e parametri sopra~~

~~definiti.~~

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per singolo titolo abilitativo, interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia, nonché interventi di ampliamento, demolizione e nuova costruzione nel rispetto degli indici e parametri dei progetti già assentiti che ne hanno consentito la edificazione, che di seguito si riportano:

- destinazioni. Attrezzature pubbliche e di suo pubblico a servizio delle zone di espansione residenziale, nonché delle della ricettività turistica dell'intorno territoriale. E' ammessa la costruzione di un asilo con baby-parking, un centro di assistenza sanitaria (ambulatorio, pronto soccorso e farmacia), uffici PP.TT.- FF., agenzia di viaggi e turismo, rivendita di generi di monopolio, eventuale delegazione municipale, parcheggi. Potranno inoltre trovarvi sede: un centro acquisti, servizi per la sosta, il rifornimento la rimessa e la riparazione di autoveicoli, caffè-bar, etc.;

- altezza. L'edificazione potrà avvenire su un massimo di due livelli, con un'altezza delle fronti a monte a valle non superiore a mt 4,50 e con un'altezza massima assoluta di mt 9,00;

- la densità fondiaria massima consentita è di 2 mc/mq, riferita alla superficie del comparto, di cui solo 0,35 mc/mq a livello superiore e il rimanente 1,65 mc/mq a livello della SS 113, comprensivo di volumi interrati;

- l'area copribile non potrà superare l'indice di copertura di 0,10 dell'area del comparto, a livello superiore, con un massimo assoluto di mq. 1000, e di 0,45 a livello inferiore, con un massimo assoluto di mq. 4000 oltre ai portici.

Negli edifici esistenti all'interno delle sottozone D2, indicati quali Beni culturali, sono consentiti interventi di ristrutturazione senza demolizione, con il mantenimento delle caratteristiche architettoniche di interesse ambientale nonché interventi di ampliamento nel rispetto degli indici e parametri sopra definiti.

Art. 37

Zone E – Territorio esteso

Sono classificate zone E le parti del territorio comunale destinate alle attività agricole, zootecniche, di cava, agrituristiche e a quelle ad esse connesse.

In base alle diverse caratteristiche urbanistiche, paesaggistiche, colturali e geomorfologiche, le zone agricole sono suddivise nelle sottozone E1 ed E2.

In tutte le zone agricole va rispettata nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti, una distanza dal confine delle strade vicinali pari a metri 10; gli arretramenti dalle strade statali, provinciali e comunali sono quelli stabiliti dal Regolamento di attuazione del Codice della strada approvato con D.P.R. 26 aprile 1993, n.147 e succ. mod.

Le nuove costruzioni dovranno altresì arretrarsi dall'asse delle Regie Trazzere di proprietà demaniale di una distanza non inferiore alla semicarreggiata di competenza del demanio armentizio.

Le costruzioni di qualsiasi tipo e natura, ad eccezione di quelle finalizzate alla sistemazione idraulica e di quelle destinate all'attraversamento carrabile e ferroviario, devono arretrarsi dal limite esterno degli argini dei fiumi, torrenti, incisioni naturali, canali e fossi nei quali scorrono, anche con regime stagionale, acque pubbliche, delle quantità stabilite dagli artt. 93 e segg. del R.D. n. 523 del 25.07.1904 e comunque di una quantità minima di m.10. Ai fini della individuazione del limite esterno degli argini va fatto riferimento al limite catastale delle acque pubbliche.

Nelle zone agricole non può procedersi al frazionamento catastale di terreni per finalità diverse da quelle strettamente attinenti alle necessità dell'agricoltura o dell'utilizzazione del fondo e comunque al di fuori dei casi previsti dalla legge.

Le destinazioni d'uso ammesse, salvo quanto di seguito specificato per ciascuna sottozona, sono quelle connesse alla attività di conduzione, agricola o zootecnica, del fondo, di cava, artigianali, residenziali, turistico-ricettive, attività agrituristiche, attrezzature, culturale-scientifica e didattico-ricreative.

E' consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del PRG, ancorchè tali destinazioni siano diverse da quelle ammesse nella sottozona in cui l'area o l'immobile ricade. In tali casi sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia nel rispetto della volumetria esistente. Nel caso di demolizione la eventuale ricostruzione deve comunque avvenire nel rispetto delle norme stabilite per la sottozona nella quale l'edificio ricade. La nuova edificazione nelle zone E, quando consentita, è subordinata al rilascio di singolo permesso di costruire.

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti e vincolati, in applicazione dell'art.40 della L.R.19/1972 e succ. mod., spazi da destinare a parcheggi privati aventi la superficie minima di 1/10 della volumetria realizzata.

Art. 38

Sottozone E1 - Aree agricole

Nelle zone per attività agricole possono realizzarsi, a mezzo di singolo permesso di costruire, fabbricati rurali, fabbricati residenziali, impianti o manufatti edilizi pertinenti interventi produttivi, impianti o manufatti edilizi per agriturismo, e simili.

In tali zone, in particolare, è consentita, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 19/2020 e s.m.i. ~~dell'art. 22 della L.R. n.71/78 e s.m. e i.~~ la costruzione di impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici locali, ovvero allo sfruttamento a

carattere artigianale di risorse naturali locali, quali la pietra naturale, l'acqua e il legno, nel rispetto dei seguenti parametri definiti nell'art. 37 della L.R. 19/2020 e s.m.i.

~~1) il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/10 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;~~

~~2) i distacchi tra fabbricati non possono essere inferiori a mt 20,00;~~

~~3) i distacchi dai cigli stradali non possono essere inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D. P. R. 16 dicembre 1992 n°495;~~

~~4) i parcheggi devono essere in misura non inferiore ad 1/5 dell'area interessata;~~

~~5) rispetto delle distanze stabilite dall'art. 15 della L.R. 12 giugno 1976 n°78, come interpretato dall'art. 2 della L.R. 30 aprile 1991 n°15. Le costruzioni devono comunque distare non meno di 200 m. dal limite esterno delle zone A, B, C previste dal PRG.~~

La costruzione di edilizia residenziale o di servizio all'agricoltura, a mezzo di singolo permesso di costruire, è consentita con i seguenti limiti:

a) l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare il valore di 0,03 mc/mq;

b) gli edifici non possono comprendere più di due piani fuori terra e comunque non possono superare l'altezza massima di mt 7,50;

c) il distacco minimo dai confini non può essere inferiore a m. 5,00.

d) i distacchi tra fabbricati non possono essere inferiori a mt 10,00;

e) il rapporto tra la superficie occupata dalle costruzioni e dalle sistemazioni esterne relative (stradelle, terrazze con o senza tettoie, spazi pavimentati, campi sportivi e simili, parcheggi) e l'area totale impegnata non può superare il valore del 50%; la rimanente parte deve essere mantenuta allo stato naturale, lasciando inalterato il terreno vegetale esistente; è ammessa, nel caso di terreni in pendenza, la sistemazione a terrazzo con muretti di contenimento in pietra di altezza non superiore a cm. 80;

f) va vincolata a parcheggio una superficie non inferiore a 1/10 della volumetria del fabbricato previsto.

La realizzazione degli edifici residenziali nel rispetto dei limiti sopraindicati non può comportare in nessun caso il frazionamento delle particelle catastali esistenti

E' altresì ammessa la realizzazione, esclusivamente da parte di imprenditori agricoli, di costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali locali per il ricovero di animali, silos, serbatoi, vasche, magazzini per attrezzi e macchine agricole, che rispondano a documentate necessità di conduzione del fondo con un indice di densità fondiaria, riferito all'area oggetto dell'intervento edificatorio, non superiore a 0,1 mc/mq; le costruzioni devono staccarsi almeno m. 5 dai confini di proprietà e m. 10 dalle strade poderali. Vanno comunque rispettate le distanze minime prescritte dal Codice della strada. L'altezza non può superare i 7 m, con un massimo di due elevazioni fuori terra. E' ammessa la realizzazione di

pilotis, portici e verande in misura non superiore al 50% della superficie coperta principale. Nel caso in cui le costruzioni debbano realizzarsi a servizio di una azienda agricola o zootecnica può prescindersi dal rispetto dei parametri sopraindicati, a condizione che la realizzazione dei nuovi edifici o impianti sia prevista all'interno di appositi "Piani di sviluppo aziendale" e venga giustificata da una relazione tecnica agronomica che dimostri la congruità delle opere progettate in rapporto alle colture effettivamente praticate o da impiantare ed alle reali esigenze della azienda stessa;

Sul patrimonio edilizio esistente, regolare o regolarizzato, sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia nonché i cambi di destinazione per usi agricoli produttivi, residenziali, commerciali e turistici.

In particolare, i fabbricati esistenti nell'ambito di aziende agricole, da utilizzare a scopi agrituristici, possono essere ampliati per una volumetria non superiore al 30% della cubatura esistente e comunque a 300 mc.; all'interno delle aziende agrituristiche possono prevedersi spazi attrezzati per l'esercizio di attività sportive, purché la superficie interessata da tali spazi non sia superiore ad un quarto dell'area dell'intera azienda.

Per gli immobili per attività produttive regolarmente realizzati ma che non possono più essere utilmente destinati alle finalità economiche originarie può essere consentito il cambio di destinazione d'uso con riferimento ad altra attività, ancorché diversa da quella originaria, nel rispetto della cubatura esistente e purché siano trascorsi almeno tre anni dalla data del rilascio del titolo edilizio.

E' consentito, altresì, il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati realizzati con regolare titolo abilitativo, da civile abitazione a destinazione ricettivo-alberghiera e di ristorazione ove sia verificata la compatibilità ambientale della nuova destinazione ed il rispetto di tutte le prescrizioni igienico sanitarie nonché di sicurezza.

E' ammessa, inoltre, l'autorizzazione all'esercizio stagionale, primaverile ed estivo dell'attività di ristorazione anche in manufatti destinati a civile abitazione e loro pertinenze, nel rispetto della cubatura esistente e purché la nuova destinazione, ancorché temporanea, non sia in contrasto con interessi ambientali e con disposizioni sanitarie.

La destinazione ricettivo – alberghiera e di ristorazione cessa automaticamente allorché cessi la relativa attività.

E' ammessa la demolizione e la ricostruzione nei limiti della stessa volumetria e con la riproposizione dei caratteri architettonici originali tradizionali, dei fabbricati esistenti. Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono riguardare esclusivamente singoli fabbricati rurali isolati e possono realizzarsi solamente quando risulti tecnicamente impossibile il recupero mediante interventi di ristrutturazione o consolidamento. La ricostruzione dei volumi demoliti deve avvenire nella stessa area di sedime dell'immobile preesistente, salvo lievi spostamenti

che devono essere giustificati da motivazioni di carattere tecnico-giuridico.

Nelle zone E1 è ammessa la realizzazione di impianti e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico di cui all'art. 4, punto 4) del D.M. 2.04.1968, anche da parte di privati, destinate a centri scolastici, ricreativi, sociosanitari, religiosi e culturali o ad impianti tecnologici, campi sportivi, parcheggi con un indice di densità fondiaria non superiore a 0,03 mc/mq.; quest'ultimo indice non si applica e può essere innalzato sino a 0,20 mc/mq, nel caso di servizi di pubblica utilità realizzati da Enti pubblici, ovvero anche da privati che operino attraverso convenzione con il Comune.

Sono ammessi, per iniziativa pubblica, gli interventi di trasformazione di trazzere esistenti in rotabili. Il progetto esecutivo di tali interventi potrà prevedere variazioni planimetriche rispetto ai tracciati catastali, esclusivamente motivate da documentate necessità di ordine tecnico-viabilistico e sempre che tali variazioni non coinvolgano zone diverse da quelle classificate come agricole dal PRG.

Sono ammessi gli interventi di tipo idraulico forestale finalizzati alla protezione idrogeologica del territorio, purché realizzati nel rispetto dell'assetto paesaggistico e vegetazionale delle aree interessate.

L'attività di cava e miniera è consentita nel rispetto delle norme legislative che regolano la materia ed a condizione la cava non insista su terreni utilizzati per culture specializzate, dotati di infrastrutture o alberati con essenze d'alto fusto e che vengano previste adeguate forme di risanamento ambientale al termine della coltivazione.

Art. 39

Sottozone E2

Sono classificate E2 le parti di territorio agricolo caratterizzate da un elevato interesse paesistico-ambientale.

In tali zone, in aggiunta alle attività agricole, sono prescritte e consentite le opere volte alla tutela, conservazione e utilizzazione del patrimonio boschivo esistente ed alla formazione di nuove zone boscate; le opere connesse con la regolamentazione idrogeologica, come argini, terrazzamenti, invasi, briglie, ecc.; l'apertura di sentieri pedonali e l'ammodernamento delle strade esistenti, da realizzarsi con modalità compatibili con le caratteristiche della zona; la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo e la ristrutturazione senza modifiche del volume e della sagoma degli edifici esistenti, nonché i cambi di destinazione d'uso per attività di tipo residenziale, agricoli produttivi, turistici e ricettivi, purché le nuove destinazioni non richiedano la realizzazione di nuove sistemazioni esterne tali da alterare significativamente il paesaggio naturale.

Al fine di garantire la continuità dei sistemi ecologici e la conservazione

dei tratti paesaggistici del territorio in tale sottozona non è ammessa, a meno di giustificate ragioni, la realizzazione di nuove recinzioni in muratura delle proprietà agricole ad esclusione di quelle relative a costruzioni esistenti, che potranno essere autorizzate previa valutazione dell'impatto paesaggistico ed ambientale.

In tali zone devono essere inoltre poste in essere misure orientate a:

- favorire la formazione di ecosistemi vegetali stabili in equilibrio con le condizioni dei luoghi, ai fini della salvaguardia idrogeologica e del mantenimento di habitat e delle relative funzioni ecologiche;
 - tutela delle emergenze geologiche, geomorfologiche, biologiche e idrologiche;
 - tutela e conservazione del patrimonio architettonico tramite interventi di restauro e risanamento conservativo, nel rispetto assoluto delle tipologie architettoniche e costruttive, dei materiali originari, delle caratteristiche formali tradizionali;
 - contenimento dell'erosione costiera attraverso tecniche dell'ingegneria naturalistica;
 - eliminazione dei detrattori ambientali, garantendo il recupero dei beni e dei valori paesistici e naturalistici;
 - riqualificazione del rapporto tra il mare e la costa, garantendo ove possibile, la ricostruzione della rete ecologica;
 - riqualificazione ambientale del litorale, rinaturalizzazione dei tratti più o meno artificializzati con l'uso di tecniche dell'ingegneria naturalistica;
- Nelle parti delle zone E2, non interessate da vincoli di inedificabilità, nell'ambito di aziende agricole, è consentita la realizzazione di costruzioni residenziali a servizio del fondo agricolo e di strutture agrituristiche con il limite di 0,01 mc/mq.

E' consentita in particolare la realizzazione di agricampeggi, sosta camper e simili, nel rispetto delle leggi che ne regolano il funzionamento, con un indice comunque non superiore a 0,03 mc/mq. La utilizzazione di tale indice, previo parere favorevole della Soprintendenza, è ammessa esclusivamente nell'ambito di programmi di sviluppo agricolo che ne dimostrino la necessità e per la realizzazione di strutture a gestione unitaria, con la esclusione dell'uso residenziale privato delle strutture eventualmente realizzate.

Art. 40

Corridoi ecologici

Sono classificati Corridoi ecologici gli spazi liberi destinati a garantire un corretto equilibrio ecologico ed ambientale. Nell'attraversamento delle aree urbanizzate tali spazi consentono un adeguato smaltimento delle acque meteoriche ed assicurano la necessaria continuità monte-valle al sistema ecologico.

In tali aree, di fatto assimilate ad aree agricole, sono prescritti e consentiti interventi di sistemazione idraulica e di rinaturazione con essenze proprie

della flora locale; è vietata la realizzazione di recinzioni dei fondi con materiali diversi dai paletti e rete metallica. Compatibilmente con tali interventi è consentita, attraverso la apposizione di vincoli espropriativi, la realizzazione di sentieri pedonali atti ad assicurare una continuità di percorsi pubblici per la piena fruizione dei beni naturali ed ambientali del territorio, assicurando nel contempo il libero accesso a mare.

Art. 41

Aree boscate

Sono le parti del territorio comunale, identificate nello studio agricolo-forestale di supporto al PRG, interessate da boschi, naturali ed artificiali, aventi le caratteristiche di cui all'art. 4 della L.R. 16/1996,

Nelle aree boscate sono prescritte e consentite le opere volte alla tutela, conservazione e utilizzazione a fini ricreativi del patrimonio naturale esistente ed alla sua integrazione; le opere connesse con la regolamentazione idrogeologica, come argini, terrazzamenti, briglie, nonché l'apertura di sentieri pedonali e la costruzione di nuove strade strettamente necessarie per la gestione del patrimonio naturalistico da realizzarsi con modalità compatibili con le caratteristiche della zona; il risanamento conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione conservativa senza aumento di volume e il cambiamento di destinazione degli edifici esistenti. E' altresì consentita la costruzione di infrastrutture necessarie allo svolgimento delle attività proprie dell'Amministrazione forestale.

Nei punti di maggior pregio naturalistico e paesaggistico, compatibilmente con le necessità di tutela naturalistica, può prevedersi la realizzazione di aree opportunamente attrezzate per lo svago ed il tempo libero.

Attorno alle aree boscate naturali sono stabilite fasce di rispetto, di arretramento delle costruzioni, visualizzate con specifico simbolo negli elaborati di zonizzazione del PRG, all'interno delle quali valgono le disposizioni contenute nell'art. 10 della L.R. 16/1996 e succ. mod.

Nelle fasce di rispetto delle aree artificialmente rimboschite ricadenti nelle zone E del PRG, visualizzate con specifico simbolo negli elaborati di zonizzazione del PRG, è ammessa la edificazione con i limiti della sottozona agricola nella quale ricadono.

Negli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di arretramento boschivo sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia nonché cambi di destinazione per usi residenziali, produttivi, agricoli, commerciali o turistici.

Art. 41 bis

Deroga al divieto di nuove costruzioni all'interno dei boschi e delle fasce forestali.

In deroga al divieto di cui al precedente art. 41, è consentito, fermo restando quanto previsto ai commi 4 e 5 dell'art. 10 della L.R. 16/1996 e s.m.i., l'inserimento di nuove costruzioni nelle zone di rispetto dei boschi e delle fasce forestali per una densità edilizia territoriale massima di 0,03 mc/mq; il comparto territoriale di riferimento per il calcolo di tale densità edilizia è costituito esclusivamente dalla zona di rispetto. Per le opere pubbliche, la densità fondiaria massima in deroga è consentita fino a 1,5 mc/mq

Art. 42

Zone F - Attrezzature e servizi di interesse generale

Comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di livello generale, pubblici o privati di interesse pubblico, di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 n.1444, sulle quali il piano appone un vincolo conformativo.

La realizzazione delle attrezzature previste avviene previa approvazione di progetti planovolumetrici o di sistemazione dell'area estesi di norma all'intera zona omogenea destinata al servizio, nel rispetto delle leggi specifiche che regolano i vari tipi di attrezzatura, con le procedure specificate nell'art. 31 delle presenti Norme.

Le diverse attrezzature sono identificate nelle tavole di Piano con le seguenti sigle alfanumeriche:

- F1 - Attrezzature cimiteriali
- F2 - Impianti tecnici urbani
- F3 - Attrezzature sportive
- F4 - Istituti di istruzione superiore
- F5 - Attrezzature amministrative e culturali
- F6 - Attrezzature ospedaliere
- F7 - Attrezzature di protezione civile
- F8 - Attrezzature ferroviarie
- F9 - Attrezzature portuali
- F10 - Attrezzature militari
- F11 - Attrezzature socio assistenziali
- F12 - Parco urbano
- F13 - Parco lineare attrezzato

I progetti relativi alle zone F dovranno sempre specificare le essenze arboree ed arbustive da impiantare nelle parti scoperte dell'area nonché le tipologie di recinzione da adottare.

Di seguito si riportano gli indici ed i parametri da applicare in ciascuna sottozona F.

F1 - Attrezzature cimiteriali. La attività edificatoria all'interno dell'area cimiteriale dovrà essere regolamentata da apposito piano regolatore dell'area cimiteriale, redatto nel rispetto delle norme tecniche specifiche e

del Regolamento di polizia mortuaria approvato con D.P.R.10.09.1990, n. 285 e succ. mod.

All'interno del cimitero esistente è prescritta la conservazione ed il restauro delle strutture edilizie e delle cappelle funerarie di interesse storico architettonico ~~realizzate in data antecedente al 1940~~, la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni (ai sensi dell'art. 10 comma 1 e art. 12 del Dlgs 42/2004 recante il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e ss.mm.ii.).

F2 – Impianti tecnici urbani. All'interno di tali zone possono realizzarsi, per iniziativa pubblica o da parte dei soggetti erogatori di servizi pubblici, strutture e fabbricati destinati a servizi tecnici urbani, quali serbatoi idrici, anche sopraelevati, impianti di potabilizzazione, impianti per la depurazione delle acque di scarico, compostiere, impianti di sollevamento liquami, impianti per la trasmissione a distanza, ripetitori e simili, cabine elettriche, discariche di materiali inerti e piazzole di stoccaggio di rifiuti solidi, canili municipali, depositi comunali, aree attrezzate per la protezione civile, uffici etc, secondo i parametri tecnici che regolano ciascun tipo di impianto.

F3 – Attrezzature sportive. All'interno di tali zone possono realizzarsi, per iniziativa pubblica o da parte dei soggetti privati, attrezzature sportive di qualsiasi natura e consistenza. L'indice di fabbricabilità fondiaria massima, per le eventuali costruzioni, è stabilito in 1,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 40% ed un indice di piantumazione arborea, inteso come rapporto tra la superficie destinata a verde e la superficie rimasta scoperta da costruzioni, non inferiore al 30%.

F4 - Istituti di istruzione superiore. Sono destinate alle attrezzature per la istruzione superiore. L'indice di fabbricabilità fondiaria massima è stabilito in 2,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 40% ed un indice di piantumazione arborea, inteso come rapporto tra la superficie destinata a verde e la superficie rimasta scoperta da costruzioni, non inferiore al 30%. Nella progettazione degli edifici scolastici e delle relative pertinenze vanno comunque rispettate le norme tecniche specifiche per ciascuna categoria di scuola.

F5 - Attrezzature amministrative e culturali. Nelle aree destinate ad attrezzature amministrative e culturali l'indice di fabbricabilità fondiaria massima è stabilito in 2,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 50%. All'interno dell'area, nel caso di attrezzature direzionali, vanno reperite aree da destinare a parcheggi in misura non inferiore a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

F6 - Attrezzatura ospedaliera. E' destinata allo svolgimento della attività ospedaliera ed al suo potenziamento anche attraverso la edificazione di nuovi volumi commisurati alle esigenze funzionali della struttura.

F7 – Attrezzature di protezione civile. In tali zone è ammessa la realizzazione da parte di soggetti pubblici di attrezzature di qualsiasi

tipologia e natura, finalizzate ad assicurare il servizio di protezione civile. E' ammessa la costruzione di nuovi volumi commisurati alle esigenze funzionali del servizio.

F8 – Attrezzature ferroviarie. Sono le aree interessate dall'esercizio del trasporto ferroviario. Sono ammesse tutte le attività finalizzate ad assicurare un elevato standard di funzionalità del servizio.

F9 – Attrezzature portuali. Comprendono le aree retro portuali, nelle quali devono trovare soddisfacimento le esigenze di servizi connessi all'esercizio delle attività marittime. L'intervento in tali zone è subordinato alla approvazione di un progetto planivolumetrico di sistemazione dell'area, esteso all'intero ambito, e relazionato al piano regolatore del porto. Sono consentiti gli interventi di manutenzione e ristrutturazione delle strutture edilizie esistenti, nonché i cambi di destinazione d'uso per attività correlate all'attività portuale. E' anche ammessa la costruzione di nuovi volumi commisurati alle esigenze funzionali del servizio portuale. Tale ultima disposizione non si applica nell'area dell'antico porto, ~~ai fini della salvaguardia delle caratteristiche storiche.~~

F10 – Attrezzature militari. Sono le aree interessate da attrezzature ed impianti militari. Sono ammessi tutti gli interventi necessari a garantire piena funzionalità alle attività che in esse si svolgono.

F11 – Attrezzature socio assistenziali. Sono destinate alla realizzazione di attrezzature socio assistenziali di qualsiasi tipologia e natura. L'indice di fabbricabilità fondiaria massima è stabilito in 1,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 40% ed un indice di piantumazione arborea, inteso come rapporto tra la superficie destinata a verde e la superficie rimasta scoperta da costruzioni, non inferiore al 30%.

F12 – Parco urbano. Sono destinate a parco urbano due diverse aree che per il loro interesse naturalistico, agricolo, ambientale, storico, archeologico e paesaggistico, devono essere mantenute in condizioni di naturalità e preservate nei loro valori storici e paesaggistici. Sono comunque ammesse tutte le iniziative finalizzate ad una piena fruizione pubblica dell'area.

E' prescritta la redazione di un piano di sistemazione esteso all'intero parco. In tale piano dovranno essere previste e regolamentate le forme di fruizioni più opportune dei manufatti architettonici esistenti all'interno dell'area e dei resti di natura archeologica.

Nella sistemazione e manutenzione dell'area va salvaguardato il valore naturalistico delle comunità vegetali presenti nell'area.

Per la valutazione di tale valore naturalistico andranno eseguiti:

- uno studio floristico che valuti la diversità (numero delle specie) e la qualità (presenza di specie rare, protette, ecc.) della flora presente;
- uno studio vegetazionale nelle formazioni arboree, arbustive ed erbacee, anche tramite rilievi fitosociologici, che evidenzino la qualità della fitocenosi ed in particolare la eventuale presenza di lembi di vegetazione.

Nell'ambito di tale zona è consentita la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e sentieri in terra battuta, parcheggi nelle aree perimetrali, che non prevedano opere stabili né trasformazioni irreversibili del terreno.

All'interno delle aree di parco, compatibilmente con il carattere naturalistico del sito, possono essere individuati gli ambiti dove porre a dimora gli alberi, in attuazione delle disposizioni della legge 29 gennaio 1992, n.113 e smi. Tali zone devono essere opportunamente segnalate con specifici cartelli indicatori e con la evidenziazione delle essenze messe a dimora, che devono essere autoctone.

Nelle aree di Parco non sono ammesse nuove costruzioni edilizie, ad esclusione degli eventuali piccoli volumi necessari a garantire una migliore fruizione pubblica dell'area.

F13 – Parco lineare attrezzato. E' identificato come Parco lineare attrezzato il percorso attualmente ancora in parte occupato dalla linea ferroviaria Palermo Messina e dagli impianti ferroviari. La destinazione assegnata all'area diventerà pienamente operante nel momento in cui verrà completato il progetto di attraversamento in galleria del territorio comunale. La sistemazione di tale area dovrà essere oggetto di un progetto planivolumetrico di iniziativa comunale esteso all'intera area, nel quale dovranno essere specificate le destinazioni d'uso ammissibili e le sistemazioni da adottare.

F14 – Parco costiero. E' destinata a parco costiero l'area costituita da una discarica di materiali di scavo esistente sulla costa orientale del territorio comunale. Non sono ammesse nuove costruzioni edilizie, ad esclusione degli eventuali piccoli volumi necessari a garantire una migliore fruizione pubblica dell'area.

Art. 43

Interventi sulla viabilità esistente

Tutte le strade e gli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti all'interno delle zone omogenee di piano, a meno che non sia diversamente indicato negli elaborati di progetto, devono intendersi confermati nell'attuale sedime ancorché campiti con simboli funzionali diversi.

Sono sempre consentiti interventi di manutenzione delle pavimentazioni, il rifacimento e la diversa sistemazione delle finiture stradali, l'inserimento di nuovi elementi di arredo urbano e di segnaletica stradale e pubblicitaria, nonché la realizzazione di cordoli spartitraffico, rotatorie, piste ciclabili ed in genere tutte le opere orientate a migliorare la mobilità urbana.

Art. 44

Aree di verde stradale

Le aree indicate negli elaborati di zonizzazione come "verde stradale" sono di norma destinate alla realizzazione di aiuole spartitraffico, alberature e verde ornamentale in genere; la scelta delle essenze da impiantare e la disposizione devono comunque garantire la più ampia visibilità, specie nei tratti in curva ed in corrispondenza degli incroci. Per esigenze connesse alla funzionalità della strada le aree classificate come verde stradale possono anche essere destinate a sedi viarie.

Art. 45

Vincoli di inedificabilità

Negli elaborati di piano sono indicati i perimetri di talune aree nelle quali, per la presenza di vincoli normativi di diversa natura, è vietata qualsivoglia attività edificatoria e di trasformazione urbanistica.

In particolare, nelle aree comprese entro la fascia di rispetto del cimitero indicata negli elaborati cartografici di progetto sono consentite, oltre alle attività agricole, le opere direttamente connesse alla funzionalità del servizio pubblico, quali strade veicolari e pedonali, attrezzature tecnologiche di supporto, allacciamenti alle reti, parcheggi, anche sotterranei o in elevazione, sistemazioni a verde.

All'interno della fascia di rispetto cimiteriale, per gli edifici esistenti sono consentiti, in conformità a quanto previsto dall'art. 28 della L. 166/2002, interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre agli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione.

E' altresì vietata qualsivoglia attività edilizia nelle aree comprese entro un raggio di m. 100 attorno ai depuratori.

Art. 46

Prescrizioni per le parti del territorio comunale ricadenti all'interno del Parco delle Madonie

Le parti del territorio comunale comprese all'interno delle zone A, B e C del Parco delle Madonie sono disciplinate dalle disposizioni normative e regolamentari contenute nel Piano Territoriale del Parco adottato con delibera del consiglio del Parco, n. 34 del 29 ottobre 1999 con i limiti definiti con D.A. n. 263 del 18/06/1996, nelle more della definitiva approvazione del Piano.

Nelle zone D del Parco, si applicano, in deroga alle disposizioni regolamentari del PRG, le norme contenute nel documento di "Direttive e criteri metodologici vincolanti per la pianificazione urbanistica da eseguirsi da parte dei comuni nelle zone classificate "D", approvato con D.A. n. 68 del 8/03/2005 (poi annullato) e come integrato e modificato con la Delibera del Consiglio del Parco n. 8 del 26.04.2012.

In particolare, nelle zone classificate D1 e D2, di preminente interesse ambientale, si applicano le disposizioni contenute nel piano Territoriale del Parco.

Nelle zone D5 e D6 si applicano, nelle more della definitiva approvazione del Piano, le disposizioni contenute nell'art. 16 del D. A. n. 263 del 18/06/1996.

Art. 47

Vincoli e prescrizioni particolari

Anche quando non visualizzati negli elaborati di zonizzazione occorre tener conto, nella gestione del Piano, della esistenza dei seguenti vincoli discendenti da leggi:

A) **Vincolo di tutela degli acquiferi.** Attorno a ciascun pozzo e sorgente le cui acque siano destinate al consumo umano, ai sensi del D.L.vo 152/2006 e s.m.i, va prevista una fascia di tutela assoluta di m.10, da recintare opportunamente, ed una ulteriore fascia di rispetto, di m. 200 di raggio (evidenziata negli elaborati cartografici del Piano), nella quale sono vietate le attività elencate nella norma sopracitata. Potranno ulteriormente essere adottate dall'Autorità comunale, con apposita Ordinanza, misure per tutelare adeguatamente i bacini imbriferi e le aree di ricarica delle falde, prevedendo zone di protezione.

B) **Vincolo di elettrodotti.** Ai lati delle linee aeree esterne esistenti, al fine di limitare l'esposizione ai campi elettrici e magnetici negli insediamenti abitativi, in attuazione della Legge Quadro 36/2001 (Art. 4, comma 1, punto h) e succ. mod., va prevista una fascia di arretramento delle costruzioni adibite ad abitazione o nelle quali comunque si svolgano attività che comportano tempi di permanenza prolungati, di ampiezza pari a quella stabilita, per ciascuna tensione nominale, dal D.M. 29/05/2008.

C) **Fasce di rispetto stradali e ferroviarie.** Nelle aree contermini alle strade pubbliche esistenti e previste si applicano, nel rispetto delle destinazioni di zona previste dal PRG, le fasce di arretramento delle costruzioni stabilite dal Regolamento di attuazione del Codice della strada approvato con D.P.R. 26 aprile 1993, n.147 e succ. mod. A tal fine l'Amministrazione comunale, a seguito della approvazione del PRG, dovrà procedere alla ripermimetrazione del centro abitato, facendo coincidere quest'ultimo con il perimetro esterno delle aree classificate zone A, B, C, D, F e servizi.

Zone di rispetto delle ferrovie (artt. 49 e 50, DPR 11 luglio 1980, n. 753). Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. Lungo i tracciati delle tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia è vietato

costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza minore di metri sei dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale

D) Vincolo paesaggistico. Nelle parti del territorio interessate dal vincolo paesaggistico, che nel caso di Cefalù coincidono con l'intero territorio comunale, l'esecuzione di tutti gli interventi previsti dal PRG è subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali, da acquisire attraverso la presentazione di una specifica Relazione paesaggistica redatta nel rispetto delle indicazioni contenute nel Decreto dell'Assessore regionale dei Beni culturali ed ambientali n. 9280 del 28 luglio 2006 e per la relazione semplificata nel D.A. n. 3000 del 30/06/2017.

A seguito della adozione del Piano paesaggistico d'Ambito la autorizzazione sarà rilasciata nel rispetto delle indicazioni normative contenute nel piano paesaggistico vigente.

E) Vincolo di interesse storico, archeologico ed etnoantropologico. Negli edifici e nelle parti di territorio soggetti a vincolo archeologico, e di interesse archeologico, paleontologico, architettonico o etnoantropologico, ai sensi del vigente Codice dei BB.CC.AA., si applicano, nelle more della adozione del Piano paesaggistico d'Ambito, le disposizioni specificate nei relativi Decreti di vincolo. Sono altresì sottoposte al vigente Dlgs 42/2004 recante il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e ss.mm.ii. tutti gli edifici appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni.

F) Vincolo idrogeologico. Nelle parti del territorio comunale assoggettate al vincolo di cui al R. D. 3267/1923 l'esecuzione di tutti gli interventi previsti dal Piano è subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

G) Vincolo di acquedotto, oleodotto, gasdotto. Ai lati delle condutture in pressione che attraversano il territorio comunale è istituita una fascia di protezione di larghezza minima di m.1,50 per parte dall'asse della tubazione; sono fatte salve eventuali maggiori distanze imposte dall'Ente gestore all'atto della realizzazione. In tali fasce è vietata qualsiasi costruzione ed il terreno potrà essere destinato a strada o a giardino con divieto di aratura, di stazzo di bestiame, di piantagioni arboree di alto fusto e di concimazioni. Ai lati delle condutture di gas devono essere assicurate le distanze di sicurezza stabilite dal DM 17 aprile 2008.

H) Vincolo fluviale. Le costruzioni di qualsiasi tipo e natura, ad eccezione di quelle finalizzate alla sistemazione idraulica e di quelle destinate all'attraversamento carrabile e ferroviario, devono arretrarsi dal limite esterno degli argini dei fiumi, torrenti, incisioni naturali, canali e fossi nei quali scorrono, anche con regime stagionale, acque pubbliche,

delle quantità stabilite dagli artt. 93 e segg. del R.D. n. 523 del 25.07.1904. In particolare, ove nelle presenti Norme non siano specificate distanze diverse, è fatto divieto, ai sensi dell'art. 96, pto f), di effettuare piantagioni e movimenti di terra a distanza inferiore a m. 4 dal piede degli argini, sponde e difese dei corsi d'acqua, nonchè realizzare scavi e costruzioni edilizie a distanza inferiore a m. 10.

I) **Vincolo di espianto degli ulivi.** In tutto il territorio comunale è fatto divieto di procedere all'espianto o taglio degli ulivi, se non nei casi e con le procedure previsti dal D.Lvo.L. 27.07.1945, n.475 e succ. modifiche ed integrazioni e con l'autorizzazione in esso prevista.

L) **Aree a rischio idraulico.** Nelle aree del P.A.I. vigente classificate a rischio idraulico e nei siti di attenzione si applicano le disposizioni specificate nelle Norme di attuazione del P.A.I.

M) **Aree a rischio geomorfologico.** Nelle aree del P.A.I. vigente classificate a rischio geomorfologico si applicano le disposizioni specificate nelle Norme di attuazione del P.A.I.

N) **Beni confiscati.** Nelle aree ed immobili sottoposti a sequestro o confisca in applicazione della legislazione nazionale vigente, a prescindere dalle destinazioni indicate nel piano, si applicano le disposizioni e le destinazioni d'uso specificatamente indicate per ciascun bene nel relativo decreto di confisca.

Art. 48

Demolizione senza ricostruzione

Sono compresi in questa categoria tutti gli interventi di demolizione di edifici o di parti di edifici che per posizione, caratteristiche o stato di degrado risultano incompatibili con la corretta attuazione del piano. Le aree risultanti dalle demolizioni sono generalmente destinate ad ampliamento della viabilità carrabile e pedonale o degli spazi pubblici esistenti.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione, oltre che attraverso la approvazione di piani di recupero, possono anche essere attuati singolarmente, attraverso la approvazione di uno specifico progetto di opera pubblica, redatto nel rispetto delle norme che regolano l'espropriazione per pubblica utilità.

Nelle more della approvazione di tali piani o progetti sono ammessi esclusivamente, da parte dei proprietari, gli interventi finalizzati alla eliminazione o consolidamento di eventuali parti pericolanti.

Art. 49

Strutture ed impianti tecnologici e di distribuzione carburanti

In tutte le zone omogenee di PRG, ad eccezione delle zone A e delle aree sottoposte a vincoli di inedificabilità discendenti da leggi, è consentita

l'installazione, da parte degli Enti pubblici e delle Aziende erogatrici di servizi di pubblica utilità, di impianti e strutture di piccola dimensione destinate alla fornitura ed alla funzionalità del servizio, quali cabine elettriche e telefoniche, antenne, serbatoi, pozzetti e simili.

In particolare nelle zone classificate come E i manufatti edilizi dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno m. 3 e dai confini interni dell'area di pertinenza di almeno m. 1,50.

Nelle zone diverse da quelle agricole gli impianti tecnologici di cui al presente articolo dovranno essere di preferenza localizzati all'interno delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria. Soltanto nel caso di dimostrata impossibilità potranno prevedersi all'interno delle zone destinate alla edificazione nel rispetto delle distanze stabilite dalle presenti norme per ciascuna zona omogenea.

In tutte le zone omogenee di PRG, ad eccezione delle zone A ed E2 e delle aree sottoposte per legge a vincoli di inedificabilità, ai lati delle strade esistenti e nelle fasce di rispetto delle stesse, è consentita l'installazione di nuovi impianti di distribuzione di carburante, nel rispetto delle specifiche indicazioni contenute nella legislazione di settore.

TITOLO IV
MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Capo I
Modalità di attuazione degli interventi nelle zone A

Art. 50

Ambito di applicazione delle Norme

Nell'ambito delle zone A tutte le trasformazioni urbanistiche ed edilizie da effettuare, da parte di operatori sia privati che pubblici, sono soggette alle norme riportate negli articoli seguenti.

Art. 51

Destinazioni funzionali

All'interno della zona A sono ammesse tutte le destinazioni d'uso residenziali e quelle ad esse connesse, nonché tutte le destinazioni non residenziali ad eccezione delle seguenti:

1. attività artigianali nocive o rumorose
2. attività industriali
3. attività di media e grande distribuzione commerciale
4. attività di riparazione o di lavaggio autoveicoli.

Nelle unità edilizie sono consentite, oltre alle abitazioni private:

- alloggi di housing sociale e a rotazione;
- magazzini e depositi limitatamente ai piani terreni e/o scantinati di edifici residenziali, ovvero in corpi di fabbrica indipendenti dagli edifici residenziali ma costituenti pertinenze accessorie di questi; sono esclusi in ogni caso i depositi all'aperto o sotto tettoie e le strutture precarie in qualsiasi modo realizzate;
- autorimesse private;
- laboratori a carattere artigianale, purché vi si eserciti attività non nociva, né molesta, né rumorosa;
- case-albergo, alberghi, motel, residences, case vacanza, b&b e pensioni e simili;
- sedi bancarie, assicurative e simili;
- studi professionali e commerciali, uffici privati;
- uffici pubblici e locali destinati a servizi pubblici;
- luoghi di culto, di riunione, di divertimento e di svago con i relativi impianti, palestre e circoli sportivi, ricreativi e culturali, ristoranti, bar, locali di spettacolo, edicole, farmacie;
- centri culturali, sedi di associazioni, musei, locali per esposizioni, biblioteche, scuole;
- ostelli della gioventù, case-protette e comunità alloggio per anziani;
- impianti tecnici urbani.

Sono consentiti inoltre esercizi commerciali di vicinato relativi a qualsiasi settore merceologico, alimentare e non alimentare.

Nell'ambito delle destinazioni d'uso sopraelencate sono consentiti cambi di destinazione da sottoporre ad autorizzazione secondo le modalità stabilite dall'art. 10 della L.R. 37/1985. Per quanto concerne gli immobili realizzati in data anteriore all'entrata in vigore della L. 765/1967 la destinazione d'uso originaria, ai fini del rilascio della autorizzazione per nuove destinazioni d'uso, deve essere asseverata dal proprietario attraverso specifica dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, da rendere nelle forme di legge. Per gli immobili realizzati successivamente le destinazioni d'uso sono quelle risultanti dal progetto approvato ovvero, in mancanza, quelle risultanti dagli atti catastali.

Le destinazioni d'uso per ciascun edificio dovranno essere assentite anche in funzione della rete viaria urbana esistente e dei flussi di traffico conseguenti alla destinazione richiesta.

Per la riutilizzazione di edifici esistenti per attività economiche quali negozi, botteghe artigiane, pubblici esercizi, alberghi, case vacanza, all'interno del centro storico non deve essere previsto il vincolo di destinazione a parcheggi pertinenziali o per la clientela

Sono consentite abitazioni nei piani terreni degli edifici esistenti da recuperare purché la quota del piano di calpestio sia superiore a quella del piano stradale di almeno cm.20 e l'altezza libera interna non sia inferiore a m.2,50.

Art. 52

Incentivazione delle attività economiche

Al fine di incentivare le attività economiche all'interno del centro storico (commerciali, artigianali, turistico-ricettive, direzionali,...) potranno prevedersi, regolamentandole attraverso specifiche deliberazioni consiliari, adeguate forme di incentivazione quali la riduzione degli oneri concessori e di tasse comunali o la concessione di contributi in conto capitale e/o conto interessi. Tali incentivi potranno riguardare sia i progetti di recupero dell'edilizia esistente che le nuove costruzioni, quando consentite dalle presenti Norme.

Gli incentivi potranno pure riguardare l'adeguamento dei prospetti degli edifici privati alle disposizioni regolamentari contenute nelle presenti norme.

Per le necessità connesse al recupero e la rifunionalizzazione per attività economiche di edifici esistenti possono altresì prevedersi opportune deroghe alla normativa di carattere igienico-sanitario vigente. Sono da considerare in particolare derogabili, per giustificate ragioni connesse alle caratteristiche dei locali esistenti ed alla necessità della loro riutilizzazione, le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio ed in genere tutte le limitazioni, di ordine quantitativo e non, derivanti dalla

normativa sanitaria vigente, subordinatamente al parere favorevole dell'Autorità sanitaria.

Tali deroghe non sono comunque consentite nel caso di immobili esistenti nei quali si intervenga con modalità trasformative di cui ai successivi articoli.

Art. 53

Modalità di intervento sulle aree edificate

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono definiti secondo le seguenti categorie e sottocategorie:

- **Conservazione**, comprendente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, le opere interne, il restauro ed il risanamento conservativo.

- **Trasformazione conservativa**, comprendente gli interventi di ristrutturazione edilizia semplice, ristrutturazione edilizia con riallineamento verticale, ricostruzione, demolizione senza ricostruzione e ristrutturazione urbanistica.

La modalità di intervento da applicare in ciascuna Unità edilizia, nella zona A1, nelle more della approvazione di uno specifico studio redatto in attuazione della Circolare ARTA n. 3/2000, sono quelle specificate nello Studio redatto in applicazione della L.R. 13/2015, già approvato.

I progetti per l'intervento sul patrimonio edilizio delle zone A dovranno essere preceduti da opportune indagini storiche, da svolgere anche attraverso eventuali documentazioni iconografiche, bibliografiche ed archivistiche e dovranno contenere informazioni tecnico-costruttive sulle parti dell'edificio interessate al progetto, in maniera da rendere più ampio il panorama conoscitivo generale e di dettaglio.

I progetti dovranno comunque essere corredati da una analisi grafica e fotografica delle unità edilizie interessate, attraverso la quale sia possibile valutare la tipologia di appartenenza, lo stato di consistenza delle unità edilizie interessate e del contesto di appartenenza, la presenza di elementi architettonici tipici, le componenti strutturali e l'epoca di costruzione presunta.

Al fine di concorrere alla realizzazione degli obiettivi della politica energetica comunitaria e nazionale, di promuovere il miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica e di comfort ambientale nonché di favorire la sicurezza sismica degli edifici, non vengono considerati aumento di volume e non vengono computati ai fini del calcolo del volume edificato e della superficie coperta complessiva, i maggiori spessori e le maggiori altezze (sino a cm. 50) necessari per assicurare gli obiettivi sopra specificati.

Art. 54

Conservazione

La categoria della conservazione comprende le seguenti sottocategorie:

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Opere interne
- d) Restauro
- e) Risanamento conservativo.

Per ciascuna delle sopraelencate categorie di intervento valgono, in aggiunta e ulteriore specificazione rispetto a quanto stabilito nel Regolamento Edilizio, le prescrizioni riportate negli articoli seguenti.

Gli interventi sopradescritti possono essere realizzati su tutte le unità edilizie che compongono il centro storico attraverso gli atti abilitativi prescritti, per ciascun tipo di intervento, dalle leggi vigenti.

Art. 55

Manutenzione ordinaria

Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, nonché quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono comprese nella manutenzione ordinaria le seguenti opere, sempre che siano eseguite con materiali, caratteri e colorazioni simili a quelli preesistenti, ovvero indicati dalle presenti norme:

- 1) il rifacimento degli intonaci esterni;
- 2) la riparazione e/o sostituzione di infissi esterni, grondaie, pluviali, canne fumarie, ringhiere, recinzioni, inferriate, manti di copertura;
- 3) la riparazione e/o sostituzione di pavimenti, rivestimenti interni, infissi interni;
- 4) le tinteggiature interne ed esterne;
- 5) la riparazione o il parziale rinnovamento degli impianti igienico-sanitari e tecnologici, che non comportino costruzione di nuovi locali;
- 6) gli interventi di risanamento delle strutture orizzontali (travi, solai, balconi,...) e verticali ammalorate per il distacco del copriferro o altri fenomeni di ordinario degrado;
- 7) la bonifica delle murature e dei vespai e la riparazione e il rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture.

Ai soli fini fiscali gli interventi di manutenzione ordinaria possono essere assimilati a quelli di manutenzione straordinaria, qualora le disposizioni nazionali in materia fiscale lo consentano o lo prevedano.

Art. 56

Manutenzione straordinaria

Riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i

servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi complessivi delle unità edilizie ed il numero delle unità immobiliari.

Sono compresi in questa categoria:

1) i lavori descritti nel precedente articolo, nel caso in cui prevedano la completa sostituzione delle opere di finitura e complementari, quando siano eseguiti con materiali, caratteri e colori radicalmente diversi da quelli preesistenti e non riguardino esclusivamente parti interne degli edifici;

2) le opere tese a restituire funzionalità statica o efficienza funzionale agli elementi strutturali, fatiscenti, lesionati o inadeguati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione, quali:

- il consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la parziale sostituzione e la realizzazione di sottomurazioni;

- il consolidamento delle strutture voltate e degli archi;

- la realizzazione di vespai e scannafossi.

- parziali interventi di consolidamento e sostituzione delle strutture verticali e orizzontali (travi, solai...) senza che ciò comporti significative variazioni delle quote superiori e inferiori delle strutture stesse;

- adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, ai fini della coibentazione termica ed acustica;

5) il rafforzamento anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe, di singole parti strutturali.

6) limitate modificazioni delle bucaure delle facciate purché non alterino i criteri compositivi originari e migliorino l'abitabilità complessiva dell'edificio;

7) l'accorpamento o il frazionamento, alle condizioni stabilite nell'art. 20 della L.R. 4/2003, di unità immobiliari esistenti;

8) la realizzazione di pergolati, tettoie e simili nelle parti scoperte degli edifici secondo le indicazioni specificate nelle presenti norme.

Gli interventi che riguardano le parti esterne degli edifici devono essere realizzati adottando materiali e tinteggiature congruenti con l'ambiente storico, nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme e prevedendo la rimozione di eventuali elementi architettonici incongrui, aggiunti al manufatto originario.

Art. 57

Opere interne

Rientrano all'interno di questa sottocategoria gli interventi da effettuarsi all'interno dei volumi edificati che non comportino modifiche della sagoma degli edifici, delle fronti prospicienti su pubbliche vie o piazze, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Le opere interne possono riguardare singole unità immobiliari o anche l'intera unità edilizia e comprendono le seguenti fattispecie di interventi

edilizi:

- 1) eliminazione o spostamento, tramite demolizione e ricostruzione, di pareti divisorie o parti di esse al fine di ottenere una diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare;
- 2) rinnovo e/o sostituzione di singoli elementi strutturali, sempre che non riguardino l'esterno dell'edificio e non costituiscano, per tipo ed ampiezza, un insieme sistematico di opere con la finalità tipica della ristrutturazione edilizia;
- 3) realizzazione ex novo e/o integrazione di servizi igienici all'interno dell'unità immobiliare anche nel caso limite in cui la stessa ne sia sprovvista;
- 4) realizzazione ex novo e/o integrazione degli impianti tecnologici e dei macchinari esterni necessari al loro funzionamento, a condizione che la collocazione di tali macchinari (caldaie a gas e/o metano, serbatoi prefabbricati per la riserva idrica, etc.) non riguardi le fronti dell'edificio prospicienti su pubbliche vie o piazze;
- 5) chiusura, con strutture precarie smontabili, di balconi e verande e/o copertura di spazi interni con strutture precarie, non prospicienti pubbliche vie o piazze e da esse non visibili, con le procedure specificate nell'art. 20 della L.R. 4/2003;
- 6) realizzazione di piccoli soppalchi con luce libera inferiore a ml 2,40, da destinare a locali di sgombero, a condizione che gli stessi non superino il 50% della superficie del vano nel quale si collocano ed in ogni caso la superficie massima di mq 10,00.

Le opere interne non possono in ogni caso comportare modifiche dell'aspetto esterno e delle coperture e devono essere eseguite nel rispetto delle originarie caratteristiche funzionali e costruttive. Sono pertanto esclusi da tale categoria di intervento i cambiamenti di destinazione d'uso, le complete demolizioni di muri portanti, e simili.

Gli interventi sopra descritti possono essere realizzati in qualsiasi unità edilizia, secondo le procedure stabilite dalla L.R. 16/2016 e smi.

Art. 58

Restauro

In questa categoria sono compresi gli interventi orientati a recuperare le caratteristiche originarie degli edifici che rivestono un interesse storico-artistico, e a ristabilirne, attraverso una serie sistematica di opere, le relazioni spaziali e l'equilibrio formale tra le parti.

Per la particolare natura di questi edifici non si ritiene di poter precisare norme di carattere generale, dovendo, i singoli interventi di restauro, corrispondere alla qualità degli elementi architettonici da recuperare ed al loro stato di conservazione, ed essere attuati con le tecnologie specifiche di conservazione e ricostruzione.

Tali interventi sono quindi svincolati dalla corrispondenza ad una

particolare destinazione d'uso e trovano giustificazione nell'esigenza di garantire, attraverso una metodologia critica di intervento, la continuità temporale degli edifici interessati, considerati come opere d'arte.

Le destinazioni d'uso ammesse sono di norma quelle originarie; sono ammesse destinazioni diverse nel rispetto dell'organismo architettonico. Possono assentirsi ripristini di volumi preesistenti, sempre che a testimonianza della loro preesistenza possa essere prodotta adeguata documentazione.

Art. 59

Risanamento conservativo

In questa categoria sono compresi gli interventi orientati a conservare le caratteristiche originarie degli edifici rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali, e a ristabilire, attraverso una serie sistematica di opere, il grado di efficienza richiesto dalla destinazione d'uso prevista.

A tal fine gli interventi complessivi di risanamento conservativo comprendono le opere di consolidamento strutturale e di ripristino delle componenti edilizie, le sostituzioni di parti non rinnovabili, l'eliminazione di volumi che costituiscono chiaramente delle superfetazioni lesive del carattere storico del manufatto edilizio, i reintegri volumetrici congruenti con la tipologia dell'edificio. Rientrano nella definizione di Risanamento conservativo anche gli interventi di ripristino di immobili diruti.

Sono parti inalterabili dell'edificio sottoposto a questa modalità di intervento i seguenti elementi:

- le strutture portanti verticali;
- la posizione degli accessi su strada e dei corpi scala;
- le caratteristiche architettoniche, dimensionali e compositive dei fronti e delle relative bucatore;
- la forma, i materiali e le quote delle coperture.

Sono consentiti in genere tutti gli interventi orientati al mantenimento e al recupero delle caratteristiche originarie dell'edificio, quali:

- il consolidamento e la reintegrazione delle strutture verticali e orizzontali;
- i consolidamenti limitati e le sostituzioni di parti ed elementi strutturali per i quali risulta impossibile la conservazione, da eseguire con i materiali e le tecniche tradizionali;
- i consolidamenti che per estensione ed importanza riguardano la statica complessiva dell'edificio; questi possono essere eseguiti con le tecnologie più appropriate, ma comunque nel rispetto dei sistemi aggregativi, delle quote e delle caratteristiche architettoniche degli edifici;
- gli interventi complessivi orientati al miglioramento della funzionalità e della sicurezza dei sistemi di distribuzione verticali secondo le tecnologie

più appropriate; questi interventi sono consentiti soltanto previa adeguata giustificazione tecnica;

- l'inserimento di ascensori all'interno dell'edificio in relazione diretta con i corpi scala e sempre senza alterare la volumetria e il sistema distributivo originario;

- gli interventi che apportano modifiche della distribuzione interna degli alloggi, qualora ciò consenta un miglioramento del loro grado di abitabilità e non contrasti con il mantenimento di ambienti ed elementi di particolare valore architettonico (sale affrescate, soffitti a volte, ecc...);

- il ripristino dei solai e delle coperture; in questo tipo di intervento è consentito l'uso di materiali e tecnologie non tradizionali purché ciò non contrasti con le caratteristiche formali dell'edificio;

- il ripristino delle facciate deteriorate, secondo i criteri compositivi originari, e utilizzando quegli elementi come decorazioni, fasce marcapiani e basamentali, gronde, infissi, materiali di finitura delle superfici murarie che ricorrono nel linguaggio architettonico dell'edilizia locale e, più in generale, nel tessuto edilizio del centro storico; è prescritta la demolizione o la rimozione di tutti gli elementi che contrastano con le caratteristiche originarie dell'edificio (rivestimenti in marmo, balconi in soletta piena in c.a., etc.) ed il loro ripristino secondo i modelli tradizionali;

- il riordino, la reintegrazione e l'introduzione di nuovi servizi igienici e cucine, nonché il rinnovo delle reti idrauliche e delle relative canalizzazioni;

- limitate modificazioni delle bucaure delle facciate purché non alterino i criteri compositivi originari e siano indispensabili al fine di migliorare l'abitabilità complessiva dell'edificio;

- il ripristino degli spazi aperti di pertinenza dell'unità edilizia (chiostrine, corti, cortili); in particolare è prescritta la eliminazione delle superfetazioni e di quegli elementi incompatibili con l'assetto generale della conservazione ed il miglioramento delle condizioni di comfort ambientale.

Non sono invece consentiti i seguenti interventi:

- modificazioni delle caratteristiche degli aggetti su strada, ad eccezione di quelli orientati all'adeguamento alle presenti norme;

- demolizione di volte reali e di archi;

- escursioni del piano di imposta delle eventuali nuove strutture orizzontali.

Art. 60

Trasformazione conservativa

La categoria generale della trasformazione conservativa è articolata nelle seguenti sottocategorie:

a) Ristrutturazione edilizia semplice;

- b) Ristrutturazione edilizia complessa;
- c) Ristrutturazione edilizia con riallineamento verticale;
- d) Ripristino;
- e) Demolizione senza ricostruzione;
- f) Ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi di trasformazione conservativa di cui alla lettera a) e b) possono essere realizzati, per singolo permesso di costruire, nella zona A1, nelle unità edilizie specificate nello Studio di cui all'art. 3 della L.R. 13/2015, in tutto il patrimonio edilizio nella zona A2.

Gli altri interventi possono essere realizzati subordinatamente alla approvazione di uno specifico piano di dettaglio, redatto in conformità alle indicazioni contenute nella Circolare n. 3/2000 dell'ARTA, esteso all'intero centro storico, ovvero di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata estesi ad ambiti caratterizzati da degrado edilizio o urbanistico.

Art. 61

Ristrutturazione edilizia semplice

Per ristrutturazione edilizia si intende un insieme sistematico di interventi atti a modificare parzialmente l'organismo edilizio, conservando parte dei suoi elementi formali e strutturali ed assicurando la funzionalità per le destinazioni d'uso consentite dal Piano.

Questo intervento prevede il ripristino, la modifica o la sostituzione degli elementi costitutivi degli edifici, nonché l'inserimento di nuove strutture ed impianti.

Gli interventi di ristrutturazione semplice nella zona A1 non possono comportare la modifica della volumetria e della giacitura dell'edificio; gli interventi relativi alle finiture dei fronti su strada devono essere eseguiti con caratteristiche formali ed iconologiche compatibili con quelle originali di interesse storico e con il valore architettonico ed ambientale della strada, nel rispetto delle specifiche indicazioni contenute nelle presenti norme.

I modi di intervento della ristrutturazione edilizia devono uniformarsi ai seguenti criteri:

- sono consentiti interventi di consolidamento, reintegrazione, ripristino e nuova costruzione di parte delle strutture orizzontali e verticali; è ammessa la sostituzione delle strutture orizzontali deteriorate avvalendosi di materiali e tecniche non tradizionali, purché non venga variata significativamente la quota di imposta originaria; è parimenti ammessa la sostituzione delle strutture di copertura deteriorate avvalendosi di materiali e tecniche non tradizionali, e la conseguente variazione dell'originario piano di imposta per una distanza non superiore a cm. 50, in basso o in alto, dal piano preesistente; in ogni caso tale variazione non deve comportare modifiche rilevanti nell'ordine compositivo e stilistico del manufatto;

- nel caso di rifacimenti di strutture portanti verticali perimetrali vanno mantenuti gli allineamenti preesistenti, salve limitate variazioni derivanti da demolizioni di parti aggiunte o di ostacolo al corretto funzionamento dell'organismo edilizio;
- sono consentite modifiche nella suddivisione interna degli alloggi, accorpamenti e frazionamenti di unità immobiliari nel rispetto delle strutture portanti verticali;
- è ammessa la realizzazione di soppalchi interni;
- sono consentite modifiche delle bucatore delle facciate e l'apertura di nuovi vani, purché non stravolgano i criteri compositivi originari e migliorino l'abitabilità complessiva dell'edificio; in ogni caso le nuove bucatore, ad eccezione dei portoni di accesso ai garage, devono essere inscrivibili in un rettangolo avente altezza maggiore della larghezza;
- sono consentite variazioni, sostituzioni parziali o ricostruzioni dei sistemi distributivi allo scopo di migliorare il funzionamento generale dell'edificio e rendere possibile la connessione di più unità edilizie, nonché l'introduzione di elevatori meccanici;
- gli accorpamenti di unità edilizie adiacenti, con la conseguente ricomposizione architettonica dei fronti, sono ammessi a condizione che vengano mantenute leggibili le partizioni originarie;
- sono ammesse le connessioni orizzontali interne tra unità edilizie situate sui fronti opposti di uno stesso isolato al fine di migliorare il soleggiamento e l'areazione degli alloggi; in questo caso possono ammettersi limitati aggiustamenti, comunque con escursione non superiore a cm. 50, delle quote interpiano dei solai intermedi di ciascuna unità edilizia;
- è in ogni caso da escludere la sostituzione dei balconi costituiti da mensole in ferro o pietra e lastra di marmo o pietra, con solette a sbalzo in cemento armato, nonché la realizzazione di balconi di lunghezza maggiore di $\frac{2}{5}$ della larghezza del fronte della unità edilizia;
- è consentita l'introduzione, in coperture inclinate preesistenti, di terrazze e logge, purché praticabili, e con superficie non superiore al 25% dell'unità edilizia e comunque non superiore a mq. 25. In tal caso i modesti volumi costituiti dai corpi a copertura delle scale di accesso ai terrazzi, non comportano aumento del volume esistente;
- sono consentiti interventi di rifacimento delle coperture inclinate esistenti purché la loro pendenza sia comunque contenuta nel 35%; nel rispetto della linea di imposta su strada del solaio esistente è consentita la trasformazione di tetti piani esistenti con coperture inclinate, a condizione che il colmo di tali coperture non risulti in nessun punto più elevato di m. 2,50 rispetto al piano di imposta;
- non può essere modificata la configurazione planimetrica degli spazi scoperti compresi all'interno della unità edilizia (chiostrine, cortili), a meno di limitate aggiunte necessarie per integrare gli impianti igienici esistenti;

- non possono modificarsi le caratteristiche spaziali degli spazi pubblici esistenti, né possono essere privatizzati gli spazi pubblici di attraversamento né i cortili ai quali essi danno accesso;
- è consentita la modifica o la sostituzione integrale degli impianti tecnologici;
- le murature in pietra a faccia vista esistenti vanno in ogni caso mantenute e non possono essere intonacate.

Rientra tra gli interventi di ristrutturazione edilizia il recupero a fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati esistenti, da eseguire con le procedure specificate nell'art. 18 della L.R. 4/2003 e smi.

Gli interventi di ristrutturazione devono essere realizzati senza alterare le relazioni spaziali fondamentali esistenti tra gli edifici interessati ed il relativo intorno ambientale.

Art. 62

Ristrutturazione edilizia complessa

Sono così definiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti nel precedente articolo, che prevedano la integrale demolizione e ricostruzione dell'unità edilizia esistente.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono comunque essere realizzati nel rispetto della volumetria esistente e solo quando giustificati dalle precarie condizioni statiche degli edifici e dalla necessità di garantire all'edificio la necessaria sicurezza sismica.

In tutti i casi è fatto obbligo di conservare, o riutilizzare nel caso di ripristino o di demolizione, tutti gli elementi esterni ed interni di interesse storico-architettonico quali portali, capitelli, cornici, timpani, cornicioni, piastrelle e rivestimenti decorativi, ringhiere, mensole e simili.

Il linguaggio architettonico degli edifici ricostruire deve inserirsi, per forma, dimensione e materiali, nel contesto circostante di valore storico.

Art. 63

Ristrutturazione edilizia con riallineamento verticale

La ristrutturazione con riallineamento verticale configura un insieme di interventi di ristrutturazione edilizia sugli immobili esistenti nonché la realizzazione di nuovi volumi. Tale modalità di intervento riguarda esclusivamente gli edifici costituiti da una sola elevazione fuori terra ovvero costituiti da una elevazione fuori terra e da sovrastante piano solarato non abitabile.

Nel caso di edifici costituiti da una sola elevazione fuori terra l'ampliamento può essere realizzato mediante sopraelevazione, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) l'indice di densità fondiaria in ciascun lotto, calcolato tenendo conto del volume esistente, non può superare i 5 mc/mq;
- b) l'altezza non può superare quella degli edifici circostanti ed in ogni caso i m. 7;
- c) il progetto di ampliamento deve uniformarsi ai modelli compositivi dell'edilizia circostante di interesse ambientale;
- d) le coperture degli edifici ricostruiti devono inserirsi per posizione, forma e materiali come elementi di continuità rispetto all'ambiente edificato circostante.

Nel caso di edifici costituiti da una elevazione fuori terra e da sovrastante piano solarato non abitabile con copertura a falde, di altezza complessiva non superiore a m. 5,50, l'ampliamento può essere realizzato mediante escursione del piano di copertura, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la linea di gronda, determinata dall'incidenza della parete verticale su strada con l'estradosso della copertura, può essere innalzata di una quantità non superiore a m. 1,50 rispetto a quella esistente; quantità maggiori, comunque non superiori a m. 2, possono essere ammesse solamente al fine di portare a m. 2.40 l'altezza libera interna in corrispondenza del fronte su strada;
- l'altezza complessiva dell'edificio dopo l'intervento di riallineamento non può superare quella degli edifici circostanti ed in ogni caso i m. 7;
- il progetto di ampliamento deve uniformarsi ai modelli compositivi dell'edilizia circostante di interesse ambientale;
- le coperture degli edifici ricostruiti devono inserirsi per posizione, forma e materiali come elementi di continuità rispetto all'ambiente edificato circostante;
- l'inclinazione delle falde dei tetti deve in linea generale essere conforme a quella preesistente e comunque non può essere superiore al 35%.

Gli interventi relativi alle finiture delle fronti su strada devono essere eseguiti con le modalità specificate nei successivi articoli.

Gli interventi di ristrutturazione con riallineamento possono comunque essere realizzati compatibilmente con il rispetto della normativa antisismica vigente, solo se previsti nel piano di cui alla Circolare n. 3/2000 ovvero in piani esecutivi di recupero di iniziativa privata.

Art. 64

Ripristino

Rientrano in questa categoria gli interventi di ricostruzione nelle aree attualmente libere per la demolizione di edifici preesistenti ovvero rese disponibili mediante la rimozione delle macerie di edifici preesistenti.

Gli interventi di ripristino si distinguono in ripristino filologico o tipologico.

Il ripristino filologico può essere attuato nel caso in cui sia disponibile

una documentazione attestante la volumetria originaria dell'edificio e le sue caratteristiche dimensionali in genere e prevede la ricostruzione dell'edificio diruto nel rispetto della volumetria preesistente di carattere storico.

Il ripristino tipologico è consentito nel caso in cui non possa in alcun modo dimostrarsi la consistenza dell'edificio preesistente. In tali casi la ricostruzione è ammessa con la stessa volumetria degli edifici contermini e comunque con il limite assoluto di 5 mc/mq e con un numero di piani non superiore a due, e con caratteri formali ed architettonici congruenti con quelli della tradizione locale.

I criteri a cui devono attenersi tali interventi sono i seguenti:

- le facciate degli edifici ricostruiti devono rispettare gli allineamenti preesistenti; i materiali adottati ed il sistema delle bucatore devono essere conformi a quelli dell'edificio preesistente; ove questi non siano documentabili occorrerà far riferimento agli edifici circostanti, curando che il nuovo intervento costituisca un elemento di continuità rispetto all'ambiente edificato circostante;
- devono essere mantenuti gli elementi architettonici esistenti quali archi e volte in pietra, portali e simili;
- le coperture degli edifici ricostruiti devono inserirsi per posizione, forma e materiali come elementi di continuità rispetto all'ambiente edificato circostante;
- è consentito l'uso di coperture piane, purché queste siano praticabili ed interessino una superficie non superiore al 50% della superficie dell'unità edilizia;
- l'inclinazione delle falde dei tetti non può essere superiore al 35%;
- gli impianti tecnici ed i servizi igienici vanno di preferenza localizzati sul lato interno degli edifici.

Art. 65

Ristrutturazione urbanistica

Per la realizzazione di progetti complessi che riguardino due o più unità edilizie e che richiedano una complessiva riorganizzazione degli spazi costruiti possono essere predisposti, per iniziativa pubblica o privata, piani attuativi di recupero finalizzati alla realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno tendere a garantire, attraverso una progettazione unitaria, un più elevato standard funzionale ed architettonico, ricorrendo, ove possibile, ad interventi di diradamento nelle parti interne degli isolati o ripristinando il sistema dei percorsi pubblici eventualmente alterato.

Le previsioni dei piani esecutivi devono uniformarsi a quanto specificato nell'art. 3 lett. f) del D.P.R. 380/2001 e s.m. i., come recepito in Sicilia dall'art. 1 della L.R. 16/2016 e s.m.i. ~~nell'art. 20, lett. e) della L.R. 71/1978~~, ed alle seguenti prescrizioni:

- l'indice di densità, calcolato con riferimento all'intera superficie dell'ambito interessato dall'intervento, non può superare il limite assoluto di 5 mc/mq, salvo quanto di seguito specificato;
- l'altezza degli edifici non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico ed in ogni caso le due elevazioni con eventuale sottotetto, con il limite di 7,50 ml. alla gronda;
- è ammessa la demolizione e ricostruzione, anche con diversi volumi e giaciture, delle unità edilizie prive di interesse architettonico;
- è ammessa la demolizione con o senza ricostruzione di edifici di recente costruzione;
- è ammessa la edificazione all'interno di lotti ineditati o resi liberi attraverso la demolizione di edifici preesistenti;
- la giacitura delle nuove costruzioni deve tendere a configurare un assetto morfologico congruente con quello della città antica; è pertanto di norma prescritta, nel caso di ricostruzione di volumi preesistenti, la riedificazione sul fronte stradale; le nuove costruzioni in aree libere, ove non si costruisca sul fronte stradale, devono arretrarsi di una distanza di almeno m. 5 dalle strade; in questo caso la superficie libera risultante deve essere recintata sul fronte stradale con muri pieni continui di altezza non inferiore a m. 2; l'accesso a tali spazi dalla strada, ove previsto, deve realizzarsi attraverso portali in pietra ad arco, anche carrabili, da realizzare secondo la tradizione costruttiva locale;
- le nuove costruzioni dovranno inserirsi nell'ambiente storico circostante rispettandone la tipologia e le caratteristiche; in particolare gli interventi relativi alle finiture dei fronti su strada e delle coperture devono essere eseguiti adottando materiali e colori congruenti con quelli della tradizione costruttiva locale, secondo le modalità specificate nei successivi articoli.
- l'obbligo di dotare le nuove costruzioni di aree di parcheggio, nella misura prevista dalle leggi vigenti, ove non sia possibile realizzare le superfici occorrenti in cantinato o nei piani terra, può essere assolto vincolando alla specifica destinazione, come area di pertinenza del lotto, una area delle dimensioni occorrenti anche esterna al perimetro dell'isolato.

La realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica è sempre subordinata alla approvazione di un piano attuativo di recupero, da redigere nel rispetto delle indicazioni sopra riportate e delle specifiche indicazioni contenute nei successivi articoli.

Modalità di intervento sulle aree non edificate

Si distinguono:

- a) Strade e spazi pubblici urbani
- b) Aree a verde, parcheggi ed altri servizi pubblici
- c) Aree libere pertinenziali
- d) Aree libere pertinenziali non edificabili.

Per ciascuna tipologia di spazi non edificati valgono le specifiche norme riportate nei successivi articoli.

Art. 67

Strade e spazi pubblici urbani

La sistemazione e l'arredo degli spazi urbani nell'ambito della città storica devono essere oggetto di un progetto unitario, che deve riguardare le pavimentazioni, le sistemazioni stradali, la pubblica illuminazione, le targhe toponomastiche, il verde urbano, da redigere sulla base delle indicazioni e dei criteri metodologici appresso specificati.

Le pavimentazioni originali di interesse ambientale devono essere conservate e, nei casi in cui si trovino in cattivo stato di conservazione o siano state parzialmente sostituite con materiali non congruenti, devono essere ripristinate con materiali uguali per qualità, forma, dimensione e modalità di posa in opera alla pavimentazione preesistente. Nel caso di sostituzione di parti di lastricato compromesse o dissestate, la posa in opera deve rispettare il disegno preesistente anche per quanto concerne gli elementi di raccordo con altre pavimentazioni e con le parti basamentali degli edifici.

In ogni caso le nuove pavimentazioni devono essere realizzate, anche per stralci, sulla base di una progettazione unitaria estesa all'intero centro storico.

L'impianto d'illuminazione pubblica va ripristinato recuperando tutti gli elementi originari esistenti (lampioni a parete) e inserendo i nuovi apparecchi illuminanti secondo modi e caratteristiche che si accordino con la configurazione dell'ambiente urbano.

Ogni inserimento di carattere tecnico (cavi elettrici, telefonici, ecc...) deve essere eseguito sottotraccia o in apposite canalette al di sotto delle pavimentazioni stradali. Vanno rimosse tutte le linee aeree oggi esistenti.

L'inserimento di nuovi elementi di collegamento (rampe, scale, muretti, recinzioni, parapetti, zone verdi, ecc...) richiesti dagli interventi di riqualificazione, va attuato in conformità all'esigenza di ricostruire, ove possibile, l'integrità funzionale e formale dell'ambiente urbano storicamente rappresentativo. Particolare attenzione va posta, per quanto possibile, nella fase di progettazione, alla eliminazione e alla rettifica delle barriere architettoniche, assicurando il più possibile la continuità delle superfici pavimentate e rendendo agevole il superamento dei dislivelli mediante l'integrazione delle scale con rampe continue eseguite

con materiali e pendenze tali da poter essere utilizzabili da anziani ed handicappati.

L'inserimento di pannelli informativi, insegne, elementi pubblicitari di vario tipo, va controllato e regolamentato, limitandone la presenza ad alcuni spazi definiti e secondo modalità espressive date, da definire attraverso uno specifico studio.

L'arredo urbano mobile, come ad esempio attrezzature commerciali leggere (chioschi, bancarelle, ecc...), attrezzature per il tempo libero (giochi per i bambini, ecc...), deve rispondere ad un effettivo criterio di mobilità per poter far fronte a possibili variazioni delle destinazione d'uso e deve inserirsi correttamente per forma e materiali nel contesto ambientale di riferimento.

In particolare è consentita, con le procedure definite in uno specifico regolamento comunale, l'istallazione negli spazi pubblici di strutture a servizio delle attività commerciali e degli esercizi pubblici, quali bar, ristoranti, pub, alberghi e simili, nel rispetto delle prescrizioni di seguito precisate.

La realizzazione delle nuove strutture deve uniformarsi ai parametri, quali distanza dalle fronti edilizie, allineamenti ed altezze, specificati nel regolamento comunale, garantendo comunque:

- 1) il libero transito pedonale e degli eventuali mezzi di soccorso;
- 2) l'accesso agli esercizi commerciali contigui;
- 3) una immagine unitaria dell'ambiente urbano, anche nella diversità formale ed estetica delle strutture che in esso sono inserite;
- 4) che non vengano occultate le caratteristiche architettoniche dei fronti edilizi
- 5) che rimanga libera la visuale su elementi del paesaggio urbano e naturale di particolare interesse.

La progettazione delle nuove strutture deve essere improntata a criteri di eleganza formale ed estetica e di semplicità costruttiva e realizzativa e deve prevedere l'utilizzazione di materiali naturali quali il legno per le parti strutturali e i tendaggi per le coperture; è ammessa la utilizzazione di materiali innovativi, plastici, metallici (acciaio o alluminio) e vetro purché il disegno complessivo dell'opera si inserisca armonicamente, anche se non mimeticamente, nel contesto urbano.

L'arredo mobile deve essere costituito da elementi di produzione industriale o artigianale purché di design qualitativamente elevato, in maniera tale da garantire il decoro degli spazi pubblici e la loro qualificazione estetica.

Devono essere conservati e, se danneggiati, ripristinati nelle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, gli elementi quali le edicole votive, gli scalini in muratura di raccordo tra il piano stradale e quello di calpestio delle abitazioni, i paracarri, le soglie in pietra, che contribuiscono a caratterizzare significativamente l'ambiente urbano del centro antico.

Quando le caratteristiche del terreno e degli edifici circostanti lo richiedono è possibile articolare lo spazio libero mediante terrazzamenti collegati da rampe, scale, gradonate o altri tipi di connessioni.

Per la realizzazione delle sistemazioni esterne sono in generale da escludere, salvo il caso di piccole rampe, canalette e bordature, i materiali cementizi gettati in opera. Le strutture emergenti di perimetrazione e di contenimento devono essere realizzate con materiali tradizionali, o con materiali alternativi sempre che siano in accordo ai materiali tradizionali adiacenti. Sono comunque da escludersi muretti continui in cemento armato. Nel caso che questo materiale risulti insostituibile per ragioni tecniche, deve essere predisposto un trattamento di superficie o un rivestimento tali da rendere possibile un suo confacente inserimento nell'ambiente tradizionale.

Vanno conservate, integrate e ripristinate ove mancanti le targhe stradali ed i numeri civici, secondo un progetto unitario.

Il progetto di arredo urbano dovrà infine riguardare il verde e le alberature stradali, per le quali dovranno essere utilizzate di preferenza essenze locali.

E' vietato, all'interno del perimetro del centro storico, individuare e collocare stalli di sosta per autobus di linea e privati.

Nella sottozona A1 – Centro Storico urbano, nella sottozona A2- Centro storico di Sant'Ambrogio e negli assi principali delle sottozone B1 – Centro urbano consolidato, l'arredo urbano mobile, i dehors (pedane/ombrelloni) a servizio delle attività commerciali e degli esercizi pubblici (bar, ristoranti, pub...), l'inserimento di pannelli informativi, insegne, elementi pubblicitari di vario tipo, tendaggi, verde, alberature, andranno regolamentati da un apposito accordo tra il Comune e la Soprintendenza per i beni culturali ed ambientali di Palermo.

Art. 68

Aree a verde, parcheggi ed altri servizi pubblici

I progetti di sistemazione delle aree destinate a verde pubblico, a parcheggio pubblico ed altri servizi pubblici senza volume dovranno essere redatti nel rispetto dei criteri metodologici appresso specificati.

Nelle aree destinate a verde pubblico e parcheggi pubblici è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio stabile, tranne quelli destinati a conferire stabilità ai pendii (muretti di sostegno, terrazzamenti) ovvero a qualificare la fruizione pubblica dell'area (piazzole, scalinate e cordonate, vasche, monumenti).

I manufatti di sostegno in calcestruzzo di norma non potranno avere altezza, rispetto al piano a sistemazione di progetto avvenuta, in nessun punto maggiore di m.1,0 e devono essere rivestiti in pietra naturale.

Nei parcheggi pubblici va prevista una adeguata alberatura e un arredo verde degli spazi di servizio, utilizzando essenze locali, secondo un progetto unitario; vanno in ogni caso mantenute le eventuali alberature di

alto fusto esistenti.

Sono consentite limitate variazioni delle quote del terreno in relazione alle nuove sistemazioni delle aree edificate adiacenti ed ai nuovi percorsi pedonali e veicolari.

Le strutture di perimetrazione quali le recinzioni su strada, i muretti di contenimento dei dislivelli, i cordoli o analoghi elementi di recinzione delle aiuole, i muretti laterali di scale o rampe esterne, devono essere realizzati con materiali tradizionali o con materiali alternativi sempre che siano in accordo con i materiali tradizionali presenti nell'ambiente circostante.

Le pavimentazioni dei percorsi e degli spazi non alberati, qualora non siano in terra battuta, devono essere realizzate con materiali e tecnologie tradizionali o alternative, con l'esclusione di qualsiasi tipo di pavimentazione continua gettata in opera. E' consentita generalmente l'introduzione di elementi mobili di arredo; tali elementi in ogni caso devono rispondere ad un effettivo criterio di mobilità e devono inserirsi per forma e materiali nel contesto ambientale.

E' consentita la costruzione di elementi di arredo fisso quali fontane, panchine ecc..., la cui forma, collocazione e materiali siano congruenti con le forme ed i materiali degli arredi e del contesto ambientale circostante, nonché con le specificità dell'uso.

Art. 69

Modalità di intervento sugli edifici esistenti

Fermo restando l'obbligo per i proprietari di provvedere al mantenimento del decoro, della sicurezza e dell'igiene, ogni intervento dovrà contemplare il mantenimento, la manutenzione, il restauro degli elementi tecnici e/o decorativi interni ed esterni che contribuiscono ad attribuire al manufatto edilizio un valore ambientale, architettonico, storico o tipologico. A semplice titolo di esempi, non esaustivi, si elencano:

- manufatti in pietra o altro materiale quali portali, cornicioni, mostre di aperture esterne ed interne, colonne, lesene e paraste, marcapiani, fasce, lapidi, stemmi, ...
- elementi decorativi esterni ed interni in terracotta, stucco, pietra, graffiti, tempere, affreschi, ...;
- edicole votive;
- ferrate di valore artistico o semplicemente tipologico;
- infissi esterni di particolare qualità;
- finiture ad intonaco di particolare interesse e valore;
- volte reali, realine e in legno e canne;
- soffitti a cassettoni o comunque caratterizzati da specifiche qualità storiche o artistiche;

- elementi tecnici e portanti, quali ad esempio solai, tetti, travi, capriate, ... qualora se ne riconosca un particolare valore storico, artistico o semplicemente tipologico;

- pavimentazioni di pregio di cortili, androni, scale e locali interni.

Gli interventi sulle **fronti esterne degli edifici** devono in generale tendere ad assicurare:

- il rispetto dell'originario schema compositivo (allineamento e dimensioni delle aperture rispetto alla superficie muraria);

- il mantenimento degli elementi di partitura architettonica (basamenti, cantonali, lesene, paraste, fasce, cornici e cornicioni, portali), delle opere di finitura (cornici delle porte delle finestre, balconi, infissi e ringhiere, fregi, iscrizioni, stemmi e mostre in pietra), e degli elementi funzionali esterni (scale e ballatoi esterni, marciapiedi rialzati o incassati);

- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e sostituzione di elementi fatiscenti;

- l'esclusione di elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche tradizionali degli edifici del centro storico;

- la eliminazione dei volumi chiusi aggettanti che alterano il prospetto (latrine su balconi e simili).

Nel caso di interventi riguardanti **più unità edilizie adiacenti** ovvero di accorpamento di più unità edilizie è necessario evidenziare e conservare le caratteristiche di ciascuna unità anche nella tinteggiatura, dovendo ogni immobile mantenere le proprie caratteristiche architettoniche e cromatiche. Al contrario, qualora un'unica unità formale venisse (o fosse stata già) frazionata, si dovranno uniformare il più possibile la cromia ed ogni altro elemento ricorrente. L'intervento su parti esterne dell'edificio deve essere comunque esteso alla intera fronte architettonica dell'unità edilizia: il progetto unitario, sottoscritto da tutti i proprietari, può essere attuato in fasi diverse, ma comunque entro un termine congruo dal rilascio del titolo abilitativo.

Ai piani terreni sarà possibile creare **nuovi vani** per accessi carrabili, ovvero ampliare i vani esistenti, alle seguenti condizioni:

a) che vengano verificati gli aspetti statici a seguito della realizzazione delle opere,

b) che il vano esistente non sia decorato con portali in pietra,

c) il nuovo vano e l'eventuale allargamento dell'esistente non creino pregiudizio grave all'impaginazione della facciata, così da distorcere la percezione del partito architettonico,

d) il progetto preveda ogni possibile integrazione del nuovo vano nel disegno generale,

e) il serramento sia in legno, nei toni cromatici del portone e degli altri infissi.

Alle stesse condizioni possono essere aperti **nuovi vani di finestra** o nuove bucaure e possono essere ampliati quelli esistenti. In particolare sono consentite modifiche delle bucaure delle facciate e l'apertura di

nuovi vani, purché non stravolgano i criteri compositivi originari e migliorino l'abitabilità complessiva dell'edificio; in ogni caso le nuove buccature, ad eccezione dei portoni di accesso ai garage, devono essere inscrivibili in un rettangolo avente altezza maggiore della larghezza.

I progetti di riqualificazione dovranno prevedere la riconfigurazione dei vani esterni di finestra, di balcone e di piano terra secondo le conformazioni originarie desunte da documentazioni o, in mancanza di queste, da considerazioni di natura storica, tipologica, funzionale, statica e formale. Compatibilmente con esigenze di tipo igienico e funzionale dovranno eliminarsi le aperture chiaramente incongrue, ovvero riconfigurarle in maniera da minimizzarne l'impatto visivo, specie se poste lungo le facciate principali o osservabili da punti di vista privilegiati. La conformazione dei vani riconfigurati dovrà adeguarsi ai caratteri dell'architettura dell'unità, eventualmente anche con l'apposizione di elementi decorativi semplici o semplificati (cornici, mostre, davanzali, mensole). Dovranno altresì eliminarsi eventuali rivestimenti in lastre di marmo collocati lungo stipiti e succieli dei vani esterni. Queste prescrizioni dovranno applicarsi anche a quelle porzioni di edificio non storicizzate e già oggetto di concessione o autorizzazione in sanatoria.

Dovranno mantenersi, o eventualmente ricrearsi se in origine presenti, le zoccolature basamentali decorative o di protezione dell'intonaco dagli agenti atmosferici.

Vanno mantenimento, o ripristinati se alterati, i **balconi** esistenti in pietra, ovvero con mensole in ferro con soprastante lastra di marmo bianco. Dovranno essere dimessi i balconi realizzati con soletta a sbalzo in cemento armato e sostituiti con balconi con mensole in ferro con soprastante lastra di marmo bianco, sporgenti non più di cm. 70 e larghi al massimo quanto le aperture più cm.70 per lato. Quando si tratti di nuove costruzioni e comunque non in presenza di un tessuto edilizio circostante con caratteristiche omogenee di edilizia tradizionale, l'eventuale struttura in c.a. esistente potrà essere mantenuta ma dovrà essere riportata ad uno spessore massimo di cm. 10 all'estremità, nel rispetto delle misure sopra specificate. Le balconate uniche di recente costruzione andranno riconfigurate in più unità secondo le indicazioni sopra dette. Le ringhiere devono essere realizzate in ferro, in ghisa o acciaio di disegno lineare, secondo i modelli in uso nella tradizione locale e tinteggiate nei colori tradizionali.

Gli intonaci presenti sulle superfici esterne dell'edilizia storica della città debbono essere mantenuti, consolidati, restaurati e non dimessi, solamente qualora riconosciuti come storicizzati. Diversamente vanno eliminati, riportando a vista le murature in pietra regolare o loro porzioni significative. Le eventuali integrazioni di lacune o di parti non più recuperabili si realizzeranno con spessori, materiali, tecniche, granulometrie e cromie prossimi e/o compatibili a quelli originari, di cui

saranno preliminarmente conosciuti i caratteri materici attraverso opportune prove ed indagini. Nel ripristino degli intonaci esistenti dovrà prevedersi una velatura finale di protezione ed uniformazione tra le parti originarie e quelle aggiunte. Le facciate con pietra concia a faccia vista non dovranno essere intonacate nel caso in cui la lavorazione superficiale della pietra sia “a pelle liscia” con spigoli vivi. Potranno essere rivestite da intonaco solamente le superfici esterne in pietra a faccia vista che presentino lavorazione superficiale grezza, irregolarità nei giunti, piani in sottosquadro nelle fasce a risalto. In tale caso le eventuali cornici, mostre, lesene, fasce, cantonali, ... in pietra intagliata dovranno comunque mantenersi a vista o eventualmente ricostituite con lo stesso materiale e lo stesso colore. Nei casi di realizzazione di intonaco, parziale o totale, dovranno prevedersi strati di malta composta da leganti tradizionali quali la calce idraulica naturale o il grassello di calce aerea, anche con aggiunta di aggregato a comportamento pozzolanico, con esclusione dei cementi, delle calce idrauliche artificiali e dei prodotti a base di resine sintetiche.

Le cromie degli intonaci esterni, ovvero le tinteggiature degli stessi, vanno definite in base ad una attenta analisi dello stato di fatto, delle parti residue, delle eventuali stratificazioni o per analogia con casi prossimi e/o simili. Nel caso in cui non si riscontrassero tracce o informazioni certe sulle cromie originarie, da considerare sempre come motivo prevalente di scelta, sarà il contesto urbano storicizzato a suggerire le soluzioni più opportune, nell’ottica dell’omogeneità e dell’armonia di un ambiente unitario. Con adeguata campionatura, dovranno privilegiarsi prodotti in grado di produrre effetti di disuniformità, come ad esempio le tinte a calce, con buona porosità e solo parzialmente coprenti, escludendo i cosiddetti “intonaci plastici” e simili contenenti in massima parte resine organiche polimeriche e pertanto filmogeni, impermeabili, coprenti e dai toni cromatici vistosi.

Le **coperture a tetto** non possono essere modificate nelle linee di gronda e di colmo, nella pendenza e nei materiali di finitura in laterizio (coppi siciliani), ovvero vanno ripristinate con coppi siciliani se alterate. Per esigenze impiantistiche, igieniche o funzionali è possibile sostituire una porzione delle falde con copertura a terrazza piana per una quantità non superiore al 25% dell’estensione delle falde, a condizione che tale modificazione non sia visibile da spazi e luoghi pubblici, anche tenendo conto dell’orografia del sito, e non incida in alcun modo con i valori architettonici ed ambientali.

Vanno mantenuti, o realizzati in caso di demolizione, gli elementi di coronamento in coppi aggettanti, con sporgenza massima di cm 30 ed eventuale alloggiamento per la grondaia, secondo i modelli tradizionali.

I **sistemi di smaltimento delle acque meteoriche**, qualora storicizzati, devono essere mantenuti nelle condizioni esistenti. Vanno rimossi invece quelli incompatibili con il partito architettonico del fronte. Qualora non sia presente un canale di gronda, non è consentito realizzarlo ex-novo

lungo la facciata. Un nuovo canale di gronda in laterizio, rame o lamiera zincata, dello stesso colore del prospetto, se tinteggiato, potrà al più incassarsi nella parte terminale della falda, non visibile dalla strada, con discendenti a sezione circolare in una posizione defilata che comunque non crei conflitto col partito architettonico. L'eventuale presenza di doccioni dovrà prevedere il mantenimento e/o il recupero degli stessi e della loro funzionalità.

Vanno sempre eliminati, incassandoli o riportandoli all'interno, gli scarichi delle acque nere posti sulle fronti esterne.

I **serramenti esterni** contribuiscono alla percezione dell'architettura storica e devono essere oggetto di manutenzione, consolidamento e restauro. Nel caso di rifacimento dovranno uniformarsi gli infissi al disopra del piano terreno dell'intera unità, sia tra loro, sia ai caratteri tipici della città nella conformazione, nella lavorazione, nel materiale (legno), nei ferramenti e nelle cromie opache. Sono da escludere avvolgibili, veneziane ed infissi ad anta non simmetrica. Dovranno dismettersi serramenti in materiale diverso dal legno, sostituendoli con infissi realizzati secondo la tradizione locale, con persiane e/o scuri interni di legno verniciato a smalto nei colori bianco o beige per gli scuri interni, verde o marrone per le persiane, bianco o beige per gli infissi esterni; questi ultimi, in mancanza di persiane, potranno essere dipinti a smalto verde o marrone. ~~Possono ammettersi anche, in edifici non prospettanti su piazze pubbliche e non aventi caratteristiche monumentali, infissi in alluminio preverniciato colore verde e/o marrone, con persiane o scuri. I portoni d'accesso e le vetrine, se di legno pregiato ovvero di disegno tradizionale, devono essere mantenuti e lucidati con la vena a vista o verniciati di colore marrone.~~ Gli infissi al piano terreno dovranno comunque essere realizzati in legno ovvero, nel caso di vani di accesso ai garage, anche in ferro, verniciati di colore marrone o nero.

Le **vetrine** al piano terreno e le insegne pubblicitarie degli esercizi commerciali saranno contenute all'interno del vano riconfigurato secondo l'impaginato originario, ovvero tipologicamente determinato in mancanza di documentazione insufficiente; gli infissi saranno in legno o ferro a colorazione non lucida; le ante simmetriche e le specchiature intere (non suddivise all'inglese) a vetro non colorato e non specchiato.

Il progetto dovrà prevedere la dismissione dei **terminali impiantistici**, dei macchinari, dei cavi e delle tubazioni presenti sulle facciate, sia di adduzione che di scarico. Tali elementi tecnici dovranno trovare alloggio all'interno della sagoma dell'edificio o, quando possibile, al disotto delle corti interne o del piano stradale. Non è consentito utilizzare le facce esterne, specie se visibili da spazi pubblici, per l'apposizione di caldaie a parete, di canne fumarie, di elementi esterni per condizionatori, di antenne televisive, di tubazioni e cavi di qualunque sezione e per qualunque funzione. Secondo lo stesso criterio di decoro urbano i serbatoi di accumulo d'acqua, i pannelli per solare termico o

fotovoltaici dovranno eventualmente essere collocati in siti dell'edificio non visibili da spazi pubblici, anche tenendo conto dell'orografia accidentata della città.

Per la Sottozona A1, Sottozona A2 e per gli Edifici di interesse storico architettonico esterni alle zone A, ad integrazione delle disposizioni sin qui riportate, valgono le prescrizioni di seguito elencate.

Intonaci

Il rifacimento di nuovi intonaci dovrà riproporre le cromie del tessuto edilizio storico; dovranno essere eseguiti con intonaco a base di calce ed essere realizzati con materiali e tecniche di tipo tradizionale, nel rispetto delle caratteristiche storiche e tipologiche dell'edificio; gli interventi sugli intonaci esistenti, saranno di tipo conservativo, le eventuali parti da integrare dovranno essere simili per cromia e tecnica a quello del rivestimento originario.

Ringhiere, portoni, soprapporte, etc.

Ringhiere, portoni, soprapporte, roste, grate, mensole, etc., in materiale metallico dovranno essere opportunamente restaurati e ricollocati in situ, ove non possibile dovranno essere integrati o sostituiti con elementi analoghi agli originari, il colore sarà canna di fucile, a meno di rinvenimento di colore diverso originario; gli infissi esterni dovranno essere in legno, con esclusione assoluta di serrande avvolgibili di qualsiasi natura e materiale, ove possibile, recuperando e restaurando gli esistenti.

Tettoie o strutture precarie

In corrispondenza di balconi, terrazzi o parti scoperte prospicienti su pubbliche vie o piazze, caratteristici cortili e spazi significativi del centro storico, nonché in prossimità ad un fronte monumentale non dovrà essere realizzata alcuna tettoia, copertura o chiusura con strutture precarie anche se smontabili o schermate.

Balconi

I balconi dovranno essere mantenuti e conservati rispettando la loro originaria tipologia. Nei balconi preesistenti realizzati, anche di recente, con mensole in c.a., contestualmente ai lavori di rifacimento dei prospetti, dovranno essere demoliti e ricostruiti riproponendo la tipologia originaria.

Gronde, pluviali

Le gronde ed i pluviali dovranno essere realizzati a sezione circolare in rame o lamierino zincato preverniciato, con il tratto terminale in ghisa, in accordo con i toni cromatici degli intonaci di facciata per limitarne l'impatto percettivo; grondaie e pluviali in laterizio dovranno essere mantenuti, se danneggiati dovranno essere sostituiti con elementi realizzati artigianalmente, analoghi per caratteristiche, dimensioni e cromia.

Coloritura dei prospetti

In accordo con la Soprintendenza ai Beni culturali ed Ambientali competente, nel rispetto delle previsioni del Piano paesaggistico d'ambito, potrà essere redatto per l'intero centro storico un piano del colore, attraverso il quale potranno stabilirsi particolari gamme cromatiche, differenziate in relazione alle differenti caratteristiche degli ambienti urbani, alle quali i privati dovranno attenersi negli interventi di coloritura delle facciate.

Le coloriture da adottare negli interventi sia di recupero che di nuova progettazione, fatte salve le specifiche prescrizioni che potranno essere formulate nel piano del colore, devono essere determinate con riferimento alle seguenti indicazioni:

- ~~per gli edifici la cui facciata possiede elementi architettonici in rilievo (lesene, cornici, fasce, fondi e piani di risalto) la colorazione policroma sarà di massima obbligatoria per poter così dare risalto alle decorazioni, conferire il massimo della visibilità alla facciata; la colorazione dunque, deve completare, migliorare e vivacizzare l'edificio. Dovranno essere ripristinati tutti gli affreschi e le decorazioni pittoriche esistenti;~~
- nel caso di interventi riguardanti più unità edilizie adiacenti è necessario evidenziare e conservare le caratteristiche di ciascuna unità anche nelle tinteggiature, dovendo ogni immobile mantenere le proprie caratteristiche architettoniche e cromatiche;
- non devono essere rivestiti né tinteggiati i mattoni a vista, le terracotte, le pietre naturali e i cementi decorativi costituenti la decorazione di facciata o la facciata stessa. Essi dovranno solamente essere puliti e lasciati a vista o riportati all'originario se necessario;
- le zoccolature e le decorazioni, costituite da bugne in malta o in conglomerati cementizi, se colorate, dovranno ~~riprendere le tonalità delle parti in pietra;~~ rispettare le coloriture originarie da valutare sulla base di specifici saggi.
- nel caso in cui debbano essere rifatti i serramenti esterni, sarà privilegiato l'uso di infissi di tipo tradizionale con scuri interni. Possono ammettersi anche, in edifici non prospettanti su vie e piazze pubbliche e non aventi caratteristiche monumentali, infissi in alluminio preverniciato anodizzato colore verde e/o marrone. I portoni d'accesso e le vetrine, se di legno pregiato ovvero di disegno tradizionale, devono essere mantenuti e ~~lucidati con la vena a vista o verniciati di colore marrone~~ trattati con prodotti specifici mantenendo il colore originario, escludendo la lucidatura e colorazione lucida;
- per la colorazione delle parti in ferro (ringhiere, inferriate, ecc...), in linea di massima si adotterà il colore ~~nero~~ canna di fucile opaco;
- il manto di copertura dei tetti deve essere costituito esclusivamente di coppi siciliani di tipo tradizionale;
- le colorazioni devono essere eseguite con pittura a calce o impiegando intonaci ~~cementizi~~ colorati preconfezionati, con l'esclusione di quelli

plastici ed usando le dovute precauzioni con la preparazione preventiva di tutto il materiale necessario all'intonacatura della superficie di facciata, in modo che al termine del lavoro la medesima risulti perfettamente uniforme.

Art. 71

Unità minima di intervento

Le previsioni di intervento relative al patrimonio edilizio si attuano per unità minime di intervento coincidenti di norma con le Unità Edilizie. Non è stabilita unità minima per gli interventi di conservazione. In tutti gli altri casi gli interventi previsti dal piano si attuano per unità minime coincidenti con una o più unità edilizie.

Art. 72

Interventi per stralci funzionali

Fermo restando l'obbligatorietà della progettazione unitaria estesa all'unità edilizia, nel caso di particolare complessità della situazione proprietaria e/o di disaccordo tra i diversi proprietari, è consentito realizzare gli interventi per stralci. In questo caso il proprietario, nel rispetto del progetto di insieme sottoscritto dai restanti proprietari dell'unità edilizia, può richiedere il permesso di costruire a realizzare gli interventi relativi alla propria unità immobiliare. Tale permesso può essere rilasciato solamente nel caso in cui i singoli interventi non pregiudichino la statica dell'edificio e le sue caratteristiche estetiche unitarie.

Il progetto approvato vincola i restanti proprietari al rispetto degli interventi in esso previsti, per quanto attiene all'involucro esterno delle parti comuni.

Nel caso di mancato accordo tra i diversi proprietari il Sindaco su richiesta di almeno uno di essi, inviterà i proprietari a sottoscrivere il progetto di insieme ovvero a formulare le proprie controproposte entro il termine di mesi due, trascorsi inutilmente i quali si potrà rilasciare il singolo permesso di costruire al richiedente mentre il progetto diventerà vincolante per tutti i proprietari, limitatamente all'involucro esterno.

E' facoltà di ciascun proprietario avanzare in qualsiasi momento proposte di modifica del progetto di insieme attraverso varianti.

Art. 73

Disposizioni in caso di crolli

Nel caso in cui si verificano crolli durante l'attuazione del piano, la ricostruzione deve avvenire, per gli edifici di interesse storico ambientale, ~~secondo i criteri propri del ripristino filologico~~ con N.O.

della Soprintendenza competente, negli altri casi secondo gli indici ed i parametri stabiliti nelle presenti norme.

Art. 74

Procedure di formazione dei piani esecutivi

Per la realizzazione di interventi complessi riguardanti una pluralità di edifici o ambiti inedificati di particolare consistenza è ammessa la redazione di piani attuativi di recupero di iniziativa sia pubblica che privata.

Si intendono di iniziativa pubblica i piani redatti dalla Amministrazione Comunale ed attuati da essa direttamente, mediante espropriazione, ovvero modalità compensative.

Si intendono di iniziativa privata quei piani redatti dai privati singoli o riuniti in Consorzio ed attuati dai medesimi ai sensi dell'art.30 della L. 457/78 e succ. mod.

Nelle aree interessate da piani di recupero di iniziativa pubblica non possono essere presentati piani di recupero di iniziativa privata fino al termine di mesi dodici dalla data della approvazione della delibera di incarico per la redazione del piano.

Trascorso tale termine senza che il piano sia stato adottato, l'iniziativa comunale si considera decaduta limitatamente alle parti di territorio interessate dai piani di recupero di iniziativa privata.

E' ammessa la redazione di piani attuativi di recupero da parte di privati, singoli o riuniti in consorzio, relativi ad ambiti di estensione comunque non inferiore a mq. 500, a condizione che non vengano lesi diritti di terzi e che tali ambiti comprendano un numero intero e diverso da uno di unità funzionali esistenti (unità edilizie e/o lotti liberi).

All'interno dei piani di recupero di iniziativa privata devono essere previste aree da destinare a parcheggi e/o verde in misura non inferiore al 40% della superficie totale dell'ambito sottoposto a piano di recupero. Tali aree devono essere cedute gratuitamente al comune. L'Amministrazione comunale potrà richiedere che tali aree vengano sistemate dal proponente il piano di recupero, a scomputo totale o parziale degli oneri concessori dovuti per l'attuazione degli interventi previsti.

Nel Piano di recupero potranno prevedersi, anche da parte del privato, nuove destinazioni, anche edificatorie, degli spazi pubblici stradali eventualmente compresi all'interno del piano. In questo caso le superfici degli spazi pubblici non vanno conteggiate ai fini della cessione di cui al comma precedente.

~~I piani esecutivi sia di iniziativa pubblica che privata, redatti nel rispetto delle norme contenute nei precedenti articoli, sono approvati dal Consiglio comunale, dietro nulla osta della competente Soprintendenza e dell'Ufficio del Genio civile, con le procedure specificate nell'art. 55~~

~~della L.R. 71/1978 e succ. mod.~~

Art. 75

Disposizioni per la sicurezza sismica

I progetti di intervento sul patrimonio edilizio esistente del centro storico, quando riguardino opere diverse dalla ordinaria manutenzione, devono essere redatti sulla base di una approfondita analisi e conoscenza delle caratteristiche strutturali dell'edificio sul quale si interviene e delle condizioni di vulnerabilità sismica in un congruo intorno urbano e devono tendere a ridurre o eliminare il rischio sismico, e comunque nel rispetto delle NCT 2018 per gli edifici in muratura.

A tal fine, oltre agli incentivi fiscali e i contributi in conto interesse o in conto capitale previsti dalle disposizioni legislative vigenti, potranno essere concessi ulteriori contributi attraverso fondi del bilancio comunale, da assegnare sulla base di un apposito Regolamento approvato dal Consiglio comunale.

Art. 76

Poteri sostitutivi

Al fine di garantire l'attuazione dei Piani esecutivi l'Amministrazione comunale può invitare i proprietari di immobili degradati ed inutilizzati a procedere entro un termine assegnato al recupero dell'immobile in conformità alle previsioni del piano.

Trascorso infruttuosamente tale termine, dietro ulteriore diffida ad intervenire, l'Amministrazione comunale si sostituisce al privato proprietario, acquisendo la proprietà dell'immobile attraverso l'espropriazione per pubblica utilità.

Il patrimonio immobiliare acquisito alla proprietà pubblica deve essere prioritariamente utilizzato per attività di tipo sociale o produttivo anche da parte di soggetti privati.

Capo II

Norme generali

Art. 77

Modalità per la edificazione nelle zone B, C e D

Gli interventi previsti nei piani particolareggiati e nelle lottizzazioni convenzionate riguardanti le zone A, B, C e D, in aree non assoggettate ad espropriazione per pubblica utilità e non vincolate a destinazioni pubbliche, si attuano per iniziativa spontanea di tutti i proprietari dei terreni ricadenti all'interno di un lotto, o dell'area di intervento urbanistico specificatamente indicata nelle norme di attuazione di ciascun

piano esecutivo, ovvero applicando le disposizioni vigenti sui comparti edilizi ~~e sugli isolati urbanistici~~, di cui agli artt. 38 e 39 della L.R. 19/2020 ~~agli artt. 10 e 11 della L.R. 71/1978~~.

In ogni caso dovrà essere redatto un piano delle rifusioni delle particelle catastali in modo che le nuove particelle coincidano con i lotti previsti nello strumento attuativo, realizzando una equa distribuzione del diritto di edificazione fra i proprietari delle aree, sia che la loro originaria proprietà sia interessata in tutto o in parte dagli edifici da costruire ovvero da aree da cedere al Comune per le urbanizzazioni primarie.

Nel caso di assenza di iniziativa spontanea da parte dei proprietari interessati, ovvero di una parte di essi, il Sindaco può invitare i proprietari a dichiarare entro il termine fissato in uno specifico atto di notifica se intendono procedere da soli o riuniti in consorzio alla attuazione del Piano. Per la costituzione del consorzio è sufficiente il concorso di proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto; i consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. Trascorso inutilmente il termine stabilito dall'atto di notifica, di cui al precedente comma il Comune potrà procedere all'espropriazione dell'intero comparto ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 della L.R. 19/2020 ~~11 della L.R. 71/78~~ e può indire una gara per l'edificazione dell'isolato.

Nel caso in cui sia previsto l'obbligo di intervento urbanistico unitario e non tutti i proprietari delle aree interessate siano disponibili a lottizzare, i proprietari che hanno la disponibilità di almeno la metà dell'aree interessate, in termini di superficie, possono proporre un piano di lottizzazione avente valore vincolante per le aree di loro proprietà e indicativo per le altre aree e procedere al convenzionamento esclusivamente per la loro quota.

Art. 78

Area minima di intervento urbanistico. Deroghe

E' sempre consentito proporre piani esecutivi estesi ad aree più grandi di quelle minime di intervento urbanistico stabilite dalle presenti Norme.

E' consentito, in particolare, estendere gli interventi di lottizzazione ad aree aventi diversa classificazione di zona, a condizione che venga rispettata l'area minima di intervento e le norme stabilite per ciascuna zona omogenea e che non vengano operati trasferimenti di volumetrie tra una zona e l'altra.

E' sempre consentito inserire all'interno del piano di lottizzazione, a scempe degli oneri, in tutto o in parte, le aree destinate ad opere di urbanizzazione nel PRG.

Art. 79

Modalità di attuazione dei servizi

La acquisizione delle aree da destinare a servizi pubblici ovvero a viabilità e spazi pubblici, oltre che attraverso la espropriazione per pubblica utilità ovvero la cessione volontaria a scomputo degli oneri, può avvenire anche attraverso procedure compensative.

In particolare può prevedersi la assegnazione al privato espropriando, a fronte della cessione dell'area, di un'altra area di proprietà pubblica compresa in aree edificabili del PRG, in misura determinata in base al valore venale degli immobili ceduti.

E' altresì ammesso, a fronte della cessione gratuita dell'area, il trasferimento dei diritti edificatori su aree, di proprietà dello stesso privato o di altri privati consenzienti, comprese nelle sottozone C del PRG, in misura determinata in base al valore venale delle aree cedute. In questo caso l'indice di densità stabilito dal PRG per ciascuna sottozona può essere aumentato, compatibilmente con il rispetto di eventuali limiti di legge, nella proporzione di 0.0005 mc/mq per ogni mq. di area ceduta e comunque per una percentuale non superiore al 20% rispetto all'indice di fabbricabilità fissato in ciascuna sottozona.

E' sempre ammessa la realizzazione delle attrezzature previste nel PRG da parte del privato, che dovrà comunque garantire un uso pubblico della attrezzatura realizzata. L'Amministrazione comunale potrà anche eventualmente richiedere la sottoscrizione di una specifica convenzione al fine di concordare modalità ed oneri di erogazione del servizio di pubblico interesse che dovrà essere esercitato nell'area.

Le previsioni del piano riguardanti le attrezzature possono altresì attuarsi attraverso accordi convenzionali ex art. 11 della L. 241/1990, ovvero attraverso accordi urbanistici di cui all'art. 33 della L.R. 19/2020.

Art. 80

Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie

La cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie, è subordinata alla approvazione di apposito Regolamento, da approvare anche disgiuntamente dal Regolamento Edilizio comunale. In tale Regolamento potrà essere ammesso il trasferimento esclusivamente nell'ambito delle zone B, C, D ed E del PRG, tra aree aventi la medesima destinazione urbanistica (sottozona). Nell'ambito delle zone E non potrà comunque prevedersi il trasferimento di volumi superiori a 450 mc, qualunque sia l'estensione del fondo cedente.

Art. 81

Norme per la protezione del suolo e per la realizzazione di parcheggi sotterranei

Nella attuazione del piano vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

- va prevista la perfetta impermeabilizzazione della rete fognaria a protezione delle falde acquifere e dei corsi d'acqua;
- le acque reflue devono essere incanalate e convogliate ai vari collettori fognari in modo da evitare che le acque possano infiltrarsi nei terreni permeabili per porosità, con conseguente inquinamento delle falde acquifere esistenti.

Negli interventi trasformativi sugli edifici esistenti, compatibilmente con le esigenze di sicurezza statica, e nelle nuove costruzioni, nonché nelle sistemazioni esterne, ove non vietato dalle presenti norme, può essere prevista la realizzazione di parcheggi sotterranei.

Art. 82

Riduzione dei consumi energetici e dei livelli di inquinamento

Al fine di ridurre i consumi energetici ed i livelli di inquinamento dell'aria e delle acque, le presenti norme favoriscono l'utilizzo di materiali non inquinanti e non dannosi e contribuiscono alla tutela delle caratteristiche paesaggistiche dell'abitato.

E' prescritto, in particolare, l'uso di materiali che non provochino danni all'ambiente, persone o cose. In particolare, i materiali da costruzione dovranno:

- essere radioattivamente sicuri;
- essere idonei dal punto di vista elettromagnetico, non permettendo conduzione e accumulo di elettricità statica, né emettendo campi elettrici nocivi di alcun tipo;
- essere resistenti a batteri, virus, muffe ed altri microrganismi nocivi;
- disporre nel loro complesso di buone proprietà di assorbimento dei suoni.

Sono esplicitamente vietati:

- amianto e prodotti che lo contengono (DPR 24.05.88, n.215);
- policlorobifenili e policlorotrifenili, nonché impianti, apparecchi e fluidi che li contengono (DPR 24.05.88, n.216);
- materiali realizzati da clorofluorocarburi (CFC), contenuti in alcuni materiali isolanti come poliuretano e poliestere;
- materiali che emettono formaldeide (HCHO), sostanza cancerogena emessa da schiume isolanti a base di urea-formaldeide, alcune colle, fibrosine, tessuti e carte per arredo, prodotti per le piante;
- preservanti per il legno contenenti fenoli, altamente tossici.

Nella costruzione o ristrutturazione di edifici di proprietà pubblica (o di interesse pubblico) è fatto obbligo di utilizzare materiali riciclati e/o riciclabili ed a basso costo energetico, ogni qualvolta risulti possibile e

conveniente sotto il profilo economico e prestazionale.

Art. 83

Prescrizioni particolari di carattere geologico

In tutte le parti del territorio comunale la edificazione è subordinata alle specifiche prescrizioni contenute nello studio geologico di supporto al piano.

Inoltre, dovrà essere verificata la compatibilità dell'azione edificatoria in merito agli "effetti di sito", ovvero alle amplificazioni locali delle onde sismiche dovute a particolari condizioni geologiche e topografiche dei terreni interessati.

In tutto il territorio comunale vanno poi rispettate le seguenti prescrizioni:

- qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico dovrà essere supportato da uno studio che verifichi la funzionalità del sistema drenante nelle condizioni attuali e di progetto.
- i tombamenti di ogni dimensione e lunghezza in aree urbane o agricole dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto che dimostri la funzionalità dell'opera;
- qualunque intervento sul reticolo drenante dovrà prevedere il miglioramento dell'assetto idraulico complessivo;
- la realizzazione di nuova viabilità non dovrà costituire ostacolo al normale deflusso delle acque superficiali;
- qualsiasi intervento che comporti modificazione dell'originario assetto dei luoghi deve essere supportato da studi di approfondimento del contesto geomorfologico dell'area interessata che entrino nel merito degli effetti di tali trasformazioni sui terreni circostanti;
- la realizzazione di laghetti per l'accumulo di acqua deve essere supportata da una indagine geologico tecnica che analizzi la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area di intervento e di un congruo intorno territoriale.

Art. 84

Norme per l'incentivazione del risparmio energetico

Al fine di concorrere alla realizzazione degli obiettivi della politica energetica comunitaria e nazionale, di promuovere il miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica e di comfort ambientale nonché di favorire la sicurezza sismica degli edifici pubblici e privati, non vengono computati ai fini del calcolo del volume edificato e della superficie coperta complessiva:

- a) i maggiori spessori delle pareti perimetrali esterne, nella parte eccedente i 30 centimetri nel caso di nuove costruzioni ed i 50 centimetri nel caso di recupero di edifici esistenti, fino ad un massimo di ulteriori 20 centimetri;
- b) i maggiori spessori dei solai orizzontali e delle coperture, anche inclinate, nella parte eccedente la misura media di 25 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 10 centimetri;
- c) le maggiori altezze interne nette dei vani di unità residenziali, nella parte eccedente le misure minime di metri 2,70 e di metri 2,40 previste dal regolamento edilizio comunale, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri.

Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano, compatibilmente con il rispetto delle norme specificate per ciascuna modalità di intervento, anche ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10, nonché ai fini del calcolo della superficie a parcheggio ai sensi della legge 6 agosto 1967, n. 765, così come integrata e modificata dalla legge 24 marzo 1989, n. 122. Si applicano, inoltre, in deroga alle altezze massime previste nelle presenti norme.

In aggiunta agli sgravi tariffari e fiscali consentiti dalla normativa vigente, per gli interventi edilizi che prevedano forme di risparmio energetico che rispettano determinati livelli di prestazioni energetiche e di sostenibilità ambientale, attestati da idonea certificazione, può essere prevista la riduzione del contributo di concessione in misura non superiore al 20 per cento.

Art. 85

Norme per la mitigazione degli effetti ambientali

Al fine di ridurre i prevedibili impatti determinati dalle previsioni del piano e di garantire la continuità del contributo funzionale alla conservazione degli habitat, all'interno dei siti di Natura 2000 e delle zone E2, devono essere rispettate, in aggiunta alle prescrizioni di zona, le seguenti prescrizioni:

- a) dovrà essere ridotto al minimo il sistema di illuminazione, eliminando quegli impianti che comportano forte diffusione della luce;
- b) le illuminazioni dovranno essere conformi alla normativa prevista da UNI 10439 e 10819 e dove possibile dovrà essere regolabile il flusso dell'emissione luminosa;
- c) i corpi illuminanti dovranno essere muniti di piatti per convogliare verso il basso il flusso luminoso;
- d) non dovranno essere utilizzate lampade ad incandescenza e/o alogene;

- e) il perimetro della proprietà, ove necessario, dovrà essere schermato con essenze autoctone;
- f) in tutte le attività di esercizio dovranno limitarsi le emissioni sonore, come previste dalla vigente normativa, specie nel periodo di riproduzione delle specie protette;
- g) tutte le essenze da utilizzare nella attività agricola dovranno essere autoctone, possibilmente ottenute da germoplasma;
- h) la cura delle essenze dovrà essere del tipo biologico, conformemente a quanto previsto dal Regolamento 2092/91 e successive modifiche ed integrazioni;
- i) le aree libere dovranno essere rinaturate con essenze autoctone;
- j) eventuali fanghi di depurazione saranno smaltiti a mezzo di ditte specializzate;
- k) il prelievo di acqua dalla falda dovrà assicurare il mantenimento della falda, specie per quel che riguarda salinità ed inquinanti;
- l) nelle attività di cantiere è prescritto l'uso di moderni mezzi meccanici dotati di impianti fonoassorbenti in grado di ridurre al minimo le emissioni di rumori.

Art. 86

Demanio dello Stato

Le previsioni del PRG riguardanti immobili di proprietà demaniale e facenti parte del patrimonio indisponibile dello Stato, ovvero beni confiscati, quando contrastanti con le destinazioni attuali di detti immobili, sono da considerare semplicemente indicative ed esprimono esigenze di carattere urbanistico che potranno essere prese in considerazione dai responsabili della gestione dei beni demaniali.

TITOLO V
NORME RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Art. 87

Norme generali di riferimento

L'apertura di un esercizio commerciale di vendita al dettaglio, appartenente a qualunque tipologia, nell'ambito del territorio comunale è soggetta alle disposizioni contenute nel presente Titolo e, per quanto in esse non specificato, alle disposizioni della L.R. 22.12.1999, n. 28 e del D.P.R.S. 11.07.2000 e succ. mod. ed integr.

Art. 88

Principi generali della pianificazione commerciale

L'esercizio del commercio nel Comune, nell'ambito delle limitazioni espressamente previste dalla legge, è fondato sul principio della libertà di iniziativa economica.

L'Amministrazione Comunale garantisce il contemperamento di tale diritto con le esigenze del pubblico interesse e con il perseguimento delle finalità di cui all'art. 1 della Legge Regionale n. 28/99 nel rispetto delle Direttive contenute nel D.P.R.S. 11.07.2000 e s.m.ed i..

Art. 89

Destinazioni urbanistiche per le attività commerciali

L'esercizio delle attività commerciali al dettaglio, nell'ambito del territorio comunale, è ammesso nelle zone e con le limitazioni appresso specificate.

Nell'ambito delle zone a prevalente destinazione d'uso residenziale A e B è consentita la localizzazione di esercizi di vicinato, mercati coperti, centri commerciali locali urbani, nel rispetto degli indici e dei parametri fissati per ciascuna zona nello strumento urbanistico e di quanto specificato negli articoli successivi.

Nelle zone C e D2 è consentito l'insediamento di medie strutture, nonché di centri commerciali, nel rispetto degli indici e dei parametri fissati nello strumento urbanistico vigente e di quanto specificato negli articoli successivi. Nelle zone D1 l'insediamento di esercizi di vicinato e medie strutture è consentito solo se all'interno di centri commerciali, punti vendita all'ingrosso, ovvero se complementare ad altre attività produttive.

Al di fuori delle zone sopra indicate non sono consentiti insediamenti stabili di esercizi commerciali al dettaglio. Sono fatte comunque salve le disposizioni riguardanti l'attività agrituristica, in base alle quali può essere svolta attività di vendita di prodotti, alimentari e non, nell'ambito di aziende agrituristiche.

Art. 90

Interventi per la valorizzazione commerciale del centro storico e delle aree commerciali centrali

Al fine di preservare e sviluppare la funzione del commercio nel centro storico e nelle aree commerciali centrali, coincidenti con le zone A1 e B1 del PRG, anche con riferimento al contributo che esso fornisce alle varie forme di aggregazione sociale ed all'assetto urbano, l'amministrazione comunale promuove la realizzazione di Progetti di valorizzazione commerciale, anche di natura urbanistico-edilizia, volti alla riqualificazione e allo sviluppo del tessuto commerciale, artigianale di servizio e della ricettività, al rafforzamento dell'immagine e dell'identità urbana di queste aree.

Tali progetti possono comprendere, oltre agli esercizi commerciali al dettaglio, anche i pubblici esercizi, le attività turistico - ricettive e di intrattenimento e svago, e di artigianato di servizio.

I Progetti di valorizzazione commerciale possono prevedere interventi a carattere strutturale, che a titolo esemplificativo possono essere così richiamati:

- il censimento degli esercizi commerciali con una consolidata presenza nello stesso settore merceologico e con caratteristiche di pregio;
- il riuso di contenitori esistenti per l'insediamento di nuove attività commerciali con funzione di "magnete" o il potenziamento di quelle esistenti, privilegiando la formula dei centri commerciali di qualità e delle gallerie commerciali specializzate in modo da riequilibrare la capacità attrattiva dei centri commerciali periferici;
- la creazione di parcheggi pubblici o privati, anche nelle aree immediatamente contigue al centro storico;
- il rifacimento di illuminazione pubblica e ripavimentazione di vie e piazze;
- la pedonalizzazione e la restrizione del traffico lungo vie e piazze, contestualmente ad altri interventi sul sistema del traffico urbano;
- il miglioramento delle reti dei trasporti pubblici urbani ed extraurbani;
- la realizzazione di alberature ed aree da destinare a verde pubblico di livello locale;
- la realizzazione di opere di arredo urbano che migliorino l'estetica, l'identità e le capacità di richiamo dell'area interessata;
- il recupero di facciate dotate di valori storici e culturali;
- il recupero di immobili pubblici da adibire ad attività commerciali, paracommerciali e di servizio pubblico integrato;
- il recupero di piazze e spazi pubblici da destinare all'attività di commercio su aree pubbliche o a luoghi di esposizioni, di mostre e di attività culturali a carattere periodico, così come la creazione di spazi polifunzionali destinati ad attività di intrattenimento e di svago;

- l'attuazione di azioni di promozione di marketing urbano.

Al fine di incentivare gli interventi di carattere strutturale, il miglioramento e l'inserimento di attività commerciali, l'Amministrazione potrà prevedere l'abbattimento degli oneri di urbanizzazione e stabilire la quota del contributo del costo di costruzione a carico dei frontisti.

I Progetti di valorizzazione commerciale sono approvati dal Consiglio Comunale, sentito il parere delle associazioni dei consumatori e delle imprese del commercio e dell'artigianato; con lo stesso atto è approvato anche un apposito programma di attuazione, che deve contenere, tra l'altro, anche l'indicazione dei tempi e delle modalità di realizzazione degli interventi, i soggetti pubblici e privati attori del progetto, il dettagliato piano finanziario.

Art. 91

Dotazioni di parcheggi pertinenziali negli esercizi commerciali

L'apertura di un esercizio commerciale in qualsiasi parte del territorio comunale è subordinata alla dimostrazione della disponibilità di parcheggi pertinenziali per la clientela, aventi le caratteristiche specificate nell'art. 16 del D.P.R.S. 11 luglio 2000, nelle dotazioni minime appresso specificate per ciascuna categoria:

a) esercizi di vicinato: deve essere garantita la stessa dotazione, in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale, fermo restando che si deve trattare di spazi aperti direttamente accessibili da parte della clientela;

b) medie strutture di vendita alimentari o miste: va garantita una dotazione di mq. 1,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

c) medie strutture di vendita non alimentari: va garantita una dotazione di mq. 0,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

d) centri commerciali: la dotazione di parcheggi pertinenziali è calcolata distintamente:

- per le medie strutture di vendita in esso presenti secondo le tipologie sopra indicate, la dotazione da garantire è quella riportata alle lettere b), c), di cui sopra;

- per la rimanente parte degli esercizi commerciali, per le attività paracommerciali ed altre attività di servizio in esso presenti, la dotazione di parcheggio pertinenziale per la clientela è prevista in mq. 1,0 per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento.

La disponibilità delle aree per parcheggio, nelle misure indicate, costituisce requisito essenziale per l'apertura di un nuovo esercizio.

Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione ed al consolidamento della rete distributiva preesistente, in considerazione delle caratteristiche urbanistiche delle aree commerciali del centro urbano, può derogarsi dal rispetto dei limiti stabiliti nelle precedenti lettere a), b), c), nei seguenti casi:

- 1) nel caso in cui la attività commerciale debba svolgersi, attraverso variazione di destinazione d'uso, in edifici esistenti nei quali occorre effettuare esclusivamente interventi manutentivi;
- 2) nel caso in cui la attività commerciale debba svolgersi, attraverso variazione di destinazione d'uso, in edifici esistenti nei quali occorre effettuare interventi di ristrutturazione edilizia. Le dotazioni minime sopra specificate sono comunque da richiedere nel caso in cui, per lo svolgimento dell'attività commerciale, si prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;
- 3) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata;
- 4) in ogni caso nelle zone A e B1.

Nel caso di cui al precedente punto 1) non è richiesta la disponibilità di aree a parcheggio pertinenziale, né è dovuta alcuna monetizzazione.

Nei restanti casi la dotazione di parcheggi pertinenziali può essere ridotta ovvero anche mancare del tutto ma va richiesta, in alternativa per la parte non realizzata, la "monetizzazione" delle dotazioni prescritte in materia di aree di parcheggi pubblici e verde pubblico, in applicazione della L.10/1977.

Nei casi diversi da quelli considerati nei superiori commi l'apertura di un nuovo esercizio nelle rimanenti zone del PRG comporta, oltre alla disponibilità di parcheggi pertinenziali nelle misure sopra individuate, il pagamento di oneri di urbanizzazione aggiuntivi rispetto a quelli dovuti in applicazione della L. 10/1977, calcolati con riferimento ai soli oneri per parcheggi stabiliti nelle stesse Tabelle parametriche di cui alla L.10/1977.

In luogo del pagamento di tali oneri aggiuntivi le strutture di vendita possono dimostrare la disponibilità di ulteriori parcheggi, aggiuntivi a quelli pertinenziali, anche attraverso apposito convenzionamento con infrastrutture private operanti nelle immediate vicinanze.

In aggiunta ai parcheggi pertinenziali per la clientela di cui al presente articolo vanno previsti, nel caso di apertura di esercizi commerciali in locali di nuova realizzazione, i parcheggi privati nella misura stabilita dalla L. 765/1967 e s.m. ed i. nonché, ove ricorrano le condizioni, i parcheggi pubblici stabiliti dal D.M. 2/04/1968.

Art. 92

Criteria per il rilascio delle autorizzazioni per esercizi di vicinato

Il rilascio delle autorizzazioni in ordine alla richiesta di apertura di esercizi di vicinato, ove richiesto ai sensi delle leggi vigenti, deve

perseguire i seguenti obiettivi generali:

- realizzare una rete distributiva che, in collegamento con le altre funzioni di servizio, assicuri la migliore produttività del servizio da rendere al consumatore;
- rendere compatibile l'impatto degli insediamenti commerciali sul territorio con particolare riguardo a fattori quali la mobilità, il traffico, l'inquinamento e valorizzazione dell'attività commerciale specie nei quartieri meno favoriti, in modo da ottenere un ambiente idoneo allo sviluppo;
- favorire gli insediamenti commerciali destinati al recupero delle piccole imprese anche al fine di salvaguardare i livelli occupazionali reali prevedendo eventuali forme di incentivazione.

Art. 93

Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita

I criteri di rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita previsti dall'articolo 8 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, nell'ambito del territorio comunale devono ispirarsi ai seguenti principi:

- perseguire un processo di modernizzazione del sistema distributivo locale;
- assicurare garanzie di concorrenzialità tra le diverse forme distributive;
- mirare al mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio commerciale di prossimità;
- promuovere l'equilibrato sviluppo delle medie strutture di vendita nelle diverse parti del territorio comunale;
- svolgere una funzione di tutela delle piccole e medie imprese commerciali, stante il loro grado di radicamento sul territorio comunale ed il ruolo da queste svolte sotto il profilo dello sviluppo dell'occupazione di manodopera locale.

L'apertura, il trasferimento di sede, l'estensione dei settori merceologici, l'ampliamento della superficie di vendita degli esercizi commerciali rientranti nei limiti dimensionali di cui all'articolo 2, comma 1, lettera f), della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, sono subordinati al rilascio di un'autorizzazione comunale sulla base dei criteri stabiliti nella normativa vigente.

Art. 94

Procedimento amministrativo per l'autorizzazione all'apertura di medie strutture di vendita

Il procedimento per ottenere l'autorizzazione all'apertura, il trasferimento di sede, l'estensione di settore merceologico, l'ampliamento della superficie di vendita nei limiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera f), di una media struttura di vendita in base a quanto previsto dall'articolo 8,

comma 1, della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, è regolamentato con apposita deliberazione consiliare assunta in conformità alle disposizioni normative vigenti.

Il rilascio della autorizzazione amministrativa per le grandi strutture di vendita dovrà altresì avvenire nel rispetto delle procedure fissate nella Circolare dell'Assessorato Cooperazione n. 876 del 29/04/2002 e succ. mod., ove applicabili.

Art. 95

Carico e scarico merci

Il Sindaco, privilegiando norme di autoregolamentazione concertata, disciplina l'orario di carico e scarico delle merci nell'ambito urbano, cercando di concentrarlo nelle ore di minor traffico ed evitando lo sviluppo dell'inquinamento acustico.

TITOLO VI NORME TRANSITORIE

Art. 96

Efficacia delle concessioni e delle autorizzazioni

Sono fatte salvi i titoli abilitativi rilasciati anteriormente all'adozione del presente PRG, purchè i lavori siano iniziati entro un anno dal rilascio e portati a termine entro tre anni dall'inizio dei lavori.

Sono altresì fatti salvi, qualunque sia la destinazione urbanistica indicata nel PRG, i piani di lottizzazione approvati e convenzionati alla data di adozione del Piano.

Sono fatti salvi i titoli abilitativi rilasciati anteriormente all'adozione del presente PRG, purchè i lavori siano iniziati entro un anno dal rilascio e portati a termine entro tre anni dall'inizio dei lavori.

Sono altresì fatti salvi i procedimenti relativi al rilascio di titoli abilitativi comunque denominati, avviati precedentemente alla adozione del presente piano, che possono concludersi in base alla normativa previgente, a condizione che vengano conclusi entro un anno dalla approvazione del presente piano.

I procedimenti di approvazione di piani di lottizzazione avviati prima della adozione del presente piano si concludono in base alla normativa previgente, a condizione che vengano conclusi con la stipula della relativa convenzione entro due anni dalla approvazione del presente piano.

Sono fatti salvi, qualunque sia la destinazione urbanistica indicata nel PRG, i piani di lottizzazione approvati e convenzionati alla data di adozione del Piano.

Art. 97

Misure di salvaguardia

A decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione del PRG e fino alla emanazione del Decreto di approvazione, il Sindaco è tenuto ad applicare le misure di salvaguardia di cui alla L. 3.12.1952, n.1902 e successive modificazioni nazionali e regionali. In forza di tali norme è obbligato a sospendere ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire che si riferiscano ad opere e manufatti contrastanti con quanto previsto per la stessa zona dal piano adottato.

Vanno invece rilasciate tutte le concessioni che si riferiscono ad opere conformi al piano vigente e non contrastanti con il PRG adottato.

TITOLO VII PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Art. 98

Prescrizioni riguardanti i parchi urbani

Le due aree destinate a parco urbano, classificate Attrezzaturee servizi di interesse generale –simbolo F12 -, ricadenti all'interno della ZSC della Rocca di Cefalù e l'altra nell'ottica del SIC ITA020051, dovranno essere sottoposte alla redazione di un piano di sistemazione.

Nei parchi urbani allocati all'interno dei siti di Rete Natura 2000 vanno esclusi tutti quegli interventi che, nell'intento di fornire servizi “green” alla popolazione possano contrastare con la conservazione della natura.

Art. 99

Prescrizioni riguardanti la attuazione del Piano

Nell'ottica della tutela e dell'uso efficiente delle risorse, della prevenzione dell'inquinamento e di un significativo miglioramento della qualità dell'ambiente, devono essere rispettati i seguenti indirizzi di carattere generale:

a) nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi dovrà essere preventivamente analizzato e verificato il sistema ambientale e vincolistico di immediato riferimento, per definire le condizioni di inserimento ambientale e paesaggistico e l'eventuale relativo complesso degli interventi di attenuazione, mitigazione e/o compensazione ambientale che si dovessero rendere necessari, soprattutto per le aree prossime e/o contigue ad aree tutelate, vincolate, in riferimento al sistema ambientale, paesaggistico e al patrimonio culturale del territorio.

I Piani dovranno essere improntati al principio dell'invarianza idraulica, al risparmio della risorsa idrica, al contenimento del consumo di suolo, ad assicurare l'adeguato grado di permeabilità e di pavimentazioni “verdi” delle superfici libere da costruzione/interventi; all'obiettivo del miglioramento della prestazione energetico-ambientale degli edifici (e ne dovranno contenere le relative specifiche costruttive e tecnologiche); al ricorso alle Nature Based Solution (Soluzioni basate sulla Natura).

b) tutti gli interventi di natura edilizia (pubblici e privati, residenziali e non) dovranno assicurare il risparmio della risorsa idrica, il contenimento del consumo di suolo, il contenimento delle emissioni acustiche, l'assenza di fonti e/o rischi di inquinamento e/o di qualsiasi fonte insalubre e/o nociva di emissioni, l'adeguato grado di permeabilità e di pavimentazioni “verdi” delle superfici libere da costruzione/interventi; l'obiettivo del miglioramento della prestazione energetico-ambientale degli edifici (e ne dovranno contenere le relative specifiche costruttive e tecnologiche).

c) al fine di assicurare la sostenibilità degli interventi, connessi e funzionali ai vari modi e sistemi della mobilità, compresi i parcheggi, e agli interventi strutturali per la dotazione delle infrastrutture, si dovrà prevedere che tutti gli strati finali e le superfici delle sedi viarie (per tutte le tipologie: pedonale, ciclopedonale, ciclabile, carrabile, mista) siano realizzati con tecniche, materie e materiali capaci di assicurare e garantire il principio di invarianza idraulica, l'inserimento paesaggistico, la mitigazione del rumore da traffico.

d) In riferimento al sistema agricolo e della tutela ambientale, al fine di perseguire l'obiettivo di mantenere, rafforzare, tutelare e valorizzare il sistema agro-ambientale e il complesso dei siti di valore ecologico, naturalistico e paesaggistico, nelle zone classificate Zone E occorre prevedere interventi integrati tra loro, al fine di rafforzare e/o incrementare la biodiversità attraverso il mantenimento degli elementi di connessione ecologica, la creazione di corridoi ecologici a scala locale. In particolare potranno essere previsti, in relazione alla superficie d'intervento, aree per piantumazione di individui della vegetazione naturale (erbacea, arborea e arbustiva) individuate dallo Studio Agricolo Forestale e coerenti e compatibili con le espressioni vegetazionali della biodiversità e delle fasce boschive e forestali del territorio.

Art. 100

Prescrizioni contenute nel parere del Genio civile

Dalle carte di sintesi della suscettività all'edificazione contenute nello Studio geologico di supporto al PRG si evidenzia che il territorio di Cefalu' è interessato da aree di classe da 1a 4 e più dettagliatamente:

Classe 1: interessa l'area da Capo Playa e buona parte del centro abitato di Cefalù con suscettività d'uso non condizionata; la sottoclasse 1a che interessa estese aree a sud ovest del centro abitato, considerato che i litotipi superficiali lapidei poggiano su un substrato argilloso possono essere interessati da amplificazioni sismiche e pertanto l'edificazione resta subordinata all'esecuzione di indagini geofisiche puntuali. Inoltre in aree interessate da substrato argilloso particolare attenzione deve essere rivolta al deflusso delle acque piovane affinché il futuro sistema di drenaggio misto-naturale non determini potenziali crisi idrauliche;

Classe 2: comprendono aree a pendenza superiore a 15° che interessano zone del centro abitato. In queste aree la suscettività resta condizionata alle risultanze di indagini geognostiche, geotecniche e geofisiche per verificare lo spessore della coltre di alterazione superficiale e le caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Laddove si evidenzia una morfologia acclive dei luoghi occorrerà effettuare verifiche di stabilità dei versanti a maggiore pendenza. Inoltre lungo la fascia costiera che da Mazzaferro si estende lungo la

costa ad ovest del centro storico di Cefalù, considerato il litotipo sabbioso ivi insistente con spessori variabili da 5 a 12 mt ed in presenza di falda, dovranno essere effettuate indagini geofisiche atte a scongiurare eventuali fenomeni di liquefazione.

Classe 3: aree a suscettività d'uso parzialmente limitata: sono aree ove possono innescarsi fenomeni di dissesto per variazioni del regime idrogeologico quali frane inattive, deformazioni plastiche, soliflusso generalizzato, riporto antropico. Inoltre ricadono in questa classe le aree suscettibili di instabilità del versante e gli orli di scarpata morfologica. In dette aree occorre effettuare una puntuale campagna di indagini geognostiche e geofisiche che definiscano puntualmente le coltri di terreno superficiali da asportare nonché le caratteristiche geomeccaniche dei terreni su cui impostare le fondazioni degli eventuali nuovi manufatti. Altresì dovranno essere effettuate nelle aree più acclivi verifiche di stabilità del versante nonché verifiche dei fronti di scavo.

Le aree soggette a pericolosità idraulica per esondazione ed a pericolosità per problematiche geomorfologiche, restano disciplinate dalle Norme di Attuazione del P.A.I. artt. 8-9-10-11 e 12, inoltre le aree censite in dissesto a pericolosità P3 e P4 per fenomeni gravitativi (ad eccezione dei fenomeni di crollo e di sprofondamento) restano disciplinate anche dai contenuti del decreto Presidenziale 15 aprile 2015 pubblicato sulla G.U.R.S. parte I n. 20 del 15/05/2015.

Classe 4 aree a suscettività INIBITA: sono quelle aree soggette a fenomeni di elevato rischio geo-morfologico (aree a rischio R3 ed R4 del PAI) aree interessate da erosione accelerata ed area interessate da frane: in queste aree è inibita ogni nuova edificazione.

E' fatto obbligo di rispettare il R.D. n° 523 del 1904. Tale obbligo è esteso anche ai corsi d'acqua tombati.

Per quanto riguarda le sorgenti ad uso potabile, fermo restando il divieto assoluto di ogni attività urbanistica in corrispondenza delle zone di tutela assoluta di raggio pari a ml. 10,00 nell'intorno dei pozzi, occorre al più presto redigere, per le aree di rispetto di raggio 200 metri, apposito studio di settore, ai sensi dell' art. 4 del D.P.R. 236/88 del D.Lgs 152/99. In assenza di tale studio e della necessaria regolamentazione Regionale in materia, cautelativamente, è vietata ulteriore edificazione e/o urbanizzazione delle aree e, comunque, non possono essere esercitate le attività o destinazioni di cui all'art. 6 del D.P.R 236/88. Nel caso in cui in tale aree esistono edifici non è consentito alcun ampliamento dell'edificato e/o inserimento di nuove infrastrutture varie. In ogni caso vanno eliminate, al più presto, le potenziali fonti di inquinamento, approntate le eventuali bonifiche di siti degradati e realizzate tutte le opere essenziali alla salvaguardia delle falde.

Indice

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Ambito territoriale di applicazione ed obiettivi del PRG

Art.2

Elementi costitutivi

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PRG

Art.4

Contenuto dei piani attuativi di iniziativa pubblica

Art.5

Contenuto dei piani di lottizzazione

Art.6

Contenuto dei piani di recupero

Art. 7

Singoli permessi di costruire

Art. 8

Approvazione dei piani esecutivi

TITOLO III

NORMATIVA PER LE ZONE OMOGENEE

Art.9

Classificazione delle zone territoriali omogenee

Art.10

Destinazione d'uso delle zone

Art. 11

Zone A – Parti del territorio urbanizzato caratterizzate da interesse storico, artistico o ambientale

Art. 12

Sottozona A1 – Centro storico urbano

Art. 13

Sottozona A2 – Centro storico di Sant’Ambrogio

Art. 14

Edifici di interesse storico architettonico esterni alle zone A

Art. 15

Zone B

Art. 16

Sottozone B1 Centro urbano consolidato

Art. 17

Sottozone B2. Tessuti urbani ad alta densità di recente formazione

Art. 18

Sottozone B3. Tessuti urbani a bassa densità di recente formazione

Art. 19

Sottozona B4. Aree urbane di completamento di Sant'Ambrogio
Art. 20

Sottozona B5. Nuclei urbani consolidati
Art. 21

Sottozona B6. Aree residenziali e turistico-ricettive
Art. 22

Sottozona B7. Attrezzature alberghiere.
Art. 23

Zone C
Art. 24

Sottozona C1. Area di espansione residenziale
Art. 25

Sottozona C2. Area di completamento per la edilizia residenziale pubblica
Art. 26

Sottozona C3. Aree di completamento dei nuclei
Art. 27

Sottozona C4. Aree residenziali e turistico ricettive a bassa densità
Art. 28

Sottozona C5. Aree turistico ricettive di completamento
Art. 29

Sottozona CL. Aree interessate da piani esecutivi
Art. 30

Sottozona Cc. Campeggi
Art. 31

Attrezzature di interesse locale
Art. 32

Ambiti destinati alla diretta fruizione del mare
Art. 33

Ambiti di Trasformazione Integrata
Art. 34

Zone D
Art. 35

Sottozona D1. Insediamenti produttivi esistenti da completare
Art. 36

Sottozona D2. Aree per insediamenti commerciali
Art. 37

Zone E – Territorio esteso
Art. 38

Sottozona E1 - Aree agricole
Art. 39

Sottozona E2
Art. 40

Corridoi ecologici
Art. 41

Aree boscate
Art. 41 bis

Deroga al divieto di nuove costruzioni all'interno dei boschi e delle fasce forestali.
Art. 42

Zone F - Attrezzature e servizi di interesse generale

Art. 43

Interventi sulla viabilità esistente

Art. 44

Aree di verde stradale

Art. 45

Vincoli di inedificabilità

Art. 46

Prescrizioni per le parti del territorio comunale ricadenti all'interno del Parco delle Madonie

Art. 47

Vincoli e prescrizioni particolari

Art. 48

Demolizione senza ricostruzione

Art. 49

Strutture ed impianti tecnologici e di distribuzione carburanti

TITOLO IV

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Capo I

Modalità di attuazione degli interventi nelle zone A

Art. 50

Ambito di applicazione delle Norme

Art. 51

Destinazioni funzionali

Art. 52

Incentivazione delle attività economiche

Art. 53

Modalità di intervento sulle aree edificate

Art. 54

Conservazione

Art. 55

Manutenzione ordinaria

Art. 56

Manutenzione straordinaria

Art. 57

Opere interne

Art. 58

Restauro

Art. 59

Risanamento conservativo

Art. 60

Trasformazione conservativa

Art. 61

Ristrutturazione edilizia semplice

Art. 62

Ristrutturazione edilizia complessa

Art. 63
Ristrutturazione edilizia con riallineamento verticale
Art. 64
Ripristino
Art. 65
Ristrutturazione urbanistica
Art. 66
Modalità di intervento sulle aree non edificate
Art. 67
Strade e spazi pubblici urbani
Art. 68
Aree a verde, parcheggi ed altri servizi pubblici
Art. 69
Modalità di intervento sugli edifici esistenti
Art. 70
Coloritura dei prospetti
Art. 71
Unità minima di intervento
Art. 72
Interventi per stralci funzionali
Art. 73
Disposizioni in caso di crolli
Art. 74
Procedure di formazione dei piani esecutivi
Art. 75
Disposizioni per la sicurezza sismica
Art. 76
Poteri sostitutivi

Capo II ***Norme generali***

Art. 77
Modalità per la edificazione nelle zone B, C e D
Art. 78
Area minima di intervento urbanistico. Deroghe
Art. 79
Modalità di attuazione dei servizi
Art. 80
Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie
Art. 81
Norme per la protezione del suolo e per la realizzazione di parcheggi sotterranei
Art. 82
Riduzione dei consumi energetici e dei livelli di inquinamento
Art. 83
Prescrizioni particolari di carattere geologico
Art. 84
Norme per l'incentivazione del risparmio energetico

Art. 85
Norme per la mitigazione degli effetti ambientali
Art. 86
Demanio dello Stato

TITOLO V
NORME RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Art. 87
Norme generali di riferimento
Art. 88
Principi generali della pianificazione commerciale
Art. 89
Destinazioni urbanistiche per le attività commerciali
Art. 90
Interventi per la valorizzazione commerciale del centro storico e delle aree commerciali centrali
Art. 91
Dotazioni di parcheggi pertinenziali negli esercizi commerciali
Art. 92
Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per esercizi di vicinato
Art. 93
Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita
Art. 94
Procedimento amministrativo per l'autorizzazione all'apertura di medie strutture di vendita
Art. 95
Carico e scarico merci

TITOLO VI
NORME TRANSITORIE

Art. 96
Efficacia delle concessioni e delle autorizzazioni
Art. 97
Misure di salvaguardia

TITOLO VII
PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Art. 98
Prescrizioni riguardanti i parchi urbani
Art. 99
Prescrizioni riguardanti la attuazione del Piano
Art. 100
Prescrizioni contenute nel parere del Genio civile