



COMUNE DI SAN SALVATORE DI FITALIA

Prov. di Messina

ESTRATTO DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 49 DEL 19-11-21

OGGETTO:

IL RESPONSABILE DEL III SETTORE SU PROPOSTA DELL'AMMINISTRAZIONE

Omissis

PROPONE

- Di approvare** la qualità e quantità di aree edificabili da destinarsi alla residenza, che potranno essere cedute in proprietà, secondo le indicazioni in premessa.
- Di approvare per l'anno 2021** il prezzo medio di cessione delle aree, aggiornato agli indici ISTAT (dicembre 2020) tenuto conto delle considerazioni in premessa riguardanti i prezzi praticati nel territorio di S. Salvatore di Fitalia per aree simili. Che il prezzo di alienazione di aree edificabili potrà subire oscillazioni in più od in meno, rispetto a quelli sotto rappresentati, nell'ambito della specifica valutazione dell'area individuata oggetto di alienazione e nell'eventualità di particolari opere di urbanizzazione da eseguire:

Zona del P.R.G.	Descrizione	Costo al €/mq
ZONA "A" <i>Risanamento Conservativo Trasformazione Per Singoli Edifici Dei Centri Storici.</i>	<p>Nelle zone indicate con il simbolo A sono consentite opere di manutenzione ordinaria, di consolidamento, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ripristino dei fabbricati danneggiati o periti per effetti di sismi o di altre cause naturali, e trasformazione per singoli edifici, con i limiti inderogabili di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 02/04/1968 del Ministero dei LL.PP., e cioè:</p> <ul style="list-style-type: none">- Per le operazioni di risanamento e trasformazione conservativa, le densità edilizie di zone e fondiaria non devono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico.- Per le nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona ed in nessun caso, i 5,00 mc./mq.- Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tenere conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture. Per le trasformazioni o nuove costruzioni l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico.- Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico ed ambientale. <p>Le aree libere, salvo diversa prescrizione di piano particolareggiato, sono edificabili con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,01 mc/mc.</p>	da 102,45 a 196,35
ZONA "B1" <i>Trasformazione per Singoli Edifici</i>	<p>Nelle zone indicate con il simbolo B1 è consentita la costruzione per singoli edifici nelle aree libere, ovvero la trasformazione mediante demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nei singoli lotti, ovvero la sopraelevazione.</p> <p>L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 4 mc/mq. L'altezza massima consentita è di ml. 11,00. Sono consentiti cortili e chiostrine.</p>	da 153,68 a 131,40

	E' prescritto il distacco minimo assoluto di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Nel caso di pareti di edifici prospicienti su vie pubbliche e di larghezza inferiore a mt. 10,00, è prescritto per le nuove costruzioni l'arretramento obbligatorio di mt. 5 dall' 'asse stradale.	
ZONA "B2" <i>Saturazione per Singoli Edifici</i>	Valgono le norme di cui all'art. 134, con la sola variante che il massimo indice di fabbricabilità ammesso è di 3,5 mc./mq.	da 128,06 a 108,96
ZONA "B3" <i>Trasformazione e Saturazione Per Comprensori</i>	Nelle zone indicate con il simbolo B3, ove non ricadono nell'ambito di piani particolareggiati obbligatori, l'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di piani di lottizzazione convenzionati di iniziativa di privati proprietari riuniti in consorzio, riferiti ad un lotto minimo esteso all' intera zona, ovvero ad una parte organica di essa, giudicata tale dalla Commissione Edilizia Comunale. - L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 3,00 mc/mq ovvero il 70% di quella preesistente. - L'altezza massima consentita è di mt. 11,00. Sono consentiti cortili e chiostrine. Le distanze negli edifici saranno quelle che risulteranno dagli allineamenti stradali e dal piano di lottizzazione. Nelle nuove costruzioni dovrà essere rispettato comunque il distacco minimo assoluto di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.	da 102,45 a 87,60
ZONA C1	- le costruzioni possono essere isolate o a confine; - l'indicazione di fabbricabilità fondiaria non può superare 3,00 mc/mq; - il numero dei piani non può essere superiore a tre; - l'altezza massima consentita è di mt 11,00; - sono ammessi corpi accessori, in misura del 5% del volume massimo realizzabile; l'indice di copertura non può essere superiore a 0,75.	74,85
ZONA C2	Nelle zone indicate con il simbolo C2 è consentita l'edificazione per uso residenziale con le seguenti altre prescrizioni, oltre quelle dell'art 137; - le costruzioni possono essere isolate o a confine; - l'indicazione di fabbricabilità fondiaria non può superare 2,00 mc/mq; - il numero dei piani non può essere superiore a tre; - l'altezza massima consentita è di mt 11,00; - sono ammessi corpi accessori in misura del 5% del volume massimo realizzabile; - l'indice di copertura non può essere superiore a 0,50.	49,90
ZONA C3	Nelle zone indicato con il simbolo C3 è consentita l'edificazione per uso residenziale con le seguenti altre prescrizioni, oltre quello dell'art. 137: - le costruzioni debbono essere di tipo isolato; - l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 1,2 mc/mq.; - il numero dei piani non può essere superiore a tre; - l'altezza massima consentita è mt.11,00; - sono ammessi i corpi accessori, in misura del 5% del volume massimo realizzabile; - l'indice di copertura non può essere superiore a 0,40.	29,80
ZONA C4 ↓	Nelle zone indicate con il simbolo C4 è consentita l'edificazione per uso residenziale con le seguenti altre prescrizioni, oltre quelle dell'art. 137. - le costruzioni debbono essere di tipo isolato;	12,47

	<ul style="list-style-type: none"> - l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 0,50 mc/mq.; - la superficie minima del lotto deve essere di mq. 1,000; - il numero dei piani non può essere superiore a due; - l'altezza massima consentita è mt. 7,50; - non ammessi i corpi accessori di cui all'art. 23/8 del regolamento edilizio in misura del 5% del volume massimo realizzabile; - l'indice di copertura non può essere superiore a 0,20. 	
<p>ZONA CS</p> <p><i>Residenza Stagionale</i></p>	<p>Le zone indicate con il simbolo CS riguardano le parti del territorio ineditato, destinate a nuovi complessi insediativi per residenza stagionale, per ricettività alberghiera e per le connesse attrezzature del tempo libero.</p> <p>In tali zone l'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di piani di lottizzazione convenzionati o piani particolareggiati, estesi ad una intera zona o ad una parte organica di essa, giudicata tale dalla Commissione Edilizia Comunale nell'ambito di un piano urbanistico di massima indicativo per l'intera zona</p> <p>Le aree libere intorno agli edifici, non impegnate da viabilità o da parcheggi, debbono essere attrezzate a giardino.</p> <p>Nelle zone CS, sui lati di lotti confinanti con spazi pubblici o privati, è obbligatorio il distacco minimo di mt.15,00.</p>	12,00
<p>ZONA CS1</p> <p><i>Residenza Stagionale Montana</i></p>	<p>Nelle zone sopra descritte l'attività edilizia è soggetta alle seguenti norme:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la tipologia delle costruzioni è libera. - l'indice di fabbricabilità territoriale non può superare a 0,35 mc/mq. - il numero dei piani non può essere superiore a due. - l'altezza massima consentita è di mt. 7,50. - l'indice di copertura non può essere superiore a 0,03. - sono ammesse le chiostrine; <p>è fatto divieto di abbattere alberi di alto fusto.</p>	10,00
<p>ZONA D1</p> <p><i>Artigianato Magazzini</i></p>	<p>Nelle zone indicate con il simbolo D1, è ammesso l'insediamento di artigianato non molesto, industria artigiana e magazzini commerciali.</p> <p>In tali zone la residenza sarà limitata all'alloggio del personale di guardia e di direzione.</p> <p>In ogni caso il volume della parte residenziale non potrà superare il 20%; di quella destinata all'attività produttiva.</p> <p>Il rilascio di concessione edilizia in zona D1 è subordinato alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato o di una lottizzazione convenzionata estesi all'intera zona o ad una parte organica e funzionale di tale zona giudicata tale dalla Commissione edilizia Comunale.</p> <p>In tali strumenti di attuazione una superficie pari ad almeno il 10% dell'intera zona sarà destinata ad attività collettive, a parcheggi e a verde pubblico.</p> <p>L'attività edilizia è soggetta alle seguenti norme:</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 4 mc/mq. - Il numero dei piani non può essere superiore a due. - L'altezza massima consentita è di mt. 7,50. - Sono consentiti cortili e chiostrine. - Sono consentite le costruzioni a confine; in caso di arretramento, il distacco minimo è di mt. 5,00. - L'indice di copertura non può essere superiore a 0,50. <p>Per il distacco minimo tra pareti finestrate e tra fabbricati con interposte strade destinate al traffico autoveicolare, vigono le norme dell'art.9 del D.M 2 aprile 1968.</p>	33,70
<p>ZONA D2</p> <p><i>Industrie</i></p>	<p>Nelle zone indicate con il simbolo D2 è ammesso l'insediamento di industrie; in tali zone la residenza sarà limitata all'alloggio del personale di guardia e di direzione.</p> <p>In ogni caso il volume della parte residenziale non potrà superare</p>	25,27

	<p>il 10% di quella destinata all'attività produttiva. Il rilascio della licenza di costruzione in zona D2 è subordinata alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato o di una lottizzazione convenzionata per un'area di estensione minima di mq. 10.000. In tali strumenti di attuazione una superficie cioè pari almeno al 15% dell'intero isolato sarà destinata ad attività collettiva, e parcheggi ed a verde pubblico. L'attività edilizia è soggetta alle seguenti norme: - L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 3,00 mc/mq. - Il numero dei piani non può essere superiore a due; - L'altezza è libera secondo la necessità dell'azienda; - Sono consentiti cortili e chiostrine. - L'indice di copertura non può essere superiore a 0,50; - Il distacco minimo obbligatorio dai confini è di mt. 50.</p>	
<p>ZONA D3</p>	<p>Nelle zone indicate con il simbolo D3 è ammesso l'insediamento di artigianato molesto, industria artigiana e magazzini commerciali. In tali zone la residenza sarà limitata all'alloggio del personale di guardia e di direzione. In ogni caso il volume della parte residenziale non potrà superare il 20% di quella destinata alla attività produttiva. Il rilascio della concessione edilizia in zona D3 è subordinata alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato o di una lottizzazione convenzionata estesi all'intera zona o ad una parte organica di essa, giudicata tale dalla Commissione Edilizia Comunale. In tali strumenti di attuazione una superficie pari ad almeno il 10% dell'intera zona sarà destinata ad attività collettiva, a parcheggi e a verde pubblico. L'attività edilizia soggetta alle seguenti norme: - l'altezza dei fabbricati viene consentita in conformità alle necessità dell'azienda; - sono consentiti cortili e chiostrine; - sono consentite le costruzioni a confine, in caso di arretramento, il distacco minimo è di mt 5,00; - l'indice di copertura non può essere superiore a 0,50; - per il distacco minimo tra pareti finestrate e tra fabbricati con interposte strade destinate al traffico autoveicolare, vigono le norme dell'art. 9 del D.M. 02/04/1968 n° 3519.</p>	<p>15,00</p>