



**PIANO REGOLATORE GENERALE  
DEL TERRITORIO  
COMUNALE DI CEFALÙ**

Con le modifiche e prescrizioni apportate dal Decreto  
Assessoriale di approvazione del 18 dicembre 1974, n° 199.

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Progettista: Giuseppe SAMONA'

ADEGUAMENTO ALLA SENTENZA 55 DEL MAGGIO 1968 DELLA SUPREMA  
CORTE COSTITUZIONALE E DETERMINAZIONE IN CONFORMITÀ' ALLA NOTA  
DELLA COMMISSIONE PROVINCIALE DI CONTROLLO 13.11.1967  
N° 34317/32743 ESEGUITI A CURA DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE.  
Cefalù, li 18 Agosto 1968

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNE DI CEFALÙ  
Con le modifiche e prescrizioni apportate dal Decreto Assessoriale di approvazione del 18 dicembre 1974, n°199.

TESTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNE DI  
CEFALÙ

## ART. 1 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Per l'applicazione delle disposizioni contenute negli articoli successivi, l'intero territorio comunale è ripartito nelle seguenti zone:

ZONA A = Conservazione (art.3)

ZONA B = Parco della Rocca (art.4)

ZONA C = Completamento e ristrutturazione (art.5)

	Sottozona C1
(comma A)	
	Sottozona C2
(comma B)	
	Sottozona C3
(comma C)	
	Sottozona C4
(comma D)	
	Sottozona C5
(comma E)	
	Sottozona C6
(comma F)	
	Sottozona C7
(comma G)	
	Sottozona C8
(comma H)	
ZONA D = Trasformazione, completamento e ristrutturazione (art.6)	
	Sottozona D1
(comma A)	
	Sottozona D2
(comma B)	
	Sottozona D3
(comma C)	
	Sottozona D4
(comma D)	
	Sottozona D5
(comma E)	
	Sottozona D6
(comma F)	
ZONA E = Espansione edilizia (art.7 )	
	Sottozona E1
(comma A)	
	Sottozona E2
(comma B)	
	Sottozona E3
(comma C)	

	Sottozona E4
(comma D)	
	Sottozona E5
(comma E)	
ZONA F = Espansione edilizia mista (residenziale e ricettiva turistica stagionale) (art.8)	
	Sottozona F1
(comma A)	
	Sottozona F2
(comma B)	
	Sottozona F3
(comma C)	
	Sottozona F4
(comma D)	
	Sottozona F5
(comma E)	
	Sottozona F6
(comma F)	
ZONA G = Edilizia ricettiva alberghiera (art.9)	
	Sottozona G1
(comma A)	
	Sottozona G2
(comma B)	
	Sottozona G3
(comma C)	
	Sottozona G4
(comma D)	
	Sottozona G5
(comma E)	
	Sottozona G6
(comma F)	
	Sottozona G7
(comma G)	
	Sottozona G8
(comma H)	
ZONA H = Zone delle attività connesse al nuovo porto e alle industrie artigiane (art.10)	
	Sottozona H1
(comma A)	
	Sottozona H2
(comma B)	
ZONA I = Aree a parco con attività culturali (art.11)	

(comma A)	Sottozona I1
(comma B)	Sottozona I2
ZONA L = Aree a verde attrezzato (pubbliche e private) (art.12)	
(comma A)	Sottozona L1
(comma B)	Sottozona L2
(comma C)	Sottozona L3
(comma D)	Sottozona L4
(comma E)	Sottozona L6
ZONA M = Parco agricolo e turistico (art.13)	
ZONA N = Verdi pubblico (art.14)	
(comma A)	Sottozona N1
(comma B)	Sottozona N2
ZONA O = Verde privato (art.15)	
ZONA P = Aree balneari (art.16)	
ZONA Q = Aree agricole (art.17)	
(comma A)	Sottozona Q1
(comma B)	Sottozona Q2

#### ZONE VINCOLATE (art.18)

La suddivisione del territorio comunale in zone e sottozone, le cui caratteristiche sono stabilite dalle norme contenute negli articoli seguenti, è indicata dal Piano Regolatore Generale nelle tavole allegate mediante differenti segni.

## ART.2 - NORME DI CARATTERE GENERALE

Salvo le specifiche prescrizioni di cui agli articoli successivi, la edificazione del territorio comunale deve rispondere alle seguenti norme generali.

1) La destinazione d'uso nell'ambito delle varie zone deve essere indicata (sulla base delle prescrizioni indicate negli articoli seguenti) negli elaborati del Piano Regolatore Generale.

La destinazione d'uso dei fabbricati deve risultare da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio del certificato di abitabilità e/o di agibilità, quando si tratti di edifici adibiti ad esercizio pubblico.

2) I locali parzialmente interrati non possono essere adibiti ad abitazioni.

Nel caso di costruzioni su terreno in pendio, che abbiano un piano solo parzialmente interrato, possono essere adibiti ad abitazione solo i locali interamente fuori terra.

3) Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume abitabile fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante; qualora la differenza di quota fra estremi di un lotto sia tale da consentire lo sfalsamento dei livelli dei piani, la costruzione può svilupparsi a gradoni secondo l'andamento del terreno nel modo più opportuno a condizione di non superare mai sul fronte a valle, la massima altezza consentita e semprechè la soluzione architettonica risulti soddisfacente. Il Comune potrà intervenire per imporre la demolizione delle eccedenze di cubature fuori terra che dovessero verificarsi in conseguenza di arbitrari abbassamenti del piano di spiccato della costruzione.

4) Le altezze degli edifici non debbono superare le altezze massime assolute previste dalle presenti Norme di Attuazione, salvo deroghe nei casi previsti dalle presenti norme per le varie zone da concedersi con il rispetto della procedura, di cui alla legge 21 Dicembre 1955, n°1357, esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico ai sensi dell'art. 16 della legge 6.8.1967 n°765.

Le altezze consentite per i vari edifici misurate dal piano di calpestio del terreno alla linea di gronda del tetto e/o al piano di copertura del terrazzo, vanno intese in senso assoluto.

Nelle zone e sottozone destinate esclusivamente a ville a una o due elevazioni, è consentita, ai fini igienico-sanitari, una tolleranza in più in altezza di ml. 1,00, nei terreni con pendenza superiore al 10% .

Fanno eccezione oltre i parafulmini e le antenne radio e televisive, soltanto i cosiddetti volumi tecnici, comprendenti le cabine idriche e i bucatoi (ove necessari), gli extra-corsa degli ascensori (salvo l'esame delle possibilità di arrivo, con l'ascensore, nella terrazza) le scale, gli stenditoi, i comignoli.

Tali volumi tecnici debbono essere comunque realizzati secondo una composizione architettonica unitaria ovvero opportunamente mascherati. Nel caso di copertura a tetto con pendenza superiore al 35% , le altezze, anziché alla linea di gronda, vanno misurate a due terzi della pendenza.

5) La distanza degli edifici vicini non può essere inferiore all'altezza di ciascun fronte dell'edificio da costruire, salvo diverse disposizioni per le singole zone e sottozone.

6) Allo scopo di evitare eccessive altezze e squilibrio di volumi nelle costruzioni affaccianti su due strade a diversa quota, che non incrociano in corrispondenza del lotto, l'altezza competente al fronte stradale superiore viene diminuita come appresso:

- ricavata la differenza di quota tra i punti dei confini a monte o a valle, si divide per metà;

- sottraendo tale risultato dalla massima altezza assoluta consentita per quel tipo edilizio, si ottiene l'indicazione dell'altezza.

Sul fronte stradale inferiore resta invece immutata l'altezza massima.

7) Nei casi in cui è ammessa la trasformazione di edifici con il mantenimento dei volumi e delle superfici lorde attuali, la licenza edilizia è subordinata al preciso rilevamento dei detti volumi, attraverso documentazioni fotografiche e grafiche. Nella misura dei volumi si deve tener conto soltanto dei volumi fuori terra, compresi quelli dei locali accessori, purché regolamentari.

8) Nel rilascio del certificato di abitabilità e/o di agibilità deve essere accertata l'osservanza delle presenti norme e prescrizioni: in particolare il certificato verrà negato se risultasse cambiata la destinazione d'uso di cui al n.1;

9) Tutti i corpi aggettanti costituenti vani chiusi debbono essere considerati, nel loro reale sviluppo volumetrico, agli effetti della determinazione delle cubature, e debbono essere computati nella loro proiezione orizzontale agli effetti della misura della superficie coperta. Detti corpi sono, comunque, vietati nelle prescritte zone di distacco e sulle strade anche private.

Si intendono per vani chiusi anche quelli delimitati da pareti a vetrate.

10) I piani planovolumetrici di lottizzazione oggetto di convenzione, sono approvati in mancanza di piano particolareggiato in conformità alle norme contenute nella legge 6.8. 1967 n° 765.

11) Tanto i piani particolareggiati quanto i piani planovolumetrici di lottizzazione oggetto di convenzione devono contenere tutti gli elementi tecnici prescritti per i piani particolareggiati dalla circolare del Ministero dei LL.PP. in data 7 luglio 1954, n° 2495 e dalla legge 6.8. 1967 n° 765, sulla compilazione dei Piani Regolatori.

12) In tutti i casi in cui per la determinazione della superficie copribile o della volumetria speciale realizzabile sia necessaria la disponibilità di aree inedificate al servizio della costruzione, la concessione del certificato di abitabilità e/o di agibilità deve essere subordinata alla trascrizione di vincolo inedificandi, accettato dal proprietario per sé, successori ed aventi causa ai sensi della legge 6.8.1967 n° 765.

Il vincolo non potrà in alcun caso essere modificato.

13) Quando non sia altrimenti specificato, densità e rapporto di copertura come negli articoli che seguono, debbono intendersi riferiti alla area del lotto.

14) In tutto il territorio comunale, eccezione fatta per le zone di nuova espansione urbana, è prescritta per i fabbricati di ogni tipo e destinazione la copertura a spiovente con tegolato in cotto.

### ART. 3 - ZONA A = CONSERVAZIONE

Questa zona comprende tutto il centro storico individuato con contorno e fondo grigio dal Piano Regolatore Generale. Essa sarà sottoposta a piano particolareggiato esteso a tutta l'area.

Nelle more del piano particolareggiato, a cura dell'Amministrazione Comunale, potranno essere eseguiti alcuni parziali interventi, riguardanti principalmente problemi di traffico, nei seguenti punti:

- a) costruzione di un parcheggio alle pendici sud-ovest della Rocca in fregio all'incrocio delle Vie Pietragrossa e SS.113, realizzato senza modificare l'attuale natura dei luoghi;
- b) creazione dei percorsi pedonali dalla attuale piazza Colombo (discesa Paramuro) al Corso Ruggero attraverso l'isola tra le vie Amendola e Carbonari.

Per tutti gli altri interventi da effettuarsi ci si riferirà alle seguenti regole:

- 1) Non è concessa la possibilità di nuove costruzioni e sopraelevazioni. La modifica d'uso delle costruzioni esistenti non sarà consentita se non per ragioni di stabilità e igiene.
- 2) Sono concessi i risanamenti interni e/o esterni senza alterazione delle strutture e dell'aspetto architettonico degli edifici.
- 3) Se il risanamento interno implica il necessario rifacimento delle fronti, delle coperture e il ripristino delle facciate, si dovranno seguire i seguenti criteri: tutte le coperture saranno in tegolato; tutte le intonacature saranno in color bianco calce e comunque non potranno ricoprire murature preesistenti di pietrame; tutti gli infissi saranno in legno; i balconi avranno ringhiere aderenti al disegno originario.
- 4) Per quanto riguarda le botteghe aperte su strada, è vietato modificare le sagome delle aperture esistenti e adornarle con mostre in marmo o altro materiale per qualsiasi altezza.

#### ART. 4 - ZONA B = PARCO DELLA ROCCA.

- 1) DESTINAZIONE D'USO: a parco, con servizi culturali e turistici costituiti dalle seguenti opere:

Nella conca a quota 267 sistemazione di un teatro all'aperto; nella spianata prospiciente il Tempio di Diana integrazione del paesaggio con basse piantumazioni e sistemazione di luoghi di sosta; alla quota 210 verso nord-est (in prossimità dell'arrivo dell'ascensore) spiazzi di sosta con posti di ristoro e di servizio a carattere non permanente.

- 2) ESECUZIONE: mediante progetto esecutivo a cura del Comune o di ente pubblico che vincoli tutta la zona allo stato attuale, salvo le modificazioni indicate nella destinazione d'uso, e organizzi lo sviluppo dei viali pedonali di accesso, e la sistemazione dell'impianto di ascensore da situarsi secondo le indicazioni di Piano Regolatore Generale; il progetto dovrà indicare anche gli eventuali, ulteriori, scavi di roccia sulla est. Nel Parco della Rocca è vietata qualsiasi apertura di cava.



## ART. 5 - ZONA C - COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE.

### A) Sottozona C1

- 1) Destinazione d'uso: residenziale, a ville, di completamento.
- 2) Tipologia: costruzioni su due elevazioni, monofamiliari e bifamiliari, con muro comune intermedio e scale separate; cubatura massima di 1.120 mc., area coperta massima di 160 mq.; il doppio sarà consentito per case bifamiliari; le coperture saranno a tetto.
- 3) Altezza massima: m. 7,00, calcolata come media delle altezze dei fronti a monte e a valle.
- 4) Densità: 1,40 mc./mq.
- 5) Rapporto di copertura: 1/5
- 6) Esecuzione: secondo le seguenti prescrizioni:  
Lotto minimo 800 mq. distanza dalle costruzioni contigue (anche esistenti) non inferiore ai 10,00 m.; distanza dalla SS.113 in allineamento con i fabbricati esistenti a non meno di ml. 9,50 dall'asse stradale.

### B) Sottozona C2

- 1) Destinazione d'uso: residenziale, a ville, di completamento.
- 2) Tipologia: costruzioni su due elevazioni; cubatura massima di 1.600 mc., area coperta massima di 230 mq.; le coperture saranno a tetto.
- 3) Altezza massima: m. 7,00, calcolata come media delle altezze dei fronti a monte e a valle.
- 4) Densità: 1,40 mc./mq.
- 5) Rapporto di copertura: 1/5
- 6) Esecuzione: secondo le seguenti prescrizioni:  
Fronti parallele alla ferrovia Messina-Palermo.

### C) Sottozona C3

- 1) Destinazione d'uso: residenziale di completamento.
- 2) Tipologia: costruzioni su tre elevazioni fino a quota 10; costruzioni su due elevazioni oltre la quota 10;  
cubatura massima di 1.500 mc. fino a quota 10; cubatura massima di 1.050 mc. oltre quota 10; area coperta massima di 150 mq.  
Nella parte compresa tra la SS.113 e la nuova piazza di Piano Regolatore Generale è prescritta, secondo le linee indicate nei grafici, una costruzione in linea, su due elevazioni, con possibilità di botteghe al piano terreno, lungo il filo della piazza; le coperture saranno a tetto.
- 3) Altezza massima: m. 10,00 fino a quota 10; m. 7,00 oltre quota 10, calcolata come media delle altezze delle fronti a monte e a valle.
- 4) Densità edilizia: 2 mc./mq. sotto quota 10; 1,35 mc./mq. oltre quota 10.
- 5) Rapporto di copertura: 1/5
- 6) Esecuzione: secondo le seguenti prescrizioni:

Distanza dalle nuove strade di Piano Regolatore Generale m. 5,00; distacco tra edifici eguali a m. 10,00; fronti parallele alle strade di Piano Regolatore Generale; area minima di lotto 750 mq.

#### D) Sottozona C4

- 1) Destinazione d'uso: residenziale di completamento, con servizi scolastici esistenti e da creare, pubblici e privati.
- 2) Tipologia: 1) lungo la via della Palestra, secondo le linee qui appresso indicate: costruzioni allineate sul fronte strada di quattro elevazioni, con copertura a tetto; corpo di fabbrica semplice o doppio; botteghe al piano terreno e appartamenti ai piani superiori; in corrispondenza all'attuale Istituto Di Giorgio questa destinazione può mutare (fermi restando allineamenti e altezze) assumendo i caratteri di costruzioni per completamento dei servizi inerenti l'Istituto.
  - 2) Lungo la via che porta dalla Via della Palestra alla SS.113 (quota 10,86), secondo le linee indicate: stessa tipologia del punto 1).
  - 3) Lungo la Via S. Pasquale ogni trasformazione dovrà uniformarsi alle tipologie indicate per la Via della Palestra, secondo le linee indicate.
  - 4) Lungo la via che porta dalla Via della Palestra alla SS.113 (quota 10,21), le costruzioni, sul lato opposto a quello della Scuola Media, saranno organizzate secondo quanto fissato dalle linee di Piano Regolatore Generale con corpi di fabbrica e altezze eguali a quelle descritte al punto 1 ).
  - 5) Le attuali costruzioni ricadenti nell'area della Scuola Media rimangono inalterate, senza possibilità di trasformazioni ad eccezione della progettata palestra ed alloggio custode.
  - 6) Lungo la SS.113, secondo le linee indicate, costruzioni allineate sul fronte strada con le seguenti caratteristiche di altezza: 5 elevazioni nel tratto di SS.113 compreso tra la quota 13,28 e la quota 9,36, con completamento o trasformazione dell'edilizia esistente. L'Istituto Di Giorgio è vincolato alla sua attuale tipologia. In fregio all'attuale campo sportivo è previsto uno slargo di uso pubblico con allineamento con il fronte dell'attuale Istituto Di Giorgio
- 3) Altezza massima: per le costruzioni indicate ai punti 1), 2), 3), 4), 5), m.13,00, calcolata nel punto mediano delle fronti pertinenti ad ogni edificio; per le costruzioni di cui al punto 6), m.17,50, calcolata nel punto mediano delle fronti pertinenti ad ogni edificio.
- 4) Densità: 5,50 mc./mq. - Ai fini dell'utilizzazione edificatoria del terreno di pertinenza dell'Istituto Di Giorgio ricadente in questa zona C4 i volumi edificandi vanno calcolati anche in base all'area occupata dal campo sportivo - Zona L3.
- 5) Rapporto di copertura: 2/5
- 6) Esecuzione: Le costruzioni saranno attuate secondo le linee indicate dal Piano Regolatore Generale, con i seguenti criteri:
  - a) per quanto riguarda le costruzioni di cui al punto 1), edifici continui allineati lungo la strada, i cui eventuali corpi sporgenti all'interno non potranno

- superare i m.6,50, con distanza minima tra le faccie libere contigue di m.13,00;
- b) per le costruzioni di cui ai punti 2),3),4),5), edifici in linea, continui secondo le linee del Piano;
  - c) eventuali distacchi saranno al minimo di m.13,00 qualunque sia l'altezza dei fabbricati;
  - d) per le costruzioni di cui al punto 6), gli edifici lungo la SS.113 seguiranno gli allineamenti del filo strada, con eventuali sporgenze distanti al minimo m.17,50;
  - e) al momento di trasformazione per adeguamenti alle tipologie indicate, il fronte degli edifici, quota sulla SS.113, dalla quota 13,28 alla quota 10,21, dovrà predisporre a formare fronte continuo senza interrompenti;
  - f) qualunque trasformazione, sempre in aderenza alle destinazioni, tipologie, altezze, densità, rapporti di copertura indicati, dovrà tener conto dei vincoli dell'attuale area libera della Scuola Media e del campo sportivo dell'Istituto Di Giorgio.

#### E) Sottozona C5

- 1) Destinazione d'uso: residenziale di completamento.
- 2) Tipologia: Costruzioni su quattro elevazioni.
- 3) Altezza massima : 4 elevazioni; La restante sottozona C5, sempre a valle della SS.113, per garantire la conservazione del cono visivo, può essere utilizzata ai fini edificatori con il rispetto di tutte le norme generali previste per la sottozona C3, ma a condizione che il colmo dei costruendi fabbricati non superi la quota 16 dall'antistante SS.113. Pertanto ai fini della predetta utilizzazione dovranno essere effettuati i necessari sbancamenti. In via alternativa nella stessa restante sottozona potranno essere ubicati impianti per servizi pubblici, compresi distributori di benzina e/o stazioni di servizio, a condizione che i medesimi non ostruiscano il cono visivo del paesaggio dalla SS.113 al centro storico di Cefalù.
- 4) Densità: secondo quella già consentita nella stessa sottozona alla data di adozione di P.R.G.
- 5) Rapporto di copertura: secondo quella già consentita nella stessa sottozona alla data di adozione di P.R.G.
- 6) Distanze: quelle di cui all'art. 9 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n°3519.

#### F) Sottozona C6

- 1) Destinazione d'uso: Completamento dei servizi relativi all'edilizia popolare esistente nella zona adiacente. Tra tali servizi è compreso l'impianto per stazione di servizio per autoveicoli.
- 2) Tipologia: costruzioni per servizi in linea o a piastra con un massimo di una elevazione.
- 3) Altezza massima: 5,00 m.
- 4) Densità: 1 mc./mq.
- 5) Rapporto di copertura: 1/10

6) Esecuzione: mediante progetti a cura della pubblica Amministrazione.

#### G) Sottozona C7

- 1) Destinazione d'uso: centro parrocchiale a integrazione dei servizi per le case popolari esistenti.
- 2) Tipologia: edifici per il culto (chiesa e canonica); metri cubi complessivi non superiori ai 3.000.
- 3) Altezza massima: 7,00 m. al colmo della copertura della chiesa; 3,50 m. per le costruzioni accessorie.
- 4) Densità: 1,5 mc./mq.
- 5) Rapporto di copertura: 1/5
- 6) Esecuzione: mediante progetto convenzionato con il Comune per gli spazi liberi occorrenti, pubblici e privati, per la posizione dei fabbricati, che in particolare deve essere tale da non disturbare le visuali verso la Caldura.

#### H) Sottozona C8

- 1) Destinazione d'uso: a verde pubblico ad eccezione della edificazione di un posto pubblico di ristoro.
- 2) Tipologia: botteghe e ristoranti al piano inferiore, pensioni o abitazioni al piano superiore (vedasi concessione effettuata con delibera consiliare n° 643 dell'1.5.1967).
- 3) Altezza massima: 8,00 m. in conformità delle determinazioni prese con la delibera consiliare sopra richiamata.
- 4) Esecuzione: mediante convenzione con l'Amministrazione comunale.

### ART.6 - ZONA D = TRASFORMAZIONE, COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE.

#### A) Sottozona D1

- 1) Destinazione d'uso: residenziale, alberghiera per servizi annessi alla stazione delle ferrovie e alle comunicazioni automobilistiche, uffici pubblici e privati.
- 2) Altezza massima: 17,50 m.
- 3) Densità edilizia fondiaria: 5 mc./mq.;
- 4) Esecuzione: mediante piano particolareggiato da eseguirsi entro e non oltre mesi sei della data di adozione di Piano Regolatore Generale e/o piano di lottizzazione.

#### B) Sottozona D2

- 1) Destinazione d'uso: edifici per la istruzione, l'assistenza sanitaria, il culto.
- 2) Tipologia: (secondo le destinazioni di zona le indicazioni riguardano esclusivamente la nuova Scuola d'Arte da inserire nell'area dell'attuale giardino vescovile) costruzione a uso scolastico con aule di lezione in corpi di fabbrica semplici, su tre elevazioni e aule di esercitazione e ambienti comuni in corpi

bassi, ad una elevazione. Tutti gli altri fabbricati, di questa sottozona, mantenendo l'attuale destinazione, non potranno modificare l'attuale tipologia, ad eccezione dei fabbricati compresi tra l'edificio scolastico elementare e la Via Giglio per i quali viene consentito la stessa altezza dell'edificio scolastico, indipendentemente dalle modalità di esecuzione sotto riportate.

- 3) Altezza massima: 13,30 m. per i corpi delle aule; 5,00 per le parti basse.
- 4) Densità edilizia fondiaria: 5 mc./mq.;
- 5) Rapporto di copertura: 1/3
- 6) Esecuzione: mediante progetto che interessi le aree verso la nuova via che unisce la Stazione alla via Pietragrossa, nel quale dovranno essere indicati, tramite convenzione con il Comune, gli spazi verdi e i servizi generali occorrenti alla nuova scuola e alla esistente, in relazione alla chiusura del Viale Regina Margherita e alla sua trasformazione in zona di verde pubblico scolastico. La trasformazione dell'attuale ospedale in ambulatorio o altro servizio attinente la sanità pubblica, sarà convenzionato con il Comune per quanto riguarda servizi, spazi liberi occorrenti, e altre indicazioni. L'attuale convento dei Cappuccini è vincolato alle attuali caratteristiche.

#### C) Sottozona D3

- 1) Destinazione d'uso: direzionale e residenziale.
- 2) Tipologia: di ristrutturazione, da stabilire mediante piano particolareggiato.
- 3) Altezza massima: da stabilire mediante piano particolareggiato.
- 4) Densità edilizia fondiaria: 5 mc./mq.;
- 5) Rapporto di copertura: da stabilire con piano particolareggiato.
- 6) Esecuzione: secondo le modalità da stabilire con piano particolareggiato, che tenga conto delle necessità di traffico e delle particolari visuali della Rocca della zona. Nelle norme del piano particolareggiato saranno vietate licenze edilizie a qualsiasi titolo, e saranno concesse soltanto per opere di urgenti necessità di igiene e consolidamento.

#### D) Sottozona D4

- 1) Destinazione d'uso: direzionale e residenziale.
- 2) Altezza massima: 17,50 m.
- 3) Densità edilizia fondiaria: 5 mc./mq.;
- 4) Esecuzione: mediante piano particolareggiato da eseguirsi entro e non oltre mesi sei dalla data di adozione del P.R.G. e/o piano di lottizzazione. L'attuale piazza esistente in fregio alla litoranea dovrà conservare le proprie caratteristiche e quindi va esclusa da ogni edificazione.

#### E) Sottozona D5

- 1) Destinazione d'uso: residenziale ed uffici pubblici.
- 2) Altezza massima: 13,50 m.
- 3) Densità edilizia fondiaria: 5 mc./mq.;
- 4) Esecuzione: mediante piano particolareggiato da eseguirsi entro e non oltre mesi sei dalla data di adozione del P.R.G. e/o piano di lottizzazione.

A parziale deroga delle superiori prescrizioni potrà essere consentita una sola sopraelevazione ai fabbricati ivi esistenti e prospicienti sul lungomare ad angolo con la piazza C. Colombo, risalenti, al 1950. In ogni caso dovrà essere salvaguardato il punto di vista panoramico di piazza Garibaldi al promontorio di S. Lucia.

#### F) Sottozona D6

- 1) Destinazione d'uso: residenziale, uffici e servizi a trasformazione dell'attuale edilizia.
- 2) Altezza massima: 17,50 m.
- 3) Densità edilizia fondiaria: 5 mc./mq.;
- 4) Esecuzione: mediante piano particolareggiato da eseguirsi entro e non oltre mesi sei dalla data di adozione del P.R.G. e/o piano di lottizzazione.

### ART.7 - ZONA E = ESPANSIONE EDILIZIA.

#### A) Sottozona E1

- 1) Destinazione d'uso: residenziale e servizi relativi.
- 2) Tipologia: costruzioni su quattro elevazioni, in linea o a punto.
- 3) Altezza massima: 8,00 m. misurata come media tra le altezze dei fronti a monte e a valle.
- 4) Densità edilizia fondiaria: 3,25 mc./mq.
- 5) Rapporto di copertura: 1/6
- 6) Esecuzione: mediante piani particolareggiati e/o piani di lottizzazione, che stabiliscano la percentuale delle attrezzature pubbliche in misura non inferiore a quella fissata dall'art. 3 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n° 3519, e nel rispetto delle seguenti prescrizioni: superficie minima per le lottizzazioni Ha 2.

#### B) Sottozona E2

- 1) Destinazione d'uso: verde agricolo.
- 2) Tipologia: .....
- 3) Altezza massima: .....
- 4) Densità edilizia fondiaria: 0,03 mc./mq.
- 5) Rapporto di copertura: 1/6
- 6) Esecuzione: mediante piani particolareggiati e/o piani di lottizzazione, che stabiliscano la percentuale delle attrezzature pubbliche in misura non inferiore a quella fissata dall'art. 3 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n° 3519, e nel rispetto delle seguenti prescrizioni: superficie minima per le lottizzazioni Ha 2.

#### C) Sottozona E3

- 1) Destinazione d'uso: residenziale, a ville e servizi relativi.
- 2) Tipologia: costruzioni su due elevazione; cubatura massima 1.000 mc.;
- 3) Altezza massima: 4,00 m.
- 4) Densità fondiaria massima: 1 mc./mq.;

- 5) Rapporto di copertura: 1/7;
- 6) Esecuzione: mediante piani di lottizzazione, che stabiliscano la percentuale delle attrezzature pubbliche in misura non inferiore a quella fissata dall'art. 3 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n° 3519, e nel rispetto delle seguenti prescrizioni: lotto minimo mq. 2.000; distanza dai confini mt. 10,00; distanza dalla SS. 113 in conformità alle vigenti disposizioni - distanza dalle altre strade mt. 6,00; superficie minima per le lottizzazioni Ha 2.  
Oltre quota 60 le costruzioni dovranno essere eseguite a gradoni con facoltà di copertura a terrazzo del gradone sottostante.

#### D) Sottozona E4

- 1) Destinazione d'uso: ville residenziali.
- 2) Tipologia: costruzioni su due elevazione; cubatura massima 1.000 mc.;
- 3) Altezza massima: 4,00 mt.
- 4) Densità fondiaria massima: 1 mc./mq.;
- 5) Rapporto di copertura: 1/7;
- 6) Esecuzione: mediante piani di lottizzazione, che stabiliscano la percentuale delle attrezzature pubbliche in misura non inferiore a quella fissata dall'art. 3 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n° 3519, e nel rispetto delle seguenti prescrizioni: lotto minimo mq. 2.000; distanza dai confini mt. 10,00; distanza dalla SS. 113 in conformità alle vigenti disposizioni - distanza dalle altre strade mt. 6,00; superficie minima per le lottizzazioni Ha 2.

#### E) Sottozona E5

- 1) Destinazione d'uso: residenziale a ville.
- 2) Tipologia: costruzioni su due elevazioni; cubatura massima 1.000 mc.;
- 3) Altezza massima: 4,00 mt.
- 4) Densità fondiaria massima: 1,15 mc./mq.;
- 5) Rapporto di copertura: 1/6;
- 6) Esecuzione: mediante piani di lottizzazione, che stabiliscano la percentuale delle attrezzature pubbliche in misura non inferiore a quella fissata dall'art. 3 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n° 3519, e nel rispetto delle seguenti prescrizioni: lotto minimo mq. 2.000; distanza dai confini mt. 10,00; distanza dalle altre strade mt. 6,00; superficie minima per le lottizzazioni Ha 2.

### ART.8 - ZONA F = ESPANSIONE EDILIZIA MISTA RESIDENZIALE E RICETTIVA TURISTICA STAGIONALE.

#### A) Sottozona F1

- 1) Destinazione d'uso: residenziale e ricettiva turistica.
- 2) Tipologia: fabbricati su tre elevazioni (nella parte contrassegnata con la lettera AF in planimetria a due elevazioni); con cortile interno di m. 8 di lato, 4

appartamenti per piano con una scala per due appartamenti; area coperta massima mq 500.

- 3) Altezza massima: 10,00 m. per i fabbricati su tre elevazioni; 7,00 m. per i fabbricati su due elevazioni; calcolata come media fra l'altezza dei fronti a monte e a valle.
- 4) Densità edilizia fondiaria: 2 mc./mq.
- 5) Rapporto di copertura: 1/5
- 6) Esecuzione: in base alle direttrici dell'allineamento indicato nelle planimetrie, in direzione del quale devono disporsi i lati a monte e a valle dei singoli edifici ognuno dei quali è sfalsato con il successivo in modo che le due fronti contigue si sovrappongono per m. 6,00 e il loro distacco sia di m. 6,00.  
NOTA: con le stesse caratteristiche di tipologia, salvo la doppia scala, di altezza, di densità, di rapporto di copertura, di modalità di esecuzione, potranno essere costruiti fabbricati per pensioni.

#### B) Sottozona F2

- 1) Destinazione d'uso: residenziale e ricettiva turistica.
- 2) Tipologia: costruzioni su quattro elevazioni, in linea o a punto.
- 3) Altezza massima: 13,50 m. misurata come media tra le altezze dei fronti a monte e a valle.
- 4) Densità edilizia fondiaria: 3,25 mc./mq.
- 5) Rapporto di copertura: 1/6
- 6) Esecuzione: mediante piano particolareggiato e/o piano di lottizzazione.  
NOTA: con le stesse caratteristiche di tipologia, di altezza, di densità fondiaria, di rapporto di copertura, di modalità di esecuzione, potranno essere costruiti fabbricati per pensioni.

#### C) Sottozona F3

- 1) Destinazione d'uso: ricettiva alberghiera.
- 2) Tipologia: costruzioni, su tre elevazioni sopra la quota stradale del Lungomare, con il blocco delle camere contenute in un corpo in linea di lunghezza non superiore a m. 60,00 e di larghezza non superiore a m. 13,50; con l'insieme degli ambienti di ricevimento contenuti in corpi di fabbrica a piastra; massima cubatura, qualunque sia l'area pertinente edificabile 12.000 mc.
- 3) Altezza massima: m. 10,00 per le parti su tre elevazioni; m. 4,00 per le zone a piastra, calcolata come media, in ambedue i casi, delle altezze delle fronti a monte e a valle.
- 4) Densità edilizia fondiaria: 2,50 mc./mq.
- 5) Rapporto di copertura: 3/7, comprese le parti a piastra.
- 6) Esecuzione: secondo le seguenti prescrizioni:
  - 1) lotto minimo 2.000 mq.;
  - 2) i corpi in linea che contengono il blocco delle stanze da letto saranno orientate con le testate brevi verso il mare;
  - 3) la distanza fissa di queste testate brevi dal ciglio interno dell'attuale Via Lungomare, sarà di m. 10,00 con allineamento obbligato;



- 4) la distanza minima fra due blocchi di edifici contigui sarà di 27,50 m.;
- 5) i corpi a piastra potranno arrivare sul filo dell'attuale Via Lungomare semprechè non contengono - in quella parte - servizi ma ambienti per la ricezione o lo svago;
- 6) tutti gli ingressi carrabili saranno previsti dalle vie di accesso posteriori o sui fianchi, provenendo da questi; nessun accesso carrabile potrà essere previsto dalla Via Lungomare, nemmeno in determinate ore della giornata;
- 7) spazi di parcheggio coperti o scoperti dovranno essere previsti in ragione di 15,00 mq. ogni due posti letto;
- 8) ogni progetto sarà convenzionato con il Comune per la precisazione della via di accesso.

#### D) Sottozona F4

- 1) Destinazione d'uso: residenziale e ricettiva turistica.
- 2) Tipologia: a) costruzioni bifamiliari su due elevazioni con muro comune intermedio e scale distinte; cubatura media mc. 1.000; cubatura massima mc. 1.500;  
b) costruzione alberghiera con corpo di fabbrica in linea, su tre elevazioni, non più lungo di m. 45,00 per gli ambienti comuni e di servizio.
- 3) Altezza massima: 7,00 m., calcolata come media fra le altezze dei prospetti a monte e a valle, per le tipologie indicate con la lettera a);  
10,00 m., calcolata come media fra le altezze dei prospetti a monte e a valle, per le tipologie indicate con la lettera b).
- 4) Densità edilizia fondiaria: 1 mc./mq. per ambedue le tipologie a) e b).
- 5) Rapporto di copertura: 1/7 per ambedue le tipologie a) e b).
- 6) Esecuzione: mediante convenzione, caso per caso, con il Comune, secondo le seguenti prescrizioni:
  - distanza minima delle costruzioni dal filo delle strade di accesso m. 6,00;
  - distanza minima tra costruzioni contigue m. 15,00;
  - distanza minima tra costruzioni a ville e costruzione alberghiera, m. 25,00;
  - obbligo di inserire un solo edificio del tipo indicato con la tipologia della lettera b) (costruzione alberghiera).

#### E) Sottozona F5

- 1) Destinazione d'uso: unità turistiche stagionali e servizi relativi.
- 2) Tipologia: a) case di abitazione ad una elevazione; e servizi di unità composti da fabbricati a piastra o in linea contenenti negozi, posti di ristoro, ambienti per lo sport e ogni altro tipo di servizio di carattere pubblico per lo svago, eccettuate le destinazioni di tipo ricettivo alberghiero;  
b) case di abitazione a due elevazioni.

- 3) Altezza massima: mt. 4,00 per le costruzioni di tipo a) e mt. 7,00 per le costruzioni di tipo b);
- 4) Densità edilizia fondiaria: 0,50 mc/mq.
- 5) Rapporto di copertura: 1/10
- 6) Lotto minimo: 1.200 mq.
- 7) Esecuzione: le costruzioni tipo a) potranno essere realizzate soltanto su terreno con pendenza non superiore al 20%; le costruzioni di tipo b) su terreno con pendenza superiore al 20% a condizione che siano realizzate a gradoni, il primo dei quali, cioè quello sottostante con facoltà di copertura a terrazzo.

Art. 8 - F) Sottozona F6 (abitato di S. Ambrogio)

- 1) Destinazione d'uso: residenziale e turistica mista.
- 2) Tipologia: a) case in linea, di lunghezza non superiore ai m.30,00 con tre elevazioni;  
b) case isolate, con tre elevazioni, con uno o più alloggi con muro intermedio comune.
- 3) Altezza massima: 10,50 m. calcolata come media della altezza dei fronti a monte e a valle.
- 4) Densità edilizia fondiaria: 3,00 mc./mq.
- 5) Rapporto di copertura: 1/4
- 6) Esecuzione: mediante convenzione con il Comune.
- 7) A parziale deroga delle suddette prescrizioni, tutti i lotti e/o le costruzioni esistenti risultanti da atti di data certa, anche promissori, al 9/10/1967, potranno essere edificati e/o sopraelevati per la costruzione di case della stessa tipologia e con gli stessi rapporti di copertura esistenti in quella frazione.

**ART.9 - ZONA G = EDILIZIA RICETTIVA.**

A) Sottozona G1

- 1) Destinazione d'uso: ricettiva alberghiera.
- 2) Tipologia: costruzioni su tre elevazioni, con il blocco delle camere contenute in un corpo in linea di lunghezza non superiore a m. 60,00 e di larghezza non superiore a m. 13,50; con l'insieme degli ambienti di ricevimento contenuti in corpi di fabbrica a piastra; massima cubatura qualunque sia l'area pertinente edificabile, 12,00 mc.
- 3) Altezza massima: m. 10,00 per le parti su tre elevazioni; m. 4,00 per le zone a piastra, calcolata come media, in ambedue i casi, delle altezze delle fronti a monte e a valle.
- 4) Densità edilizia fondiaria: 2,5 mc/mq.
- 5) Rapporto di copertura: 3/7, comprese le parti a piastra.
- 6) Esecuzione: secondo le seguenti prescrizioni:
  - 1) lotto minimo 2.000 mq.;

- 2) i corpi in linea che contengono il blocco delle stanze da letto saranno orientati con le testate brevi verso il mare;
- 3) la distanza fissa di queste testate brevi dal ciglio interno dell'attuale Via Lungomare, sarà di m.10,00 con allineamento obbligato;
- 4) la distanza minima fra due blocchi letti di edifici contigui sarà di 27,50 m.;
- 5) i corpi a piastra potranno arrivare sul filo dell'attuale Via Lungomare, semprechè non contengano in quella parte - servizi, ma ambienti per la ricezione e lo svago;
- 6) tutti gli ingressi carrabili saranno previsti dalle vie di accesso posteriori o sui fianchi, provenendo da questa; nessun accesso carrabile potrà essere previsto dalla Via Lungomare, nemmeno in determinate ore della giornata;
- 7) spazi di parcheggio coperti o scoperti dovranno essere previsti in ragione di 15,00 mq. ogni due posti letto;
- 8) ogni progetto sarà convenzionato con il Comune per la precisazione delle vie di accesso.

#### B) Sottozona G2

- 1) Destinazione d'uso: ricettiva alberghiera.
- 2) Tipologia: costruzioni, su tre elevazioni, con il blocco delle camere contenute in un corpo di fabbrica in linea di lunghezza non superiore a m. 60,00 e di larghezza non superiore a m. 13,50; con l'insieme degli ambienti di ricevimento contenuti in corpi di fabbrica a piastra.
- 3) Altezza massima: 8,00 m., calcolata come media fra le altezze a monte e a valle del corpo in linea per le parti su tre elevazioni; 4,00 m., per i corpi a piastra, calcolata come media fra le altezze a monte e a valle delle fronti.
- 4) Densità edilizia fondiaria: 0,70 mc./mq.
- 5) Rapporto di copertura: 1/5, comprese le parti a piastra.
- 6) Esecuzione: mediante progetto di lottizzazione convenzionato con il Comune, esteso a tutta l'area, che precisi l'ubicazione delle unità alberghiere in modo da non turbare il paesaggio dalla strada Cefalù - Gibilmanna; comunque la quota di copertura dei corpi di fabbrica in linea delle camere deve essere contenuta al di sotto della curva di livello 100; è inteso anche che le unità alberghiere, in tutta la zona, non potranno superare il numero di due e che il progetto conterrà tutta la sistemazione di massima dell'area pertinente (modalità di accesso, zone di verde, zone attrezzate).

#### C) Sottozona G3

- 1) Destinazione d'uso: ricettiva alberghiera.
- 2) Tipologia: costruzioni, su tre elevazioni, con il blocco delle camere contenuto in un corpo di fabbrica in linea e con ambienti collettivi a piastra.

- 3) Altezza massima: da fissarsi secondo le prescrizioni di esecuzione mediante convenzioni caso per caso con il Comune, e comunque non superiore ai 10,00 m. calcolati come media delle altezze di fronti a monte e a valle.
- 4) Densità edilizia fondiaria: 2 mc./mq.
- 5) Rapporto di copertura: 1/5, comprese le parti a piastra.
- 6) Esecuzione: dato il particolare carattere della zona si stabiliscono le seguenti prescrizioni, caso per caso:
  - 1) per l'albergo Kalura è consentito il prolungamento del corpo di fabbrica in linea delle camere limitato a sole tre elevazioni e per una lunghezza di non più di 30,00 m. dall'attuale filo del costruito, con altezza massima, misurata dalla stradella di accesso a monte, non superiore ai 9,00 m.; per questo Albergo sarà anche consentita la modificazione interna degli ambienti a piastra destinati a ricezione. Per ogni progettazione sarà necessaria opportuna convenzione con il Comune per eventuali aree di parcheggio e servitù;
  - 2) nell'area attualmente occupata dalla fabbrica di marmo, sarà concessa una sola costruzione alberghiera organizzata su più livelli con un massimo di 2 elevazioni per ogni livello; saranno convenzionati con il Comune i progetti per tale trasformazione, per quanto riguarda le vie di accesso e parcheggi relativi;
  - 3) per l'Albergo Siesta d'Oro è consentita un'altra elevazione, oltre quelle esistenti alla data di adozione del P.R.G.

#### D) Sottozona G4

- 1) Destinazione d'uso: ricezione turistica con costruzioni non stabili per campeggio e costruzioni stabili per i servizi collettivi relativi.
- 2) Tipologia: a) manufatti a carattere non permanente (capanne cottages) in materiale ligneo o similare;  
b) costruzioni stabili per servizi di ricezione turistica e ristoro organizzati ad ambienti intercomunicabili con patii interni, che non ricoprano più di un ventesimo della intera area.
- 3) Altezza massima: 3,50 m., calcolata come media delle altezze dei fronti a monte e a valle.
- 4) Densità edilizia fondiaria: 0,10 mc./mq.
- 5) Rapporto di copertura: 1/20, per le parti costruibili stabilmente.
- 6) Esecuzione: mediante progetto dell'intero lotto, convenzionato con il Comune per i servizi primari e per la sistemazione a parco turistico della intera zona.

#### E) Sottozona G5

- 1) Destinazione d'uso: completamento della ricettività alberghiera e servizi relativi.
- 2) Tipologia: costruzioni su 3 elevazioni con il blocco delle camere contenuto in un corpo di fabbrica in linea di lunghezza non superiore a m. 40,00, e con l'insieme degli ambienti di ricevimento contenuti in un corpo di fabbrica a piastra.
- 3) Altezza massima: 10,00 m. per i corpi di fabbrica in linea; 4,00 m. per le piastre; calcolate ambedue come media delle altezze, a monte e a valle, dei fronti.
- 4) Densità edilizia fondiaria: 1,50 mc./mq.

- 5) Rapporto di copertura: 1/5 comprese le parti a piastra.
- 6) Esecuzione: secondo le seguenti prescrizioni:
  - 1) distanza minima dei corpi di fabbrica dalla SS.113, m.15,00; distanza minima dei corpi di fabbrica dal confine della proprietà FF.SS. m. 20,00; superfici di parcheggio, scoperte o coperte, in ragione di 15,00 mq. ogni due posti letto.

#### F) Sottozona G6

- 1) Destinazione d'uso: ricettività alberghiera.
- 2) Tipologia: invariata dall'attuale.
- 3) Altezza massima: invariata dall'attuale.
- 4) Densità edilizia fondiaria: invariata dall'attuale.
- 5) Rapporto di copertura: invariata dall'attuale.
- 6) Esecuzione: nel caso di trasformazione radicale, non interna, delle costruzioni ricadenti in tale sottozona, fatta salvo la destinazione d'uso, ci si atterrà alle prescrizioni della sottozona G/5.
- 7) Ferme restando le superiori prescrizioni, sono consentite soltanto impianti turistico-sportivi a cielo aperto a servizio degli alberghi esistenti.

#### G) Sottozona G7

- 1) Destinazione d'uso: ricettiva alberghiera.
- 2) Tipologia: costruzioni su tre elevazioni, con il blocco delle camere contenuto in un corpo di fabbrica in linea e con ambienti collettivi a piastra, disposti secondo le pendenze.
- 3) Altezza massima: 3,50 m. a partire dalla quota 70,00; 10,00 m. al piede della costruzione verso il torrente S.Elia; 3,50 massima altezza delle piastre..
- 4) Densità edilizia fondiaria: 3 mc/mq.
- 5) Rapporto di copertura: 1/4, comprese le parti a piastra.
- 6) Esecuzione: secondo le seguenti prescrizioni:
  - 1) lo sviluppo del blocco delle camere da letto si svolgerà a partire dalla quota 66,50 in basso, verso il torrente S. Elia; le piastre si svilupperanno dalla quota 66,50 sino alla quota 70,00;
  - 2) saranno predisposti 20 mq. di parcheggio ogni due posti letto;
  - 3) l'ingresso carrabile sarà previsto dalla SS. 113 in corrispondenza della quota 69,50.

#### H) Sottozona G8

- 1) Destinazione d'uso: turismo organizzato.
- 2) Tipologia: costruzioni di edifici su una elevazione, mono o bicamera con servizi igienici, organizzate per nuclei di 10 o 15 unità aggregate con mura in comune, intonaco bianco calce.
- 3) Altezza massima: 3,00 m. all'estradosso dei solai.
- 4) Densità edilizia fondiaria: 0,1 mc/mq. sulla intera area.
- 5) Rapporto di copertura: 1/10 dall'intera area, comprese le costruzioni esistenti.
- 6) Esecuzione: mediante piano di lottizzazione esteso a tutta la zona che tenga conto delle seguenti prescrizioni:

- 1) mantenimento dei volumi e delle caratteristiche architettoniche della Villa Agnello a quota 49,76 e della Chiesetta di S. Lucia, da adoperarsi per i servizi collettivi;
- 2) tutti i fabbricati nuovi saranno disposti a non meno di m. 60,00 dal ciglio superiore della scogliera o dalla linea interna di spiaggia;
- 3) la distanza dei nuclei di 15 o 10 unità sarà tale da permettere l'inserimento, tra nucleo e nucleo, di verde a macchia e con alberi;
- 4) eventuali tettoie, e altri servizi accessori saranno realizzati con carattere non permanente, usando incannucciate, legno o materiali simili;
- 5) la sistemazione deve essere unitaria per tutta l'area.

#### I) Sottozona G9

- 1) Destinazione d'uso: ricezione turistica.
- 2) Tipologia: a) manufatti a carattere non permanente (capanne cottages) in materiale ligneo o simile;  
b) costruzioni stabili per ricezione turistica e ristoro organizzati ad ambienti intercomunicabili con patii interni, che non ricoprono più di 1/15 della intera area.
- 3) Altezza massima: 4,00 m., calcolata come media delle altezze dei fronti a monte e a valle.
- 4) Densità edilizia fondiaria: 0,20 mc/mq.
- 5) Rapporto di copertura: 1/15 per le parti costruibili stabilmente.
- 6) Esecuzione: mediante progetto di un intero lotto, convenzionato con il Comune.

### ART.10 - ZONA H = ZONA DELLE ATTIVITÀ' CONNESSE AL NUOVO PORTO E ZONA ARTIGIANA.

#### A) Sottozona H1

- 1) Destinazione d'uso: costruzioni per attività connesse al nuovo porto commerciale e turistico.
- 2) Tipologia: a) capannoni per deposito materiali;  
b) costruzioni per il trattamento e la conservazione dei prodotti della pesca;  
c) costruzioni accessorie di servizio all'attracco turistico e commerciale (bar, ristoranti, distributori, piccole officine, cantieri artigianali per imbarcazioni);
- 3) Altezza massima: 5,00 m. all'interno dell'area portuale; 3,50 m. per tutte le costruzioni connesse al porto ma esterne al suo recinto
- 4) Densità: 3 mc/mq.
- 5) Rapporto di copertura: 1/3
- 6) Esecuzione: mediante piano particolareggiato esteso alla intera zona (dentro e fuori del recinto portuale), indicata sulle planimetrie, in cui siano osservate le seguenti prescrizioni:
  - 1) per ogni 10,00 mc. di costruito, in forma stabile e provvisoria, 2 mq. di parcheggio;

- 2) distanza tra fabbricati contigui non inferiore a m. 5,00;
- 3) distanza dalla strada di servizio del porto, m. 5,00;
- 4) massima profondità dei corpi di fabbrica da questo allineamento, verso il mare, m. 20,00;
- 5) a monte della strada di servizio del porto saranno permesse soltanto costruzioni accessorie di servizio;
- 6) tutte le costruzioni ricadenti al di fuori del recinto portuale dovranno avere estradosso di copertura al di sotto della quota della strada di accesso al centro di Cefalù, costeggiante la Rocca, di m.5,00.

#### B) Sottozona H2

- 1) Destinazione d'uso: industrie a carattere artigiano.
- 2) Tipologia: costruzioni per manifatture industriali e servizi relativi, a una elevazione.
- 3) Altezza massima: 7,00 m., calcolata come media delle altezze dei fronti a monte e a valle.
- 4) Densità: 3 mc./mq.
- 5) Rapporto di copertura: 1/3
- 6) Esecuzione: mediante progetto convenzionato con il Comune, caso per caso, per i servizi, gli impianti e le opere primarie di urbanizzazione.

### ART.11 - ZONA I = AREE A PARCO PER ATTIVITA' CULTURALI ED INSEDIAMENTI TURISTICI.

#### A) Sottozona I1

- 1) Destinazione d'uso: complessi di ricezione turistica e/o per attività culturali.
- 2) Tipologia: costruzioni a due elevazioni.
- 3) Altezza massima: 8,00 m.
- 4) Densità: 0,25 mc./mq.
- 5) Rapporto di copertura: 1/20
- 6) Esecuzione: mediante convenzione con il Comune.

#### B) Sottozona I2

- 1) Destinazione d'uso: parco privato per attività di carattere culturale e di tempo libero.
- 2) Tipologia: a) costruzioni accessorie alle attività culturali (sale di riunione, posti di ristoro, luoghi di svago) a una elevazione;  
b) restauro dell'attuale complesso edilizio con torre.
- 3) Altezza massima: 3,50 m.
- 4) Densità: 0,05 mc./mq.
- 5) Rapporto di copertura: 1/30 dell'intera zona.

- 6) Esecuzione: mediante piano particolareggiato o piano di lottizzazione promosso da enti pubblici o privati, o da privati, secondo le seguenti prescrizioni:
- 1) mantenimento delle attuali colture agricole;
  - 2) mantenimento delle attuali alberature;
  - 3) risistemazione e restauro dell'attuale complesso costruito;
  - 4) ogni nuova eventuale costruzione sarà a distanza minima di m. 60 dal ciglio superiore della scogliera

## ART. 12 - ZONA L = AREE A VERDE ATTREZZATO.

### A) Sottozona L1

- 1) Destinazione d'uso: Attrezzature a servizio delle ricettività turistica.
- 2) Altezza massima: 4,50 m.
- 3) Densità: 0,05 mc./mq.
- 4) Rapporto di copertura: 1/20
- 5) Esecuzione: caso per caso, mediante convenzione con il Comune.

### B) Sottozona L2

- 1) Destinazione d'uso: verde attrezzato per servizi.
- 2) Tipologia: piccoli mercati, asili, edifici scolastici, ad una sola elevazione.
- 3) Altezza massima: 4,00 m.
- 4) Densità: 0,10 mc./mq.
- 5) Rapporto di copertura: 1/7
- 6) Esecuzione: mediante convenzione con il Comune.

### C) Sottozona L3

- 1) Destinazione d'uso: verde pubblico organizzato per attività sportive anche come spettacolo.
- 2) Tipologia: a) manufatti per le competizioni agonistiche del calcio, del nuoto e dell'atletica con servizi relativi;  
b) campi da gioco per il pubblico e servizi relativi.
- 3) Altezza massima: 3,50 m. per i servizi.
- 4) Densità: 0,1 mc./mq.
- 5) Rapporto di copertura: 1/10
- 6) Esecuzione: mediante piano particolareggiato.

### D) Sottozona L4

- 1) Destinazione d'uso: verde pubblico organizzato a servizio delle scuole e delle zone di nuova espansione.
- 2) Esecuzione: mediante progettazioni della Amministrazione Comunale, caso per caso.



E) Sottozona L5 = L2

- 1) Destinazione d'uso: verde attrezzato per servizi.
- 2) Tipologia: piccoli mercati, asili, edifici scolastici, ad una sola elevazione.
- 3) Altezza massima: 4,00 m.
- 4) Densità: 0,10 mc./mq.
- 5) Rapporto di copertura: 1/7
- 6) Esecuzione: mediante convenzione con il Comune.

**ART. 13 - ZONA M = PARCO AGRICOLO E TURISTICO.**

- 1) Destinazione d'uso: parco agricolo con campeggi e case di villeggiatura stagionale.
- 2) Tipologia: a) trasformazione delle attuali costruzioni senza modifiche di volumi e di caratteristiche esterne, per adattarle a case di villeggiatura;  
b) case agricole a una elevazione con copertura a tetto con massima area coperta di 85 mq. e lotto minimo di 850 mq;  
c) costruzioni a carattere non permanente per servizi di campeggio.
- 3) Altezza massima: 3,50, calcolata come media delle altezze dei fronti a monte e a valle.
- 4) Densità: 0,35 mc./mq.
- 5) Rapporto di copertura: 1/10.
- 6) Esecuzione: secondo le seguenti prescrizioni:
  - 1) obbligo di mantenimento delle attuali colture agricole;
  - 2) distanza minima tra due nuove costruzioni m. 20,00;
  - 3) intonacatura esterna per le costruzioni trasformabili, o nuove, bianco calce;
  - 4) distanza minima di qualsivoglia costruzione dal ciglio superiore della scogliera o dalla linea interna di spiaggia m. 50,00;
  - 5) per campeggi sarà obbligatoria la convenzione con il Comune per i servizi relativi da eseguirsi con costruzioni di carattere non permanente.

#### ART.14 - ZONA N = VERDE PUBBLICO ORGANIZZATO.

##### A) Sottozona N1

- 1) Destinazione d'uso: giardino pubblico.
- 2) Tipologia: costruzioni limitate a servizio dell'uso del parco.
- 3) Altezza massima: 3,00 m.
- 4) Densità: 0,05 mc./mq.
- 5) Rapporto di copertura: 1/30
- 6) Esecuzione: mediante progetto unitario in cui le costruzioni non devono arrecare alcun pregiudizio, al godimento e all'agibilità del parco pubblico da parte della cittadinanza, alle alberature esistenti e alle caratteristiche panoramiche ed ambientali del complesso.

##### B) Sottozona N2

- 1) Destinazione d'uso: parco naturale comunale comprendente esclusivamente i terreni di proprietà del Comune di Cefalù.
- 2) Tipologia: costruzioni a una elevazione per il ristoro e l'assistenza dei turisti itineranti (ristoranti, distributori di caffè) concentrate in quattro unità al massimo per l'intera zona.
- 3) Altezza massima: 3,50 m.
- 4) Densità: 0,05 mc./mq. delle aree edificabili.
- 5) Rapporto di copertura: 1/20 delle aree edificabili
- 6) Esecuzione: mediante piano a cura del Comune sulla base delle seguenti prescrizioni:
  - 1) dislocazione delle possibili unità costruite in modo che non disturbino e non modificano le visuali di paesaggio dalle strade;
  - 2) creazione di adeguati parcheggi lungo le strade;
  - 3) organizzazione del territorio con sentieri pedonali che valorizzino i punti di migliore visuale, con mantenimento e integrazione delle zone verdi esistenti.

#### ART.15 - ZONA O = VERDE AGRICOLO.

In queste zone è obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche; è consentito aprire accessi e varchi carrabili senza alterare sostanzialmente le caratteristiche del terreno; è consentito ristrutturare negli stessi limiti volumetrici e con le stesse caratteristiche esterne le costruzioni ivi ricadenti.

- 1) Tipologia: sono consentite inoltre nuove costruzioni di tipo agricolo ad una elevazione.
- 2) Altezza massima: 3,50 m.
- 3) Densità: 0,01 mc./mq.
- 4) Rapporto di copertura: 1/50
- 5) Esecuzione: mediante convenzione con il comune.

Art. 2 - Norme di carattere generale di PRG - comma 14) In tutto il territorio comunale, eccezione fatta per le zone di nuova espansione urbana, è prescritta per i fabbricati di ogni tipo e destinazione la copertura a spiovente con tegolato in cotto.

## ART.16 - ZONA P = AREE BALNEARI DEMANIALI.

- 1) Destinazione d'uso: turistica balneare organizzata.
- 2) Tipologia: costruzioni di carattere balneare non permanente per gli impianti di cabine, docce, posti di ristoro, ambienti per lo svago.
- 3) Altezza massima: 3,00 m.
- 4) Densità: 0,05 mc./mq. dell'area destinata ai servizi.
- 5) Rapporto di copertura: 1/40 dell'area destinata ai servizi.
- 6) Esecuzione: mediante programmi convenzionati con il Comune o piani a cura del Comune stesso.

## ART.17 - ZONA Q = AREE AGRICOLE.

Per queste aree sono individuate due sottozone sulla base delle attuali condizioni dell' agricoltura del territorio, un programma agricolo di settore dovrà precisare le qualità delle varie zone dal punto di vista della loro produttività.

### A) Sottozona Q1:

- 1) Destinazione D'uso: verde agricolo.
- 2) Tipologia: costruzioni isolate, necessarie alla conduzione agricola, con due elevazioni al massimo; casa di tipo rustico.
- 3) Altezza Massima: 7,00 m. calcolata con la media delle altezze dei fronti a monte e a valle.
- 4) Densità edilizia: 0,03 mc./mq.
- 5) Rapporto Di Copertura: 1/10 dell'area del lotto.
- 6) Esecuzione: mediante progetto che fissi la distanza minima tra due costruzioni in m. 25,00.

Si consentano, in tale sottozona, tutte le costruzioni previste da leggi nazionali o regionali che prevedono contributi od agevolazioni in favore delle proprietà contadina, nonché quelle altre costruzioni destinate esclusivamente all'esercizio delle attività agricole e delle attività artigianali.

*NOTA:* le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nei casi previsti e disciplinati dalla legge 30 dicembre 1960, n° 1676, e relativo regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 14 febbraio 1962, n° 128, concernenti la costruzione di abitazioni per i lavoratori agricoli.

Art. 2 - Norme di carattere generale di PRG - comma 14) In tutto il territorio comunale, eccezione fatta per le zone di nuova espansione urbana, è prescritta per i fabbricati di ogni tipo e destinazione la copertura a spiovente con tegolato in cotto.

### B) Sottozona Q2

- 1) Destinazione d'uso: Verde agricolo;
- 2) Tipologia: costruzioni isolate necessarie alla conduzione agricola o di tipo residenziale; per il primo caso sono concesse due elevazioni; per il secondo caso una elevazione;
- 3) Altezza max: m. 7,00;
- 4) Densità edilizia: 0,03 mc./mq.

- 5) Rapporto di copertura: 1/6 dell'area del lotto;
- 6) Esecuzione: mediante progetto che fissi la distanza minima tra due costruzioni in mt. 30,00, e che precisi per le costruzioni di tipo residenziale il rispetto delle piantumazioni esistenti e l'eventuale impianto di nuove piantumazioni. Comunque queste costruzioni non potranno avere area coperta superiore ai mq. 150.

*Nota:* le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nei casi previsti e disciplinati dalla Legge 30/12/1960 n°1676, e relativo regolamento approvato con DPR n° 128 del 14/02/1962, concernente la costruzione di abitazioni per i lavoratori agricoli.

Art. 2 - Norme di carattere generale di PRG - comma 14) In tutto il territorio comunale, eccezione fatta per le zone di nuova espansione urbana, è prescritta per i fabbricati di ogni tipo e destinazione la copertura a spiovente con tegolato in cotto.

## ART. 18 ZONE VINCOLATE.

Indipendentemente dalla destinazione di cui agli articoli precedenti , alcune parti del territorio comunale sono inoltre soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli:

- 1) VINCOLO CIMITERIALE, secondo le limitazioni stabilite dall'art. 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n° 1165 , e legge 17 ottobre 1957 n° 983.
- 2) VINCOLO DI RISPETTO DELLE FALDE IDRICHE
- 3) VINCOLO DEGLI IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE
- 4) VINCOLO DI PROTEZIONE DELLE FALDE IDRICHE
- 5)VINCOLO ARCHEOLOGICO O PAESAGGISTICO, limitazioni stabilite dalla legge 1°giugno 1939 n° 1809 e 29 giugno 1939 n° 1497 e regolamento 3 giugno 1940 n° 1357.
- 6) Vincolo di rispetto monumentale o paesaggistico.

In corrispondenza delle località individuate sulle planimetrie con la lettera "V" nessuna licenza di costruzione, ampliamento o trasformazione potrà essere rilasciata a distanza inferiore a ml 50 dalle parti a picco e/o degli ammassi rocciosi .

Per le restanti terre valgono tutte le norme di cui alla sottozona Q2 residenziale - agricola.

Per la zona di Carcarella - Parantola è consentito l'esercizio di cavatura di pietra.

### Art. 17 - B) Sottozona Q2

- 1) Destinazione d'uso: Verde agricolo;
- 2) Tipologia: costruzioni isolate necessarie alla conduzione agricola o di tipo residenziale; per il primo caso sono concesse due elevazioni; per il secondo caso una elevazione;
- 3) Altezza max: m. 7,00;

- 4) Densità edilizia: 0,03 mc./mq.
- 5) Rapporto di copertura: 1/6 dell'area del lotto;
- 6) Esecuzione: mediante progetto che fissi la distanza minima tra due costruzioni in mt. 30,00, e che precisi per le costruzioni di tipo residenziale il rispetto delle piantumazioni esistenti e l'eventuale impianto di nuove piantumazioni. Comunque queste costruzioni non potranno avere area coperta superiore ai mq. 150.

*Nota:* le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nei casi previsti e disciplinati dalla Legge 30/12/1960 n°1676, e relativo regolamento approvato con DPR n° 128 del 14/02/1962, concernente la costruzione di abitazioni per i lavoratori agricoli.

- 7) VINCOLO DI RISPETTO DELLA VIABILITA' PRINCIPALE E VINCOLO PANORAMICO NELLA VIABILITA' SECONDARIA DEL TERRITORIO.

valgono le vigenti disposizioni di legge e/o regolamentari.

- 8) VINCOLO DELLA ZONA DEL NUOVO OSPEDALE , contrassegnato della dicitura : OSPEDALE , purché sia ritenuta idonea dagli organi competenti, valendo in caso contrario , il potere di deroga previsto dalle nuove norme sulla legge urbanistica - art. 16.

#### ART.19 INDICAZIONE GRAFICA DELLE MODALITÀ' DI ATTUAZIONE DI PIANO.

Nella planimetria in scala 1 a 10.000 e 1 a 20.000 riguardanti le opere varie , sono indicate le zone sottoposte a differenti modalità di attuazione del P.R.G. e più precisamente le zone per le quali sono necessari i piani particolareggiati di esecuzione e le zone per le quali sono necessarie piani di lottizzazione convenzionati a iniziativa privata ; a fondo unico le zone di espansione semplici , e quelle già costruite da completare.

#### ART.20 - ATTUAZIONE DEL PIANO.

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Cefalù si avvale, per la sua attuazione, delle disposizioni legislative vigenti e delle disposizioni legislative urbanistiche che verranno emanate successivamente. In particolare verranno utilizzate le facoltà concesse all' Amministrazione:

- a) Art. 18 della legge 17 agosto 1942, n° 1150;
- b) Legge 18 aprile 1962, n° 167;
- c) Legge 6 agosto 1967, n°765.

#### ART. 21 - PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PIANO.

L'Amministrazione Comunale formerà all' inizio di ogni esercizio finanziario un "programma di attuazione del piano" che dovrà contenere:

- a) le indicazioni delle opere stradali, dei parcheggi, dei servizi, delle zone verdi e delle opere edilizie da realizzare per iniziativa del Comune e di altri enti.
- b) le dimensioni delle espansioni residenziali nelle varie zone.

- c) la localizzazione dei settori nei quali si intendono predisporre i progetti urbanistici per mettere in agibilità i terreni necessari alle espansioni di cui sopra attraverso piani particolareggiati e convenzioni.
- d) l'individuazione delle zone edificate nelle quali si intendono predisporre progetti urbanistici per la ristrutturazione attraverso piani particolareggiati e convenzioni.