



COMUNE DI CEFALÙ

PROVINCIA DI PALERMO



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

DELIBERAZIONE COPIA DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 219 DEL 19-11-2015

OGGETTO: Approvazione delle modalità di intervento per la riqualificazione plano-volumetrica dell'isolato ricompreso tra il lungomare Giuseppe Giardina, la via Vazzana, la via Pintorno ed a est fino all'ideale prolungamento della via E. Fermi compresa area est latistante (zona "F3").

L'anno **duemilaquindici** il giorno **diciannove** del mese di **novembre** alle ore **13:30** nella sala delle adunanze del Comune suddetto, in seguito a regolare convocazione, si è riunita la Giunta Municipale nelle persone dei Signori:

LAPUNZINA ROSARIO	SINDACO	P
Genovese Giuseppe		P
Terrasi Vincenzo	Vice Sindaco	P
Marinara Antonietta	Assessore	A
Garbo Vincenzo	Assessore	P

Risultano presenti n. **4** e assenti n. **1**.

Con la partecipazione del SEGRETARIO GENERALE **Dott.ssa SERGI MARIA ROSARIA**

Il SINDACO **LAPUNZINA ROSARIO** constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la riunione e li invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.



COMUNE DI CEFALÙ

PROVINCIA DI PALERMO



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

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE

N.249 DEL 19-11-2015

Ufficio: LAVORI PUBBLICI

Assessorato:

OGGETTO: Approvazione delle modalità di intervento per la riqualificazione plano-volumetrica dell'isolato ricompreso tra il lungomare Giuseppe Giardina, la via Vazzana, la via Pintorno ed a est fino all'ideale prolungamento della via E. Fermi compresa area est latistante (zona "F3").

Premesso che:

- l'Amministrazione Comunale si prefigge, tra gli obiettivi, quello di promuovere l'ordinato sviluppo plano-volumetrico dei singoli isolati;
- per mezzo della recente novella legislativa introdotta con il co. 18 dell'art. 47 della l.r. 5/2014 trovano applicazione, in quanto compatibili, per l'intero territorio regionale, le previsioni di cui all'articolo 5 del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito con modificazioni dalla legge 12 luglio 2011, n. 106;
- tra esse la lett. b) del co. 13 del predetto articolo nel quale è statuito che i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla Giunta Comunale;
- in ragione di ciò, l'approvazione delle modalità di intervento per la riqualificazione plano-volumetrica dei singoli isolati, conformi allo strumento urbanistico, minus dei piani attuativi, sono, da tale data, anch'essi di competenza della G.M.;
- la disciplina applicabile alla sottozona "F3" del P.P approvato con D.A. n. 235/85 del 23/05/1985 in variante al PRG, quest'ultimo approvato con D.A. n. 199 del 18/12/1974, è stata oggetto di contenziosi giudiziari con i privati (ultimo dei quali sfociato nella sentenza TAR Palermo 610/2015) che hanno fatto piena luce al riguardo;
- in particolare, la sentenza sopra richiamata, nel chiarire che la predetta zona non è soggetta alla disciplina di cui all'art. 15 l.r. 78/76, ha confermato, per il resto, tutte le motivazioni di illegittimità del P.C. n. 52 del 30.11.2005 e delle sue successive varianti auto-assentite (oltre che sul realizzato difforme) che era stato rilasciato su un lotto dell'isolato ad angolo con la via Vazzana. Illegittimità elencate nella determinazione N. 34 DEL 19-11-2012 a firma del responsabile del settore, che ha resistito alle censure, essendo la stessa sorretta, come si evince in sentenza da più motivazioni "autonome" (ciascuna, cioè, giustificativa "di per sé" dell'esercizio del potere esercitato - di mantenimento dell'opera illegittima ed abusiva a condizioni) tutte ritenute fondate a parte la prima;
- in particolare sono stati confermati per sintesi:

- *la presenza nell'area "F3" di "zone bianche", non normate urbanisticamente ex art 9 del DPR 380/01, per questo non utilizzabili quali superfici per il computo della volumetria insediabile, (ora perché bianche ed allora perché spazi pubblici): così come invece fatto nel predetto permesso di costruire illegittimo (punti 1.2.2.1.1. e 1.2.2.1.2 della sentenza);*
- *il fatto che talune parti del fabbricato di cui all'illegittimo P.C. 52/2005 e sue varianti auto-assentite illegittime non rispettano le previsioni di allineamento del Piano di attuazione oltre al fatto che non sono state rispettate neanche le previsioni relative alle altezze (punto 1.2.2.2 della sentenza);*
- *che la zona difetta di una disciplina urbanistica di dettaglio che consenta di edificare la struttura alberghiera nel rispetto degli standards edilizi previsti in via generale.*

Nella predetta sentenza è stato anche chiarito che:

- *emerge con sufficiente chiarezza che la maggior parte delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione previste nella zona (ed in prossimità della struttura alberghiera che la ricorrente intenderebbe edificare), opere ritenute urbanisticamente necessarie dagli strumenti urbanistici che le avevano pianificate (ormai decaduti), non sono state mai realizzate;*
- per di più, nella zona in questione, è presente un altro lotto, limitrofo a quello oggetto della sentenza, su cui si è costruito nell'ambito dei PRUSST con un progetto approvato in variante urbanistica (lotto di proprietà della Vacanze Mare azzurro srl - c.e. 13/2007 -ASTRO SUITE);
- tale intervento PRUSST ed il mantenimento dell'opera di cui al PC 52/2005 citato, oltre che la sua ultimazione, (e dunque, in buona sostanza, la possibilità di sanare le illegittimità e gli abusi realizzativi), quest'ultimo consentito ad opera della determinazione N. 34 DEL 19-11-2012, nonché tutte le varianti di ultimazione presentate o da presentare anche successivamente per mezzo del SUAP, rende impossibile perseguire l'originario progetto urbanistico della zona che va organicamente completata rispettando il vigente strumento Urbanistico;
- è stato di recente presentato, infatti, un altro progetto di completamento del fabbricato di cui al P.C. 52/2005 e s.m., a firma di una diversa ditta, subentrata alla precedente, lungomare Invest s.r.l. pratica SUAP - conferenza di servizi tenutasi in ultima seduta del 14/09/2015, le cui previsioni progettuali risultano conformate alla predetta determina di mantenimento N. 34 del 19-11-2012, su cui il settore edilizia privata del Comune, in corso di conferenza, ha rilasciato parere urbanistico sostitutivo della partecipazione, del quale è condivisibile l'impostazione, che si sposa con il contenuto della presente delibera proponibile solo a seguito dell'intervenuto cambio normativo. Il progetto di completamento in questione infatti "eredita" dal realizzato, (difforme), in conseguenza del P.C. 52/2005 illegittimo e delle sue varianti auto-assentite illegittime, tutte le precedenti problematiche, superate grazie alla predetta determina (34/2012), che acconsente il mantenimento dell'opera materializzata ed il suo completamento sotto talune condizioni e in ossequio alle procedure vigenti all'epoca della sua emissione, (oggi in parte modificate), e che risulta esplicitamente (ed anche implicitamente) rinviata dal parere in questione;
- per fare ciò è necessario prima chiarire che le aree bianche della sottozona "F3" acclamate nella predetta sentenza TAR Palermo 610/2015 sono quelle indicate nella TAV. 1 del P.P. (stralcio che si allega- allegato 1 con campite le zone bianche), -piano particellare di esproprio-, divenute bianche in conseguenza della decadenza dei vincoli sovraordinati di esproprio imposti e non portati in esecuzione mediante la realizzazione delle aree pubbliche di progetto, ad eccezione di quelle già ri-normate con la variante PRUSST (le quali sono solo aree interne al lotto di proprietà della Vacanze Mare azzurro srl - c.e. 13/2007 -ASTRO SUITE);
- le aree di cui ci si occupa nella presente delibera sono, invece, quelle di cui al predetto isolato "F3", complementari alle prime e per questo non ricomprese, oggi, tra le aree

bianche (cosiddetta superficie fondiaria che si distingue dalla superficie complessiva della zona: cosiddetta territoriale).

- tali aree, cioè superfici fondiarie della zona "F3", sono state individuate calcolate nel dettaglio alla Pag. 7 del D.A. 235/85, (*stralcio che si allega - allegato 2*), di approvazione del P.P. del lungomare ed occupano mq 16.000 complessivi della predetta zona. Su tale superficie, e solo su queste, sia il PRG che il suo P.P. disciplinano una densità fondiaria (diversa dal concetto di densità territoriale) massima di mc/mq 2,5;
- il presente intervento non rientra tra quelli da sottoporre a VIA e nemmeno a Verifica di assoggettabilità perché di dimensione inferiore ai limiti indicati dagli allegati alla parte seconda del Dlgs 152/06 all'allegati III e IV

Visti:

- La legge urbanistica 17/08/1942, n. 1150 e s.m.i.; DM 2.4.1968, n. 1444; Deliberazione di C.C. n.233 del 20.7.1972; PRG approvato con il D.A. n.199 del 18 dicembre 1974; La legge regionale 12/06/1976, n. 78; La legge 28/01/1977, n.10 e s.m.; Il decreto del 11.11.1977 dell'Assessore per lo Sviluppo Economico della Regione Siciliana; La Legge 05/08/1978, n. 457 e s.m. ; L.r. 27/12/1978, n. 71 e s.m. ; Legge 28/02/1985, n. 47 e s.m. ; L.r. 10/08/1985, n.37 e s.m. ; L.r. 30/04/1991, n. 10 e s.m.; L.r. 30/04/1991, n.15 e s.m. ; L.r. 31/05/1994, n.17 e s.m.; L.r. 15/05/2000, n.10 e s.m. ; D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.; D.lgs. 22/01/2004, n. 42 e s.m. ; D.lgs.19/08/2005, n.192; L.r. 5/04/2011, n.5; D.p.r. 01/08/2011, n.151; il Dlgs 152/06 e s.m.; Sentenza TAR Sicilia, Palermo, II[^], n.1366 del 2001; Sentenza C.G.A. 21.9.2010 n.1220; Sentenza C.G.A. n.695/2006; Sentenza TAR Sicilia, Palermo, II[^], n.610 del 2015; le norme richiamate nella premessa e le altre norme intervenute in maniera urbanistica nel corso degli anni

Sulla scorta di tali premesse

Propone di deliberare

- di prendere atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 L.R. n. 10/91 delle motivazioni in fatto e in diritto esplicitate in narrativa costituenti parte integrante e sostanziale del dispositivo presente;
- per consentire di completare organicamente l'assetto plano-volumetrico del predetto isolato, nel rispetto dell'indice di densità fondiaria previsto sia nel PRG che nel P.P., si approvano le seguenti modalità di intervento per riqualificazione plano-volumetrica dell'isolato individuato in oggetto conformi allo strumento urbanistico vigente, che sono condensate nei seguenti dettami, indirizzi, parametri e criteri applicativi ai quali, dalla data della presente, ci si conformerà unicamente nel rilascio dei provvedimenti edilizi:
 1. I progetti presentati sui comparti dell'isolato non devono seguire il vecchio disegno plano-volumetrico previsto nel P.P. che, per il predetto isolato, non è più realizzabile per le motivazioni indicate.
 2. Nell'isolato si procederà con il rilascio di singole Concessioni in convenzione, così come previsto nel P.P., che facciano in modo di garantire per ciascun progetto il rispetto assoluto degli standards urbanistici in funzione della volumetria insediata sul lotto così da verificare quella necessaria a garantire il complesso volumetrico totale insediato ed insediabile rispetto al totale della superficie fondiaria della zona "F3" che non può superare quella determinata in già nel P.P.: mq 16.000. I parametri di PRG che residuano, da rispettare comunque, venendo meno il vecchio plano-volumetrico, sono i seguenti:
 - **Destinazione d'uso:** ricettivo alberghiera.
 - **Tipologia:** massima cubatura sul lotto, qualunque sia l'area pertinente edificabile: 12.000 mc.
 - **Altezza massima:** m. 10,00.
 - **Densità edilizia fondiaria max:** 2,50 mc./mq.

- **Rapporto di copertura max:** 3/7.
- **lotto minimo:** 2.000 mq.;
- **spazi di parcheggio privati**, (extra standards di cui al DM 1444/68 -da reperire in aggiunta), coperti o scoperti dovranno essere previsti in ragione minima di 15,00 mq. ogni due posti letto;

Si ribadisce che la volumetria insediabile nella zona "F3" è quella che diviene computando solo le aree interne alla superficie fondiaria delimitata in premessa (16.000 mq), unica superficie a poter essere utilizzata per computare la capacità edificatoria sia rispetto ai singoli lotti che del complesso della superficie fondiaria così come stabilito nel PRG e nel P.P..

3. qualora il completamento dell'isolato dovesse essere realizzato per sotto-comparti diversi da quelli individuati nella tavola n. 3 del P.P. (*individuante i comparti edificatori della zona "F3" di P.P. - il cui stralcio è allegato alla presente - allegato 3*), ex co. 8-bis dell'art. 5 del D.L. 70/2011 convertito con l. 106/2011, nell'interesse improcrastinabile dell'Amministrazione di dotare le aree di infrastrutture e servizi, il comune, limitatamente all'attuazione anche parziale di comparti o comprensori, potrà accogliere le proposte di formazione e attuazione di singoli sub-comparti, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto, purché non modificchino la destinazione d'uso delle aree pubbliche, (oggi zone bianche ancora da ri-normare), o la destinazione delle fondiarie, rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici sopra indicati. I sub-comparti in tal caso non costituiscono variante urbanistica e sono approvati dal consiglio comunale

;

4. Si chiarisce al riguardo che i lotti già edificati alla data della presente sono solo in parte conformi alla presente delibera perché:
 - su un primo lotto è stata legittimamente approvata una variante urbanistica in sede di rilascio della c.e. 13/2007 (PRUSST lotto di proprietà della Vacanze Mare azzurro srl - c.e. 13/2007 -ASTRO SUITE);
 - su un secondo lotto, l'edificio ivi insistente, (realizzato, *difforme ed in conseguenza del P.C. 52/2005 illegittimo e delle sue varianti auto-assentite*), è "mantenuto in vita eccezionalmente" grazie alla determinazione N. 34 DEL 19-11-2012. Al riguardo qualunque progetto di completamento, dovrà chiaramente essere approvato riferendosi nell'atto concessorio finale alla predetta determina della quale, alla luce della normativa novellata, (*normativa che consente la stesura della presente delibera di G.M. in luogo della ivi prevista delibera di C.C.*), in ragione della presente può essere intesa superata solo la parte che indica quale presupposto per il rilascio della nuova concessione il passaggio in Consiglio Comunale il quale in futuro dovrà comunque ri-normare le zone bianche dell'area;
- la presente viene inviata al responsabile del settore Urbanistica, per tenerne conto in sede di rilascio dei certificati di destinazione urbanistica, ed al responsabile dell'edilizia privata, perché ne tenga conto nel rilascio dei titoli edilizi compresi quelli presentati in SUAP a cui la presente deve essere allegata all'atto del rilascio del provvedimento finale e trasmessa agli enti regionali esterni che rilasciano pareri sui progetti perché ne possano tenere conto in corso di istruttoria dei medesimi;
- di dichiarare la delibera scaturente dalla presente proposta, con separata ed unanime votazione, immediatamente esecutiva nelle forme di legge.

LA GIUNTA

Vista la superiore proposta di deliberazione;
Visto il parere di cui all'art. 12 della L.R. 23\12\2000 n.30
Con voto unanimi favorevoli espressi palesemente nella forma di legge:

DELIBERA

Approvare e far propria la superiore proposta di deliberazione. .
Dichiarare il presente atto, con voti unanimi favorevoli espressi palesemente con la modalità di legge, immediatamente esecutivo.

Parere del Responsabile del Servizio in ordine alla Regolarità Tecnica

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

Cefalù, li

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to Ing. DUCA IVAN JOSEPH

Cefalù, li

**IL RESPONSABILE
DELL'UFFICIO DI RAGIONERIA**

F.to Ing. DUCA IVAN JOSEPH

Verbale fatto e sottoscritto

II SINDACO

F.to LAPUNZINA ROSARIO

L'Assessore Anziano

F.to Geom. Genovese Giuseppe

II SEGRETARIO GENERALE

F.to Dott.ssa SERGI MARIA ROSARIA

Affissa all'Albo Pretorio del Comune il

Defissa il

Il Messo Comunale

F.to _____

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto SEGRETARIO GENERALE, su conforme attestazione del Messo Comunale incaricato per la tenuta dell'Albo Pretorio

CERTIFICA

che copia della presente deliberazione, ai sensi dell'art.11 della L.R. 3.12.1991 n.44, é stata pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi decorrenti dal _____, e che non venne prodotta a questo Ufficio opposizione o reclamo

(Reg. Pub. N.)

Dalla Residenza Municipale

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Dott.ssa SERGI MARIA ROSARIA

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITÀ

Il sottoscritto SEGRETARIO GENERALE, vista la L.R. 3.12.1991, n. 44

ATTESTA

che la presente deliberazione é divenuta esecutiva il **19-11-2015** in quanto:

- é stata dichiarata immediatamente esecutiva.
- sono decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione.

Dalla Residenza Municipale

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Dott.ssa SERGI MARIA ROSARIA