



Comune di
SAVOCA
Città Metropolitana di Messina



PIANO REGOLATORE GENERALE

All. B Elaborato Norme Tecniche di Attuazione

Data: Settembre 2025

Visti ed approvazioni

Approvato con Delibera di Presa d'Atto del
Consiglio Comunale n° 02 del 26.01.2026

Il Sindaco

Redattore
Moduloquattro
Architetti Associati
(Ciappina - E. Melluso - G. Scarcella)

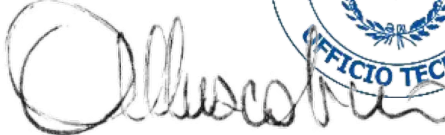




Arch. Massimo Stracuzzi




Il Dirigente dell' Area Tecnica

Arch. Angelina Maria
Muscolino

Adottato con Deliberazione Consiliare n. .69..... del ...05.11.2019.....
allegato e parte integrante dell'atto.

Il Segretario Comunale
Avv. Cristina Milazzo

PIG



INDICE NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - Disposizioni preliminari

Art. 1 - Finalità delle norme	pag. 6
Art. 2 - Ambito di applicazione della normativa	" 6
Art. 3 - Categorie di intervento edilizio	" 7
Art. 4 - Parametri urbanistici ed edilizi	" 9
Art. 5 - Applicazione degli indici urbanistici	" 18
Art. 6 – Manutenzione ordinaria – Manutenzione straordinaria - Restauro e risanamento conservativo - Ristrutturazione edilizia Opere interne Demolizione - Nuova edificazione	" 18
Art. 7 - Destinazioni d'uso	" 25
Art. 8 - Attrezzature ed uso del territorio e disciplina dei parcheggi	" 26
Art. 9 – Trasferimento di volumetrie e compensazione urbanistica	" 28

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

CAPO I - Strumenti di attuazione

Art. 10 - Modalità di attuazione del P.R.G	" 31
Art. 11 - Strumenti urbanistici attuativi e/o esecutivi	" 31
Art. 12 - Intervento edilizio diretto	" 32
Art. 13 - Piani particolareggiati di esecuzione	" 32
Art. 14 - Piani di edilizia economica e popolare e piani per attività produttive	" 33
Art. 15 - Piani di lottizzazione convenzionata (p.l.c.)	" 33
Art. 16 - Convenzioni	" 34
Art. 17 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	" 35
Art. 18 - Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo	" 36
Art. 19 - Planivolumetrico	" 36
Art. 20 - Trascrizione in mappa	" 37

TITOLO III - LE ZONE E I TIPI EDILIZI

CAPO II - Suddivisione in zone

Art. 21 - Suddivisione in zone del territorio comunale	" 38
Art. 22 - Efficacia delle norme del P.R.G.	" 38
Art. 23 - Aree appartenenti a diverse zone	" 38
Art. 24 - Destinazione di zona	" 39
Art. 25 - Distanze minime degli edifici dal ciglio stradale, dai confini e da altri edifici e	

dai torrenti " 39

CAPO III - Zone residenziali

Art. 26 – Zona A - d’interesse culturale ambientale	" 41
Art. 26/a – Zona A1 - immobili di interesse storico o ambientale	" 42
Art. 26/b – Zona A2 - urbane d’interesse ambientale	" 43
Art. 27- Zona B - residenziali di completamento	" 44
Art. 27a - Zona B Centro urbano – (Savoca centro e frazioni)	" 44
Art. 27b - Zona B* Interessata da colate detritiche o ricadenti nel Piano Paesaggistico	" 46
Art. 27c - Zona B3 e Zona B4– Lottizzazioni in corso ex zone C1 e C2	" 47
Art. 28 - Zona C - di espansione	" 47
Art. 28a - Zona C1 - Residenziale di espansione	" 47
Art. 28b – Zona C2 – Residenziale di espansione	" 48
Art. 28c - Zona C3 – Edilizia Economica e Popolare	" 48
Art. 29- Zona Cc – Lottizzazioni già convenzionate	" 49
Art. 29a - Zona Cc* – Interessate da colate detritiche	" 49
Art. 30 – Zona TR1 Turistica / Ricettiva	" 49

CAPO IV - Zone industriali, artigianali e commerciali

Art. 31- Zona D - Industriale ed artigianale	" 51
Art. 32- Zona Cr - Commerciale	" 52

CAPO V – Zone agricole

Art. 33 - Zona E - agricola- agriturismo	" 53
Art. 34 – TR2 Verde speciale agricolo e servizi sportivi	" 55

CAPO VI - Aree per attrezzature e per servizi

Art. 35 - Norme generali	" 56
Art. 36 - Zone F1 – F2 – F3 - F4 – Aree per attrezzature generali	" 56
Art. 37 - Aree e fasce di rispetto stradale, cimiteriale, dist. torrentizie e di imp. Particolari	" 60
Art. 38 - Chiese e beni di particolare valore storico ed ambientale	" 61

CAPO VII - Vincoli particolari

Art. 39 - Strade pubbliche e private	" 62
Art. 40 – Vincolo idrogeologico	" 62
Art. 40-bis – Sito d’attenzione Idraulico e Aree suscettibili all’inondazione	" 62
Art. 41 – Attività edilizia nei boschi	" 63

CAPO VIII – Attività nelle zone P e R4 della carta geomorfologica del P.A.I.

Art. 42 – Aree P	"	64
Art. 42-bis – Aree di attenzione del P.A.I. e in adiacenza dei torrenti	"	64
Art. 43 – Zone a rischio R4	"	64
Art. 44 - Salvaguardia del verde e delle alberature	"	64

CAPO IX - Misure ed obiettivi per la mitigazione e la compensazione dei potenziali impatti ambientali e paesaggistici e dei rischi di varia natura

Art. 45 – Obbligo di indagini geognostiche e geotecniche in fase esecutiva	"	66
Art. 46 – Verifica dell’impatto ambientale nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi	"	66
Art. 47 – Rispetto del principio di invarianza idraulica e risparmio della risorsa idrica nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi	"	66
Art. 48 – Limite di impermeabilizzazione dei suoli	"	68
Art. 49 – Compensazione ecologica	"	68
Art. 50 – Rispetto dei requisiti energetici nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi	"	69
Art. 51 – Misure per l’incentivazione dell’efficienza energetica degli edifici	"	70
Art. 52 – Risparmio della risorsa idrica negli interventi di natura edilizia	"	70
Art. 53 – Prescrizioni per l’esecuzione di interventi di mobilità	"	71
Art. 54 – Prescrizioni per la tutela e valorizzazione del sistema agricolo-ambientale	"	71
Art. 55 – Condizioni d’obbligo in fase di costruzione e realizzazione di opere varie	"	72

CAPO X - Vincoli, tutele e prescrizioni

Art. 56 – Vincoli e tutele del Piano Paesaggistico	"	73
Art. 57 – Vincolo idrogeologico	"	73
Art. 58 – Aree ad elevata pericolosità o rischio secondo il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)	"	73
Art. 59 - Aree a elevata pericolosità geologica, geomorfologica e idraulica	"	73
Art. 60 – Fascia di inedificabilità assoluta lungo fiumi e corsi d’acqua	"	74
Art. 61 - Fascia di rispetto dei boschi	"	74
Art. 62 - Fascia di rispetto cimiteriale	"	75
Art. 63 - Fascia di rispetto dalla linea ferroviaria	"	75
Art. 64 - Fasce di rispetto stradale	"	75
Art. 65 – Fascia di rispetto per edificazione subordinata alla valutazione del clima acustico	"	75
Art. 66 - Fascia di rispetto pozzi	"	76
Art. 67 – Aree percorse dal fuoco e catasto incendi	"	76
Art. 68 – Prescrizioni di natura archeologica	"	76

CAPO XI - Norme finali

Art. 69 - Deroghe

" 77

Art. 70 - Abrogazione di norme diverse

" 77

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I
DISPOSIZIONI PRELIMINARI

ART. 1 - FINALITA' DELLE NORME

Le presenti *norme di attuazione* integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del piano, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, ai sensi della legge n. 1150/42 e della legge n. 10/77 e delle L.R. n. 71/78 e n. 37/85, del D.P.R. 380/01, della L.R. n. 7/03 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le norme e gli elaborati grafici disciplinano l'attività urbanistica e edilizia, le opere di urbanizzazione, l'edificazione dei nuovi fabbricati, il restauro ed il risanamento dei fabbricati esistenti, la loro demolizione e ricostruzione, gli ampliamenti e sopraelevazioni, le ristrutturazioni e trasformazioni, i cambiamenti di destinazione d'uso, la realizzazione dei servizi e impianti, l'apertura di cave e qualunque altra opera o iniziativa che comunque comporti mutamento dello stato fisico dell'ambiente del territorio comunale.

L'applicazione delle presenti norme non può prescindere da una valutazione ed applicazione concreta con l'interpretazione secondo un "principio dinamico" che seguirà le modifiche e integrazioni che potranno intervenire nel tempo con riferimento a nozioni, concetti e normative di aggiornamento o nuove rispetto a quelle vigenti al momento.

ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA

Ai sensi dell'art. 7 della legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, le norme del Piano Regolatore Generale (tavole grafiche e norme di attuazione) si applicano su tutto il territorio comunale. Nelle zone in cui è consentita attività edilizia, le prescrizioni inerenti alla zona interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella stesura dei Piani Particolareggiati di esecuzione, ai sensi dell'art. 13 e segg. della legge urbanistica, sia dei Piani di Lottizzazione, sia nel progetto dei singoli interventi soggetti al rilascio dei titoli abilitativi ai sensi della normativa. Sono consentite deroghe alle presenti norme per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico nel caso in cui ciò sia richiesto da inderogabili esigenze di ordine tecnico e funzionale, sempre con la osservanza delle procedure previste dall'art. 16 della legge 6.8.1967 n. 765 e dell'art. 3 della legge 21.12.1955 n. 1357 e successive modifiche.

ART. 3 - CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO

Salvo diversa prescrizione nelle presenti norme, le attività edilizie consentite (ai sensi dell'art. 3 D.P.R. n° 380/2001 recepito con la L.R. n° 16/2016) sono:

a) Interventi di manutenzione ordinaria: interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) Interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

È comunque esclusa dagli interventi di manutenzione straordinaria qualsiasi modifica:

- della forma e della posizione delle aperture esterne;
- della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe;
- del tipo e della pendenza delle coperture.

L'Amministrazione Comunale si avvale della facoltà di poter richiedere, nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria, l'adozione di materiali e tinteggiature idonee nonché la rimozione di elementi costruttivi e decorativi aggiuntivi al fabbricato originario;

c) Interventi di restauro e di risanamento conservativo: gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento

degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) Interventi di ristrutturazione edilizia: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;

e) Interventi di nuova costruzione: interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) Interventi di ristrutturazione urbanistica: rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

g) Interventi di conservazione: lo strumento urbanistico individua gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. In tal caso l'amministrazione comunale può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione incidenti sull'area interessata e senza aumento della superficie coperta, rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.

ART. 4 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Al fine di individuare correttamente le caratteristiche quantitative e qualitative delle opere realizzabili nell'intero territorio comunale il piano adotta determinati indici.

Il P.R.G., inoltre, fissa per i vari tipi di intervento e le varie zone indici urbanistici ed edilizi che potranno essere ulteriormente definiti dal Regolamento Tipo Edilizio Unico (Allegato C) e specificati dai successivi strumenti di attuazione.

ST – Superficie territoriale: “superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti”.

IT – Indice di edificabilità territoriale: “Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente”.

Sm – Superficie minima di intervento: “area minima eventualmente richiesta dalle norme delle diverse zone per gli strumenti attuativi o per gli interventi diretti o predeterminata sugli elaborati grafici del P.R.G. per la formazione degli strumenti attuativi”.

SF – Superficie fondiaria: “Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti”.

IF – Indice di edificabilità fondiario: “Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente”.

UT – Indice di utilizzazione territoriale: “Esprime la superficie massima lorda di pavimento costruibile per ogni mq. di superficie territoriale ST. Il rapporto con l'indice di fabbricabilità territoriale si può stabilire sulla base di un'altezza convenzionale dei piani di mt. 3,20 per destinazioni residenziali e di mt. 4.00 per destinazioni non residenziali, come si desume dall'art. 3 del D.M. n. 1444/68”.

UF – Indice di utilizzazione fondiaria: “Esprime la superficie massima lorda di pavimento costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria SF. Il rapporto con l'indice di fabbricabilità fondiaria si può stabilire sulla base di quanto indicato al punto precedente”.

DT – Densità Territoriale: “Per densità territoriale si intende il rapporto tra il numero degli abitanti (insediati o da insediare) e la superficie territoriale ST interessata dall’insediamento”. Il valore di tale densità è legato agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione attraverso i valori convenzionali di cubatura e di superficie di pavimento come di seguito descritti.

Sml – Superficie minima del lotto: “la superficie minima del lotto si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento esecutivo l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria”.

S1 – Superficie per opere di urbanizzazione primaria: ”rappresenta la somma delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime previste dalle Leggi vigenti e in particolare comprendono le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade veicolari a servizio diretto degli insediamenti;
- b) strade e spazi pedonali;
- c) spazi di sosta e parcheggi pubblici;
- d) reti di fognatura, idrica, di distribuzione dell’energia elettrica, del gas e del telefono;
- e) pubblica illuminazione;
- f) spazi per il verde pubblico, attrezzato o meno”.

S2 – Superficie per opere di urbanizzazione secondaria: “rappresenta la la somma delle superfici destinate agli spazi pubblici così come definiti dagli art. 3 e 5 del D.M. 1444/68 e in particolare comprendono le aree destinate alle seguenti opere:

- a) pubblica istruzione: asili nido, scuole materne, scuole dell’obbligo (elementari e medie inferiori);
- b) attrezzature pubbliche (centri civici; attrezzature amministrative, culturali, sociali sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, ecc.);
- c) attrezzature religiose;
- d) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale;
- e) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi.

Cubature e superfici utili esistenti: “Tutte le volte che negli articoli successivi si citano cubature e/o superfici utili (e relativi indici) esistenti o preesistenti, soprattutto ai fini di valutare interventi di rinnovo, ristrutturazione o demolizione e ricostruzione, si intendono cubature e/o superfici utili esistenti (e legittime) al momento dell’adozione del presente P.R.G.”.

IPT/IPF - Indice di permeabilità: “Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria)”.

Città consolidata: “Comprendono le parti di territorio dove i processi di trasformazione urbanistica sono sostanzialmente completati dando forma ad insediamenti strutturati”

Nel caso di Savoca è stata definita quale città consolidata tutta l’area urbanizzata.

Tale distinzione è stata necessaria per l’applicazione di determinati indici e prescrizioni di cui al Titolo III Capo IX e Capo X.

SI – Superficie lorda: “Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell’edificio escluse le superfici accessorie”.

S.C. - Superficie coperta: misura l’area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitati dal profilo esterno delle murature perimetrali compresi i corpi e gli elementi in aggetto (balconi chiusi), i porticati, le tettoie e le pensiline.

SP - Superficie destinata a servizi pubblici, nelle aree di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica in aggiunta alle aree destinate alla viabilità ().

RC – Rapporto massimo di copertura: “Esprime la percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria ($SC/SF*100$)”.

Hf - Altezza dei fronti: Al fine della determinazione delle distanze tra fabbricati e tra questi dai confini di proprietà o di zona, l’altezza dei fronti degli edifici indipendentemente dal tipo di copertura, è data dalla differenza tra la quota del marciapiede (per fronti a filo

strada) o del piano naturale di campagna (per fronti sui distacchi) e l'estradosso dell'ultimo solaio, nel caso di coperture piane.

Nel caso di copertura a tetto, l'altezza va riferita alla gronda, intesa come linea d'intersezione fra la fronte esterna del fabbricato e l'estradosso della falda sempre che l'inclinazione delle falde non superi il 30% e/o il colmo non ecceda l'altezza di m. 3,50.

Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:

- l'eventuale parapetto che, nel caso di coperture piane praticabili, non può superare l'altezza di m. 1,20;
- i muri tagliafuoco, ove previsti, purché di altezza non superiore ai minimi prescritti dalle norme antincendio;
- i volumi tecnici, limitatamente ai minimi prescritti, purché non superino i m. 2,50 dallo estradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi devono essere progettati in modo coerente con la struttura dell'edificio.

H – Altezza dell'edificio: “Altezza massima tra quella dei vari fronti”.

L'altezza delle pareti esterne di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone e sottozone nei successivi articoli delle presenti norme e nelle schede allegate relative ai comprensori, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché questi ultimi siano contenuti entro limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonica compiuta.

L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (l'altezza va considerata al piano naturale di campagna) alla linea di copertura. Tale altezza è valida dal piano di calpestio del piano terra a condizione che la parte sottostante serva solo per isolamento senza essere praticabile.

Nel caso che il piano naturale di campagna sia inclinato ovvero presenti livelli diversi, il piano di posa è da rapportare alla media, eventualmente ponderata, delle misure dei vari punti del perimetro esterno della costruzione.

Quando le suddette linee non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari, o triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà superare del 20%, né di m. 2,00, l'altezza massima consentita. Tale maggiore altezza è consentita per tutto il fronte della parete contigua alle suddette pareti.

Nel caso di copertura a falde, l'altezza va riferita alla gronda, intesa come linea d'intersezione fra la fronte esterna del fabbricato e l'estradosso della falda sempreché l'inclinazione delle falde non superi il 35% e/o il colmo non ecceda l'altezza di m. 3,20.

Qualora l'inclinazione delle falde superi il 35% e/o il colmo superi l'altezza massima di m. 3,20, la stessa va riferita al punto medio del tetto, al suo estradosso, tra la gronda e il colmo.

Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:

- lo spessore del manto o del pavimento di copertura;
- l'eventuale parapetto che, nel caso di coperture piane praticabili, non può superare l'altezza di m. 1,20;
- i muri tagliafuoco, ove previsti, purché di altezza non superiore ai minimi prescritti dalle norme antincendio;
- i volumi tecnici, limitatamente ai minimi prescritti, purché non superino i m. 3,40 dallo estradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi devono essere progettati in modo coerente con la struttura dell'edificio.

Su – Superficie utile: “Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre”.

Sul – Superficie utile lorda: “espressa in metri quadrati, è individuata dalla somma di tutti i piani misurati al lordo delle murature verticali esterne ed interne comprese eventuali scale interne; per superficie del piano si intende il massimo ingombro delle strutture orizzontali; è espressa in metri quadrati.”.

Sa – Superficie accessoria (o non residenziale): “Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;

- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile”.

Sc – Superficie complessiva: “Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$)”.

La superficie complessiva si utilizza ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio.

Piano interrato (Locali interrati): “Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio”.

I locali interrati, per oltre un metro dal piano di sistemazione esterna, non possono essere adibiti ad abitazione.

Nel caso di costruzioni su terreno in pendio, che abbiano un piano solo parzialmente interrato, possono essere adibiti ad abitazione solo i locali interrati per non oltre un metro dal piano di sistemazione esterna.

DF - Distanza minima tra i fabbricati: “si intende la distanza tra la proiezione orizzontale dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza delle strutture del fabbricato (compresi i bow-window)”.

Salvo maggiori valori stabiliti nelle successive norme di zona, si applicano le distanze fissate nell'art. 9 del D.M. n. 1444/68.

In particolare, per edifici di nuova costruzione è, comunque, prescritta una distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La distanza tra pareti finestrate o no deve essere rispettata anche fra pareti di uno stesso edificio che si fronteggiano.

È, altresì, prescritta, nelle zone di espansione, una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12,00. La distanza minima tra fabbricati nelle zone di espansione - tra i quali siano interposte strade destinate

al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici) - deve corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di m. 5,00 per lato e comunque la distanza dal ciglio opposto della strada al fabbricato deve essere superiore all'altezza del fabbricato stesso.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

DC - Distanza minima dai confini (di proprietà e di zona urbanistica): “si intende la distanza misurata tra la proiezione orizzontale del punto di massima sporgenza delle strutture del fabbricato (compresi i bow-window ed esclusi gli aggetti aperti in genere) e il confine”.

È prescritta, salvo maggiori valori fissati nelle successive norme di zona, una distanza minima dal confine di proprietà e dal limite di zona urbanistica di m. 5,00.

Sono consentite deroghe per la realizzazione di sopraelevazioni negli isolati e/o comparti, anche prospettanti su cortile.

Non è consentita la realizzazione di volumi aggettanti rispetto alle fronti sottostanti. L'edificazione lungo le strade interne del centro abitato e negli insediamenti previsti dal P.R.G. avverrà di norma lungo gli allineamenti e con i minimi distacchi dal ciglio stradale. L'osservanza dei minimi distacchi dal ciglio stradale, non pregiudica, per altro, l'obbligo di eventuali maggiori distanziamenti dovute al rispetto delle distanze minime da eventuali edifici fronteggianti sul lato opposto della strada. Il ciglio stradale è la linea limite della sede o piattaforma stradale, comprendenti le sedi viabili (veicolari e pedonali), ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Ad integrazione del comma precedente, è consentita l'edificazione in arretramento dall'allineamento stradale, quando ciò si renda necessario per il rispetto della distanza minima da eventuali fabbricati fronteggianti sul lato opposto della strada.

L'arretramento della costruzione dall'allineamento stradale è pure consentito ove la larghezza dello spazio antistante non consente di sviluppare l'altezza massima concessa dalle prescrizioni di zona.

Nella zona dove è ammessa l'edificazione in serie e ove, per effetto dell'arretramento, rimangono scoperti frontespizi o testate cieche di edifici è fatto obbligo, ai rispettivi proprietari, di curare i risvolti architettonici delle facciate.

Pareti cieche: “È ammessa la costruzione con pareti cieche in aderenza al confine libero di proprietà ed anche a m. 3,00 dal confine nei soli casi in cui esiste un fabbricato sempre con parete cieca, oppure possono essere costruite in aderenza (a meno dei giunti tecnici)”

V – Volume utile dell’edificio: “È espresso dalla somma dei prodotti delle superfici utili di ogni piano per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento (all’ultimo piano dal pavimento all’estradosso della copertura).

Per Volume utile si intende quello fuori terra relativo alla superficie utile totale, nonché eventuali cubature entro terra non destinate ai servizi tecnici dell’edificio, alle cantine ed alle autorimesse utilizzate esclusivamente dai residenti o dagli addetti alle attività lavorative dell’edificio.

Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume utile fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante; in tali casi l’altezza è misurata in corrispondenza della sezione mediana dell’edificio, purché l’elevazione in eccedenza sul punto più basso non oltrepassi di m. 2,00 l’altezza massima consentita.

Ove tale differenza venga superata, la costruzione può svilupparsi a gradoni, secondo l’andamento del terreno, a condizione di non superare mai, sul fronte a valle, la massima altezza consentita, maggiorata, eventualmente, dell’eccedenza di cui al precedente comma e sempre che la soluzione architettonica risulti soddisfacente.

Sono esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati o porzioni di essi, se pubblici o d’uso pubblico, con altezza superiore a m. 3,50, i balconi, le tettoie, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici, strettamente necessari a contenere e consentire l’accesso ad impianti tecnici a servizio dell’edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extra corsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell’impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

Inoltre sono esclusi i sottotetti non praticabili e quelli abitabili se l’altezza media non supera m 2,00 nei confronti delle falde con inclinazione inferiore al 35% e se destinati a depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici.

Per i porticati o porzioni di essi, i sottotetti e i volumi tecnici, deve essere trascritto, prima del rilascio della concessione regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura differente uso degli stessi.

Nelle coperture a falde i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all’interno delle coperture stesse, mentre nelle chiusure di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria”.

ART. 5 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

Gli indici di edificabilità e di utilizzazione territoriali (IT e UT) e, eventualmente, la densità territoriale (DT) si applicano nei casi in cui è richiesto lo strumento attuativo o anche in occasione di intervento edilizio diretto.

Gli indici di edificabilità e di utilizzazione fondiari (IF e UF) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti in occasione di intervento edilizio diretto.

In sede di strumenti urbanistici attuativi, gli indici di edificabilità fondiaria indicati per ogni area fondiaria edificabile dovranno essere tali che la cubatura totale risultante non sia superiore a quella risultante dalla applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale IT e alla superficie totale ST interessata.

La corrispondenza fra la densità territoriale DT e gli indici di edificabilità e di utilizzazione territoriale (IT e UT) è stabilita convenzionalmente attribuendo ad ogni abitante (insediato o da insediare) un valore medio di 130 mc. di costruzione ad uso residenziale (vuoto per pieno) con le altezze interpiano convenzionale pari a m. 3,00 da pavimento a pavimento. Per altezze interpiano inferiori o superiori, il suddetto valore di 130 mc. si modifica proporzionalmente.

A tale cubatura si aggiungono 20 mc. di costruzione per usi non residenziali, ma legati alle necessità delle residenze, quali quelle compresi nelle categorie a e c, di cui al successivo art. 21. Per tale cubatura non residenziale si considera un'altezza interpiano convenzionale pari a m. 4,00. Per altezze interpiano reali inferiori o superiori il suddetto valore di 20 mc. si modifica proporzionalmente.

ART. 6 - MANUTENZIONE ORDINARIA - MANUTENZIONE STRAORDINARIA RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - OPERE INTERNE

A - Manutenzione ordinaria

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs n. 42/2004 e nel rispetto della normativa vigente, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, così come descritti nella sottostante casistica:

1. tinteggiature di fabbricati e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne, effettuate nel rispetto delle originarie caratteristiche cromatiche;

2. rifacimento intonaci delle facciate, ripresa degli intonaci e delle parti fatiscenti, il restauro degli stucchi e delle parti in pietra o in arenaria, la stuccatura, eventuali riprese in muratura, finiture esterne, a condizione che i lavori vengano eseguiti nel rispetto dei materiali originari e delle originarie caratteristiche cromatiche e previa acquisizione da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA., nel caso di edifici sottoposti a vincoli;
3. sostituzione di infissi esterni (lasciando inalterata la forma ed il colore è possibile cambiare il materiale costruttivo);
4. smonto e rifacimento di intere pavimentazioni nelle terrazze, con relativi massetti delle pendenze e guaine bituminose (compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane);
5. riparazione, sostituzione ed integrazione e/o potenziamento di ogni opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, di climatizzazione, di smaltimento dei rifiuti liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale, etc. (impianti solari e pompe di calore su edifici già esistenti e collocazione negli spazi liberi privati annessi). Tali impianti non devono essere visibili sulle facciate prospicienti pubbliche strade o piazze;
6. bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti;
7. rifacimento totale di inferriate e parapetti, mantenendo le caratteristiche originarie; rifacimento pavimentazioni interne, rivestimenti pareti dei servizi, sostituzione sanitari, porte interne, controsoffitti;
8. le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti;
9. tutte le altre opere previste dall' ex art. 6 della L.R. n. 37/85 e art. 6 c. 2, escluso lett. a) ed c) del DPR 380/2001 come recepito con modifiche dalla L.R. 16/2016

Nell'ambito delle costruzioni destinate ad attività produttive (industriali, artigianali e commerciali) sono da considerarsi interventi di manutenzione ordinaria, oltre a quelli elencati al comma precedente, anche quelli intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico delle attività stesse, fra i quali rientra in particolare la realizzazione di:

1. cabine per trasformatori elettrici ed impianti di pompaggio;
2. sistemi di canalizzazione di fluidi realizzati all'interno dello stabilimento o nelle aree di pertinenza;
3. serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti; sistemi di pesatura;
4. garitte a ricovero degli operatori di macchinari posti all'esterno dello stabilimento e per il personale posto a controllo degli ingressi;

5. passerelle a sostegno di tubazione purché interne ai piazzali di pertinenza dell'azienda;
6. vasche di trattamento e di decantazione;
7. attrezzature per carico e scarico merci, nastri trasportatori, elevatori e simili;
8. impianti di depurazione delle acque.

Nell'ambito delle aziende agricole e zootecniche si considerano interventi di manutenzione ordinaria anche la realizzazione di impianti di irrigazione, comprese le cabine di protezione dei sistemi di pompaggio, le vasche di raccolta e le opere di presa ed inoltre:

9. recinzione di fondi rustici;
10. strade poderali;
11. opere di giardinaggio;
12. risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
13. costruzione di serre;
14. cisterne ed opere connesse interrate;
15. opere di smaltimento delle acque piovane;
16. opere di presa e distribuzione di acque d'irrigazione da effettuarsi in zone agricole.

La realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria avviene sotto la personale responsabilità del committente così come stabilito dall'art. 6 c. 2, escluso lett. a) ed c) del DPR 380/2001 come recepito con modifiche dalla L.R. 16/2016 (Attività Edilizia Libera)

B - Manutenzione straordinaria

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs n. 42/2004, e nel rispetto della normativa vigente, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso. Sono lavori di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

1. il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature esterne quando queste comportano modifiche ai materiali originari ed alle originarie caratteristiche cromatiche;
2. la rimozione e sostituzione di qualche elemento strutturale degradato, nonché le opere di consolidamento delle strutture degradate, purché, queste ultime, siano limitate a piccole porzioni dell'esistente;
3. la nuova realizzazione degli impianti tecnologici;
4. la sistemazione delle zone esterne di pertinenza degli edifici quando comportano variazioni altimetriche del suolo superiori a m. 1,00;

5. la realizzazione di intercapedini, di bocche di lupo, di drenaggi esterni e di canalizzazioni per il deflusso di acque bianche e nere purché l'intervento interessi le sole aree di pertinenza dell'edificio del quale le canalizzazioni sono a servizio;
6. la sostituzione delle recinzioni e dei muri di cinta e/o sostegno con altri dello stesso tipo, forma, colore e materiale, di pertinenza degli edifici;
7. la realizzazione dell'isolamento termico, esterno, ai sensi delle vigenti leggi. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti all'autorizzazione edilizia ad eseguire i lavori.

Nel caso di opere da eseguire in edifici gravati dai vincoli delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 (oggi D.Lgs 42/2004) e successive modifiche ed integrazioni il rilascio del titolo abilitativo deve essere rilasciata previo parere della Soprintendenza.

D - Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di cui all'art. 20 c) della L.R. n. 71/78 e all'art. 3 del DPR 380/2001 recepito dalla L.R. n. 16/2016, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Il tipo di intervento prevede:

1. il restauro e il ripristino degli elementi strutturali e dei sistemi distributivi che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio mediante:
 - interventi di restauro e ripristino di tutti gli elementi essenziali alla definizione del tipo edilizio, quali i collegamenti verticali e orizzontali (androni, blocchi scale, porticati, logge, ecc.), il tipo di copertura, la posizione dei muri principali, le quote dei solai, intervenendo con materiali e tecniche tradizionali;
 - interventi atti a mantenere e ripristinare la forma, la dimensione e i rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte di pertinenza;
 - interventi di restauro e ripristino delle fronti interne ed esterne;
2. il restauro ed il ripristino degli ambienti interni di maggiore pregio per le caratteristiche costruttive e decorative;
3. il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota delle murature portanti, dei solai e delle volte, delle scale, del tetto;

4. la demolizione delle superfetazioni incongrue con l'impianto originario;
5. l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari;
6. l'eventuale modificazione delle partizioni in unità d'uso diverse da quelle in atto, con lo spostamento di tramezzature.

E - Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 20 d) della L.R. n. 71/78 e all'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001 recepito dalla L.R. n. 16/2016, sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi, qui sinteticamente riportati, comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia, tra gli altri:

1. la modifica dell'impianto strutturale esistente;
2. i lavori di demolizione con ricostruzione di parti di modesta entità in relazione alla consistenza dell'edificio;
3. quelli consistenti nella demolizione (totale e/o parziale) e successiva ricostruzione del fabbricato nel rispetto della ~~sagoma e della~~ volumetria anche con diversa sagoma, (nel caso di identica ubicazione verranno mantenuti i diritti acquisiti), nel rispetto dell'ambiente circostante, della tipologia e delle caratteristiche. Gli interventi di ristrutturazione sono soggetti a rilascio di permesso di costruire, di cui all'art. 10 del DPR 380/2001 recepito con modifiche dalla L.R. n. 16/2016.

F - Opere interne

Non sono soggette a P.d.C. né a SCIA ma sono disciplinate dall'art. 6 del DPR 380/2001 (recepito con modifiche dalla L.R. 16/2016) come "Attività edilizia libera", le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone "A" di cui al DM 02-04-68 n. 1444, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse. Non è altresì considerato aumento di superficie utile o di volume né modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie. Nei casi di cui ai commi precedenti,

l'interessato deve trasmettere all'amministrazione l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio.

A titolo esemplificativo si riportano le seguenti tipologie di opere e lavori da assoggettare alla disciplina di cui al citato art. 6 del DPR 380/2001 recepito con modifiche dalla L.R. 16/2016 e s.m.i..

1. ampliamenti delle unità immobiliari all'interno della costruzione, mediante accorpamento totale o parziale di unità contigue, anche nei casi in cui, per ottenere l'accorpamento tra due unità, occorre realizzare un collegamento verticale tra due livelli, previa eliminazione della parte di solaio necessaria per l'inserimento della scala interna;
2. realizzazione e consolidamento di scale interne;
3. eliminazione o spostamento (demolizione e ricostruzione) di pareti divisorie o parti di esse al fine di ottenere una diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare;
4. realizzazione ex novo e/o integrazione di servizi igienici all'interno dell'unità immobiliare ed anche nel caso limite in cui la stessa sia sprovvista;
5. realizzazione ex novo e/o integrazione degli impianti tecnologici e dei macchinari esterni necessari al loro funzionamento, a condizione che la collocazione di tali macchinari (caldaie a gas e/o metano, serbatoi prefabbricati per la riserva idrica, etc.) non riguardi i fronti dell'edificio prospicienti su pubbliche vie e piazze;
6. rampe ed opere di limitata entità per l'eliminazione di barriere architettoniche in edifici esistenti o aree di loro pertinenza;
7. chiusura, con strutture precarie, di balconi e verande non prospicienti pubbliche vie o piazze e ciò anche nel caso limite della chiusura di un balcone privo della copertura;
8. collocazione, negli spazi liberi degli edifici (anche sui lastrici solari) non prospicienti su pubbliche vie o piazze, di piccoli elementi di arredo prefabbricati a cielo aperto, quali pergolati e fioriere;
9. mera installazione di ascensori e relativo vano corsa, da realizzare all'interno di corpi scala esistenti, anche con la realizzazione del locale strettamente necessario all'ultimo piano per lo sbarco della cabina; previo parere del Genio Civile e sempre che non comportino modifiche all'ampiezza utile del vano scala e delle rampe esistenti;

10. realizzazione servo-scala o piattaforme elevatrici all'interno di unità immobiliari e nell'ipotesi di cui alla L. 13/89, al servizio di portatori di handicap o di sofferenti di patologie tali da non consentire loro l'uso delle scale;
11. rifacimento del manto e della orditura dei tetti anche con materiali di diversa tipologia (occorre allegare le fotografie del tetto esistente ed una sezione quotata dell'esistente, entrambi sottoscritte da un tecnico);
12. realizzazione di tramezzature per la divisione di sottotetti (destinati a depositi occasionali) e di cantinati (con esclusione della realizzazione di vani bagno e cucine; è ammessa la realizzazione di un locale munito solo di un punto acqua con tazza o buttatoio);
13. tende da sole in strutture amovibili, in tinte che rispettino la cromaticità dell'insieme edilizio, e che non aggettino su suolo pubblico;
14. realizzazione di soppalchi non abitabili (in materiali amovibili: struttura in ferro e tavolato; superficie massima: 20% di quella della unità immobiliare, nel rispetto delle altezze minime di legge);
15. piccoli interventi strutturali (sostituzione di un solaio interno; di una scala interna; sostituzione di architravi; di vani porta interni nella muratura portante, purché gli stessi non siano tali da costituire un insieme sistematico di opere rapportabili ad un intervento edilizio più complesso; e previo il parere del Genio Civile);
16. variazione dell'ubicazione delle aree esterne a parcheggio (nel rispetto della superficie minima richiesta dalla legge per parcheggio; ferma la trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della modifica, previo frazionamento);
17. diversa sistemazione degli spazi privati esterni all'edificio che non comportino variazioni altimetriche del suolo superiori a m. 1,00; realizzazione di impianti a rete;
18. canne fumarie (nel caso di installazione su edificio costituito da più unità immobiliari, occorre allegare il nulla-osta del Condominio, o atto equipollente-(Resta ferma l'autorizzazione della competente ASP);
19. spostamento di cancelli in recinzioni già esistenti (previo parere dell'ANAS o del Dipartimento Viabilità del Comune o della Provincia Regionale);
20. realizzazione di una finestra o porta/finestra che sporga su cortile interno o su terreno privato, e che comunque non interessi direttamente i fronti prospicienti pubbliche strade o piazze e che rispetti le distanze di legge dai confini e dai fabbricati; se la stessa interessa edifici oggetto di vincoli imposti dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. o di Piano, si dovrà preliminarmente acquisire il relativo parere;

21. muri “di gelosia” sulla terrazza (da realizzare con altezza massima di m. 2,00 e nel pieno rispetto di eventuali diritti di terzi e di eventuali servitù esistenti, e purché il muro da realizzare non crei danni e/o servitù a terzi - Nelle zone soggette al parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA., va allegata copia del relativo nulla-osta);

G - Demolizione

L'intervento di demolizione è soggetto a SCIA, tranne nei casi in cui siano previsti interventi nelle zone “A1” delle presenti norme, che sono soggetti a Permesso di Costruire.

H - Nuova edificazione

L'intervento consiste nella realizzazione di qualsiasi opera o manufatto emergente dal suolo o interessante il sottosuolo, che sia in qualsiasi modo abitabile o agibile. Gli interventi di sopraelevazione per ricavare nuove unità immobiliari autonome da altra o altre già esistenti rientrano nella nuova costruzione.

L'intervento di nuova edificazione è soggetto a Permesso di Costruire.

I chioschi di vendita (di giornali, fiori, tabacchi, bibite, gelati, carburante, ecc.), anche se prefabbricati, in quanto incidenti profondamente sull'arredo urbano, sono assoggettati a P.d.C, se ricadenti su suolo pubblico.

Non sono subordinate alla autorizzazione del Dirigente del settore tecnico le costruzioni precarie necessarie per cantieri finalizzati alla realizzazione di opere regolarmente assunte.

ART. 7 – DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo, in base alle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche e del Regolamento Tipo Edilizio Unico.

Qualunque cambiamento della destinazione d'uso dei suoli è subordinato all'autorizzazione della variante da parte del Comune.

Le destinazioni d'uso degli immobili ammesse sono indicate dalla disciplina relativa alle singole zone, purché siano rispettate le norme relative ai parcheggi.

L'art. 23-ter, inserito nel D.P.R. 380/2001 (recepito con modifiche dalla L.R. 16/2016 e s.m.i.), dall'art. 17 del D.L. n. 133/2014 (Decreto sblocca Italia) introduce la definizione di “Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante”. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare

l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a - residenziale;
- a bis - turistico-ricettiva;
- b - produttiva e direzionale;
- c - commerciale;
- e - rurale.

La destinazione d'uso di un fabbricato o di un'unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

Inoltre, come precisa l'art. 26 L.R. 16/2016, sono ammessi cambi di destinazione d'uso per tutte le costruzioni realizzate antecedentemente al 1976 compresi gli immobili già destinati a civile abitazione, ad attività turistico-ricettiva ovvero commerciale, a condizione che ciò non determini alterazioni ai volumi già realizzati con titolo abilitativo ed assentiti.

ART. 8 – ATTREZZATURA ED USO DEL TERRITORIO E DISCIPLINA DEI PARCHEGGI

Gli interventi di attrezzatura del territorio sono volti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature ed altre opere pubbliche o di interesse generale di carattere infrastrutturale.

In particolare rientrano fra tali interventi la realizzazione delle reti stradali e tecnologiche in genere, delle opere di presidio civile per la sicurezza del territorio nonché gli impianti tecnici e relativi accessori destinati alle trasmissioni radio-televisive.

Sono interventi di uso del territorio quelli volti al prelievo di acqua dalle falde idriche, alle escavazioni di ogni tipo di materiale, alla perforazione di pozzi per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo, ed altresì quelli volti alla difesa del suolo e delle risorse idriche arboree e faunistiche.

Anche gli interventi di attrezzatura ed uso del suolo sono soggetti al rilascio dei titoli abilitativi previsti dalla legislazione vigente.

Parcheggi previsti dalle presenti norme si suddividono in:

- parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria;
- parcheggi privati anche di uso pubblico ad esclusivo servizio degli usi previsti.

Parcheggi pubblici.

Parcheggi pubblici sono di proprietà pubblica e pubblico utilizzo, necessari a soddisfare le esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del territorio comunale. Le aree per i

parcheggi pubblici sono indicate negli elaborati grafici che compongono il P.R.G.; in termini di quantità sono regolamentati dal D.M. 2 aprile 1968 n°1444 (Standard urbanistici), come riportato all'art.10 lettera d). Nei piani attuativi i parcheggi pubblici sono previsti come standard urbanistici e dimensionati in proporzione alla capacità insediativa. All'interno delle aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico, vanno reperiti posti auto riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili, delle dimensioni di m 3.20 di larghezza, per m 6,00 di lunghezza, nella misura minima di 1posto auto ogni 50 o frazione di 50.

Parcheggi privati.

In tutte le nuove costruzioni, negli ampliamenti, nelle demolizioni con ricostruzione e nei cambi d'uso tra diverse categorie funzionali, vanno previsti spazi di parcheggio privati, in aggiunta a quelli di dotazione pubblica già previsti al punto 2 dell'art. 5 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444, nelle quantità non inferiori a quanto indicato successivamente.

Le superfici da porre a base del calcolo sono:

- quelle riferite all'intero intervento per i casi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia;
- quelle riferite alla sola parte ampliata per i casi di ampliamento e sopraelevazione;
- quelle riferite alla sola parte cambiata o mutata per i casi di cambio o mutamento della destinazione d'uso.

La realizzazione e l'adeguamento dei parcheggi privati non è obbligatoria negli interventi residenziali di tipo agricolo, negli interventi che non comportano la realizzazione di superfici utili o variazioni di destinazioni. I parcheggi privati possono essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero in aree di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, o anche su aree limitrofe che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto trascritto.

I parcheggi privati possono essere autorizzati anche su più piani nel sottosuolo. Per gli edifici esistenti all'entrata in vigore della L. n°122/89, potranno realizzare fuori sagoma, garage chiusi seminterrati per una altezza fuori terra non superiore a m 1,00.

Per i parcheggi privati la dotazione minima va determinata come segue:

- a) uso residenziale: mq 10 per ogni 100 mc di volume del fabbricato;
- b) uso produttivo del settore secondario: mq 20 per ogni 100 mq di superficie utile;
- c) uso commerciale e direzionale: mq 20 per ogni 50 mq di superficie utile;
- d) uso ricettivo alberghiere: n. 1 posto macchina ogni 4 posti letto convenzionali dichiarati.

I posti macchina debbono avere le dimensioni minime di m. 2,20 x 5,00 utili, mentre quelli realizzati come box singoli al coperto debbono avere le dimensioni minime di m. 2,50 x 5,00. I progetti relativi devono indicare sia i posti-macchina, sia le corsie di servizio.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano nelle zone in corso di attuazione sulla base di strumenti attuativi già approvati.

In tutte le zone di P.R.G., la costruzione di nuovi edifici deve essere accompagnata dalla messa a dimora di nuove alberature come definito dal successivo art. 49.

Le disposizioni relative all'insediamento di attività commerciali, con particolare riguardo per le destinazioni d'uso degli immobili e le superfici di parcheggio, sono inserite nelle presenti norme in applicazione della vigente legislazione sul commercio.

Ulteriori previsioni e norme potranno essere inserite negli strumenti attuativi e nei progetti urbanistici esecutivi, soprattutto per quanto riguarda i centri commerciali all'ingrosso e al dettaglio ed i grandi esercizi di vendita con superficie utile superiore a mq. 1.500.

Tutti i progetti relativi agli interventi edilizi dovranno essere redatti nel rispetto delle misure e dei limiti di cui al successivo **Capo IX - Misure ed obiettivi per la mitigazione e la compensazione dei potenziali impatti ambientali e paesaggistici e dei rischi di varia natura** e del **Capo X - Vincoli, tutele e prescrizioni**.

ART. 9 – TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIE E COMPENSAZIONE URBANISTICA

Ai fini della cessione dei diritti edificatori, di cubatura e del trasferimento di volumetrie, si applica quanto previsto dall'articolo 5 della L. n° 106/11, per la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia (art. 22 della L.R. n° 16/2016 e ss.mm.ii.). Per “compatibili” s'intende che le zone omogenee di provenienza e di destinazione finale devono possedere la medesima classificazione e indice territoriale (A1-A1; A2-A2; ecc.) e, relativamente alla categoria funzionale delle costruzioni o delle opere che in tali zone possono essere realizzate, deve essere anch'essa uguale. Riguardo la definizione delle categorie funzionali si fa riferimento alla classificazione operata dall'art. 23-ter del DPR 380/2001 recepito dalla L.R. 16/2016.

I terreni da cui sono stati trasferiti i volumi edificabili dovranno essere vincolati a servitù non edificandi con vincolo registrato e trascritto a cura e spese del proprietario.

Il P.R.G. assume l'obiettivo di attuare forme di compensazione urbanistica consistente nella cessione consensuale e non onerosa da parte dei privati di immobili e/o di altre risorse ad uso pubblico in cambio di diritti edificatori equivalenti da localizzare su aree preposte allo scopo.

Per l'acquisizione di aree e/o manufatti utili per la riorganizzazione del territorio e per la dotazione di standard urbanistici si potrà far ricorso, in luogo dello strumento dell'espropriazione per pubblica utilità, alla compensazione urbanistica.

Tale meccanismo consiste nell'attribuire un valore di superficie edificabile anche alle aree destinate a standards e soggette a vincolo preordinato all'esproprio. Tale edificabilità è "virtuale" in quanto assume valore solo al momento del perfezionamento di apposito accordo tra il privato e l'amministratore comunale, accordo che dovrà prevedere la cessione gratuita dell'area all'amministratore, in cambio della possibilità di utilizzare la superficie edificabile espressa dal lotto in altre aree omogenee a ciò preposte dal P.R.G.

Le aree destinate a standard urbanistici che possono *cedere* superficie edificabile, indicate graficamente sulle tavole di P.R.G., sono quelle inserite all'interno delle seguenti sottozone:

- verde pubblico attrezzato;
- attrezzature e servizi territoriali;
- parco;
- parcheggio e a viabilità di piano.

I valori assegnati alle aree sono i seguenti:

- aree destinate a standard (art. 3 D. M. n°1444/68). Se compensata = 0,25 mq/mq
- aree destinate a viabilità di piano. Se compensata = 0,1 mq/mq.
- Infrastrutture complesse (ponti, viadotti). Se compensata = 2 mq/mq

La Pubblica Amministrazione, tramite questo meccanismo, potrà acquisire, mediante esproprio, edifici abbandonati, individuati in determinate aree urbane con caratteristiche idonee alla recettività, al fine di incentivare e promuovere il sistema dell'albergo diffuso.

Le superfici ottenute dai privati con la compensazione potranno essere utilizzate esclusivamente all'interno della zona "E" *Aree agricole - Agriturismo*, per la diretta conduzione del fondo, e/o a carattere turistico ricettivo (agriturismo o turismo rurale), e sempre in aggiunta al volume agricolo esistente da computarsi a seconda della dimensione del fondo in proprietà.

Le condizioni per usufruire di questo meccanismo compensativo sono:

- stabilire o mantenere la propria residenza all'interno del territorio comunale;
- essere proprietari, acquistare, o comunque possedere valido titolo su un lotto di terreno nella zona agricola minimo di mq 3.000; il comune in subordine potrà assegnare aree di cui è, o è divenuto, proprietario tramite acquisto o esproprio se il fondo è abbandonato da più di 20 anni;
- il volume utilizzabile nell'area a carattere agricolo/insediativo dovrà essere proporzionato al terreno di pertinenza diretta in ragione di un rapporto di copertura massimo pari al 25%.

Sui “criteri di attuazione della cessione della cubatura, di cui all’art. 22 della L.R. n. 16 del 10/05/2016”, trovano applicazione i regolamenti locali.

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

CAPO I: STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. 10 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Nel territorio del Comune di Savoca, il P.R.G. viene attuato nel rispetto delle prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano e nelle presenti norme, attraverso:

- Piani esecutivi (particolareggiati e di lottizzazione)
- Intervento edilizio ad attuazione diretta.

ART. 11 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI E/O ESECUTIVI

Gli strumenti urbanistici attuativi, intermedi tra il P.R.G. e l'intervento edilizio diretto, specificano le previsioni del P.R.G. e la disciplina da osservare per l'edificazione.

Gli strumenti attuativi possono essere dei seguenti tipi:

- a. Piani Particolareggiati di Esecuzione (P.P.E.), di cui all'art. 13 della legge n. 1150/42 e successive integrazioni e modifiche;
- b. Piani di Lottizzazione Convenzionata (P.L.C.) di cui all'art. 8 della legge n. 765/67;
- c. Piani delle aree da destinare ad Attività Produttive (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge n. 865/71.

Gli strumenti urbanistici attuativi sono obbligatori soltanto in alcune zone del territorio comunale e/o in alcune circostanze indicate (con il relativo tipo di strumento) nelle successive norme di zona e nei corrispondenti elaborati grafici.

In tali zone il rilascio di concessioni relative ad opere che comportino costruzioni e trasformazioni d'uso del suolo è subordinato all'approvazione dello strumento attuativo indicato per ciascuna di tali zone, riferito ad almeno una unità urbanistica (comprensorio) eventualmente individuata negli elaborati grafici del P.R.G. o ad una superficie minima di intervento eventualmente fissata dalle norme per le varie zone.

Resta, peraltro, possibile procedere alla formazione di strumenti attuativi in ogni altra zona di P.R.G. del territorio comunale.

Nei piani Particolareggiati lo strumento di attuazione è la Concessione Edilizia per singoli edifici o gruppi di edifici, fermo restando che ogni concessionario, all'atto del rilascio della C.E. deve cedere all'amministrazione Comunale, mediante convenzione, una porzione di terreno ricadente nel P.P. destinata al soddisfacimento degli standard di legge pari a mq. 18 per ogni 130 mc. (salvo i casi in cui lo strumento urbanistico preveda indici superiori) di volume edilizio, oltre alla

viabilità di progetto.

ART. 12 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

In tutte le zone del territorio comunale dove non siano prescritti i piani esecutivi e in quelle regolate dai piani esecutivi approvati e comunque nell'ambito delle zone omogenee «A e «B» ed agricole, il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

Si attua previo rilascio di idoneo titolo abilitativo edilizio (Permesso di costruire - art. 10 del D.P.R. n° 380/01 recepito dalla L.R. n° 16/2016 e s.m.i.) o dichiarazione inizio attività, segnalazione inizio attività (S.C.I.A o D.I.A.- art. 22 del D.P.R. n° 380/01 recepito con modifiche dalla L.R. n° 16/2016 e s.m.i.), comunicazione inizio lavori asseverata o comunicazione inizio lavori (C.I.L.A. - art. 6 comma 1 del D.P.R. n° 380/2001 recepito con modifiche dalla L.R. n° 16/2016 e s.m.i.), sulla base di progetti edilizi riguardanti singoli o più edifici.

Il rilascio del titolo edilizio o l'inizio dei lavori è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo biennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime preventivamente o contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

Nelle zone del P.R.G. ove è previsto il ricorso all'intervento urbanistico preventivo, in attesa della formazione ed approvazione del piano attuativo, sono consentiti interventi edilizi diretti sui fabbricati esistenti del tipo di quelli previsti, dalle presenti norme, all'art. 5, lettere A), B), C), D), F), G), in quanto e nei limiti ammessi dalle presenti norme.

ART. 13 - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI ESECUZIONE

I Piani particolareggiati di esecuzione (P.P.E.) devono indicare:

- a. gli immobili destinati a servizi urbani e di quartiere eventualmente interessati dal P.P.E. e le relative opere;
- b. le reti stradali, veicolari e pedonali;
- c. le aree destinate alla edificazione, con relative destinazioni d'uso (ammesse o vietate), specificando gli interventi ammessi per gli edifici esistenti e le caratteristiche di quelli da realizzare (parametri, indici, tipologie, ecc.);
- d. il progetto plano volumetrico dell'intera area, se previsto dal P.R.G.;
- e. gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- f. la quota parte degli oneri di urbanizzazione afferenti alle singole unità di intervento;

g. gli eventuali schemi di convenzione che regolano i rapporti tra il Comune e gli altri operatori pubblici e privati interessati all'attuazione del P.P.E., per quanto riguarda i tempi di attuazione di servizi, strade e insediamenti e gli oneri di urbanizzazione (vedi successivo art. 16).

Oltre alle indicazioni di cui ai commi precedenti, devono essere presenti anche tutti gli elaborati e le informazioni rese necessarie sia dalla localizzazione dell'intervento che da quanto imposto dagli articoli di cui al Titolo III - Capo IX e Capo X.

ART. 14 - PIANI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE E PIANI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Gli altri strumenti attuativi d'iniziativa comunale, di cui all'art. 11 delle presenti norme, dovranno indicare tutti gli elementi previsti per il P.P.E. al precedente art. 13, oltre a rispettare i caratteri ed i contenuti di cui alle relative leggi ed elaborati e informazioni rese necessarie sia dalla localizzazione dell'intervento che da quanto imposto dagli articoli di cui al Titolo III - Capo IX e Capo X.

ART. 15 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA (P.L.C.)

Nelle zone nelle quali il P.R.G. prevede lo strumento urbanistico attuativo, qualora questo non sia redatto di iniziativa comunale, la proprietà può elaborare piani di lottizzazione convenzionata (P.L.C.).

Il P.L.C. deve indicare:

- a) uno stralcio del PRG, con l'individuazione delle aree interessate dal P.L.C.;
- b) la relazione illustrativa circa i caratteri e l'entità dell'insediamento;
- c) la planimetria dello stato di fatto (almeno in scala 1:500) della zona interessata dal P.L.C., con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, nonché delle presenze naturalistiche ed ambientali;
- d) le aree e le opere relative alla urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria di cui all'art. 17 delle presenti norme;
- e) la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria e dei particolari di arredo urbano;
- f) le aree destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare, oltre alle eventuali demolizioni, con le prescrizioni relative a tutti gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici ed alle altre prescrizioni di P.R.G.;
- g) il progetto plani volumetrico dell'intera area, almeno in scala 1:500;
- h) gli elenchi catastali di tutte le proprietà;

- i) la suddivisione in lotti delle aree fabbricabili;
- l) la destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti;
- m) l'impegno ad osservare il disposto della convenzione, sottoscritto da tutte le proprietà interessate dal P.L.C.

Del P.L.C. costituisce parte integrante la Convenzione di cui al successivo art. 16.

Il P.L.C. può anche essere richiesto come strumento di attuazione di un piano particolareggiato di iniziativa comunale; in tal caso, il P.L.C. deve contenere ulteriori contenuti tecnici eventualmente richiesti dal P.P.E.

Oltre alle indicazioni di cui ai commi precedenti, devono essere presenti anche tutti gli elaborati e le informazioni rese necessarie sia dalla localizzazione dell'intervento che da quanto imposto dagli articoli di cui al Titolo III - Capo IX e Capo X.

ART. 16 - CONVENZIONI

Le convenzioni per l'attuazione dei piani di lottizzazione (obbligatorie) e dei piani particolareggiati devono precisare:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria o, comunque, di quelle con destinazione pubblica situate all'interno dei perimetri dei comprensori di cui al precedente art. 15 e l'assunzione, a carico della proprietà, degli oneri e/o della esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria;
- b) l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune e la ripartizione degli stessi fra le proprietà che eventualmente concorressero a presentare il P.L.C.;
- c) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste internamente al comprensorio dello strumento attuativo e l'assunzione degli oneri e della esecuzione delle opere suddette che saranno poste a carico della proprietà, calcolate a scomputo degli oneri di cui al precedente comma b; il valore da scomputare per le aree sarà quello accertato dall'ufficio tecnico erariale nel caso di applicazione dell'art. 16 della legge n. 865/71, mentre per le opere sarà quello previsto nelle presenti norme per ogni singola zona;
- d) l'impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, ed eventualmente, secondaria di cui ai commi precedenti, secondo le indicazioni e con la supervisione del comune;
- e) l'impegno, da parte della proprietà, di manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal comune nei tempi previsti dalla convenzione;

- f) l'impegno ad operare la cessione gratuita di tutte le aree dovute al comune per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al momento dell'approvazione della convenzione da parte degli organi regionali di controllo;
- g) i termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e per la eventuale costruzione e completamento delle opere relative a scomputo dei medesimi, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, ma, comunque, entro cinque anni dall'approvazione della convenzione da parte degli organi regionali di controllo; in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal comune per comprovati motivi, la validità del P.L.C. approvato, decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti al comune le cessioni gratuite e il versamento degli oneri;
- h) i termini stabiliti per la costruzione ed il completamento di tutti gli edifici previsti dal P.L.C., anche suddivisi per fasi, ma, comunque, entro dieci anni dall'approvazione della convenzione da parte degli organi regionali di controllo; in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal comune per comprovati motivi, la validità del P.L.C. approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti al comune le concessioni gratuite e il versamento degli oneri;
- i) le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione pari al 30% dell'importo totale delle opere di urbanizzazione;
- l) l'assunzione dell'obbligo di non mutare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o parte di essi senza nuova autorizzazione o concessione comunale;
- m) l'assunzione degli eventuali impegni di cui all'art. 7 commi 1 e 4 della legge n. 10/77 a meno che il concessionario non li assuma con convenzione all'atto del rilascio della concessione per intervento diretto.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge

ART. 17 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Ai sensi dell'art.4 della legge n. 847/64, modificata dall'art. 44 della legge n. 865/71, costituiscono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade residenziali;
- gli spazi di sosta e parcheggio;
- le fognature;
- la rete idrica;
- le reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- la pubblica illuminazione;

- gli spazi di verde attrezzato e di vicinato.

Costituiscono, invece, opere di urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido;
- le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- gli uffici comunali;
- le chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- le aree verdi di quartiere.

ART. 18 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI SUL MEDESIMO LOTTO E COMPOSIZIONE DEL LOTTO MINIMO

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità (IT ed IF) e di utilizzazione (UT ed UF), corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e di ricostruzione, indipendente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. A tale fine, la superficie edificata deve essere asservita al fabbricato con atto da trascrivere nei modi e forme di legge.

Qualora un'area a destinazione omogenea, sulla quale esistono costruzioni che si devono o che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

È ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso, nonché fra aree non contermini. (decreto sviluppo 2011).

La superficie minima di intervento (SM) eventualmente fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà, nel qual caso la concessione e l'autorizzazione alla lottizzazione sarà subordinata alla stipula, tra i proprietari interessati, di apposita convenzione da trascrivere alla conservatoria immobiliare.

ART. 19 - PLANIVOLUMETRICO

Per piano volumetrico si intende l'elaborato tecnico, di norma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi del P.R.G., nel quale sia indicata la disposizione planimetrica e volumetrica degli edifici.

Esso non deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni. Infatti, soprattutto nel caso di strumenti esecutivi estesi a porzioni di territorio, che si presume siano costruite in diverse fasce temporali, è opportuno che venga formulato anche se in maniera flessibile tale da fornire precise forme di volumetrie edilizie.

In tal caso, ai fini degli elaborati necessari per lo strumento urbanistico e allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, può risultare opportuno e sufficiente definire graficamente un "piano volumetrico di base".

Quest'ultimo, nell'ambito della cubatura consentita dallo strumento urbanistico, rappresenta l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta di concessione.

ART. 20 - TRASCRIZIONE IN MAPPA

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio della concessione ad edificare deve essere corredato da un elaborato grafico che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta in cui siano messi in risalto i confini dell'area asservita.

Il rilascio di nuove concessioni è, comunque, subordinato ad una dichiarazione del richiedente, in forma di atto notorio o dichiarazione sostitutiva di atto notorio o altra idonea documentazione, attestante che l'area interessata non è stata già asservita o, comunque, già utilizzata ai fini del computo della cubatura per il rilascio di precedenti concessioni o licenze edilizie, anche precedentemente all'entrata in vigore della presente norma.

L'asservimento delle aree, di cui al precedente paragrafo 1, deve essere registrato e trascritto nei Registri immobiliari a cura del Comune ed a spese del proprietario delle aree stesse.

TITOLO III
LE ZONE E I TIPI EDILIZI

CAPO II
SUDDIVISIONE IN ZONE

ART. 21 - SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Ai sensi dell'art. 7 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 e successive modifiche, l'intero territorio comunale è suddiviso in zone in rapporto alle diverse destinazioni d'uso, ai vincoli ed alle opere o trasformazioni consentite.

Tali zone, generalmente, suddivise in sottozone, indicate nelle tavole del P.R.G. sono le seguenti:

- **Zona A:** edifici storici, articolata nelle sottozone A1, A2;
- **Zona B:** aree di completamento, articolata nelle sottozone B, B*, B3; B4;
- **Zona C:** aree di espansione, articolata nelle sottozone C1, C2, C3, Cc, C*;
- **Zona Tr1:** turistico ricettiva
- **Zona D:** industriale, artigianale;
- **Zona Cr:** commerciale;
- **Zona E:** agricola, agriturismo;
- **Zona Tr2:** verde speciale agricolo e servizi sportivi;
- **Zona F:** aree per attrezzature generali, articolata nelle sottozone F1, F2 (F2a – F2b), F3, F4.

ART. 22 - EFFICACIA DELLE NORME DEL P.R.G.

Tutte le norme contenute nelle tavole grafiche del P.R.G. e nelle presenti norme sono di carattere prescrittivo: sono cioè immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario. Per le zone rappresentate nelle tavole grafiche a scale diverse, fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio.

ART. 23 - AREE APPARTENENTI A DIVERSE ZONE

Nell'ipotesi in cui il terreno di un medesimo proprietario sia pertinente a diverse zone del P.R.G., le eventuali attività edilizie annesse debbono rispettare la destinazione d'uso, gli indici ed i parametri prescritti per le singole zone. Il trasferimento di volumi all'interno di un lotto, appartenente a zone diverse non è ammesso.

I proprietari dei terreni attraversati dalla linea di demarcazione fra le zone diverse, ove intendano costruire nuovi edifici, debbono richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale la

identificazione grafica delle indicazioni di piano su una base cartografica in scala adatta a compiere le verifiche ed i conteggi di volume di cui ai comma precedenti.

ART. 24 - DESTINAZIONI DI ZONA

Le destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee e funzionali sono indicate nelle norme specifiche di zona. La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva soltanto delle attività commerciali di vendita al dettaglio (esclusa la grande distribuzione). La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni: attività professionali e per uffici privati, edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative quali cinema, teatri, sale di riunione in genere, sedi di associazioni culturali, politiche e simili.

Le aree per i servizi di tipo a, b, c, riguardanti:

- la istruzione dell'obbligo;
- le attrezzature di interesse comune;
- il verde attrezzato;

dovranno risultare di norma accorpate e, se possibile, contigue a servizi analoghi già esistenti. La localizzazione di esse, nel caso di piani esecutivi riguardanti aree appartenenti a più proprietari, verrà definita:

- a) - di comune accordo con i proprietari nel caso di piani di lottizzazione ad iniziativa privata.
- b) - d'ufficio e mediante ricorso al comparto – consorzio, nel caso di piani particolareggiati o di lottizzazione ad iniziativa comunale.

ART. 25 - DISTANZE MINIME DAGLI EDIFICI DAL CIGLIO STRADALE, DAI CONFINI O DA ALTRI EDIFICI, DAI TORRENTI

Salvo la diversa indicazione nelle norme specifiche di zona e nelle tavole di azionamento, tutte le zone edificatorie sono soggette alle seguenti norme,

a) - Distanza dal ciglio stradale: al di fuori del perimetro dei centri abitati, e dagli insediamenti previsti dal P.R.G. la distanza minima degli edifici dal ciglio stradale dovrà rispettare le norme del D.M. 01/04/1968 n° 1404 e della D.M. e quello del D.P.R. n° 285/92 (Codice della strada).

b) - Distacco tra gli edifici: la distanza minima fra le pareti di locali abitabili con finestre o pareti finestre, aperture necessarie all'aerazione ed all'illuminazione e le pareti di edifici antistanti anche cieche sarà pari all'altezza dell'edificio esistente e comunque mai inferiore a quanto previsto nei successivi commi relativi alle singole zone omogenee.

c) - Pareti cieche: non inferiore a mt. 5,00 oppure in aderenza se ammesso (a meno dei giunti tecnici).

Ai fini del distacco fra edifici si considera parete cieca anche quella parte di parete priva di apertura a partire da 1,50 dalla apertura non vicina

d) - Distanza tra i confini: la distanza minima dai confini di proprietà non sarà inferiore alla metà dell'altezza dei nuovi edifici e comunque non inferiore a quanto previsto nei successivi articoli relativi alle singole zone omogenee.

Nelle zone B è ammessa l'edificazione sul confine. Nel caso di edificio posto al confine con pareti cieche, il confinante può costruire in aderenza o ad una distanza non inferiore a m 5,00 se con parete cieca, e m 10,00 con pareti finestrate.

Nelle zone C la lottizzazione deve prevedere i fabbricati con pareti cieche posti in aderenza o ad una distanza di m 5,00 dal confine e di m 6,00 se con pareti finestrate. Nel caso di edificio posto al confine con pareti cieche, il confinante può costruire ad una distanza non inferiore a m 6,00 se con parete cieca, e m 12,00 con pareti finestrate;

e) - Nelle fasce di rispetto stradale sono ammesse le opere di cui al punto 7 della Circolare 30/12/1970 n° 5980 Ministero dei LL.PP. Legge 06/08/1967 n° 765 Art. 19 – D.L. 01/04/1968 n° 1404 – Istruzioni sulle distanze da osservare nell'edificazione e protezione del nastro stradale.

f) - Distanze dai torrenti: viene prevista ai sensi dell'art. 96 del T.U. n.523/1904 una fascia di rispetto ad in edificabilità assoluta di metri lineari 10 dagli argini dei corsi d'acqua.

Nelle zone omogenee "B", la costruzione di un piano fuori terra, d'altezza non superiore a m 3,50, esclusivamente destinato a parcheggio e vincolato permanentemente a tale uso con atto pubblico, deroga dal limite del volume, del numero di piani e dell'altezza limite consentiti. A tal fine, dal calcolo del volume, dell'altezza dell'edificio e del numero dei piani, si sottrae al piano destinato a parcheggio, computandone l'altezza dal piano di calpestio all'estradosso del solaio soprastante.

CAPO III
ZONE RESIDENZIALI

ART. 26 – ZONA “A” D’INTERESSE CULTURALE ED AMBIENTALE

Si tratta del nucleo di Savoca, d’interesse storico, architettonico ed ambientale, perimetrato ai sensi della Circolare Regionale n°3/2000 – D.R.U..

Per la natura omogenea dell’impianto morfologico e per i tipi edilizi presenti, il P.R.G. si attua attraverso Piano Urbanistico esecutivo (P.U.E.) o Piano di recupero esteso anche agli edifici e/o complessi monumentali.

Le zone A (A1, A2) comprendono parti del territorio interessate da agglomerati urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico-artistico di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo Nulla Osta della competente Soprintendenza BB.CC.AA..

Detto Nulla Osta non è necessario esclusivamente per gli interventi che non interessano in alcuna maniera parti esterne di edifici ricadenti all’interno delle zone A1 ed A2 e comunque non vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004.

Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone “A.1” e “A.2”, sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive e/o dell’accoglienza, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali non moleste compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi al piano terra e seminterrato, attività del terziario e servizi connessi.

Al fine di favorire l’utilizzazione del patrimonio edilizio esistente delle zone “A.1” e “A.2”, sono consentite destinazioni d’uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell’accoglienza.

E’ altresì ammessa la variazione della destinazione d’uso degli immobili esistenti a casa-albergo, bed & breakfast, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purché gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi e fermo restando le normative di settore.

Il rilascio del titolo edilizio idoneo (ai sensi del D.P.R. n° 380/2001, recepito dalla L.R. n° 16/2016 e s.m.i.) è subordinato alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni alla accessibilità carrabile dei siti, nonché al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

ART. 26/a – ZONA A1: IMMOBILI DI INTERESSE STORICO O AMBIENTALE

Definizione:

Comprendono i principali edifici, d'interesse storico, architettonico ed ambientale del centro storico di Savoca.

Il P.R.G. si attua attraverso Piano Urbanistico esecutivo (P.U.E.) o Piano di recupero esteso anche agli edifici e/o complessi monumentali.

In assenza o nelle more della formazione ed approvazione del P.U.E. sono consentiti interventi edilizi diretti sui fabbricati esistenti previsti nelle lettere a), b), c), d) del comma 1 art. 3 del D.P.R. n° 380/2001 (recepito dalla L.R. n°16/2016 e s.m.i.), quali interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e di risanamento conservativo.

In sede di formazione del P.U.E., o di attivazione di Piani di recupero, anche per iniziativa privata, è possibile attivare interventi volti alla costituzione di sistemi residenziali definiti dalle forme di residenza turistiche organizzate, anche attraverso politiche di incentivazioni volte al recupero dell'abitabilità dell'esistente.

Rimane fermo che tutti gli interventi da eseguire all'interno della sopracitata perimetrazione, in ottemperanza del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza per i BB.CC.AA.

Per ogni tipo di intervento, di iniziativa pubblica o privata, vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

a) le facciate degli edifici debbono essere finite con intonaco tinteggiato in pasta i cui colori siano ricorrenti del posto e non dissonanti; le zoccolature devono essere di pietra locale non levigata; è obbligatorio il mantenimento degli elementi architettonici preesistenti e, dove possibile, il restauro delle preesistenti murature, dei basamenti, dei cantonali, costituiti da blocchi di pietra lavorata e/o scolpita;

b) i balconi devono avere la soletta di pietra lavorata e sagomata; sono ammesse le solette in c.a. intonacato e di esiguo spessore (max cm 15) la cui sporgenza, fatte salve le norme del R.E., non può essere in ogni caso maggiore di m 1,00; essi devono avere soltanto ringhiere in ferro, con assoluta esclusione di pannellature di altro materiale.

c) gronde e pluviali devono essere in terracotta, con esclusione di tipi polivinilici o simili; le gronde possono essere in c.a. intonacato;

d) i serramenti esterni, portoni, finestre, portefinestre, devono avere forma allungata in altezza; devono essere in legno, con esclusione di serramenti metallici di qualsiasi tipo; sono permesse le avvolgibili in legno mentre sono escluse le avvolgibili in plastica e le tende alla veneziana o simili;

e) in tutte le aperture esterne si devono mantenere e recuperare gli elementi architettonici preesistenti; in ogni caso, le aperture esterne devono avere davanzali, stipiti, architravi in pietra o riquadratura del vano di intonaco ricorrente sul posto;

f) gli edifici devono avere copertura a falde inclinate con manto di tegole laterizie del tipo "coppo siciliano";

g) le vetrine dei negozi non possono sporgere dal filo del fabbricato né sovrapporsi alla cortina muraria dello stesso;

h) le insegne devono intonarsi al carattere della zona; sono vietate le insegne luminose lampeggianti.

ART. 26/b – ZONA A2: URBANE DI INTERESSE AMBIENTALE

Definizione:

Zona finalizzata alla salvaguardia e valorizzazione dell'identità complessiva dell'ambiente urbano e del contesto paesaggistico del nucleo originario. Comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico – artistico di particolare interesse ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Comprendono gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali, già vincolati ai sensi del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. e/o segnalati dalla Soprintendenza BB.CC.AA. e/o comunque meritevoli di segnalazione.

Destinazione di zone:

Residenziale ai sensi degli artt. 13 e 15 delle presenti norme.

Attività edilizia consentita:

Il P.R.G. si attua attraverso Piano Urbanistico esecutivo (P.U.E.) o Piano di recupero esteso anche agli edifici e/o complessi monumentali.

In assenza o nelle more della formazione ed approvazione del P.U.E. sono consentiti interventi edilizi diretti sui fabbricati esistenti previsti nelle lettere a), b), c), d) del comma 1 art. 3 del D.P.R. n° 380/2001 (recepito dalla L.R. n°16/2016 e s.m.i.), quali interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e di risanamento conservativo.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione, le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le sopraelevazioni sono subordinati alle previsioni di Piano Particolareggiato prescritto per l'intera zona come individuato nella planimetria generale del centro storico.

Per quanto concerne la ristrutturazione edilizia è possibile effettuare interventi di demolizione e fedele ricostruzione.

Nei lotti liberi è possibile la nuova edificazione solo nel caso di ricostruzione di un edificio precedentemente crollato o demolito, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza edilizia e l'originario sedime.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio. Sempre in assenza di P.U.E., sono ammessi interventi finalizzati alla migliore abitabilità, anche attraverso l'accorpamento di più unità edilizie.

Possono eccezionalmente anche essere consentiti dall'Amministrazione Comunale interventi di parziale demolizione o sostituzione di parti di edifici e gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo.

Strumenti di attuazione:

Titolo abilitativo ai sensi della legislazione vigente corredato da parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA o interventi consentiti se previsti i piani di recupero redatti secondo la Legge 5/08/78 n. 457 su iniziativa comunale.

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 eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.

Per ogni tipo di intervento, di iniziativa pubblica o privata, vanno rispettate le prescrizioni riportate nell'articolo 26a.

ART. 27 – ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

ART. 27/a – B – CENTRO URBANO SAVOCA CENTRO E FRAZIONI

Definizione:

Si tratta di zone residenziali, totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologia, densità, edilizia, epoca di costruzione differenziate e per le quali è prevista una saturazione.

Destinazioni di zona:

Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi articoli le seguenti destinazioni d'uso:

- quelle esistenti con le superfici esistenti;

- servizi pubblici e privati, ad integrazione di quelli previsti nelle zone F, locali per associazioni culturali, assistenziali e religiose;
- attività commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 300 (incrementabili della superficie destinata ad esposizione e deposito);
- attività direzionali, uffici pubblici e privati, studi professionali;
- pubblici esercizi, attività ricreative, culturali, politiche e sociali, mostre ed esposizioni, convivenze;
- attività artigianali di servizio;
- depositi e magazzini;
- attrezzature alberghiere e ricettive turistiche (pensioni, bed & breakfast).

Non sono consentite le attività incompatibili quali industrie, allevamento di animali, impianti sportivi motoristici, depositi a cielo aperto di qualsiasi genere e tipo, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso secondo i criteri di cui ai precedenti comma.

Attività edilizia consentita:

- a) - Ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- b) - Demolizione e ricostruzione degli edifici, nuova costruzione di lotti non edificati (ove non in contrasto con il piano paesaggistico).

Strumenti di attuazione:

Il P.R.G. si attua per intervento diretto (permesso di costruire o altro idoneo titolo edilizio prescritto nel D.P.R. n° 380/2001, recepito dalla L.R. n° 16/2016 e s.m.i.), quando nella zona esistono le opere di urbanizzazione primaria e sono previste nello strumento urbanistico le opere di urbanizzazione secondarie.

Indice di zona:

- Indice di fabbricabilità fondiaria 2,75 mc/mq;
- Altezza massima e numero massimo di piani abitabili f.t.: nelle zone pianeggianti ml 7.50
 - 2 piani fuori terra più seminterrato con altezza massima f.t. di m 1,00 e sottotetto; nelle zone acclivi si potrà consentire un'altezza massima di m 9,50, fermo restando che l'altezza media dei 4 fronti sia non superiore a m 7,50;
- Rapporto di copertura (non fissato);
- Per i tetti l'altezza al colmo non può superare i m 3,50;
- Per i lotti di terreno aventi superficie non superiore a mq 120 e densità fondiaria massima è di mc/mq 9;

- Per i lotti di terreno avente una superficie superiore a mq 120 e non superiore a mq 200. Il volume massimo consentito è di mc 1000;
- Per il computo dei volumi si applicano le indicazioni di cui all'art.4 (*punto 18*) delle presenti norme.

ART. 27/b – ZONA B* - INTERESSATE DA COLATE DETRITICHE O RICADENTI IN AREE VINCOLATE DAL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Definizione:

Si tratta di zone residenziali, totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologia, densità, edilizia, epoca di costruzione differenziate in parte interessate da colate detritiche o ricadenti in aree vincolate dal piano paesaggistico, per le quali è previsto solo il mantenimento dello stato attuale senza ulteriore espansione. Nel caso di aree interessate da colate detritiche prima delle nuove edificazioni devono essere programmati interventi di messa in sicurezza e/o regimentazione per la mitigazione del rischio idrogeologico da individuare per singole zone con interventi mirati.

Dopo la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza e previo parere degli organi preposti, tali zone possono essere considerate a tutti gli effetti zone B disciplinate dell'art. 16/a delle presenti norme.

Destinazioni di zona:

Residenziale ai sensi dell'art. 13 delle presenti norme.

Attività edilizia consentita:

Ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia ed urbanistica; nel caso di aree ricadenti nella perimetrazione del piano paesaggistico regionale gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni relative ai diversi livelli di tutela. In ogni caso le zone omogenee riportate graficamente nelle tavole di piano sono state adeguate al Piano Paesaggistico Regionale previa valutazione della Soprintendenza dei BB CC AA.

Strumenti di attuazione:

Il P.R.G. si attua per intervento diretto (permesso di costruire o altro idoneo titolo edilizio prescritto nel D.P.R. n° 380/2001, recepito dalla L.R. n° 16/2016 e s.m.i.), quando nella zona esistono le opere di urbanizzazione primaria e sono previste nello strumento urbanistico le opere di urbanizzazione secondarie.

ART. 27/c – ZONA B3 E ZONA B4

Definizione:

Si tratta di zone di espansione già urbanizzate con interventi di lottizzazioni in corso di esecuzione relative a ex zone C1 (B3) ed ex zone C2 (B4) in cui dove necessario sono già state realizzate opere di mitigazione idraulica.

Tali zone nella loro attuazione sono disciplinate dalla normativa e dalle indicazioni cartografiche dello strumento urbanistico afferente alla loro approvazione e dalla convenzione stipulata dall'amministrazione comunale.

ART. 28 – ZONE C – DI ESPANSIONE

Tutti i progetti relativi agli interventi edilizi dovranno essere redatti nel rispetto delle misure e dei limiti di cui al successivo **Capo IX - Misure ed obiettivi per la mitigazione e la compensazione dei potenziali impatti ambientali e paesaggistici e dei rischi di varia natura** e del **Capo X - Vincoli, tutele e prescrizioni**.

ART. 28/a – ZONA C1 RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

Definizione:

Si tratta delle parti del territorio comunale destinate all'espansione edilizia più prossima al centro edificato.

Destinazione di zona:

Insedimenti residenziali e turistici comprensivi delle attività commerciali e di vendita al dettaglio. Sono espressamente vietate le destinazioni artigianali con lavorazioni modeste.

Strumento di attuazione:

Piano di lottizzazione redatto in conformità dello strumento urbanistico adottato per lotti estesi almeno 500 mq o all'intera zona con l'obbligo di estendere lo studio indicativamente all'intero comparto.

La convenzione relativa al piano esecutivo sarà regolata in base all'art. 14 della L.R.27/12/1978 n° 71 ed all'art. 4 della L.R. 30/4/1991 n° 15 e successive modifiche ed integrazioni.

Indici di zona

- Indici di fabbricabilità fondiaria massima: 1,00 mc/mq;
Altezza massima e numero massimo di piani abitabili fuori terra: ml 7,50 e n° 2 piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato;
- Rapporto di copertura del lotto 40%.

Per il computo dei volumi si applicano le indicazioni di cui all'art.4 (*punto 18*) delle presenti norme.

ART. 28/b – ZONA C2 RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

Definizione:

Si tratta delle parti del territorio comunale destinate all'espansione dell'edilizia meno prossime al centro edificato.

Destinazione di zona:

Insedimenti residenziali comprensivi solo delle attività commerciali e di vendita al dettaglio. Sono espressamente vietate le destinazioni artigianali con lavorazioni moleste.

Strumento di attuazione:

Piano di lottizzazione redatto in conformità dello strumento urbanistico adottati per lotti estesi almeno 1000 mq con l'obbligo d'estendere lo studio all'intero comparto.

La convenzione relativa al piano esecutivo sarà regolata in base all'art. 14 della L.R. 27/12/1978 n. 71 ed all'art. 4 della L.R. 30/04/1991 n. 15 e successive modifiche ed integrazioni.

Indici di zona:

- Indici di fabbricabilità fondiaria massima: 0,75 mc/mq;
- Altezza massima e numero massimo di piani abitabili fuori terra: ml 7,50 e n° 2 piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato e/o interrato;
- Rapporto di copertura del lotto: 30%.

Per il computo dei volumi si applicano le indicazioni di cui all'art.4 (*punto 18*) delle presenti norme.

ART. 28/c – ZONE C3 – EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

Definizione:

Si tratta delle zone residenziali destinate alla localizzazione dei programmi costruttivi di edilizia economica e popolare, sovvenzionata e convenzionata redatti in conformità alle leggi vigenti in materia.

Destinazione di zona:

Insedimenti residenziali, attrezzature e servizi.

Strumento di attuazione:

Titolo edilizio abilitativo previo redazione del Programma Costruttivo di cui all'art. 16 della L.R.27/12/1978 n° 71 piano particolareggiato e successive modifiche ed integrazioni.

Indici di zona:

- Indici di fabbricabilità fondiaria massima: 2,75 mc/mq;
- Altezza massima e numero massimo di piani abitabili fuori terra: m 7,50 e n° 2 piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato e/o interrato;
- Rapporto di copertura 40%.

Per il computo dei volumi si applicano le indicazioni di cui all'art. 4 (*punto 18*) delle presenti norme.

ART. 29 – ZONE Cc

Definizione:

Si tratta di zone di espansione dotate di lottizzazioni con convenzioni già stipulate in corso di realizzazione.

Indici di zona:

Quelli previsti nelle lottizzazioni già convenzionate.

Tali zone nella loro attuazione sono disciplinate dalla normativa e dalle indicazioni cartografiche dello strumento urbanistico afferente alla loro approvazione.

ART. 29/a – ZONE Cc*

Definizione:

Si tratta di zone di espansione dotate di lottizzazioni con convenzioni già stipulate in corso di realizzazione con terreni interessati da possibili colate detritiche.

Indici di zona:

Quelli previsti nelle lottizzazioni già convenzionate.

Tali zone nella loro attuazione sono disciplinate dalla normativa e dalle indicazioni cartografiche dello strumento urbanistico afferente alla loro approvazione e dalla realizzazione di opere di mitigazione del rischio idrogeologico da individuare per singole zone con interventi mirati.

ART. 30 - TR1 - TURISTICO / RICETTIVA

Definizione:

Si tratta della parte del territorio commerciale destinata alla realizzazione di edilizia turistico-ricettiva

Destinazione di zona

Insedamenti turistici ricettivi

Strumento di attuazione

Piano di lottizzazione redatto in conformità dello strumento urbanistico adottati per lotti estesi all'intera zona. La convenzione relativa al piano esecutivo sarà regolata in base all'art. 14 della L.R. 27.12.78 n. 71 ed all'art. 4 della L.R. 30.04.91 n. 15 e successive modifiche ed integrazioni.

Indici di zona:

- Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 1,50 mc/mq.
- Altezza massima e numero massimo di piani abitabili fuori terra: m 7,50 e n° 2 piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato e/o interrato;
- Rapporto di copertura del lotto: 30%

Per il computo dei volumi si applicano le indicazioni di cui all'art. 4 (*punto 18*) delle presenti norme.

Tutti i progetti relativi agli interventi edilizi dovranno essere redatti nel rispetto delle misure e dei limiti di cui al successivo **Capo IX - Misure ed obiettivi per la mitigazione e la compensazione dei potenziali impatti ambientali e paesaggistici e dei rischi di varia natura** e del **Capo X - Vincoli, tutele e prescrizioni**.

CAPO IV

ART 31 - ZONA D - INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE

Definizione:

Si tratta delle parti del territorio comunale destinate all'insediamento di piccole attività industriali, artigianali, alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e forestali, allo stoccaggio e manipolazione di materiali energetici, agli impianti e attrezzature per le comunicazioni e i trasporti.

Destinazione di zona:

Costruzioni ed installazioni quali magazzini e depositi, sili, autorimesse, officine e frantoi. È consentita la realizzazione di edifici di servizio (uffici, punti vendita, mensa, sala di ritrovo, ecc.) e di una unità residenziale, secondo le dimensioni definite per le singole sottozone, per ogni unità produttiva la cui necessità deve essere chiaramente motivata.

Strumenti di attuazione:

Piano per insediamenti produttivi PIP esteso all'intera area e singole concessioni per i fabbricati previsti nel Piano per Insediamenti Produttivi.

Indici di zona:

- Indice di fabbricabilità massima: 4 mc/mq o secondo quanto sarà precisato nel P.I.P.
- Altezza massima consentita e numero di piani: ml 7,00 ft. e n° 1 piano oltre seminterrato.
- Rapporto di copertura massimo: 40%
- Dimensione minima del lotto mq 500

Ai fini del calcolo dell'altezza rimangono esclusi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici, salvo le limitazioni imposte dalle leggi antisismiche vigenti.

Prescrizioni particolari:

Parcheggi interni secondo l'art. 18 della L. n° 765/1967, modificata dalla L. 122/1989 nonché dall'art. 31 della L.R. n° 21/1973 limitatamente ai casi di applicabilità. Nei casi in cui si dia luogo a nuove attività di carattere commerciale connesse agli insediamenti produttivi, vanno reperite aree aggiuntive destinate a servizi nella misura di cui al punto 2) dell'art. 5 del D.M. n°1444/68 e a parcheggi pertinenziali. Deve altresì essere garantito il rispetto della L.R. n° 28/1999 nonché del contenuto del D.P.R.S. 11 luglio 2000.

Superfici da destinare a spazi pubblici:

Si applica l'art. 5 del D.M. 2/4/1968 che prescrive la superficie da destinare a spazi pubblico o ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi escluse le strade sia pari al 10% dell'intera superficie dell'insediamento.

Tutti i progetti relativi agli interventi edilizi dovranno essere redatti nel rispetto delle misure e dei limiti di cui al successivo **Capo IX - Misure ed obiettivi per la mitigazione e la compensazione dei potenziali impatti ambientali e paesaggistici e dei rischi di varia natura** e del **Capo X - Vincoli, tutele e prescrizioni**.

ART 32 - (ZONA Cr) - ZONA COMMERCIALE

Definizione:

Si tratta delle parti del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti commerciali.

Destinazione di zona:

Costruzioni ed installazioni quali piccoli centri commerciali magazzini e depositi, sili, autorimesse.

Strumenti di attuazione:

Piano particolareggiato anche di iniziativa pubblica e/o privata esteso all'intera area e singole concessioni per i fabbricati previsti.

Indici di zona:

- Indice di fabbricabilità massima: 4 mc/mq
- Altezza massima consentita e numero di piani: ml 7,00 f.t. e n° 2 piano oltre seminterrato.
- Rapporto di copertura massimo: 50%

Ai fini del calcolo dell'altezza rimangono esclusi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici, salvo le limitazioni imposte dalle leggi antisismiche vigenti.

Prescrizioni particolari:

Parcheggi interni secondo l'art. 18 della L. n° 765/1967, modificata dalla L. 122/1989 nonché dall'art. 31 della L.R. n° 21/1973 e del D.P.R.S. 11 luglio 2000.

Superfici da destinare a spazi pubblici:

Si applica l'art. 5 del D.M. 2/4/1968 che prescrive la superficie da destinare a spazi pubblico o ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi escluse le strade sia pari al 10% dell'intera superficie dell'insediamento.

Tutti i progetti relativi agli interventi edilizi dovranno essere redatti nel rispetto delle misure e dei limiti di cui al successivo **Capo IX - Misure ed obiettivi per la mitigazione e la compensazione dei potenziali impatti ambientali e paesaggistici e dei rischi di varia natura** e del **Capo X - Vincoli, tutele e prescrizioni**.

CAPO V

ART. 33 - ZONE “E” AGRICOLE – AGRITURISMO

Definizione:

Le zone “E” comprendono le aree destinate esclusivamente all’esercizio dell’attività agricola e delle attività connesse con l’uso agricolo del territorio con possibilità d’integrazione con attività agrituristiche.

Destinazione di zona:

Sono ammessi, edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell’esecuzione delle opere soggette alle concessioni. Sono quindi possibili:

- costruzioni rurali ad uso abitazione anche con finalità agrituristica;
- annessi agricoli destinati a stalle, fienili, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole, magazzini e depositi di mangimi, concimi e prodotti agricoli;
- riuso di edifici esistenti per lo sviluppo di attività agro-turistiche con possibilità di ampliamenti necessari alla nuova attività;
- infrastrutture tecniche e di difesa del suolo (strade poderali, escavazioni di canali, arginature, opere di difesa idrogeologica e di consolidamento di terreni quali muri di sostegno, gabbionature, drenaggi, ecc.).

La realizzazione di nuove abitazioni può avvenire anche attraverso la trasformazione di vecchi fabbricati irrecuperabili e/o di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo. In questi casi è ammessa anche una nuova destinazione d’uso agrituristica.

È ammessa la realizzazione di strade interpoderali, anche se non espressamente indicate nelle cartografie del P.R.G. previa concessione gratuita.

Fermo restando che ove le aree siano ricadenti in zone vincolate dal Piano Paesaggistico Regionale qualsiasi attività deve rispettare le prescrizioni riportate in esso.

Strumenti di attuazione:

Il P.R.G. si attua per intervento diretto (permesso di costruire o altro idoneo titolo abilitativo edilizio prescritto nel D.P.R. n° 380/2001, recepito dalla L.R. n°16/2016 e s.m.i.), nel rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiario: 0,03 mc/mq;
- Altezza massima: m 7,50 con n° 2 piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto;

- Rapporto di copertura non superiore ad un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- Distanza dai confini: m 7.50;
- Distacchi tra fabbricati non inferiori a m 15,00;
- Distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.M. 1/4/1968, n° 1404;
- Parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'intera area interessata;

La costruzione di annessi agricoli, quali edifici per il ricovero dei materiali ed attrezzi, per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, per l'allevamento ed il ricovero del bestiame nonché di impianti collaterali quali pozzi vasche per irrigazione, locali per pompe e contatori (aggiuntiva rispetto all'indice di fabbricabilità fondiario di cui sopra), deve essere commisurata alla dimostrata capacità produttiva del fondo o dei fondi nel caso di imprenditori agricoli associati, tenuto conto degli edifici già esistenti e comunque rispettando i seguenti parametri:

- Superficie coperta interessata non deve superare il valore di 0,03 mq/mq della superficie fondiaria;
- Rapporto di copertura: 5% del terreno di pertinenza;
- Altezza massima: m 4,00 con n° 1 piani fuori terra;
- Distanza dai confini m 7,50

Restano esclusi in ogni caso dall'applicazione del presente articolo gli edifici a destinazione turistico alberghiera e i complessi ricettivi in genere.

Nell'ambito di aziende agricole, i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale (Agriturismo art. 23 L.R. 71/78).

Sempre allo stesso fine i predetti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque per non più di 350 mc.

Da tutte le zone agricole di qualunque tipo sono comunque escluse le industrie nocive di prima e seconda classe, classificate ai sensi del relativo D.M. 12/2/1971.

La sagoma planimetrica di eventuali piani interrati o seminterrati deve essere contenuta all'interno di quelli dei piani f.t. consentiti da superiori indici e rapporti.

Per aziende singole o associate, è ammessa la formazione di Piani Esecutivi di iniziativa pubblica o privata estesi all'intera zona omogenea, nel rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiario:
 - If1 = 0,03 mc/mq per residenze anche con attività agrituristiche;
 - If2 = 0,10 mc/mq per sole attività agrituristiche;
- Distanze: Minima dai confini ml 10,00;

- Altezza massima per residenze ed attività agrituristiche ml 7,50 con n° 2 piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto.

Tutti i progetti relativi agli interventi edilizi dovranno essere redatti nel rispetto delle misure e dei limiti di cui al successivo **Capo IX - Misure ed obiettivi per la mitigazione e la compensazione dei potenziali impatti ambientali e paesaggistici e dei rischi di varia natura** e del **Capo X - Vincoli, tutele e prescrizioni**.

ART. 34 - TR2 - VERDE SPECIALE AGRICOLO E SERVIZI SPORTIVI

Definizione:

Comprendono le aree destinate ad attività agricole, di agriturismo ricettivo stagionale, agriturismo, di turismo rurale a bassissima densità e servizi sportivi quali campi per attività sportive, piscine, palestre, ecc. e relativi servizi.

Destinazione di zona:

Sono ammessi oltre a tutti gli interventi di cui al precedente art. 33 la copertura del 5% del fondo per attività di agriturismo e la realizzazione di servizi per lo sport, con le seguenti prescrizioni:

- Lotto minimo: 1 ha;
- Rapporto di copertura: 5% della superficie fondiaria;
- Altezza massima: m 4,00 con n° 1 piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto;
- Distanza dalle strade: come per le zone E.

Le superfici destinati a campi per attività sportive e piscine ecc., non dotati di copertura non rientrano nel computo del rapporto di copertura.

Tutti i progetti relativi agli interventi edilizi dovranno essere redatti nel rispetto delle misure e dei limiti di cui al successivo **Capo IX - Misure ed obiettivi per la mitigazione e la compensazione dei potenziali impatti ambientali e paesaggistici e dei rischi di varia natura** e del **Capo X - Vincoli, tutele e prescrizioni**.

CAPO VI

ART. 35 - AREE PER SERVIZI, ATTREZZATURE PUBBLICHE E VERDE PRIVATO, VIABILITA', PERCORSI CULTURALI, BOSCHI, ECC.

Norme generali

Le zone comprese nel presente capitolo sono riservate ai servizi di interesse urbano, alla viabilità veicolare, ciclabile e pedonale, al verde di protezione e di arredo ed ai servizi di quartiere di percorsi culturali particolari, nonché alle aree di rispetto.

Esse si articolano in:

- Verde e attrezzature pubbliche e servizi sociali;
- Aree di rispetto; e per percorsi culturali boschi.

ART. 36 - ZONE F1 – F2 – F3 - F4 – AREE PER ATTREZZATURE GENERALI

Comprendono le aree destinate a spazi pubblici o riservate alle attività collettive di quartiere, suddivise nelle categorie di cui al Decreto Ministeriale 2/4/1968.

Le aree boschive e forestali delimitate ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 della L.R. 78/1976 nell'ambito dello "Studio Agricolo – Forestale del territorio comunale" di cui alla L.R. 15/1991, art. 3, comma 11 sono indicate con apposito perimetro nelle planimetrie P.R.G. e nel loro ambito è prescritto il mantenimento dello stato di fatto. Qualsiasi intervento è subordinato alla autorizzazione delle competenti autorità comunali, regionali e statali.

Le aree destinate a servizi pubblici di quartiere dovranno essere acquisite dal Comune, ad eccezione delle aree per Chiese e servizi parrocchiali che potranno essere di proprietà degli enti religiosi.

È ammessa la stipula di convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed Enti pubblici o privati, per la concessione di aree a scopo di realizzazione e gestione di piccole attrezzature ed impianti di uso pubblico. Ogni convenzione dovrà prevedere, in ogni caso, l'utilizzo pubblico, i tempi ed i modi di intervento e gestione.

L'edificazione delle zone destinate a servizi pubblici di quartiere avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici emanati dalle Autorità competenti in ciascuna materia. In mancanza di tali leggi o regolamenti l'Amministrazione determinerà di volta in volta indirizzi e parametri urbanistici.

L'edificazione, anche di iniziativa pubblica, nelle aree ricadenti nel foglio di mappa n. 11 del N.C.E.U. del Comune di Savoca e ricomprese nella perimetrazione del centro storico è subordinata al parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA..

Le aree destinate a tali fini sono indicate nelle tavole di piano con apposita simbologia e sono le seguenti:

Zona F1	Verde attrezzato
Zona F2a	Bosco
Zona F2b	Parco
Zona F3	Zona di tutela dell'esistente
Zona F4	Zone per attrezzature e servizi territoriali.
Pz	Piazze pubbliche
+	Chiesa
Cf	Centro filarmonico
Is	Impianti sportivi
B	Biblioteca
Sc	Servizi comunali
Sa	Attrezzature sanitarie
Ca	Casa di riposo per anziani
S	Scuole
Ct	Catacombe
Ec	Edificio pubblico comunale
M	Municipio
Mp	Attrezzature museali di iniziativa privata
Mu	Museo
Au	Auditorium
F	Struttura a servizi
Sr	Struttura ricettivo-turistica
Af	Anfiteatro
Iq	Immobile da acquisire
Sp	Spazi pubblici
Ps	Piazzola di stoccaggio
Sc	Serbatoio acquedotto comunale
Se	Serbatoio EAS
P	Parcheggio
Cm	Zone cimiteriali

Interventi consentiti:

Tutte le opere necessarie per l'attuazione dei servizi di tipo a, b, c, d, di cui all'art. 3, del D.L. 2/4/1968 n° 1444 e per eventuali ristrutturazioni ed ampliamenti di quelli già esistenti.

Strumento di attuazione:

Il P.R.G. si attua per intervento diretto (permesso di costruire o altro idoneo titolo abilitativo edilizio prescritto nel D.P.R. n° 380/2001, recepito dalla L.R. n° 16/2016 e s.m.i.).

Prescrizioni edificatorie:

Secondo le norme di legge ed i regolamenti specifici emanati per ciascun tipo di attrezzatura e servizio, con le sole limitazioni di cui alla L.R. n° 78/1976.

Prescrizione particolare:

Le aree per servizi da localizzare in sede di piani esecutivi di zone di completamento e di espansione, dovranno risultare accorpate per i servizi di tipo a, b, c:

- istruzione dell'obbligo;
- attrezzature di interesse comune;
- verde attrezzato.

Tutti i progetti relativi agli interventi edilizi dovranno essere redatti nel rispetto delle misure e dei limiti di cui al successivo Capo IX - Misure ed obiettivi per la mitigazione e la compensazione dei potenziali impatti ambientali e paesaggistici e dei rischi di varia natura e del Titolo III - Vincoli, tutele e prescrizioni.

F1 – VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Tali zone sono state reperite e dimensionate come prescritto dal D.M. 2 Aprile 1968 n° 1444 e dovranno essere utilizzate per l'insediamento di aree di verde pubblico attrezzato.

In tali aree l'amministrazione Comunale di volta in volta deciderà eventuali attrezzature che potranno essere dei seguenti tipi:

- aree di verde di quartiere attrezzate per il gioco dei bambini;
- parchi urbani e ville comunali;
- aree con attrezzature culturali, teatri scoperti, o con strutture non permanenti per la valorizzazione turistica dei centri urbani.

Per tutti gli altri parametri urbanistici si demanda alle vigenti legislazioni e regolamenti specifici per ogni tipo di attrezzatura.

F2a – BOSCO

Comprendono le aree boscate ed è vietata la costruzione di qualsiasi edificio, anche nel caso di aree che siano state percorse dal fuoco. Sono ammessi il restauro conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, le opere di rimboschimento e di sistemazione idrogeologica e quanto strettamente attiene la coltivazione del bosco. Le costruzioni debbono arretrarsi secondo le fasce di rispetto, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n°78/76 e sue successive modifiche e integrazioni.

F2b – PARCO

Comprende un'area che si estende dalla frazione Romissa fino a lambire la zona del centro storico.

Il P.R.G. si attua con piano esecutivo di iniziativa comunale, esteso all'intera zona, nell'ambito del quale vengono indicate le aree interessate dalle singole attrezzature e quelle destinate all'uso agricolo.

In ogni caso, per le costruzioni esistenti e le relative aree di pertinenza sono ammesse operazioni di manutenzione, restauro, ristrutturazione, demolizione con successiva ricostruzione entro i limiti volumetrici preesistenti e mantenendo altezze e numero di piani oggi presenti.

F3 – TUTELA DELL'ESISTENTE

Comprende aree che svolgono la funzione di filtro nei confronti di beni di interesse culturale. Gli interventi, di iniziativa comunale, sono finalizzati alla manutenzione e al restauro architettonico e paesaggistico, alla rinaturalizzazione, alla prevenzione di fenomeni di dissesto idrogeologico, al mantenimento di fasce ecologiche e alla pubblica fruizione.

F4 – ATTREZZATURE E SERVIZI TERRITORIALI

Destinazione di zona:

Le aree facenti parte di tali zone potranno essere utilizzate per le seguenti destinazioni:

- Attrezzature sociali, culturali e ricreative
- Attrezzature sportive di quartiere
- Verde pubblico di quartiere

Altre destinazioni possono essere indicate con Delibera del Consiglio comunale

Strumenti di attuazione

Permesso di costruire esteso all'intera zona o a parte di essa a giudizio dell'Amministrazione.

Indici di zona

- Indici di fabbricabilità territoriale: 3,00 mc/mq esteso all'intera area di pertinenza di ciascun intervento con le limitazioni di cui alla L.R. n° 78/1976.
- Altezza massima: m 10 – 2 piani f.t.
- Rapporto di copertura: 40%
- Distanze dai confini e dai fabbricati: m 5,00

S – EDILIZIA SCOLASTICA

Questa zona è destinata all'insediamento di attrezzature scolastiche pubbliche o private (scuole materne, asili, scuole medie superiori, scuole secondarie superiori, etc.). Le nuove attrezzature scolastiche da edificare potranno occupare una superficie complessiva del lotto rispondente alle prescrizioni vigenti. In detta superficie saranno comprese le aule ed i locali per uffici e servizi, le attrezzature ginniche ed i campi da gioco all'aperto.

Is – IMPIANTI SPORTIVI

Per gli impianti ricreativi e sportivi è ammessa la realizzazione anche ad iniziativa di privati, società, consorzi istituti ed enti pubblici, il tutto con l'osservanza delle prescrizioni sportive di cui alla legge regionale 16 maggio 1978 n° 8. La struttura da realizzare verrà determinata con deliberazione del Consiglio Comunale.

As – ATTREZZATURE SANITARIE

In detta zona è consentita soltanto l'edificazione di soli ambulatori ed attrezzature sanitarie in genere. L'altezza massima delle costruzioni sarà di m 8,00 ed il rapporto di copertura non maggiore di 50%.

I distacchi dai limiti di zona devono essere non minori di m 10,00.

St – SERVIZI TECNOLOGICI

Aree impianto depurazione il P.R.G. si attua secondo le specifiche norme di settore. La fascia di rispetto è definita dalle vigenti leggi e in considerazione del tipo di impianto previsto una profondità di mt. 50

ART. 37 – AREE E FASCE DI RISPETTO STRADALE, CIMITERIALE, DISTANZE TORRENTIZIE E DI IMPIANTI PARTICOLARI

Sono aree soggette al vincolo di assoluta inedificabilità, salvo per le costruzioni strettamente attinenti alle esigenze specifiche del servizio, comprese le attività di carattere sociale, ricreativo e di accoglienza.

Comprendono le aree destinate alla protezione delle strade, cimiteri e impianti particolari. Tali aree sono inedificabili e sono ammesse esclusivamente recinzioni, opere di infrastrutturazione del territorio ed impianti tecnologici a rete a servizio dell'agricoltura.

Nelle fasce di rispetto stradale possono essere realizzate, opere necessarie per garantire l'accesso ad edifici esistenti, impianti di distribuzione carburante con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada, parcheggi scoperti che non comportino la costruzione di manufatti di alcun tipo, purché convenientemente alberati e pavimentati con materiali permeabili. Le opere suddette devono potere essere rapidamente eliminate o asportate nel caso sia necessario allargare le strade. Tale obbligo deve essere esplicitamente riportato nei titoli abilitativi di edificazione. Le fasce di rispetto dei cimiteri sono definite dalle vigenti leggi igienico – sanitarie. Essa comunque, in base alla Delib. n°18 del 25/10/1971 del Consiglio Provinciale sanitario ha una profondità ridotta di m 50. Le fasce di rispetto delle aste torrentizie prevedono l'inedificabilità assoluta di m 10 dagli argini di tutti i corsi d'acqua.

ART. 38 – CHIESE E BENI ECCLESIASTICI E BENI DI PARTICOLARE VALORE STORICO E AMBIENTALE

Trattasi di Chiese e beni ecclesiastici e non, di particolare interesse che si intende conservare a salvaguardare, ammesse le sole attività edilizie di restauro e risanamento conservativo senza alterazione di volumi e delle caratteristiche architettoniche esistenti.

CAPO VII
VINCOLI PARTICOLARI

ART. 39 – STRADE PUBBLICHE E STRADE PRIVATE

Sono strade pubbliche soltanto quelle indicate negli elaborati grafici del piano regolatore e nello stradario Comunale.

Sono strade private quelle indicate da eventuali piani di lottizzazioni; esse possono essere successivamente alla loro realizzazione anche modificate nel loro tracciato, ma conseguentemente ad un progetto di variante approvato dall'Amministrazione Comunale. Le strade private possono essere aperte al pubblico solo dopo l'autorizzazione del Sindaco. Tale autorizzazione può essere rilasciata solo a condizione che le strade stesse siano costruite, pavimentate, illuminate e mantenute pulite a spese dei proprietari e secondo le prescrizioni del Comune. In particolare per avere l'autorizzazione di cui sopra le strade private devono:

- a) Avere sezioni, sottofondo, pavimentazione, illuminazione secondo le prescrizioni che dà l'Amministrazione Comunale.
- b) Avere assicurato e regolato lo scolo delle acque piovane e luride con opportuni canali di fognatura (ove esiste la rete fognante), e la cui sezione viene stabilita dall'Amministrazione Comunale che prescrive inoltre il numero dei pluviali e dei pozzetti d'ispezione.
- c) Avere gli edifici prospicienti su esse in regola per quanto concerne le prescrizioni delle presenti norme in materia di cubatura e rapporto tra altezza e distacchi. Per motivi di pubblica sicurezza, igiene, urbanistica, il Sindaco può sempre prescrivere, previo parere degli uffici tecnici comunali, la chiusura con cancellate delle vie private comunicanti con spazi pubblici.

Tutti i progetti relativi agli interventi edilizi dovranno essere redatti nel rispetto delle misure e dei limiti di cui al successivo **Capo IX - Misure ed obiettivi per la mitigazione e la compensazione dei potenziali impatti ambientali e paesaggistici e dei rischi di varia natura** e del **Capo X - Vincoli, tutele e prescrizioni**.

ART. 40 – VINCOLO IDROGEOLOGICO

Il rilascio delle autorizzazioni e/o dei nulla osta concernenti i terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici previsti dal R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, e dal regolamento approvato con R.D. 16 maggio 1926, n. 1126, nonché dall'art. 23 della L.R. n. 37/85 e successive modifiche ed integrazioni, rientra nella competenza degli Ispettorati ripartimentali delle foreste,

ad esclusione dei provvedimenti di cui all'art. 7 del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, per i quali continua ad applicarsi l'art. 16 della L.R. n. 84/80.

ART. 40-bis – SITO D'ATTENZIONE IDRAULICO E AREE SUSCETTIBILI ALL'INONDAZIONE

Nelle aree suscettibili all'inondazione e nei siti di attenzione (aree perimetrare nelle tavole ID 2.6-2.7-2.8) si applicano le prescrizioni richieste dal PAI Sicilia specificate nella Relazione Generale al Capitolo 11. Nello specifico si applicano le disposizioni dell'art. 26 (P.A.I.) per i siti d'attenzione e l'art. 27 (P.A.I.) per le perimetrazioni P1 e P2 dello studio Idraulico Idrologico (aree individuate nelle tavole ID 2.6-2.7). Alle verifiche richieste dal Cap. 11 delle Norme di attuazione del PAI dovranno aggiungersi anche le verifiche di invarianza idraulica prescritte dal D.D.G. 102 del 23/06/2021 emanato dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente - Dipartimento Regionale dell'Urbanistica.

ART. 41 – ATTIVITA' EDILIZIA NEI BOSCHI

Sono vietate nuove costruzioni all'interno dei boschi e delle fasce forestali ed entro una zona di rispetto di m 50 dal limite esterno dei medesimi.

Il divieto non opera per la costruzione di infrastrutture necessarie allo svolgimento delle attività proprie dell'Amministrazione forestale. È altresì consentita la realizzazione di infrastrutture connesse all'attraversamento di reti di servizio di interesse pubblico e strutture connesse alle stesse.

Nei terreni artificialmente rimboschiti e nelle relative zone di rispetto, resta salva la facoltà di edificare nei limiti previsti dalla normativa vigente per le zone territoriali omogenee agricole.

L'edificazione all'interno di boschi compresi entro i perimetri dei parchi suburbani e delle relative fasce di rispetto, è consentita per le costruzioni finalizzate alla fruizione pubblica del parco.

Nelle zone di rispetto dei boschi possono comunque essere consentiti la ricostruzione e l'adeguamento, anche in ampliamento, di edifici e strutture di particolare interesse pubblico, di valenza interregionale, impegnate nel campo della Ricerca Scientifica e della Sanità (con esclusione delle strutture private, anche se di uso pubblico), nel rispetto delle specifiche norme di settore. Tali ultimi interventi sono ammissibili previa deliberazione del Consiglio Comunale e preventivo parere favorevole della Soprintendenza BB. CC.AA e dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste.

CAPO VIII
ATTIVITA' EDILIZIA NELLE ZONE P E R4
DELLA CARTA GEOMORFOLOGICA DEL P.A.I.

ART. 42 – AREE P0 - P1 – P2 – P3 – P4

In tutte queste aree valgono le prescrizioni del P.A.I. inerenti le aree a pericolosità “molto elevata” (P4) ed “elevata” (P3), in cui l’attività edilizia e di trasformazione del territorio deve essere subordinata alla verifica della compatibilità geomorfologica, con specifico riferimento alle fasce di rispetto di ampiezza di ml 20,00 intorno all’area di pericolosità (D.P. n. 109/Srv del 15/4/2015) e quelle inerenti le aree P2, P1 e P0 con specifico riferimento all’ “ambito minimo di riferimento” che riguarda l’areale del bacino idrografico di ordine minore.

Tutti i progetti relativi agli interventi edilizi dovranno essere redatti nel rispetto delle misure e dei limiti di cui al successivo **Capo IX - Misure ed obiettivi per la mitigazione e la compensazione dei potenziali impatti ambientali e paesaggistici e dei rischi di varia natura** e del **Capo X - Vincoli, tutele e prescrizioni**.

ART. 42bis – AREE DI ATTENZIONE DEL P.A.I. E IN ADIACENZA DEI TORRENTI

Per le opere da realizzare in queste zone è necessaria preventiva verifica idraulica e comunque la nuova edificazione non può avvenire con distanza inferiore a ml 10,00 dagli argini dei torrenti (art. 96, R.D. n.523/1904)

ART. 43 – ZONE DI RISCHIO R4

In queste aree sono esclusivamente consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro conservativo e gli interventi di ristrutturazione parziale degli edifici che non comportino delle modifiche strutturali (con esclusione pertanto della loro demolizione totale ricostruzione); gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, etc..

ART. 44 – SALVAGUARDIA DEL VERDE E DELLE ALBERATURE

Nell’attuazione del P.R.G., dovrà essere prioritariamente salvaguardata e potenziata l’esistente dotazione di alberature, cespugli, sistemazione a verde.

Nei piani e nei progetti relativi alla sistemazione dei servizi e delle attrezzature urbano – territoriali dovrà essere prevista la piantumazione di alberi e cespugli, di essenze compatibili con

l'ambiente locale e con le caratteristiche climatiche pedologiche, le alberature esistenti saranno rilevate ed il loro abbattimento sarà ammesso esclusivamente nei casi di assoluta necessità.

Analoghi criteri dovranno essere seguiti negli interventi da realizzare nelle zone a prevalente destinazione residenziale e produttiva e per servizi privati. In particolare, nel caso in cui le zone artigianali ed industriali di nuovo impianto siano finite a zone residenziali, dovranno realizzare fasce alberate di isolamento, di profondità non inferiore a m 6,00.

In particolare dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) Deve essere vietato utilizzare aree già alberate per deposito di materiali di qualsiasi genere, per parcheggi, nonché per l'impianto di attrezzature di cantiere e tecnologiche in genere, per stazioni di servizio e per qualsiasi altra attività che sia in contrasto con il decoro dell'ambiente e con la conservazione delle piante esistenti;
- b) qualsiasi tipo di riassetto delle zone alberate e l'abbattimento di alberi, nel caso in cui si rendesse inevitabile per motivi riconosciuti validi, dovranno preventivamente essere autorizzati dal Sindaco;
- c) negli appezzamenti e nei lotti edificabili delle zone C dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto nella misura minima di n. 5 piante per ogni 100 mq di superficie non coperta oltre ad essenze arbustive nella misura di quattro gruppi per ogni 100 mq di superficie non coperta.

La inosservanza delle norme previste dal presente articolo comporterà la revoca del titolo abilitativo edilizio o il divieto al rilascio dei certificati di conformità ed abitabilità.

CAPO IX

MISURE ED OBIETTIVI PER LA MITIGAZIONE E LA COMPENSAZIONE DEI POTENZIALI IMPATTI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI E DEI RISCHI DI VARIA NATURA

ART. 45 – OBBLIGO DI INDAGINI GEOGNOSTICHE E GEOTECNICHE IN FASE ESECUTIVA

In aggiunta alle prescrizioni e ai vincoli, di cui al successivo capo X, viene fatto obbligo per la realizzazione di qualunque intervento edilizio, in fase esecutiva, della predisposizione e realizzazione di opportune indagini geognostiche e geotecniche, nonché, qualora la conformazione dell'area lo rendesse necessario, la realizzazione delle opportune verifiche di stabilità del pendio.

Dovranno essere pertanto osservate in fase di realizzazione le indicazioni e le prescrizioni espresse dal geologo all'interno di apposita relazione.

ART. 46 – VERIFICA DELL'IMPATTO AMBIENTALE NELLA REDAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi dovrà essere preventivamente analizzato e verificato il sistema ambientale e vincolistico di immediato riferimento, al fine di poter definire le condizioni di inserimento ambientale e paesaggistico e l'eventuale relativo complesso degli interventi di attenuazione, mitigazione e/o compensazione ambientale che si dovessero rendere necessari, soprattutto per le aree prossime e/o contigue ad aree tutelate, vincolate, in riferimento al sistema ambientale, paesaggistico e al patrimonio culturale del territorio.

Viene fatto obbligo di realizzare, in fase di progettazione, un'adeguata relazione, redatta da un professionista qualificato, che attesti e verifichi quanto al comma precedente. Viene altresì imposta, in fase di progettazione ed esecuzione, l'osservanza delle indicazioni e delle prescrizioni espresse dal professionista in relazione.

Il Comune si riserva inoltre la facoltà di poter richiedere, nei casi di cui al comma 1, eventuali approfondimenti, misure e/o accorgimenti qualora vengano ritenuti necessari per la mitigazione o compensazione degli impatti ambientali e paesaggistici dell'intervento.

ART. 47 – RISPETTO DEL PRINCIPIO DI INVARIANZA IDRAULICA E RISPARMIO DELLA RISORSA IDRICA NELLA REDAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

La redazione di tutti gli strumenti urbanistici attuativi dovrà essere improntata al rispetto del principio di invarianza idraulica ed idrologica, al risparmio della risorsa idrica e al contenimento del consumo di suolo, in ottemperanza del D.Lgs. 152/2006 (Norme in materia ambientale), nonché degli obiettivi degli indirizzi disposti dal D.D.G, n. 102 del 23/06/2021 redatto ai sensi dell'art. 51 della L.R. n.19 del 13 agosto 2020 e s.m.i..

I piani urbanistici attuativi possono essere realizzati solo a condizione del rispetto del principio di invarianza idraulica, che deve essere asseverato tramite “certificazione idraulica” redatta da un tecnico abilitato qualificato e di esperienza nell'esecuzione delle valutazioni idrologiche, e dei calcoli idraulici ai sensi di legge. Tale certificazione dovrà comprendere come contenuti minimi:

- la valutazione dei volumi e delle portate di piena generate dagli ambiti di trasformazione;
- l'elenco ed il progetto di massima delle opere di laminazione, prediligendo soluzioni SUDS (Sistemi di Drenaggio Urbano Sostenibile) o NWRM (Misure di Ritenzione Naturale delle Acque), ferma restando la facoltà, per i soggetti attuatori, di scegliere le tecnologie più convenienti purché venga garantito il raggiungimento della prestazione prescritta;
- la dimostrazione del rispetto del principio di invarianza idraulica tramite valutazione comparativa tra lo scenario di post-urbanizzazione e lo scenario di pre-urbanizzazione.

La certificazione idraulica deve essere resa nella forma della perizia giurata.

Nel caso in cui la progettazione delle soluzioni tecniche preveda l'utilizzo di sistemi vegetati per la laminazione, l'infiltrazione e la fitodepurazione delle acque di drenaggio superficiale, è altresì necessaria la collaborazione e l'asseverazione da parte di esperti nel settore delle sistemazioni agro-forestali.

Gli strumenti urbanistici attuativi, al fine di contenere il più possibile lo spreco della risorsa idrica, dovranno prevedere per i nuovi insediamenti un'adeguata dotazione in termini di impianti di scarico, recupero, depurazione e/o riuso delle acque con sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia a mezzo di idonee vasche, commisurate al numero di abitanti insediati o da insediare.

Le acque di prima pioggia, provenienti da reti fognarie separate, debbono essere avviate verso vasche di accumulo a perfetta tenuta stagna e sottoposte, prima del loro scarico nei ricettori finali, ad un trattamento di grigliatura e dissabbiatura.

Le vasche sono dotate di un sistema di alimentazione che consenta di escludere le stesse a riempimento avvenuto. Le ulteriori acque sono avviate ai recapiti finali. Le vasche di prima pioggia debbono essere dotate di accorgimenti tecnici che ne consentano lo svuotamento entro le 48 ore successive.

Le caratteristiche dimensionali e funzionali dei sistemi di invaso delle acque bianche sono stabilite, secondo il criterio dell'invarianza idraulica, in accordo con il servizio competente dell'ufficio tecnico comunale, con il quale devono essere preventivamente concordati anche i criteri di gestione.

Lo smaltimento delle acque deve prevedere, in ogni caso, la separazione delle acque nere dalle acque bianche. Tali sistemi di raccolta, ad uso di una o più zone da urbanizzare, devono essere localizzati in modo tale da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corpo idrico ricettore.

ART. 48 – LIMITE DI IMPERMEABILIZZAZIONE DEI SUOLI

Al fine di contenere e limitare il consumo della *risorsa suolo* e di ridurre i processi di impermeabilizzazione in atto, tutti gli interventi che prevedano una trasformazione dell'uso del suolo dovranno rispettare l'indice di permeabilità (inteso come rapporto tra la superficie permeabile di un lotto, e la sua superficie fondiaria) che non dovrà essere inferiore al 40%.

In riferimento a tale percentuale, le aree inedificate dovranno essere sistemate e mantenute a verde per almeno la metà della superficie; la restante parte, se necessario, potrà essere pavimentata esclusivamente con l'impiego di materiali che consentano al sottosuolo il naturale assorbimento delle acque piovane.

Nei casi in cui, per quanto riguarda i soli interventi all'interno della città consolidata (come definita al punto p. dell'art. 5) ove non sia possibile, per conformazione o dimensione dei lotti, ottemperare al rispetto del limite imposto dal precedente comma 1, si impone il raddoppio delle quantità imposte al successivo art. 49.

Nei casi di cui al comma precedente, al fine di ridurre o rallentare l'apporto di acque meteoriche nello spazio pubblico e negli impianti per lo smaltimento delle acque bianche, è obbligatoria la realizzazione del tetto verde (ove la zona non prescriva la realizzazione o il mantenimento di una copertura a falde) e/o di dispositivi per la raccolta e il riuso all'interno dell'edificio delle acque meteoriche (vasche di accumulo e relativo impianto di utilizzazione). In nessun caso è consentita l'immissione diretta delle acque nella pubblica via.

ART. 49 – COMPENSAZIONE ECOLOGICA

Tutti gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione o che, in ogni caso, prevedano un aumento delle superfici e dei volumi in essere, ivi compresi gli interventi legati a strumenti urbanistici attuativi, al fine di compensare l'avvenuta trasformazione, dovranno prevedere all'interno del lotto interessato o, qualora non fosse possibile, all'interno di aree

pubbliche preventivamente indicate dagli Uffici Comunali, la piantumazione di alberi e/o arbusti, selezionati tra le essenze autoctone.

Per ogni 100 mq di superficie utile lorda realizzata dovranno essere piantumati, almeno, n° 1 alberi o n° 10 arbusti

Nel caso di piantumazione in aree pubbliche le essenze dovranno essere concordate con l'amministrazione Comunale.

Saranno a carico della ditta titolare dell'intervento tutti gli oneri relativi alla piantumazione e alla manutenzione delle essenze per un periodo minimo di un anno dalla messa a dimora.

Sono esclusi da tale obbligo tutti gli interventi che interessano una Sul inferiore a 100 mq.

Gli alberi dovranno essere scelti tra le essenze autoctone (come da: "Elenco delle specie autoctone della Sicilia divise per zone altimetriche e caratteristiche edafiche di cui alla sottomisura 4.4 operazione 4.4.3", Allegato 11 del PSR Sicilia 2014/2020), le piante dovranno essere di prima qualità, senza alterazione del tronco, nodi, lesioni o cicatrici di danneggiamenti o tagli anche se cicatrizzati, il fusto perfettamente dritto e con chioma regolare e ben formata e dotati di tutte le caratteristiche per l'idoneità alla piantumazione (dimensione del tronco, altezza, ecc.);

Gli arbusti dovranno avere altezza di almeno cm 100 e dovranno essere scelti tra le essenze autoctone (come da: "Elenco delle specie autoctone della Sicilia divise per zone altimetriche e caratteristiche edafiche di cui alla sottomisura 4.4 operazione 4.4.3", Allegato 11 del PSR Sicilia 2014/2020).

ART. 50 – RISPETTO DEI REQUISITI ENERGETICI NELLA REDAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

La redazione degli strumenti urbanistici attuativi deve contenere e prevedere soluzioni in grado di garantire le adeguate prestazioni energetiche, in riferimento a quanto previsto dalle normative vigenti al momento del rilascio della concessione.

Dovranno essere, ove possibile, scelte, sia nella realizzazione degli edifici che delle opere di urbanizzazione soluzioni quanto più possibile prestazionali ed efficienti in termini energetici, prediligendo opere a consumo di energia zero e/o da fonti rinnovabili (come ad esempio la realizzazione di edifici con modalità nZEB - energia quasi zero).

I progetti dovranno essere corredati dalla documentazione tecnica di dettaglio esplicativa degli interventi previsti in termini di contenimento dei consumi e prestazioni energetiche.

Anche nel caso di strumenti urbanistici attuativi sarà possibile usufruire delle forme di compensazione per il superamento degli standard prestazionali previsti dal successivo art. 51.

**ART. 51 – MISURE PER L'INCENTIVAZIONE DELL'EFFICIENZA ENERGETICA
DEGLI EDIFICI**

In tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione e per la realizzazione di nuove costruzioni, il superamento dei requisiti minimi in termini di prestazioni energetiche, in riferimento a quanto previsto dalle normative vigenti al momento del rilascio della concessione, (come ad esempio la realizzazione di edifici con modalità nZEB - energia quasi zero), ovvero finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, fermo restando i parametri ambientali obbligatori per legge, per l'impiego di materiali più sostenibili o più efficienti sotto il profilo energetico che rispettano i criteri ambientali minimi (CAM), può essere compensato attraverso una delle seguenti modalità:

- riduzione nel contributo di costruzione deliberato dal Consiglio Comunale nel rispetto delle normative vigenti;
- incremento di cubatura pari al 10% del volume massimo realizzabile, fino ad un massimo di mc. 150.

Il superamento degli standard vigenti deve essere attestato con perizia giurata redatta dal progettista e corredata dalla documentazione tecnica di dettaglio esplicativa degli interventi previsti, ovvero attestati da professionisti che abbiano specifiche competenze e specifica certificazione riconosciuta Esperto in CAM

Solo al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici e la tutela dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico, non contribuisce inoltre al calcolo della S.U.L., il perimetro esterno delle murature e i solai nella misura eccedente lo spessore di ml 0,30, fatte salve le distanze minime dai confini tra fabbricati e dalle strade come prescritto per le singole zone.

A tal fine dovrà essere presentata apposita relazione a firma di un tecnico abilitato, corredata da particolari costruttivi, che attesti la conformità dell'intervento al D. Lgs. n° 192/05 e s.m.i., nonché alla L. n° 447/95 e al D.P.C.M. 05/12/1997 e seguenti.

**ART. 52 – RISPARMIO DELLA RISORSA IDRICA NEGLI INTERVENTI DI NATURA
EDILIZIA**

In tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione e nelle nuove costruzioni è obbligatoria la realizzazione del tetto verde (ove la zona non prescriva la realizzazione o il mantenimento di una copertura a falde) e/o di dispositivi per la raccolta e il riuso all'interno dell'edificio delle acque meteoriche di dilavamento finalizzato alle necessità irrigue, domestiche ed altri usi consentiti dalla legge, tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, trattamento, ed

erogazione, previa valutazione delle caratteristiche chimico - fisiche e biologiche per gli usi previsti.

I nuovi insediamenti dovranno essere dotati di idonei impianti di scarico, recupero, depurazione e/o riuso delle acque con sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia a mezzo di idonee vasche.

Le acque di prima pioggia, provenienti da reti fognarie separate, debbono essere avviate verso vasche di accumulo a perfetta tenuta stagna e sottoposte, prima del loro scarico nei ricettori finali, ad un trattamento di grigliatura e dissabbiatura.

Le vasche sono dotate di un sistema di alimentazione che consenta di escludere le stesse a riempimento avvenuto. Le ulteriori acque sono avviate ai recapiti finali.

Le vasche di prima pioggia debbono essere dotate di accorgimenti tecnici che ne consentano lo svuotamento entro le 48 ore successive.

In nessun caso è consentita l'immissione diretta delle acque nella pubblica via.

ART. 53 – PRESCRIZIONI PER L'ESECUZIONE DI INTERVENTI DI MOBILITÀ

Al fine di assicurare la sostenibilità degli interventi, connessi e funzionali ai vari modi e sistemi della mobilità, compresi i parcheggi, e agli interventi strutturali per la dotazione delle infrastrutture, si dovrà prevedere che tutti gli strati finali e le superfici delle sedi viarie (per ogni tipologia: pedonale, ciclo-pedonale, ciclabile, carrabile, mista) siano realizzati con tecniche, materie e materiali capaci di assicurare e garantire il principio di invarianza idraulica, l'inserimento paesaggistico, la mitigazione del rumore da traffico.

Ogni progetto di cui al comma precedente in fase esecutiva dovrà contemplare tra la documentazione a corredo del progetto un'opportuna relazione, redatta da un tecnico abilitato, che giustifichi la scelta dei materiali utilizzati e che assicuri e garantisca i principi di cui al comma 1 del presente articolo.

La relazione dovrà essere corredata da opportuna scheda tecnica e descrizione delle modalità di messa in opera da utilizzare.

ART. 54 – PRESCRIZIONI PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA AGRICOLO-AMBIENTALE

In riferimento al sistema agricolo e della tutela ambientale, al fine di perseguire l'obiettivo di mantenere, rafforzare, tutelare e valorizzare il sistema agro-ambientale e il complesso dei siti di valore ecologico, naturalistico e paesaggistico, nelle zone classificate Zone E, occorre prevedere interventi integrati tra loro, al fine di rafforzare e/o incrementare la biodiversità

attraverso il mantenimento degli elementi di connessione ecologica, la creazione di corridoi ecologici a scala locale.

Tutti gli interventi realizzati in zone agricole o in aree dall'elevato valore ecologico ed ambientale, che comportino variazioni rilevanti, tali da frammentare e compromettere l'integrità e la continuità dell'attuale assetto ecologico e ambientale (realizzazione di strade, percorsi o comunque opere in grado di compromettere tale integrità) dovranno prevedere la compensazione dell'intervento attraverso la realizzazione di opportuni dispositivi o meccanismi (quali i corridoi ecologici) in grado di riconnettere e mantenere il più possibile inalterata l'unitarietà e l'identità dei luoghi nelle loro componenti ambientali, paesaggistiche ed ecologiche.

In fase di progettazione dovranno quindi essere previsti gli interventi di compensazione più adeguati che dovranno essere opportunamente verificati e attestati tramite opportuna relazione e, ove necessario anche, attraverso elaborati grafici redatti da un professionista qualificato e competente in materia.

ART. 55 – CONDIZIONI D'OBBLIGO IN FASE DI COSTRUZIONE E REALIZZAZIONE DI OPERE VARIE

In fase di costruzione e di cantierizzazione si rendono obbligatorie le prescrizioni e gli accorgimenti, atti alla riduzione dei rischi e degli impatti derivanti dalla realizzazione di nuovi manufatti o da opere edili di qualsiasi natura.

CAPO X

VINCOLI, TUTELE E PRESCRIZIONI

ART. 56 – VINCOLI E TUTELE DEL PIANO PAESAGGISTICO

Il Piano Regolatore Generale recepisce le tutele derivanti dal Piano Paesaggistico, adottato con D.A. n. 090 del 23/10/2019, riportate all'interno delle tavole "4a, 4b, 4c, 4d" in cui alla zonizzazione sono sovrapposte le aree con livelli di tutela 1, 2 e 3 e le aree di recupero, all'interno dei quali vigono le prescrizioni di cui all'art 20 delle N.T.A. del predetto piano Paesaggistico.

Le previsioni del Piano Regolatore Generale, ricadenti all'interno dei perimetri delle aree di recupero del Piano Paesaggistico, di cui al citato art. 20, si attuano successivamente all'approvazione del Piani di Recupero previsti dalle suddette norme.

ART. 57 – VINCOLO IDROGEOLOGICO

Nell'ambito delle aree incluse nel perimetro di vincolo idrogeologico individuate nella tavola del PRG (Tav. 1 – Inquadramento territoriale) vigono le norme di cui al R.D. 30/12/1923, n° 3267 e del relativo Regolamento R.D. 16/05/1926, n° 1126. Ogni opera che comporti trasformazione urbanistica e/o edilizia compresa la trasformazione dei boschi o aree naturali, la lavorazione di aree incolte e i movimenti di terra deve essere preventivamente autorizzata dall'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste competente per territorio.

ART. 58 – AREE AD ELEVATA PERICOLOSITÀ O RISCHIO SECONDO IL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.)

La realizzazione di interventi, compresi quelli di mitigazione e consolidamento, e lo svolgimento di specifiche attività nelle aree classificate dal P.A.I. in condizioni di pericolosità e di sito d'attenzione, sono subordinate ad una verifica di compatibilità con gli obiettivi del Piano, e devono garantire il rispetto delle procedure e delle limitazioni previste dal vigente Piano di Assetto Idrogeologico.

ART. 59 - AREE A ELEVATA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDRAULICA

Sono le aree che presentano fenomeni di dissesto attivo di varia tipologia o soggette a fenomeni di esondazione, come indicate nelle "Carte di Suscettività all'edificazione" (cfr. Studio e relazione geologica), con riferimento alla "Classe 3. Suscettività d'uso parzialmente o totalmente limitativa", come validata dal Geologo incaricato.

In tali aree, il PRG riconosce suscettività urbanistica sfavorevole, e, con esclusione dei casi di cui al successivo comma 3, prevede il divieto assoluto di edificazione all'interno dei confini di perimetrazione del vincolo. Eventuali volumetrie di zona consentite dalla relativa norma potranno essere realizzate nelle aree adiacenti nell'ambito della medesima ZTO al di fuori della perimetrazione del vincolo.

La perimetrazione dell'area potrà, nella parte interessata dalle faglie individuate dallo Studio Geologico del Piano Regolatore Generale, e relative fasce di rispetto, essere modificata e ridimensionata per il vincolo di pertinenza esclusivamente a seguito di studi di dettaglio, supportati da indagini specialistiche, finalizzati a verificare la sussistenza dei rischi derivanti dalla presenza delle suddette faglie, in conformità a quanto prescritto dal medesimo Studio Geologico e dalle normative vigenti, al fine di rideterminare la fascia di inedificabilità attualmente indicata. La redazione di tali studi resta a carico dei proprietari interessati.

Per le altre classi di suoli, come classificati negli elaborati dello studio Geologico di cui al comma 1, l'edificazione è consentita nel rispetto delle prescrizioni indicate nei suddetti elaborati dello Studio Geologico e relativi allegati, che costituiscono parte integrante del presente PRG.

ART. 60 – FASCIA DI INEDIFICABILITÀ ASSOLUTA LUNGO FIUMI E CORSI D'ACQUA

Ai sensi del R.D. 25 luglio 1904 n. 523 e successive modificazioni ed integrazioni, è fatto assoluto divieto di realizzazione di qualsiasi manufatto, fabbrica o opera di scavo ad una distanza inferiore ai metri dieci dal piede degli argini e loro accessori.

ART. 61 - FASCIA DI RISPETTO DEI BOSCHI

Entro le zone di rispetto, variabili tra 50 mt e 200 mt dal limite esterno dei boschi naturali, delle formazioni rupestri e riparali, della macchia mediterranea, nonché dei castagneti anche da frutto, ed all'interno di queste aree, di cui alla L.R. 12/06/1976, n.78 come modificata dalla L.R. n° 16/1996, dalla L.R. n. 13/1999, dal DPRS 28/06/2000 e dalla L.R. n. 6/2001 e s.m.i., come individuati nelle tavole di zonizzazione, sono vietate le nuove costruzioni a esclusione delle infrastrutture necessarie allo svolgimento delle attività proprie dell'Amministrazione forestale. È altresì consentita la realizzazione di infrastrutture connesse all'attraversamento di reti di servizio di interesse pubblico e strutture connesse alle stesse.

ART. 62 - FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

Nella fascia di vincolo indicata nelle tavole di PRG sono vietate le attività residenziali e produttive, ai sensi del Testo Unico delle leggi Sanitarie (RD n 1265/1934 e s.m.i.). In essa vigono le norme di cui all'art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27.07.1934 n. 1265 e 17.10.1937 n. 983, la legge 4.12.1956 n. 1428 e il D.P.R. 10.09.1990 e la legge n. 166/2002 e s.m.i.. Nella fascia di rispetto è consentita la realizzazione di parcheggi, di strutture precarie e di modeste costruzioni al servizio delle attività cimiteriali e la realizzazione di verde pubblico e parchi urbani. Sono considerati servizi cimiteriali anche le autorimesse e i locali per i servizi relativi ai trasporti funebri. Per gli edifici esistenti sono consentiti soltanto interventi edilizi diretti per la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia nell'ambito della volumetria esistente.

ART. 63 - FASCIA DI RISPETTO DALLA LINEA FERROVIARIA

Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 m dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

ART. 64 - FASCE DI RISPETTO STRADALE

Nelle aree delimitate da strade pubbliche esistenti e di progetto si applicano, nel rispetto delle destinazioni di zona previste dal PRG, le fasce di arretramento delle costruzioni stabilite dal Regolamento di attuazione del Codice della strada approvato con D.P.R. 26 aprile 1993, n° 147 e successive modificazioni.

Gli edifici esistenti in tali aree non possono essere ampliati. È consentita, a titolo precario e mediante apposita convenzione, la installazione di chioschi e di stazioni di rifornimento per autoveicoli.

ART. 65 – FASCIA DI RISPETTO PER EDIFICAZIONE SUBORDINATA ALLA VALUTAZIONE DEL CLIMA ACUSTICO

Ai sensi della L. 447/95 e successive modificazioni e decreti attuativi, chiunque costruisca all'interno delle aree di rispetto autostradale e ferroviario entro la fascia di 250 mt. deve produrre la documentazione acustica della valutazione del clima acustico e nel caso di superamento del livello acustico il titolare della concessione deve provvedere ad effettuare tutti gli interventi di mitigazione nel rispetto dei limiti della normativa.

ART. 66 - FASCIA DI RISPETTO POZZI

A sensi dell'art. 5 della L.R. 15.05.1986 n° 27, e s.m.i, nelle aree di protezione ai pozzi di alimentazione idrica ad uso civile vige il divieto di spandimento dei liquami degli insediamenti nuovi ed esistenti della classe C, come definita dalla citata norma regionale.

Per i pozzi, le sorgenti e le fonti di approvvigionamento idrico destinato al consumo umano, ai sensi del D.P.R. n° 236/1988 e del D.Lgs. n° 152/1999 e s.m.i., è prevista una fascia di tutela assoluta di metri 10,00 di raggio dal punto di captazione e una ulteriore fascia di rispetto di metri 200 di raggio. Nella zona di tutela assoluta e nella zona di rispetto e protezione sono vietate le attività elencate agli artt. 5, 6 e 7 del D.P.R. n° 236/1988 nonché quelle dell'art. 21, comma 5 e 6, del D.Lgs. n° 152/1999 e s.m.i..

È fatto comunque divieto di prelievo da pozzi di acqua ad uso potabile all'interno delle zone parzialmente o totalmente urbanizzate.

ART. 67 - AREE PERCORSE DAL FUOCO E CATASTO INCENDI

I soprassuoli percorsi dal fuoco (Tav. 5), individuati annualmente nel catasto incendi ai sensi dell'art. 10 comma 2 della legge 21/11/2000 n° 353, non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. È comunque consentita la costruzione di opere pubbliche destinate alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente.

ART. 68 - PRESCRIZIONI DI NATURA ARCHEOLOGICA

Sebbene alla data di redazione degli elaborati di Piano non siano presenti all'interno del territorio comunale aree soggette a decreto di vincolo archeologico e non essendo stato il territorio oggetto di indagini sistematiche, il Comune di Savoca, vanta origini antichissime. Le segnalazioni e gli indizi sparsi di cui non sono state ancora determinate la densità e l'estensione, lasciano supporre, quindi, che il sito, data anche la sua ubicazione, possa essere interessato da presenze archeologiche. Stante quanto sopra si prescrive che tutti gli interventi con ampia incidenza volumetrica e planimetrica che interessano il territorio e che prevedono opere di scavo siano sottoposti al parere della U.O. 3-Sezione Beni Archeologici, Bibliografici e Archivistici della Soprintendenza BB.CC.AA. di Messina. Per tutti gli interventi di minore impatto restano salvi gli obblighi e le prescrizioni derivati dall'art. 90 e ss. del D. Lgs. n. 42/2004 nell'eventualità di scoperte archeologiche fortuite e al momento non prevedibili, nell'area oggetto dei lavori.

CAPO XI

NORME FINALI E TRANSITORIE

ART. 70 – DEROGHE

Previa deliberazione del Consiglio Comunale e subordinatamente al nulla – osta dell'Assessorato Territorio ed Ambiente, può essere autorizzata dal Sindaco, la deroga alle prescrizioni del presente Piano per edifici pubblici ed edifici privati di interesse pubblico.

ART. 71 – ABROGAZIONE DI NORME DIVERSE

Sono abrogate tutte le disposizioni in atto vigenti nel territorio del Comune di Savoca in quanto risultano in contrasto con le presenti norme che andranno in vigore dopo l'approvazione regionale.