



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 dicembre 1974;
- 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-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 espanto degli ulivi;*
- *Beni confiscati;*
- *Vincolo sulle aree percorse dal fuoco;*
- *Demanio Trazzerale;*
- *Usi civici;*
- *Geositi.*

1.3 Pianificazione comunale pregressa. *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)
		<i>totale</i>	<i>esistente</i>	<i>prevista</i>			
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 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 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 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, 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 Zona 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.

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'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.

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, culturali e geomorfologiche, le zone agricole sono suddivise nelle sottozone E1 ed E2.

Sottozona 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 ciclopeditoni 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 :

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 perimetrate 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 riportate, 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

21/09/2023, 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 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 cartografia 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 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 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 siculo, 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^ 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.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 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 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 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 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 potere 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 visti 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