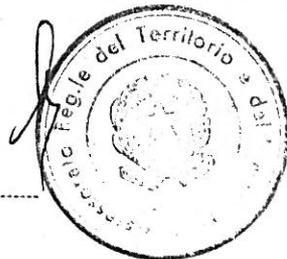




REPUBBLICA ITALIANA

REGIONE SICILIANA

L' ASSESSORE DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE



- VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;
- VISTI i Decreti del Presidente della Repubblica 30/7/1950 n.878 e 1/7/1977 n.683;
- VISTE le LL.RR. 30/1/1962 n.28 e 10/4/1978 n.2;
- VISTA la legge Urbanistica 17/8/1942 n.1150 e successive aggiunte e modificazioni;
- VISTI i Decreti legge 1/5/1968 n.1404 e 2/4/1968 n.1444;
- VISTA la L.R. 27/12/1978 n.71 e successive modifiche e integrazioni;
- VISTA la determinazione del Commissario Regionale ad Acta n.155 del 1/6/1982 con la quale viene adottato il piano particolareggiato relativo alle zone di espansione e ristrutturazione comprese tra la linea ferrata, la fascia demaniale costiera ed il centro storico;
- VISTI gli atti e le certificazioni relative al piano adottato ed alla pubblicazione e deposito;
- VISTE le opposizioni ed osservazioni presentate avverso il piano (18 in termini e 2 fuori termini);
- VISTE le controdeduzioni formulate relative alle predette opposizioni ed osservazioni dal Prof. Architetto Leonardini⁽²⁵⁾ progettista del piano;
- VISTO il parere dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo datato 3/5/1982 trasmesso al Sindaco di Cefalù con nota n.3540/3629 del 3/5/1982;
- VISTO il parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di Palermo n.7921 del 3/11/1982;
- VISTO il voto n.147 del 21/9/1983 con il quale si formulava la proposta di chiedere documenti integrativi al Comune;
- VISTA la nota Assessoriale n.21158 del 25/10/1983 con cui, accettando la proposta del Consiglio Regionale dell'Urbanistica, vennero chiesti i documenti integrativi;
- VISTA la nota n.16131 del Commissario ad Acta di trasmissione dei documenti richiesti;
- VISTO il voto del Consiglio Regionale dell'Urbanistica n.362 del 12/12/1984 che si trascrive integralmente per la parte che interessa:
- Considerato che:
- non risulta che il P.R.G. vigente approvato con D.A. n.199/74, sia stato adeguato a quanto dettato dalla legge 6/8/67 n.765 e dal D.M. 2/4/68 n.1444;
 - i piani particolareggiati possono introdurre varianti alle previsioni del P.R/G., dirette ad adeguare il medesimo ai limiti e ai rapporti fissati dal D.M. 2/4/68 n.1444 (art.12 della L.R. n.71/78); tale adeguamento va ritenuto particolarmente necessario per l'area interessata dal P.P. in questione, in quanto comprende zone di particolare pregio ambientale con destinazioni d'uso di piano diverse, in un ambito territoriale il cui corretto sviluppo urbanistico deve tendere alla valorizzazione economica delle aree nel rispetto e per
- C.E.M.S.O. - Presidenza della Regione

la riqualificazione dell'ambiente il cui elemento fondamentale è quello segnato dalla linea di costa.

Considerato che:

- le scelte programmatiche contenute a premessa del piano particolareggiato sono da intendersi coerenti con le linee programmatiche dettate dal P.R.G.;
- si ritiene corretta

la particolare accentuazione del disegno urbano data all'aspetto turistico insediativo della zona, in conseguenza della crescente domanda manifestata nel settore nell'ultimo decennio.

Considerato che:

- l'area sottoposta a P.P. è da ritenersi elemento strategico di risposta a tali esigenze che vedono la città di Cefalù epicentro di un più vasto comprensorio turistico;
- alla luce degli elementi evidenziati in premessa, è da ritenersi valida l'impostazione urbanistica data al progetto del prof. Urbani, in quanto in essa si rileva l'istanza di trovare una caratterizzazione dei luoghi per mezzo di interventi edificatori controllati a mezzo di una compiutezza progettuale unitaria che comunque non comprometta un'attuazione programmata della stessa urbanizzazione, mentre impedisce che questa scada in interventi puntuali, imponendo un vero e proprio controllo sia formale, sia funzionale delle sedi delle attività che si concentrano in tali aree.

Considerato che

- la morfologia urbana che viene data al progetto sia la convergenza delle due fondamentali istanze sopracitate, la prima tendente ad adeguare la pianificazione a quanto disposto dal D.M. 2/4/68 n.1444 e l'altra nell'organizzare opportunamente l'edificazione, si ritiene da addebitare a tali giustificate ragioni le varianti introdotte dal P.P. alle norme ed al disegno del P.R.G. vigente;
- nella sostanza le prescrizioni esecutive proprie del P.P. sono guidate dalla logica del P.R.G. tant'è che ne attuano le prescrizioni pressochè all'interno dello stesso zoning;
- per quanto attiene la viabilità ed accessibilità alle varie parti del territorio interessato, il P.P. conferma la gerarchia viaria già prevista dal P.R.G., rettificandone alcuni tracciati o completandone l'orditura al fine di renderli più aderenti alla orografia e comunque tali da caratterizzare morfologicamente le varie parti del progetto di urbanizzazione.

Preso atto che:

- Il P.P. di Cefalù zona lungomare, interessa le zone territoriali omogenee, definite come C3 - C4 - C5 - D1 - D2 - D3 - D4 - D5 - D6 - F3 - G1 - O, nel P.R.G. vigente, definizioni comunque che non tengono conto della tipizzazione prevista nel D.M. 2/4/68 n.1444;
- Le zone territoriali omogenee C vengono definite nelle norme di attuazione del P.R.G. come di completamento e ristrutturazione;

va comunque notato che:

- le zone C4 e C5 possono senz'altro essere assimilate alle zone territoriali omogenee di tipo "B" di completamento come definite nel D.M. 2/4/68 n.1444, in quanto la cubatura e la superficie coperta preesistente soddisfano i limiti stabiliti nel predetto decreto;



- mentre la zona C3, non rispettando i predetti limiti stabiliti nel D.M. 2/4/68 n.1444, non è da ritenersi assimilabile a zona territoriale B di completamento, come definita ai sensi del predetto decreto;
- le zone D possono ritenersi anch'esse assimilabili a zone territoriali omogenee "B" di completamento, così come definite nel D.M. 2/4/68 n.1444, in quanto vengono rispettati i limiti minimi di cubatura e superficie coperta preesistenti nella misura stabilita nel predetto decreto;
- le zone F3 e G1 non si ritengono assimilabili a zone territoriali omogenee B di completamento ai sensi del D.M. 2/4/68 n.1444, in quanto non vengono soddisfatti i limiti minimi di cubatura e superficie fondiaria preesistenti prescritti da tale D.M.;
- per la zona territoriale omogenea O, destinata a verde agricolo, il P.R.G. vigente prevede un'altezza massima di mt.3,5, una densità edilizia di 0,01 mc/mq ed un rapporto di copertura massimo di 1/50, mentre impone il rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche morfologiche del terreno.

Ciò considerato appaiono compatibili, con quanto stabilito dall'articolo 15 della legge regionale 12/6/76 n.78, le eventuali varianti apportate al P.R.G. nelle zone territoriali omogenee C4 - C5 - D1 - D2 - D3 - D4 - D5 - D6, in quanto queste si ritengono assimilabili alle zone territoriali omogenee B definite nel D.M. 2/4/68 n.1444; mentre per quanto attiene alle zone territoriali omogenee C3 - F3 - G1, non essendo queste assimilabili alle zone territoriali omogenee B definite nel predetto D.M., non sono accoglibili le eventuali varianti apportate in sede di P.P. al P.R.G. vigente, in osservanza a quanto stabilito dall'articolo 15 della legge regionale 12/6/76 n.78;

- per le zone territoriali omogenee D1 - D2 - D3 - D4 - D5 - D6, il D.A. 199/74 di approvazione del P.R.G. di Cefalù, prevede, all'art.3 una densità fondiaria di 5 mc/mq diversa da quelle riportate erroneamente nelle tavole di P.P., in quanto riferite alle Df originariamente previste nel progetto di P.R.G. dal Prof. Samonà.

La densità fondiaria di 5 mc/mq, è da ritenersi limite massimo per tali zone D, in quanto queste essendo assimilabili a z.t.o. "B" sono regolate dall'articolo 7 del D.M. n.1444, non è pertanto compatibile con le predette zone territoriali omogenee, applicare per i nuovi edifici su terreni inedificati o per ricostruzioni a seguito di demolizione, una densità fondiaria superiore ai 5 mc/mq.

Ciò premesso, per le varie zone territoriali omogenee interessate dal P.P., possono essere fatte le seguenti considerazioni:

- Zona D1: nella tavola h.6 di P.P. alla tabella 2 si riporta un valore della densità fondiaria di P.P. pari a 10,7 mc/mq, derivata dal rapporto tra il volume edilizio totale (di progetto e confermato), pari a mc.129943 e la superficie fondiaria pari a mq.12113.

A tale proposito si rileva, in questa come anche per altre zone di P.P., che nella superficie fondiaria riportata nella tabella 2 della tavola 6, non sono comprese erroneamente le aree verdi private ad uso pubblico, che ammontano complessivamente a mq. 1722,5, per cui la superficie fondiaria effettiva è pari a mq.13835,75 e di conseguenza la densità fondiaria risulta pari a 9,39 m.

Tale valore rappresenta la densità fondiaria media della zona in esame, comprensiva sia del volume edificato esistente sia di quello di progetto.

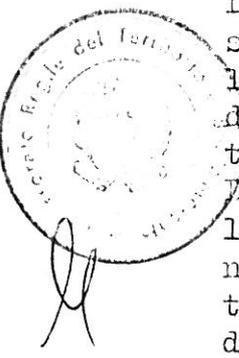
Va anche osservato che per la zona in esame, le previsioni di insediamento consistono nella costruzione dei fabbricati denominati B.1, B.2, B.3, C.1, nella demolizione di alcuni fabbricati; con una volumetria di progetto relativa ai nuovi fabbricati pari a mc.65.943,5; tale valore è comunque contenuto nella tabella 2 allegata alla tavola 6 di P.P.

Va rilevato inoltre che nella tavola 4 allegata alle controdeduzioni alle opposizioni, essendo state accettate dal progettista le opposizioni n.11 (Ditta Glorioso Mariana) e n.17 (Ditta Cicero Concetta ed altri), la previsione dell'edificio denominato C1 in tabella (C2 in planimetria) viene disattesa ed è concessa ai proprietari dei terreni su cui doveva insistere l'edificio, l'edificazione in conformità alle destinazioni d'uso e norme di attuazione del P.R.G.

La previsione degli edifici B.1 e B.2 viene anch'essa disattesa in quanto nell'area interessata, è stata già rilasciata dal comune di Cefalù, la concessione edile n.54 del 30/11/81, fermo restando la verifica della legittimità della concessione sopracitata.

Di conseguenza l'unico edificio di progetto rimane quello denominato B3 di mc.9.450 per il quale sembra opportuno che in sede di rilascio della concessione sia prescritto che dovrà essere consentita quella volumetria discendente dall'applicazione di una densità fondiaria non superiore a 5 mc/mq.

Pertanto la pianificazione proposta per la zona D1, si ritiene condividibile con l'accoglimento delle opposizioni sopracitate, l'eliminazione degli edifici B.1 e B.2 a seguito del già avvenuto rilascio di concessione e la prescrizione sopradetta per la costruzione C.1, sempre che tale concessione risulti legittima.



ZONA D2: - La volumetria edilizia di progetto pari a mc.9866 si riferisce ad un edificio scolastico e ad un asilo nido. La pianificazione per tale zona persegue unicamente lo scopo di reperire le attrezzature pubbliche di cui al D.M. 2/4/68 n.1444, è prevista comunque la demolizione di un edificio ospedaliero per complessivi mc.19866, per permettere la costruzione di una scuola avente una volumetria di mc.8290.

La pianificazione viene condivisa ad eccezione della prevista demolizione dell'edificio ospedaliero ed della costruzione dell'edificio scolastico di mc.8290 di cui sopra denominato E3 nella tabella allegata alla tavola n.7 e B1 nella planimetria facente parte della stessa tavola.

ZONA D3: -nella tavola n.8 di P.P., tabella 2, viene riportato un valore della densità fondiaria di P.P. pari a 7,3 mc/mq. Sebbene tale densità fondiaria sia superiore ai 5 mc/mq, si osserva che essa si riferisce sostanzialmente ad edilizia preesistente.

L'unica nuova costruzione prevista dal P.P. è il nuovo pafiglione SIP avente una volumetria di mc.576, mentre viene prevista la demolizione di edifici per un volume pari a mc.6028; non apparendo comprensibili le proposte demolizioni, la pianificazione della zona D3 va approvata purchè vengano disattese le demolizioni previste e sia prescritta una Df non superiore a 5 mc/Mq.

ZONA D4: - Il P.P. prevede un solo nuovo edificio denominato B1, di mc.6300; tale previsione viene disattesa dallo stesso progettista come evidenziato nella tavola n.4 allegata alle controdeduzioni alle opposizioni.

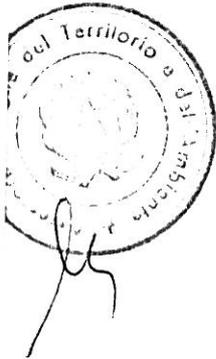
Pertanto la pianificazione della zona è condividibile prescrivendo l'eliminazione del suddetto edificio denominato B.1 e disattendendo la demolizione prevista.

ZONA D5: - Per tale zona viene prevista la costruzione di un solo nuovo edificio residenziale denominato B.1, che consiste su una superficie di mq.209; tale edificio ha una volumetria di progetto pari a mc.2821,5, per cui si ritiene ammissibile quanto previsto dal P.P. per questa zona purchè in sede di rilascio della concessione il volume edilizio da realizzare sia ottenuto applicando una densità fondiaria non superiore a 5 mc/mq.

Inoltre si prevede la costruzione di una scuola che viene confermata, la demolizione di alcuni edifici che si ritiene da disattendere, in quanto si ritiene siano da accogliere le opposizioni n.14 e 19 e sia da riconoscere il diritto di cui alla concessione n.62 del 1/9/78, fermo restando la verifica della legittimità della concessione sopraccitata.

ZONA D6: - Il P.P. prevede la costruzione di un solo edificio destinato ad uso di posta e residenza, denominato E.1 nella tavola 11. Nelle controdeduzioni relative alle opposizioni ed osservazioni, lo stesso progettista prevede l'abolizione di tale previsione in accoglimento dell'opposizione n.6 (Ditta Vincenzo e Giuseppe Miccichè), in quanto risulta che gli oppositori sono provvisti di concessione edile n.5 del 26/12/82 rilasciata dal comune di Cefalù, relativa ad un edificio che dovrà sorgere sull'area interessata dall'edificio E.1; ferma restando la verifica della legittimità della concessione sopraccitata, si condivide il punto di vista del progettista.

ZONA C4: - la zona territoriale omogenea C4 viene accorpata nella tavola n.13, con le zone I3 ed O, rispettivamente destinate, a "verde pubblico organizzato per attività sportive anche come spettacolo" e a "verde agricolo". In tale zona C4 è prevista la costruzione di due edifici residenziali, uno denominato B1 e l'altro B2, e di un edificio destinato ad attrezzatura sportiva.



La prevista edificazione del fabbricato denominato B1 viene disattesa dallo stesso progettista nella tavola 4 relativa alle controdeduzioni alle opposizioni, assieme alla previsione relativa all'edificio B2 in accoglimento della opposizione n.8 (Ditta Valenziano Gaetana e altri), per cui l'area relativa all'edificio B2 sarà utilizzabile nei limiti delle norme di sottozona C4, dettate dal P.R.G. Pure da disattendere è il previsto edificio destinato ad attrezzatura sportiva, in quanto si ritiene vada accolta l'opposizione n.10, condividendo le motivazioni del progettista.

Pertanto si ritiene condivisibile la pianificazione proposta, con l'accoglimento della sopracitata opposizione.

ZONA C5: - In tale zona si prevede la costruzione degli edifici A1, A2, B8, B9 ed E1.

Rapportando per ogni edificio la volumetria di progetto alla sola superficie su cui esso insiste, si ottiene una densità fondiaria che per ogni singolo edificio risulta superiore alla densità fondiaria prescritta pari a 5 mc/mq. Si nota però che attorno all'area di sedime di ogni edificio esistono delle aree private che sono da ritenersi fondiarie, e che quindi potrebbero partecipare in funzione del diritto di proprietà a realizzare diritto di cubatura.

Pertanto, premesso che bisogna assicurare ad ogni singolo edificio di progetto una superficie fondiaria tale da garantire l'applicazione di una densità fondiaria non superiore a 5 mc/mq, la pianificazione relativa alla zona C5 è da condividere con la prescrizione che la volumetria consentita per gli edifici di cui sopra sarà quella derivante, per ogni costruzione, dall'applicazione di un indice di densità fondiaria non superiore a 5 mc/mq.

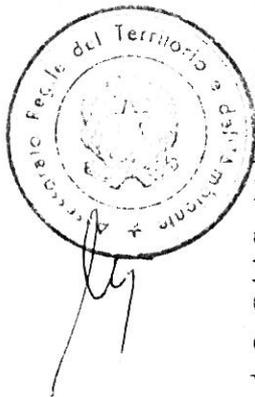
ZONA C3: - in tale zona, come riportato nella tavola 2 di P.P. denominata "planimetria generale di progetto" è prevista la costruzione di un edificio denominato S adibito a servizi per necessità turistiche e di due edifici denominati R, destinati alla residenza.

La previsione dell'edificio tipo S viene disattesa, dallo stesso progettista, nella tavola relativa alle controdeduzioni sulle opposizioni ed osservazioni (tavola 4), mentre gli edifici R rimangono confermati.

Inoltre, in accoglimento della opposizione n.15 (ditta Bongiorno Serafina ed altri) viene previsto dal progettista un ulteriore corpo di fabbrica residenziale di tipo R in allineamento ai due precedenti.

La pianificazione proposta per la zona è condivisibile a condizione che in sede di rilascio della concessione per gli edifici residenziali di tipo R, venga applicata una densità fondiaria non superiore a 1,35 mc/mq., pari a quella dettata, per la zona in oggetto, dalle norme di P.R.G., in ragione del fatto che le aree si trovano ad una quota superiore a mt.10 s.l.m.

In merito alla opposizione n.15 di cui sopra essa è accoglibile:



- a condizione che l'edificio venga posizionato nell'area già destinata dal P.R.G. vigente a zona territoriale omogenea C3, e retrostante la sagoma in rosso segnata dal progettista, come area di ingombro della costruzione;
- a condizione che il parcheggio per bus previsto dal P.P., venga realizzato in posizione antistante la nuova costruzione ed in allineamento agli altri due edifici di tipo R.

ZONA F3:- per tale zona il P.R.G. prevede una densità fondiaria di 2,5 mc/mq, ed una destinazione d'uso ricettivo-alberghiera.

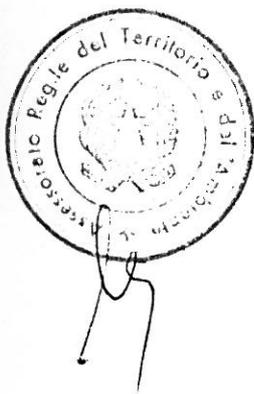
Nella tavola n.15 di P.P., si prevede una volumetria totale costruibile pari a mc.56851, comprendente alberghi, residenze, e servizi connessi alle attività alberghiere. Lo stesso progettista nella tavola 4 relativa alle controdeduzioni alle opposizioni ed osservazioni, prevede che in alcuni fabbricati di progetto, vengano eliminati gli ultimi piani, il che porterebbe in base ad un calcolo di massima, effettuato in sede di esame, a diminuire la volumetria totale di circa mc.17000, per cui la cubatura edificabile totale diviene mc.39.181,5.

Nella tavola 15 però viene riportato un valore della superficie fondiaria pari a mq.23.520; tale valore non è da ritenersi attendibile; infatti dalla tavola n.1 di P.P., denominata "Piano particellare di esproprio, elenco degli immobili da espropriare", si può misurare, per la zona in oggetto, una superficie fondiaria pari a circa mq.16.000; da ciò deriva che la densità fondiaria media effettiva di progetto, ottenuta con l'eliminazione degli ultimi piani di alcuni edifici, così come proposto dal progettista, risulta pari a 2,45 mc/mq, inferiore quindi a quella prescritta per tale zona territoriale omogenea dalle norme del P.R.G. vigente.

Pertanto la pianificazione proposta, si ritiene approvabile con l'eliminazione dell'ultimo piano di alcuni edifici come segnato dal progettista nella tavola n.4 allegata alle controdeduzioni e opposizioni, in quanto in tal modo le previsioni di P.P. sono da ritenersi conformi alle previsioni di P.R.G.. Si prescrive comunque che in sede di rilascio delle singole concessioni, venga assicurato che per ogni edificio venga applicata una densità fondiaria non superiore a 2,5 mc/mq.

ZONA C1: - per tale zona il P.R.G. prevede una densità fondiaria di 2,5 mc/mq ed una destinazione d'uso ricettivo-alberghiera.

Nella tavola n.16 di P.P. alla tabella n.1 viene prevista una volumetria totale costruibile pari a mc.143.514 e viene riportata una superficie fondiaria di mq.23.589,5 da cui si perviene ad una densità fondiaria media di 6 mc/mq. Tale previsione non può essere condivisa in quanto in variante rispetto al P.R.G.. Comunque si rileva dalla tavola n.1 di P.P., "Piano particellare di esproprio, elenco



degli immobili da espropriare", che nella zona in oggetto la superficie fondiaria (comprendendo quindi le strade private, il verde privato ed il verde privato ad uso pubblico), risulta superiore a mq.50.000.

Inoltre lo stesso progettista nella tavola n.4 relativa alle controdeduzioni alle opposizioni, prevede che in alcuni fabbricati di progetto, insistenti in tale zona, venga eliminato l'ultimo piano, il che comporta in base ad un calcolo di massima effettuato in sede di esame, che la cubatura totale edificabile risulta ridatta di circa mc.33.000, e la cubatura totale edificabile di progetto pari a mc.110.514, con una Df di circa 2,2 mc/mq. inferiore a quella prescritta per la zona in oggetto dalle norme di attuazione del P.R.G. vigente.

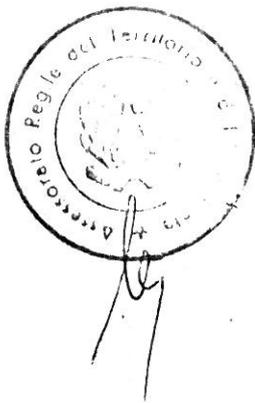
Pertanto la pianificazione proposta per la zona G1, si ritiene approvabile con l'eliminazione dell'ultimo piano di alcuni edifici segnati dal progettista sulla tavola allegata alle controdeduzioni alle opposizioni in quanto essa in tal modo risulta sostanzialmente conforme alle previsioni di P.R.G.

Si prescrive comunque in sede di rilascio delle singole concessioni, sia assicurato che per ogni edificio venga applicata una densità fondiaria non superiore a 2,5 mc/mq. Va inoltre notato che le non rispondenze, tra le previsioni del P.P. e le norme di attuazione del P.R.G. vigente, in particolare il non rispetto della distanza minima tra i corpi a pettine, (prevista dal P.R.G. in metri 27,50, e attuata nel P.P. in mt. 25 e mt.20) siano da considerarsi varianti non sostanziali, tendenti all'attuazione delle linee programmatiche del P.R.G. per realizzare il necessario adattamento formale imposto dall'adeguamento a quanto dettato dal D.M. 2/4/68 n.1444, in merito al reperimento delle aree per attrezzature pubbliche e di uso collettivo.

ZONA O: - le zone territoriali omogenee di tale tipo interessate dal P.P. sono due: una compresa tra la zona G1 e la linea ferrata, l'altra tra la linea ferrata e la costa. Per tali zone il P.R.G. vigente prevede un'altezza massima di mt. 3,5, una densità edilizia di 0,01 mc/mq ed un rapporto di copertura di 1/50, inoltre impone il rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche del terreno.

Per la prima zona, il P.P. non prevede sostanzialmente interventi, mentre per la seconda il P.P. prevede una fascia a monte di verde privato, e più in basso delle attrezzature sportive (campi da tennis), delle quali peraltro se ne propone l'abolizione nella tavola relativa alle controdeduzioni alle opposizioni.

Pertanto, condividendo l'eliminazione delle attrezzature sportive predette, si condivide la proposta del progettista con la prescrizione che rimanga immutata la situazione dei luoghi sui quali erano previsti gli impianti sportivi che vengono disattesi.



Al P.P. risultano essere state presentate n.18 osservazioni ed opposizioni entro i termini e n.2 osservazioni ed opposizioni fuori termine.

In merito a tali osservazioni ed opposizioni si ritiene che:

Opposizioni n.1 - 2 - 3 - 4 - 6 - 8 - 9 10 - 11 - 13 - 14 - 17 - 19: vengono accettate secondo le indicazioni date dal progettista nella relazione sulle controdeduzioni alle opposizioni ed osservazioni.

Osservazione n.5: trattasi di osservazione di carattere generale di cui si è tenuto opportuno conto nella valutazione del P.P., per cui sono state apportate al P.P. modifiche al fine di renderlo conforme alle linee programmatiche del P.R.G., impedire le demolizioni ingiustificate, riconoscere i diritti acquisiti con concessioni già rilasciate, purchè legittime.

Opposizione n.7: trattasi di opposizione di carattere generale di cui si è tenuto parzialmente conto nella valutazione del P.P.

Opposizione n.12: si respinge condividendo quanto detto dal progettista nella relazione sulle controdeduzioni alle opposizioni ed osservazioni.

Opposizione n.15: l'opposizione viene accettata secondo le previsioni dettate al punto relativo alla zona C3.

Opposizione n.16:e n.20: vengono parzialmente accettate in conformità a quanto detto dal progettista nella relazione sulle controdeduzioni alle osservazioni ed opposizioni.

Osservazione n.18: se ne è tenuto opportuno conto nella valutazione del P.P., ed essa è stata in parte accolta condividendo in linea di massima quanto esposto dallo stesso progettista nella relazione sulle controdeduzioni relative alle opposizioni.

In particolare: si ritiene privo di fondamento quanto esposto al punto B dell'osservazione; si è tenuto conto dei rilievi esposti al punto C, ritenendoli validi nella stesura del voto; in sede di approvazione sono state prescritte quelle modifiche al P.P. atte a renderlo conforme alle linee programmatiche del P.R.G., facendo così venire meno le violazioni paventate al punto D dell'osservazione.

Ciò premesso il C.R.U. è del parere che il P.P. zona lungomare del Comune di Cafalù sia meritevole di approvazione con le seguenti prescrizioni:

- vengano rispettate tutte le prescrizioni di cui alle precedenti considerazioni;
- la Df nelle z.t.o. D1 - D2 - D3 - D4 - D5 - D6 - C5 - non deve essere superiore ai 5 mc/mq;
- la Df nelle z.t.o. F3 e G1 non deve essere superiore ai 2,5mc/mq. e negli edifici come segnati nella tavola 4 relativa alle controdeduzioni alle opposizioni deve essere eliminato l'ultimo piano e comunque non superare l'altezza massima prescritta dallo P.R.G. vigente;
- venga effettuata la visualizzazione degli spazi pubblici e riservati ad attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi di cui al D.M. 2/4/68 n.1444 in funzione del dimensionamento discendente dal presente voto, in sede di controdeduzioni;

- venga disattesa la previsione di comparti come previsti nella relazione sulla formazione dei comparti e nella planimetria allegata per le zone F3 e G1;
- vengano accolte le modifiche segnate in verde dal progettista sulla tavola n.4, relativa alle controdeduzioni alle opposizioni e alle osservazioni.

TE le deliberazioni del Consiglio Comunale di Cefalù n.76 del 4/3/1985; n.80 del 12/3/1985; n.81 del 13/3/1985 e l'allegata relazione dello Ufficio Tecnico comunale, con cui sono state fornite motivate controdeduzioni al voto del Consiglio Regionale dell'Urbanistica n.362 del 12/12/1984, voto fatto proprio da questo Assessorato;

TO il voto del Consiglio Regionale dell'Urbanistica n.459 del 10/4/1985 che integralmente si trascrive per la parte che interessa:

Considerato:

che il Comune di Cefalù eccede riguardo alle legittimità dell'iter seguito dall'Assessorato e dal C.R.U., nei limiti delle rispettive competenze, per mancato deposito e la mancata pubblicazione degli atti integrativi richiesti dal C.R.U. con voto n.147 del 21/9/83;

che il Comune rileva l'illegittimità del decreto n.51 del 13/2/82, relativo alla nomina del Commissario ad Acta da parte dell'Ass.to Reg.le del Territorio e dell'Ambiente;

che nella relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, viene rilevato oltre che questioni di carattere particolare, la previsione di densità fondiaria per la zona territoriale omogenea F3 pari a 300 mq., il che presupporrebbe una variante rispetto allo strumento urbanistico generale, in contrasto con quanto disposto dalla legge regionale n.78 del 1976;

il C.R.U. è del parere:

vada in generale confermato quanto espresso nel voto del C.R.U. n. 362 del 12/12/1984 in quanto non si condividono le controdeduzioni del Comune concernenti gli eventuali contrasti con la legge regionale n.78 del 1976, il cui rispetto è garantito dalle prescrizioni date nel voto.

Si ritengono inoltre privi di fondamento i presunti vizi di legittimità prospettati in sede di controdeduzioni, in quanto in relazione alla mancata pubblicazione degli atti integrativi, questi sono stati richiesti per una lettura migliore degli elaborati progettuali e non hanno comportato alcuna diversa destinazione d'uso delle aree interessate, rispetto a quanto già previsto negli altri elaborati di P.P.

Dall'esame delle controdeduzioni relative alla pianificazione delle singole zone, si è ritenuto opportuno accogliere alcune osservazioni in merito a casi particolari.

Pertanto di seguito si riporta il parere di questo Consiglio, in riferimento alle singole zone territoriali omogenee:

Zona D1: la richiesta fatta in sede di controdeduzioni non si ritiene di pertinenza al voto, in quanto lo stato di fatto sarà documentato in base ai progetti realizzati od approvati, da parte dell' Amm.ne Comunale.

Zona D2: Si ritiene che spetti all'Amm.ne del Comune la correzione delle tavole in merito all'errore materiale.

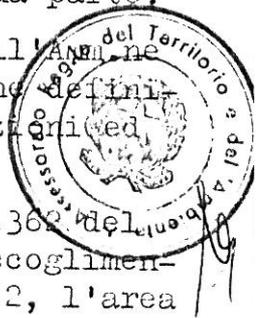
Zona D3: Si condivide parzialmente quanto esposto dal Comune. Per quanto riguarda la demolizione dell'edificio "e1", essa viene condivisa, confermando la previsione di verde pro-



prosta dal progettista. In merito all'edificio "e2", se ne condivide la demolizione, autorizzando la ricostruzione con la stessa sagoma prevista dal progettista nella tavola n.8, con un'altezza massima di mt.10,50, per l'edificio "E1".

Peraltro si conferma che la destinazione dell'area sulla quale è prevista l'edificio "E1", va intesa ad attrezzatura di interesse comune così come già individuata dallo stesso progettista.

- Zona D4: A chiarimento di quanto già esposto nel voto, si conferma che il mantenimento della costruzione è riferito all'area di pertinenza dell'edificio per il quale è ammessa la demolizione e la ricostruzione con un volume edificabile nei limiti dell'esigenza funzionale della attrezzatura ed una altezza massima di 8 mt.
- ZONA D5: Si conferma il voto n.362 del 12/12/84 in ogni sua parte.
- Zona D6: La planimetria dovrà essere adeguata da parte dell'Amm.ne comunale affinché possa rispecchi la pianificazione definita in funzione della accettazione delle opposizioni ed osservazioni n.1 - 3 - 6 - 13.
- Zona C3: Si conferma quanto esposto nel voto del C.R.U. n.362 del 12/12/84. Si precisa che per quanto riguarda l'accoglimento delle richieste contenute nell'osservazione n.2, l'area per attrezzature per l'istruzione già prevista dal P.R.G. sarà reperita dall'Amm.ne comunale nel verde pubblico della zona Territoriale Omogenea C5 limitrofa, in misura strettamente necessaria alla funzionalità dell'opera.
- Zona C4: Si ritiene condivisibile la proposta dell'Amm.ne, di destinare a parcheggio macchine l'area sulla quale nella tavola n.13 è prevista la edificazione del corpo di fabbrica B1, purchè venga destinata a parcheggio, sia la superficie sulla quale era previsto l'edificio B1, sia un'area circostante tale da garantire una superficie per parcheggio almeno doppia rispetto a quella già prevista a ridosso del campo sportivo sulla via Balestra.
L'area per parcheggio a ridosso del campo sportivo sulla via Balestra, dovrà comunque essere vincolata a servizio degli impianti sportivi.
- Zona C5: Si conferma quanto già espresso nel voto n.362 del 12/12/84 del C.R.U.
In merito all'edificio "E1" si precisa che si è inteso confermare la sagoma della tavola n.14 relativa alla zona C4.
- Zona F3: L'Amm.ne fa rilevare che non esiste coincidenza tra i volumi delle sagome indicate e le rispettive proprietà nelle quali ricadono le sagome.
Ciò è non significativo ai fini del P.P.
L'edificazione consentita dal P.P. va infatti perseguita sulla scorta di progetti unitari e architettonicamente compiuti e funzionali in rapporto alle attività da insediare.





In relazione, al conteggio effettuato dall'Amm.ne della volumetria insediabile che comunque non risulta analitico, si rileva che l'esatto calcolo di ogni singola volumetria potrà essere effettuato in sede di progettazione esecutiva, in rapporto all'effettivo andamento altimetrico dei luoghi ed all'effettiva sistemazione esterna.

Pertanto si conferma che dovrà essere cura dell'Amm.ne garantire che all'atto del rilascio di ogni singola concessione, sia consentita una densità fondiaria massima di 2,5 mc/mq. Si conferma pertanto il voto del C.R.U. n.362 del 12/12/84 ribadendo che, vanno disattesi gli ultimi piani di alcuni edifici, come indicato dallo stesso progettista nella tavola n.4 allegata alle controdeduzioni alle opposizioni.

Zona G1: Per tale zona si conferma quanto espresso nel voto del C. R.U. n.362 del 12/12/1984 e si richiama quanto già esposto per la zona F3.

Zona C: Si conferma quanto già espresso nel voto del C.R.U. n.362 del 12/12/84 precisando per l'edilizia esistente, che se ne condivide il mantenimento.

TENUTO di poter condividere totalmente i pareri soprariportati espressi dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica con i voti n.362 del 12/12/1984 e n.459 del 10/4/1985;

DECRETA

- T. 1) E' approvato e reso esecutivo, ai sensi della L.R. 27/12/1978, n.71, il Piano Particolareggiato, in premessa indicato, relativo alla zona lungomare del comune di Cefalù (zona di espansione e ristrutturazione compresa tra la linea ferrata, la fascia demaniale costiera e il centro storico) con le prescrizioni, modificazioni e le precisazioni di cui ai voti n.362 del 12/12/1984 e n.459 del 10/4/1985 del Consiglio Regionale dell'Urbanistica trascritti in premessa.
- T.2) Le opposizioni e le osservazioni presentate avverso il piano vengono decise in conformità al voto n.362/84 trascritto in premessa.
- T. 3) Il Piano Particolareggiato approvato si compone dei seguenti atti ed elaborati che, timbrati e siglati in originale e copia dalla Segreteria del C.R.U. e da questo Assessorato, costituiscono parte integrante del presente decreto:
- 1) Delibere nn.76, 80, 81 adottate rispettivamente nelle sedute del 4/12/1985 e 13/2/1985, delibera di G. Municipale n.1630 del 1/11/12/1984, pervenute all'Assessorato in data 23/3/1985 e con le quali il Consiglio Comunale di Cefalù ha adottato le proprie controdeduzioni in merito alle prescrizioni contenute nel voto n.362 del C.R.U. espresse nella seduta del 12/12/1985;
 - 2) relazione illustrativa dei criteri di impostazione del piano;
 - 3) compendio delle norme di attuazione;
 - 4) relazione; la rete delle infrastrutture; previsioni di massima delle spese per l'attuazione del piano;
 - 5) Tav. n.1 - stato di fatto - planimetria 1/2000;
 - 6) " n.2 - viabilità di piano 1/2000 - verifiche dimensionali e standards;
 - 7) " n.2 - 1 progetto rete fognante;
 - 8) " n.2 - 2 progetto rete idrica } acque bianche;

- 9) Tav. n.2 - 3 progetto rete telefonica;
- 10) " n.2 - 4 distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione;
- 11) " n.3 - piano particellare di esproprio - elenco immobili da espropriare;
- 12) " n.4 - planimetria generale di piano 1/1000 - Progetto dal mare 1/1000;
- 13) " n.5 - assometria 1/1000;
- 14) " n.6 - Zona D1;
- 15) " n.7 - Zona D2;
- 16) " n.8 - Zona D3;
- 17) " n.9 - Zona D4;
- 18) " n.10 - Zona D5;
- 19) " n.11 - Zona D6;
- 20) " n.12 - Zona C3;
- 21) " n.13 - Zona C4 - E3 - 9;
- 22) " n.14 - Zona C5;
- 23) " n.15 - Zona E3; alberghi e piazze urbane - Sezione stradali e profili normativi;
- 24) " n.16 - Zona G1: sezioni stradali e tipologia alberghiera;
- 25) Determinazione n.155 del 1/6/82 del Commissario Regionale ad acta dr. Giovanni Mangano con la quale viene adottato il piano particolareggiato, delle zone costiere;
- 26) Avvisi di deposito presso la segreteria comunale del piano particolareggiato in data 5/6/82 sulla G.U.R.S. n.27 del 3/7/82 pag.2331 e sul giornale di Sicilia del 25/6/82;
- 27) Certificato del segretario comunale attestante l'avvenuto deposito del piano;
- 28) Copia relazione dell'U.T.C. in data 4/12/81;
- 29) Registro delle opposizioni e delle osservazioni;
- 30) Parere di competenza del Genio Civile di Palermo reso con voto n.3629 del 3/5/82;
- 31) Parere della Soprintendenza ai Beni Culturali n.7921 del 23/11/82;
- 32) Controdeduzioni del prof. I. Urbani alle osservazioni e alle opposizioni con allegata tavola di visualizzazione;
- 33) Voto del C.R.U. n.147 del 21/9/83;
- 34) Nota n.21158 del 25/10/83 del Gruppo XVI con la quale, in relazione alle considerazioni del voto n.147 del C.R.U., si chiedono allegati integrativi del P.P. al comune di Cefalù;
- 35) Nota n.16131 del 8/6/84 con la quale il commissario Regionale ad acta Dr. Giovanni Mangano invia i seguenti allegati:
 - 1) Relazione tecnica;
 - 2) Piano Particellare d'esproprio; elenco degli immobili da espropriare (Tav. n.1);
 - 3) Planimetria generale di progetto; (TAV. n.2);
 - 4) Planimetria dei comparti, relativamente alle zone E3 e G1 (tav. n.3)
- 36) Relazione dell'U.T.C. di Cefalù sulle nuove tavole ed elaborati del 16/6/82, del 16/7/82 e del 19/6/84;
- 37) nota del Gruppo XVI n.20721 del 18/7/84 con la quale si trasmettono al C.R.U. gli atti aggiuntivi per il parere di competenza.



- ART. 4) Il piano approvato con il presente decreto deve essere attuato entro il termine massimo di dieci anni ed entro lo stesso termine dovranno essere compiute le relative espropriazioni.
- ART. 5) Il presente decreto con gli elaborati relativi dovrà essere depositato a libera visione del pubblico nella segreteria comunale e di tale deposito dovrà essere dato annuncio con avviso affisso all'Albo Pretorio Comunale ed in altri luoghi pubblici almeno per quindici giorni consecutivi. Lo stesso decreto dovrà inoltre essere notificato, entro un mese dall'annuncio dell'avvenuto deposito, nelle forme delle citazioni a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal piano stesso.
- ART. 6) Il Comune di Cefalù è onerato degli adempimenti conseguenti al presente decreto.
- ART. 7) Il presente provvedimento sarà integralmente pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

Palermo, li

L'ASSESSORE



istille;

ppiny: « Di Cefalù »

ppiny: « Miriani »

invece dei posti a sparte

L'ASSESSORE

[Handwritten signature]



REGIONE SICILIANA

Assessorato del Territorio e dell'Ambiente

IL SEGREARIO

IL PRESENTE DOCUMENTO COSTITUISCE ALLEGATO 3

AE D. A. N.° 279/85 DEL 23 MAG. 1985

L'ASSESSORE



Comune di Cefalù

Piano Particolareggiato - Zona Lungomare

Compendio delle Norme di Attuazione

Stato di fatto e Stato di Diritto e Norme di Progetto

Premessa

Il Piano Particolareggiato della Zona Lungomare in quanto strumento attuativo del Piano Regolatore Generale vigente costruisce una normativa di attuazione del Piano Regolatore. Vengono pertanto recepite le già esistenti partizione del territorio in sottozone e le norme di progetto ed esecuzione ad esse relative. Lì ove non esistono specifiche della presente normativa viggono le norme già dettagliate del P.R. vigente.

Le norme dettate dal presente piano sono quindi da essere messe in stretta connessione con le norme di attuazione del P.R.G. e con quanto in sede di elaborati grafici viene dettagliato per ingombro di superficie e profili di progetto. Le norme generali di P.R.G. continuano pertanto a regolamentare quelle parti di edificato su cui non si è ritenuto neces-

AL. 31.30
11/11

sario un intervento con ulteriori specifiche da parte del presente P.P.

Si fa presente inoltre alla Amministrazione Comunale che nonostante la presenza di un impianto di depurazione dei liquami è necessario riguardare il problema alla luce dei nuovi insediamenti di progetto.

Infatti l'insediamento a destinazione prevalentemente turistico-alberghiera, si inserisce nella baia di Cefalù attrezzando la parte di territorio ancora non urbanizzato che si trova tra il centro abitato ed il Club Mediterraneo.

Tale intervento solleva in maniera evidente il problema dell'inquinamento delle acque costiere nel quadro della difesa dell'ambiente. Particolare attenzione deve, quindi, essere rivolta allo studio delle caratteristiche ambientali del territorio in modo da pervenire a delle soluzioni tecnologiche che contribuiscano a mantenere l'equilibrio ecologico preesistente.

In questa fase preliminare si fa presente la necessità di localizzare un'area, destinata all'impianto per il trattamento dei liquami, sufficientemente lontana dall'insediamen-

to stesso.

Data la configurazione orografica della zona si dovrebbe scegliere un'area di circa 15.000 m² all'interno in maniera da utilizzare pienamente la fascia costiera ed eliminare i pericoli di eventuali mareggiate che potrebbero danneggiare l'impianto con conseguente diffusione di sostanze inquinanti.

La scelta della localizzazione deve essere dettata dalla necessità di evitare la possibilità di diffusione per trasporto di aerosol sull'insediamento e sul centro abitato di microorganismi patogeni e di sostanze comunque pericolose, ed inoltre di rumori ed odori molesti.

In funzione di un corretto inserimento dell'impianto nell'ambiente circostante sono previste barriere con alberi a fogliame persistente ed a grande sviluppo ed un'area di rispetto non inferiore a 100 m. con vincolo di inedificabilità.

La progettazione dell'impianto deve essere conforme a quanto previsto dalle Legge 10 maggio 1976 n. 319 e successivi criteri di applicazioni e dalla Legge Nazionale 18 giugno

1977 n. 39 che fissa in maniera più rigida i limiti di accettabilità dei parametri relativi agli scarichi in acque costiere del territorio siciliano.

Tenuto conto di questi limiti è necessario prevedere anche il trattamento terziario (chimico-fisico) dei liquami in cui sia compresa la clorazione, in quanto l'affluente finale viene immesso direttamente nella baia destinata alla balneazione. Per non alterare i processi biologici della fauna ittica è necessario prevedere un ulteriore trattamento per eliminare il cloro residuo.

Il presente piano ha proceduto inoltre all'adeguamento agli standards urbanistici (D.M. 1444) poichè il P.R.G. vigente fu adottato in data precedente al D.M. 1444, e mai adeguato. Si fa presente che tale adeguamento riportato in tabella relativa alla planimetria di Progetto e viabilità (tav. 2) è relativo alla sola zona di Piano Particolareggiato pertanto non risponde alle necessità complessive del territorio comunale.

ZONA C3 DESTINAZIONE D'USO P.R.G.: RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

Stato di fatto

La zona è delimitata a Sud dalla via P. pe Umberto e dalla zona O, a Nord dalla via della Palestra e dalla zona G1, a Ovest dalle zone O e G1. Presenta un'edilizia con forti caratteristiche di spontaneità tra le due ali della zona G1 ed un'edilizia a villette plurifamiliari nella zona a monte ed in adiacenza della via Palestra.

Stato di diritto e norme di progetto

Il P.R.G. vigente permette una densità edilizia di 2 mc/mq sino a quota 10 e di 1,35 mc/mq oltre quota 10, un rapporto di copertura uguale a 1/5. La costituzione di un notevole polmone di verde in posizione baricentrica tra le zone P3 e G1 ha dettato la necessità di definire la costruzione di un'area di verde pubblico (villa comunale) nella zona C" adiacente alla via "E". La cubatura perduta dai proprietari dei terreni in questione viene risarcita con la concessione agli stessi proprietari, da parte del comune della pos-

sibilità edificatoria in aree di proprietà comunale (proseguimento della via Palestra) e su terreno demaniale, previa convenzione con l'ente preposto al fine di permettere la costruzione: di una piazza pubblica, elemento centrale della composizione architettonico-urbanistica proposta dal presente piano, e dei relativi edifici indicati in planimetria, sezioni e profili della zona F3. Qualora venisse ritenuto più remunerativo da parte del proprietario, è possibile procedere ad espropri per pubblica utilità (legge 1754) delle aree in questione (relative a verde pubblico) e procedere alla costruzione della piazza per iniziativa pubblica e convenzione e/o acquisto dell'Ente Demaniale. La esecuzione è prevista attraverso uno specifico progetto di esecuzione delle opere e di dettaglio amministrativo. A monte della via di P.R.G. e al di sotto della statale 113 sono previsti un parcheggio autobus e un doppio sistema di case in linea a tipologia duplex o simplex con ballatoio. In questo caso l'altezza massima non può superare quanto definito dal P.R.G. (m. 10) ed occorre un arretramento dal filo della strada di piano così come da planimetria generale. Il P.R.G. indica nella planimetria "Viabilità e attrezzature" una desti-

Il
LE


nazione in zona C3 per istruzione pubblica. Le verifiche dimensionali degli standards relativi al D.M. 2.4.1968 del Piano Particolareggiato presentano una necessità di reperimento di area per l'istruzione. Nel caso che non fosse possibile sopperire a tale necessità nelle altre zone oggetto di P.P., l'area destinata a parco pubblico può parzialmente nella parte alta ospitare edifici scolastici e ciò in armonia alle direttive del P.R.G.

Tutta la procedura, per tale ragione non va considerata come variante del P.R.G.

ZONE C4 - L3 - O - DESTINAZIONE d'USO P.R.G.: RESIDENZIALE
DI COMPLETAMENTO CON SERVIZI SCOLASTICI ESISTENTI E DA CREA-
RE, PUBBLICI E PRIVATI

Stato di fatto

La zona C4 è perimetrata a Nord dalla via della Palestra,
ad Est dalla via S. Pasquale, a Sud dalla via P. pe Umberto,
ad Ovest dalla via "E"; contiene la via Giovanni XXIII, la
via Cannizzaro e la via Fermi. Trovasi al suo interno una
piccola area (zona O P.R.G.) di verde agricolo ed una area
(zona L3 P.R.G.) già occupata dal campo sportivo. Presenta
una edilizia residenziale formata da grossi condomini, edi-
lizia scolastica e l'Istituto Di Giorgio.

Stato di diritto e norme di progetto

Il P.R.G. vigente prevede una densità edilizia di 5,5 mc/mq
ed un'altezza massima variabile dai 13 ai 17,50 m. L'area
appare già edificata in ragione delle norme e dei vincoli
di P.R.G. Rimane da costruire una cubatura di circa 20.000
mc che va distribuita in quattro nuovi edifici, come da pla-
nimetria e da profili: un primo edificio a carattere resi-

dedenziale ad angolo fra la via Fermi e la via della Pale-
stra, di altezza di 13,50 m e di quattro elevazioni -super-
ficie coperta come da planimetria-; un secondo edificio di
pertinenza dell'edificio scolastico adibito a palestra e
casa del custode -come da P.R.G.-; altri due edifici, uno
sulla via Cannizzaro a fronte della via Giovanni XXIII, 1°
altro sulla via P.pe Umberto, entrambi di pertinenza dell'
Istituto Di Giorgio ed adibiti a funzioni complementari ed
integrative delle attività dell'Istituto. Il primo può es-
sere di quattro elevazioni ed altezza massima di m 13,50,
il secondo "in fregio all'attuale campo sportivo" è di una
sola elevazione (h. max 4 m misurata da quota 0.00 come il
livello del campo di calcio) ed è legato alle funzioni spor-
tive cui è vincolata la zona L3 così da permettere lo "slar-
go di uso pubblico" previsto dal P.R.G. a fronte della SS.
113.

ZONA C5 DESTINAZIONE D'USO P.R.G.: RESIDENZIALE DI COMPLE-
TAMENTO

Stato di fatto

La zona è perimetrata a Nord dalla via Cannizzaro e dalla via P.pe Umberto, ad Est dalla zona D1, a Sud dalla linea ferrata e ad Ovest dalla zona O. Contiene le vie: Gramsci, Verga, Pirandello, Martoglio e Capuana. Presenta un'edilizia residenziale prevalentemente definita da grossi condomini.

Stato di diritto e norme di progetto

Il P.R.G. vigente consente una densità edilizia di 5 mc/mq ed un'altezza massima di m 17,50. La zona appare tutta edificata; per questa ragione è prevista solo la costruzione di un piccolo padiglione di servizio ed integrativo delle funzioni dell'Istituto S. Caterina, di una sola elevazione, di altezza massima pari a m 5, arretrato dalla via Martoglio e dalla via Gramsci (come da planimetria e da profili). E' inoltre prevista la ricostruzione (come da planimetria e da profili) della villa (a.1) sita al termine della via P.pe Umberto ed adiacente all'esistente pompa di benzina, con

- 11 -



un'altezza massima di m 10,50 pari a tre elevazioni. Il resto dell'area che circonda la pompa di benzina è integrato al sistema di verde della villa comunale definita nella tavola della zona C3.

ZONA DI DESTINAZIONE D'USO P.R.G.: RESIDENZIALE-ALBERGHIERA
SERVIZI-FF.SS.- UFFICI

Stato di fatto

La zona D1 è perimetrata a Sud dalla via Margherita sino all'altezza della piazza della stazione, ad Est dalla via Giglio, a Nord dalla via P.pe Umberto ed ad Ovest dalla via Verga. E' costruita in tutta la sua area perimetrale. Gli edifici che la occupano hanno prevalente destinazione d'uso residenziale, con caratteristiche di grossi condomini ad isolato. La libertà edificatoria all'interno dell'area del lotto ha guidato la natura dell'edilizia. Un'area molto ampia di circa mq 16.000, ancora ineditata, occupa la parte centrale della zona in direzione della stazione ferroviaria. L'orografia del terreno è segnata da un forte salto di quota (circa 12 ml) tra il piano della piazza della stazione e quello dell'area libera.

Stato di diritto e norme di progetto

Il P.R.G. vigente permette una edificabilità con densità edilizia di 5,5 mc/mq ed altezza massima pari a m 17,50.

Il totale dei mc costruiti è di circa 75.634 contro i 122.279 circa costruibili. Ciò permette di utilizzare ancora una cubatura residua di circa 47.159 mc che sono stati ripartiti secondo i rapporti proprietari di pertinenza delle aree così come da tabella n. 2.

L'altezza dei nuovi fabbricati indicati in planimetria e nei profili non deve superare i ml 17,50 sul fronte di via P.pe Umberto, non alzarsi al di sopra del piano di copertura della stazione ferroviaria per gli edifici siti nell'area interna della zona. Parte delle cubature utilizzate recepiscono quanto già sancito dal parere favorevole espresso dalla commissione edilizia il 3.3.1979 n. 3.872. Una rampa di uso pubblico attraversa l'area dalla quota della piazza della ferrovia a quella della via P.pe Umabrto ed è indispensabile al diretto collegamento tra la ferrovia ed il lungomare. La rampa termina in un'area di servizio per taxi e parcheggio macchine e può essere dotata di scale mobili o ascensori.

ZONA D2 DESTINAZIONE D'USO P.R.G.: EDIFICI PER L'ISTRUZIONE, L'ASSISTENZA SANITARIA, IL CULTO

Stato di fatto

La zona è perimetrata a Sud dall'area di pertinenza e rispetto relativa alla linea ferrata, ad Est dalla strada statale 113, a Nord dalla stessa statale 113 (via P. pe Umberto), ad Ovest dalla via Giglio. E' costruita in tutta la sua area perimetrale verso i lati della strada statale 113, mentre presenta una grande area libera nella parte prospiciente la linea ferrata. Dalla quota 37,40 sotto la Rocca scende a quota 18,60 (via Margherita). Sono riscontrabili tre tipi di edifici prevalenti: edifici bassi in linea (capannoni), nella parte alta; edifici per il culto, nella parte intermedia; servizi e attrezzature scolastiche e sanitarie, nella parte bassa. L'area libera della zona naturale è in stretta relazione con la mole della Rocca, essendo la naturale conclusione di humus coltivabile.

Stato di diritto e norme di progetto

Il P.R.G. vigente prevede destinazione d'uso di edifici per

l'istruzione, l'assistenza sanitaria e il culto; l'insediamento, inoltre, della nuova scuola d'arte, la trasformazione dell'attuale ospedale in ambulatorio o altro servizio attinente alla sanità pubblica, il vincolo alle attuali caratteristiche del convento dei Cappuccini, la chiusura di viale Margherita, la sua trasformazione in zona di verde pubblico scolastico. Le norme del P.R.G. sono tutte recepite nelle norme di Piano Particolareggiato tranne che per l'insediamento dell'Istituto d'arte -area già occupata con l'asilo di precedente edificazione, destinazione d'uso che, peraltro, non turba le caratteristiche dell'area-. Per la realizzazione del sistema di verde pubblico e scolastico (di servizio tanto all'asilo che all'edificio scolastico) che dalla quota 37,40 arriva sino alla quota 18,60, può ricostruirsi l'attuale edificio scolastico con nuovo allineamento sulla via Giglio così da permettere un ampio spazio verde al suo servizio ed a servizio pubblico senza l'acquisizione a verde della via Margherita. Tale ricostruzione diverrà necessaria in relazione al processo di obsolescenza tipologica dell'attuale edificio scolastico e che può prevedersi rientrante nei limiti di durata amministrativa

REDAZIONE
1961


del piano. Questo sistema di verde che dalla Rocca passando per l'attuale via Margherita e attraverso le zone D6, e D5, arriva sul lungomare, va costruito come sistema di percorsi e di slarghi alberati così da costituire una quinta massiccia di verde in relazione al sistema urbano ed alla Rocca. Il parcheggio macchine previsto in sede di P.P. Centro Storico può essere realizzato in modo da permettere la piantumazione arborea ed arbustiva. Sarà cioè necessario realizzare un parcheggio sotterraneo di una elevazione sulla via Margherita, arretrato dal fronte di questa di m 7 con accesso dalla via laterale. Sarà possibile, senza alterare la visuale della Rocca dalla via Margherita, costruire a m 14 dalla stessa via due elevazioni di parcheggio, sempre coperti da un alto strato di humus calpestabile che costituisce il sistema del verde e dell'alberatura.

ZONA D3 DESTINAZIONE D'USO P.R.G.: DIREZIONALE E RESIDENZIALE

Stato di fatto

La zona D3 è perimetrata a Nord dalla via Palestra, ad Est dalla via Umberto I, a Sud dal viale Mazzini, ad Ovest dalla via Cavour ed è attraversata dal viale Matteotti. Presenta una edilizia con buoni caratteri ambientali sul fronte della via Umberto I e del viale Matteotti, edilizia a condomini sulla via Palestra. E' in gran parte già edificata.

Stato di diritto e norme di progetto

Il P.R.G. vigente prevede un'altezza massima di m 17,50 con una densità di 5,5 mc/mq. La cubatura già realizzata sull'area risulta eccedente la cubatura prevista dal P.R.G. Ciò è giustificabile nonostante la presenza di edilizia ottocentesca per esser il dato relativo alla densità fondiaria molto vicino a quello della densità territoriale. Essendo quest'area in stretta connessione con il Centro Storico è necessario un intervento dettato da principi di salvaguardia dell'esistente. Tutta l'edilizia a fronte della via Umber-

to l sarà mantenuta allo stato di fatto. E' possibile una ristrutturazione interna che non modifichi il fronte degli edifici e non muti la natura tipologica dei posti di casa, non sono possibili sopraelevazioni nè costituzioni di nuove aperture, nè balconi; un restauro delle facciate condotto dai singoli proprietari per iniziativa privata o in libero consorzio deve rispettare i seguenti criteri: 1) gli intonaci in terra di Siena chiara, grigio chiaro per le parti di muratura che seguono il decoro degli edifici e pochi bianchi; 2) gli infissi bianchi o verdi così da ripetere i toni generali di cui è composta la natura dei colori del calcare della Rocca. Tali criteri sono da seguire anche lungo i due fronti di edilizia che segnano il viale Matteotti. Le insegne come le vetrine relative alla pubblicità ed attinenti ai singoli negozi non devono invadere l'area della strada e del marciapiede e devono essere contenute entro le linee architettoniche degli elementi degli edifici tranne che per quelle indicazioni relative alla realtà monumentale di Cefalù e di competenza dell'Ente Provinciale del Turismo e del Comune. E' previsto lo spostamento dell'Ufficio Postale e la nuova edificazione dell'Ufficio dei tele-



fonni Sip. L'ufficio delle Poste si sposta in zona D6. L'ufficio Sip può accogliere una serie di funzioni pubbliche necessarie alla dimensione di centro turistico del Comune. Esso deve essere costruito secondo planimetria e profili di piano, senza balconi per una elevazione di 3 piani, altezza max m 10. Così da dare maggiore rilevanza al fronte del palazzo tuttora nascosto dall'attuale edificio postale. La coloritura degli intonaci per tutta l'area deve seguire le indicazioni precedentemente indicate.

ZONA D4 DESTINAZIONE D'USO P.R.G.: DIREZIONALE E RESIDENZIALE

Stato di fatto

La zona D4 è perimetrata a Nord dalla Piazza C. Colombo, ad Est dalla via Discesa Paramuro, a Sud dalla via della Palestra, ad Ovest dalla via Cavour e dalla zona D5. La parte centrale dell'area è caratterizzata dall'edificio della caserma (attualmente deposito militare). La rimanente edilizia ha caratteristiche di edifici condominiali tranne che per la parte bassa della Piazza C. Colombo che presenta un edificio coevo alla caserma (fine '800) adibito a funzioni attinenti al mercato ittico.

Stato di diritto e norme di progetto

Il P.R.G. vigente consente una densità edilizia di 5,5 mc/mq ed un'altezza massima di m 17,50. L'edificio della caserma e l'attuale corpo basso nella Piazza Colombo (mercato ittico) sono da conservarsi tanto nelle loro caratteristiche tipologiche che morfologiche. Un adeguato intervento di restauro, d'altro canto già previsto, può adattare gli edifi-

ci a nuove funzioni. Le destinazioni d'uso definite in sede di P.P. Centro Storico vengono recepite dal presente piano per entrambi gli edifici. La copertura della corte interna della caserma non dovrebbe occuparne tutto lo spazio libero. Sono ancora costruibili sull'area circa 10.000 mc da collocarsi a perimetro del retro fronte dell'area della caserma così come da planimetria e da profili. Tale volumetria è da destinarsi a residenze duplex aggregate in linea al fine di accogliere le famiglie che non avrebbero più casa dopo la messa in luce delle opere murarie definenti l'antica cinta muraria di Cefalù, tutto ciò in relazione alle indicazioni di P.P. Centro Storico attinenti all'area in questione. Una sistema di muretti può cingere, come in parte già accade, la lottizzazione a monte della caserma (rif. Planimetria 1:1000).

UFFICIO GENERALE
[Handwritten signature]

ZONA D5 DESTINAZIONE D'USO P.R.G.: RESIDENZIALE ED UFFICI
PUBBLICI

Stato di fatto

La zona è perimetrata a Nord dalla via Lungomare, ad Est dalla via Cavour e dalla via Palestra e ad Ovest dalla zona F3. Presenta edilizia prevalentemente residenziale, alcuni alberghi sulla via del Lungomare ed uffici. L'edilizia è caratterizzata da una forte libertà di disposizione all'interno dei vari lotti, libertà dettata più da ragioni dettate dalla massima utilizzazione delle superfici e delle cubature, che da ragioni di buona abitabilità.

Stato di diritto e norme di progetto

Il P.R.G. vigente prevede una densità di 5,5 mc/mq ed un'altezza massima di m 13,50. I mc costruibili risultano complessivamente pari a circa 5.500. È prevista l'edificazione di un asilo infantile nell'area ancora libera interna alla zona, a Nord della pretura, di un edificio residenziale e di una linea di costruzioni per residenze e servizi legata alla zona alberghiera F3 (si rimanda a tale zona la descr

Il sottoscritto
[firma]

zione del progetto). Inoltre in conformità con le esigenze dell'ente fornitore di energia elettrica è previsto lo spostamento della cabina sita al termine della via Archimede. Un viale alberato in proseguimento dalla zona D6 e dalla zona D1, definisce il sistema della continuità di verde che dal viale Umberto I arriva alla via del Lungomare; planimetria e assonometria 1:1000 indicano la natura dell'intervento che va risolto con un progetto architettonico specifico. Sono previsti slarghi di verde di servizio urbano per le abitazioni e per le infrastrutture scolastiche. Le essenze arboree e arbustive sono quelle indicate in planimetria generale.

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. ...)

ZONA D6 DESTINAZIONE D'USO P.R.G.: RESIDENZIALE, UFFICI E
SERVIZI A TRASFORMAZIONE DELL'ATTUALE EDILIZIA

Stato di fatto

La zona è perimetrata a Nord dalla via della Palestra, ad Est dalla via Cavour, a Sud dalla via P. pe Umberto, ad Ovest dalla via E. Fermi. Presenta un'edilizia moderna di qualità architettonica sul fronte della via della Palestra. Un corpo in cattivo stato chiude la Piazza A. Diaz nell'angolo in cui la via Cavour s'incurva. La possibilità edificatoria dell'area è già ampiamente superata (tab. 1).

Stato di diritto e norme di progetto

Il P.R.G. vigente permette la densità di 5,5 mc/mq e un'altezza massima di 17,50. È prevista, in relazione al sistema del verde definito nelle zone D1 e D6, l'apertura sul fronte della via P. pe Umberto di un sistema articolato di spazi attrezzati a verde così da congiungere la via P. pe Umberto con la via della Palestra, con un viale alberato (come da planimetria generale). Un nuovo edificio di una sola elevazione sul fronte della via Cavour-Piazza Diaz e

di tre elevazioni nell'interno, può ospitare l'ufficio postale nel piano terreno ed altre attività e/o residenze nei piani superiori; l'altezza complessiva non deve superare i m 10 -sono previsti tetti piani- e la superficie costruibile è quella indicata in planimetria; sono vietati i balconi in aggetto. La coloritura degli intonaci e/o delle pareti è analoga a quanto definito per la zona D3 (viale Matteotti - via Umberto I).

ZONA F3 DESTINAZIONE D'USO P.R.G.: RICETTIVA ALBERGHIERA

Stato di fatto

La zona è perimetrata a Nord dalla via Lungomare, ad Est dal proseguimento della via Fermi, ad Ovest dalla fine della via Palestra e dalla zona C3, a Sud dalla via Palestra. Ha forma trapezoidale, presenta alcune case agricole ed è sottoposta al livello della via Palestra e della via Lungomare. Culture erbacee (ortaggi) occupano l'area.

Stato di diritto e norme di progetto

Il P.R.G. vigente consente costruzioni su tre elevazioni sopra la quota del lungomare, corpi in linea -di lunghezza non superiore a m 60-, una densità di 2,50 mc/mq, un'altezza massima di m 4 per le piastre e m 10 per le parti su tre elevazioni; oltre ai criteri normativi delle distanze fra edificato e linea stradale. Il progetto di P.P. definisce un sistema a piastra continuo tagliato da una strada pedonale e pubblica. Il corpo lungo della piastra è di altezza massima m 4 e si organizza secondo un modulo strutturale e ripetitivo così da consentire aggregazioni multiple. In que-

sta linea di edifici trovano posto le attrezzature relative al tempo libero e allo svago, di servizio urbano e/o turistico, attività commerciali, piccolo artigianato, sauna, ecc., così da costituire un'area intermedia tra la residenza alberghiera e il sistema di fruizione urbana. Questa linea è interrotta all'altezza dei corpi degli alberghi per un'ampiezza di m 5,50. Il piano della strada pedonale è rialzato di m 1,50 dalla quota del lungomare, la profondità dei corpi di fabbrica è di m 9, l'ampiezza della strada di m 5. Una seconda linea di edilizia chiude la strada ed accoglie un sistema residenziale alberghiero su tre elevazioni di altezza massima di m 10. Questa edilizia si sviluppa, come da sezione e profili, a gradoni arretrando il corpo di fabbrica di m 3 per ogni piano. La profondità del corpo di fabbrica è di m 12. Possono essere previsti mini appartamenti (residences), legati alla gestione alberghiera, su sistema duplex o simplex a ballatoio, con ingresso autonomo dalla strada pedonale. I piani terreni sono porticati o in parte adibiti a funzioni analoghe a quelle che si svolgono nella linea edificata sul fronte lungomare (vedi profili). Lo schema a pettine, visibile in planimetria, presenta i corpi degli

alberghi larghi 13,50 e alti 13,60 con quattro elevazioni (rif. tavola zona G1 per la descrizione tipologica degli alberghi). E' prevista una piazza urbana in parte ricadente in zona F3 in parte in area demaniale, in parte occupante la zona terminale della via Palestra (per la procedura di esecuzione in relazione alla proprietà demaniale rif. tav. e norme zona C3). Gli edifici che definiscono la piazza hanno prevalente destinazione d'uso ad uffici pubblici (possono trovare sede anche uffici comunali per la gestione di quegli aspetti amministrativi che riguardano il turismo). I piani terreni saranno porticati sul fronte interno alla piazza. Un edificio a corte occupa la zona F3 nella parte prospiciente la piazza con destinazione d'uso albergo e con caratteristiche fortemente urbane. La corte interna sarà una seconda piccola piazza in cui termina la strada pedonale. L'edificio a corte ha sul fronte verso la via che gira lateralmente alla piazza una grande apertura (m 7 di altezza) che dà accessibilità al sistema piccola piazza-strada pedonale. L'altezza massima degli edifici della piazza è di m 13,60 tranne che per l'edificio a torre sito al margine esterno verso le zone G1 e per la parte d'angolo dell'

edificio a corte la cui altezza massima è m 16,60. Il rispetto delle dimensioni indicate in planimetria e nei profili è determinante ai fini dell'esecuzione del piano. Tutto il sistema delle zone F3 e quindi tutta l'area alberghiera ha inizio da un asse che costituisce il proseguimento della via Fermi. Quest'asse parte dalla stazione ferroviaria, attraversa le zone D1 e C4 e in un'unica linea stradale raggiunge il lungomare. La parte terminale dell'asse si innesta tra le zone D5 e F3. In questa parte l'asse è definito da un sistema costruito a forma di II di cui le due linee della altezza di due elevazioni contengono servizi legati al commercio e alle attività turistico-alberghiere e mini appartamenti (residences). L'altezza massima consentita è di m 7,20 per due elevazioni, i corpi di fabbrica hanno profondità di m 9. Il tetto-terrazzo è calpestabile ed in uso alla parte terminale del sistema che è costituito da un piano rialzato utile ad ospitare un ristorante, su schema quadrato che scavalca a ponte il sistema delle due linee anzi descritte. Queste si aprono sotto il ristorante e proseguono fino alla spiaggia attraverso una doppia rampa che sovrappassa il lungomare. Questo punto terminale costituisce una porta di passaggio fra



L'area già costruita ed il centro alberghiero, attraverso un triplo sistema di porte tra loro ortogonali, una sul lungomare, l'altra verso la strada che porta alla stazione ed una terza che introduce alla strada pedonale fra la linea dei servizi alberghieri e quella dei corpi albergo.

ZONA GI DESTINAZIONE D'USO P.R.G.: RICETTIVA ALBERGHIERA

Stato di fatto

La zona è perimetrata a Nord dalla via del lungomare, ad Est dalla zona C3, a Sud dalla zona C3 e dalla zona O e ad Ovest dalla zona O. Tutta l'area ha forma molto allungata, presenta terreni agricoli parzialmente messi a coltura, pochissime case contadine di fattura precaria. Tra le piantate ricorrenti sono rintracciabili piccoli agrumeti, colture floreali, banani e canneti. Al termine dell'area è edificato un complesso alberghiero (il Tourist) ed un locale ristorante (il papagaio).

Stato di diritto e norme di progetto

Il P.R.G. vigente consente costruzioni di analoga tipologia e dimensioni alla zona E3, vale pertanto a tale proposito, quanto già descritto per tale zona. Il progetto di P.P. definisce un sistema a piastra continuo tagliato da una strada pedonale pubblica. Sulla stessa strada si eleva una seconda linea di edilizia a tre livelli. I corpi degli alberghi, ortogonali al sistema delle due linee, formano assieme



ad esse uno schema a pettine. Valgono per queste parti le stesse indicazioni di esecuzione relative alla zona F3 e, si fa riferimento pertanto a quanto già esposto. Una sola variante è costituita dal corpo di una piastra di due elevazioni che precede il corpo degli alberghi e che affaccia sul lato interno della strada pedonale atta a ricevere gli ambienti della ricezione al piano terreno ed il ristorante al piano superiore. Le dimensioni date agli alberghi sono tali da consentire la disponibilità di almeno 250 posti-letto utili al buon andamento economico dell'azienda alberghiera. Ogni albergo è dotato di ampio garage sotterraneo e di parcheggio sul piano seminterrato della linea interna al sistema della strada pedonale. La collocazione dei corpi di albergo non può in alcun modo variare dal sistema di ortogonalità alla linea del lungomare segnata in planimetria. Arretramenti di qualche metro, che non mutino tale ortogonalità dovuti a mutazioni di acquisizione proprietaria devono essere concordati preventivamente con il comune. Comunque si deve rispettare la distanza minima di m 27,50 tra i corpi paralleli degli alberghi. Un sistema di nuova viabilità già prevista dal P.R.G. ed indicato in planimetria ge-

IL SINDACO COMUNALE
(19/11/1972)

nerale 1:1000 permetterà l'accesso ai pullmans ed alle autovetture al sistema degli alberghi da monte, così da sgravare il lungomare di una parte del traffico automobilistico. Ampi spazi verdi, come per la zona F3, saranno di servizio al sistema degli alberghi con dotazioni di piscine e di impianti per lo sport. Sono previsti una piscina di pertinenza del Tourist ed un nuovo corpo di fabbrica, ad esso annesso, con tre elevazioni al massimo -h max 10 m- come da planimetria generale. La parte terminale della zona G1 è conclusa da un edificio alberghiero a tre elevazioni -h max 10 m- che segue l'andamento delle curve orografiche con arretramento per ogni piano di m 3 e profondità massima di 12 m a gradoni (le dimensioni di impianto e la collocazione sono quelle indicate in planimetria generale 1:1000). Tutta l'area è conclusa da un anfiteatro in parte ricavato nel pendio del colle sovrastante, in parte a sbalzo sul mare (come da planimetria generale ed assonometria). Esso fa da conclusione alla zona alberghiera e dà inizio ed accesso al parco attrezzato per lo sport ed il tempo libero. La sua esecuzione può essere attuata tanto per iniziativa comunale quanto per concessione a privati, previa regolare convenzione con l'Ente Demaniale. La visuale della platea inquadra la Rocca, il Duomo e tutto il Centro Storico.



ZONE O DESTINAZIONE D'USO P.R.G.: VERDE AGRICOLO

Stato di fatto

Le zone O dell'area di Piano Particolareggiato zona Lungomare sono due una è compresa tra la linea ferrata e la zona G1, l'altra compresa tra la linea ferrata, la linea di costa e la zona G8. La prima ha maggiori presenze di piccole edificazioni a carattere rurale a villette, La seconda presenta tale carattere solo nella parte alta adiacente alla zona G8.

Stato di diritto e norme di progetto

In questa zona il P.R.G. vigente consente un'altezza massima di m 3,50, una densità edilizia di 0,01 mc/mq ed un rapporto di copertura di 1/50, inoltre impone il rispetto delle alberature esistenti delle caratteristiche del terreno e consente la ristrutturazione nei limiti volumetrici e caratteristici esterni delle case contadine ivi ricadenti.

In conformità al P.R.G. la prima zona O non prevede sostanziali interventi. Il tratto della zona "O" prospiciente la linea di costa verrà definito così come da planimetria ge-



nerale a parco con attrezzature sportive (campi da tennis) e si impedirà il transito alle macchine per tutto il tratto del lungomare ricadente dopo la zona G1, così da permettere la riduzione della sezione stradale ed usare la superficie orizzontale dell'attuale strada come piano di posa della linea di parco. Il camminamento pedonale si congiungerà all'attuale tracciato che da quota 6,10 sale alla quota 32,00 dell'area della zona G8 (S. Lucia). Questo sistema di parco attrezzato è una naturale integrazione tra le due aree territoriali (F9 - G1 e le G8) oltre che una necessaria infrastruttura di servizio.

ZONA P (AREE BALNARI DEMANIALI) DESTINAZIONE D'USO P.R.G.:
TURISTICO BALNARI ORGANIZZATA

Stato di fatto - Stato di diritto e norme di progetto

La zona P è la spiaggia di Cetani. Il P.R.G. vigente prevede costruzioni di carattere balneare non permanente (cabine, docce, posti di ristoro) con altezza massima 5,00 m e densità dello 0,05 mc/mq. Il Piano Particolareggiato in conformità del P.R.G. prevede in proseguimento della via Fermi e del sistema di ingresso alla zona alberghiera (ristorante ecc. rif. Planimetria e profili zona E5) un sistema di cabine e docce, che continua la linea tracciata dalla nuova strada di Piano (proseguimento della via Fermi tra la zona E5 e la zona D5). La realizzazione è resa operante mediante programmi convenzionati con il Comune o piani a cura del Comune stesso. E' opportuno non incentivare oltre la presenza di stabilimenti balneari sulla costa così da salvaguardare l'attuale caratteristica di spiaggia libera. La zona P comprende anche la via lungomare attuale che viene in parte modificata nel suo impianto viario nel seguente modo:

- 37 -

- 1) All'altezza della zona F3 la strada diviene a doppia carreggiata e ciò anche per permettere accesso indipendente ai parcheggi sotterranei alle parti costruite della zona F3 e della piazza urbana.
- 2) La stessa strada flette in corrispondenza dell'innesto tra la zona F3 e la piazza urbana per definire lo spazio della piazza stessa.
- 3) La linea del lungomare viene modificata all'altezza della piazza come in planimetria così da accogliere la piazza urbana in un'area in stretto contatto con il mare e baricentrica tra le zone F3 e G2.
- 4) Rimane in parte invariata all'altezza della zona G1 tranne che per l'innesto di raccordi a Rondon con strade ortogonali.
- 5) Diviene pedonale ed a sezione stradale più ridotta dopo la zona G1 ed all'altezza delle zone O per accogliere un parco attrezzato per il tempo libero e lo sport (campi da tennis).