



CITTÀ DI NOTO

Patrimonio dell'Umanità



COPIA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 37

SEDUTA DEL 29/07/2013

OGGETTO: MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALL'ART. 30 DELLE N.T.A. E ALL'ART. 3 DEL R.E.C. DEL PRG VIGENTE APPROVATO CON D.A. 334/DRU DELL'11/5/1993 CON MODIFICHE APPROVATE CON D.A. N. 634 DEL 22/11/2001. APPROVAZIONE VARIANTE

L'anno duemilatredici il giorno ventinove del mese di luglio alle ore 17,00 e seguenti, nella sala delle adunanze consiliari del Comune, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria, seduta pubblica disciplinata dal comma 5 dell'art. 24 dello Statuto Comunale sotto la Presidenza del Dr. **Corrado Figura, Presidente del Consiglio comunale.**

Risultano all'appello nominale:

N.	CONSIGLIERI	Pres.	Ass.	N.	CONSIGLIERI	Pres.	Ass.
1	FIGURA CORRADO	X		11	CRESCIMONE ANTONINO	X	
2	PINTALDI GIANFRANCO	X		12	PAGANO PAOLO	X	
3	SAMMITO ANTONINO	X		13	VALVO SALVATORE	X	
4	TROPIANO CRISTIAN	X		14	VENEZIANO SALVATORE	X	
5	CUTRALI SALVATORE	X		15	AMADDIO MICHELE	X	
6	TROMBATORE GIUSEPPE	X		16	FRASCA CORRADO	X	
7	TARDONATO CARMELO		X	17	BURGARETTA ANDREA	X	
8	BOSCO GIUSEPPE	X		18	CAMPISI GIOVANNI	X	
9	PENNAVARIA VERONICA		X	19	FERRERO GIOVANNI	X	
10	MAUCERI SIMONE	X		20	TIRALONGO ALDO	X	

Assegnati: N. 20

In carica N. 20

Presenti: N. 18

Assenti N. 2

- Partecipa il Segretario Generale **DR.SSA SEBASTIANA CARTELLI**
- Nominati scrutatori i consiglieri: **BOSCO – TIRALONGO – MAUCERI**
- Il Presidente constata il numero legale degli intervenuti, porta in discussione l'argomento in oggetto.

Art. 53 L. 08.06.1990, n.142 e art. 49 D.Lgs. 267/2000

Parere del Responsabile del Servizio in merito alla regolarità tecnica: Si esprime PARERE FAVOREVOLE Il Responsabile del Servizio Noto, _____	Parere del Responsabile del Servizio in merito alla regolarità contabile: Si esprime PARERE FAVOREVOLE Il Responsabile del Servizio Noto, _____
Per l'assunzione dell'impegno di spesa, si attesta la regolare copertura finanziaria, ai sensi dell'art.55, comma 5° della legge 08.06.1990, n.142, recepito dalla L.R. 11.12.1991, n. 48 e art. 153 comma 5 D.Lgs.vo 267/2000. Il Responsabile del Servizio Finanziario Noto, _____	

IL PRESIDENTE

Passa a trattare il punto 4 all'o.d.g "Modifiche ed integrazioni all'art. 30 delle N.T.A. e all'art. 3 del R.E.C. del PRG vigente approvato con D.A. 334/DRU dell'11/5/1993 con modifiche approvate con D.A. n. 634 del 22/11/2001. Approvazione variante". La 2^a e 3^a Commissione Consiliare si sono riunite più volte in seduta congiunta, senza arrivare mai ad una conclusione perché al momento della votazione veniva a mancare il numero legale. Sull'argomento relazionerà il Sig. Sindaco.

SINDACO

Questa amministrazione si è presentata alla città con l'intento di avviare processi importanti, legati alla qualificazione del territorio. Abbiamo ereditato decenni di assenza, abbiamo operato con regolamenti obsoleti e abbiamo ritenuto che era importanti avviare processi in merito a cosa vogliamo fare di questo territorio. Siamo arrivati oggi in Consiglio, e lo facciamo in coincidenza di un atto molto importante e colgo l'occasione per poterlo ufficializzare. Finalmente abbiamo chiuso il processo di elaborazione, pubblicazione deliberando per la scelta del progettista del PRG avviare la gara e quindi entro pochi giorni, il tempo di disponibilità della gazzetta regionale della GURS e anche della gazzetta nazionale, questo ente pubblicherà il bando di revisione del PRG. e penso che questa amministrazione prima della scadenza del suo mandato possa arrivare alla pianificazione del territorio e quindi all'avvio di tutte quelle clausole di salvaguardia e spero della fase finale di approvazione del PRG. Su queste cose non penso ci sia possibilità di strumentalizzazione perché in questi vent'anni abbiamo avuto diversi governi di questa città con sindaci che rappresentano forze politiche e figure in leadership presenti nell'ambito dell'opposizione. Su questo punto di vista abbiamo affrontato e stiamo risolvendo il problema. Una cosa che sfugge è che questa amministrazione è solo da due anni in carica e se si tolgono sei mesi di quel processo di transizione, cioè il passaggio da una amministrazione all'altra, per la riorganizzazione della macchina, i processi che si mettono a conoscenza di tutte le problematiche e che ti diano la possibilità di determinare certe priorità di intervento. In un anno e mezzo sia arrivata a pubblicare il bando per il PRG. A me sembra che questo sia un successo. Perché ho fatto questa premessa, da una parte per darvi la notizia, dall'altra per dire che la pianificazione di un territorio passa per la condivisione da parte di tutti coloro che sono interessati ad un fenomeno ed in questo momento tutti sono interessati alla pianificazione del territorio. Abbiamo voluto elaborare qualcosa di veloce che dia subito l'impatto su quello che è l'idea di questa amministrazione sul territorio e lo facciamo in concomitanza di questo processo che ci vedrà costretti almeno per un paio d'anni a vedere quali saranno i criteri di sviluppo. Abbiamo individuato nella modifica dell'art. 30 che è oggetto all'o.d.g., alcune modifiche che possono meglio ristabilire quell'equilibrio fra popolazione e sviluppo del territorio. Esistono delle differenziazioni sul PRG fra varie zone, lo è perché si è avuta una visione di sviluppo del territorio, ma è vecchia ed è da rivedere. Ma se una zona "E" è una zona agricola, tale deve essere l'approccio che si deve avere nell'ambito di quella zona. Serve perché venga sviluppata in un certo modo, serve perché non sia fortemente utilizzata e non ha senso e non giustifica il fatto che il PRG è da vent'anni che non viene

rivisto e le aree edificabili si sono esaurite. Abbiamo cercato di dare un equilibrio alle zone "E" che in questo momento sono maggiormente compromesse, devono avere una loro tipologia costruttiva che rispetti il requisito della ruralità. Abbiamo letto nella stampa che questa amministrazione con le idee che porta in consiglio blocca lo sviluppo. Mi sembra che vi sia poca memoria perché con delibera consiliare del 29/12/2012 abbiamo aumentato per le zone PIP (Artigianali) sia l'indice di edificabilità che l'altezza e abbiamo detto un'altra cosa importante che in quelle aree non solo si può fare di più ma se il proprietario dell'officina ha intenzione di costruirsi la casa per essere vicino al luogo di lavoro ed essere anche custode, lo può fare e l'alloggio che può costruire può essere utilizzato da un custode che non sia il proprietario. Questo è sviluppo di un'area. Il regolamento prevede un altro aspetto che non era previsto precedentemente e va nella direzione dello sviluppo ed è quello che riguarda le attrezzature di cui al punto 5, "Attrezzature complementari per il turismo rurale. Abbiamo pensato che bisogna rispettare l'aspetto della ruralità. Ho visto progetti in zona "E" con ville hollywoodiane con piscina ed è obbrobrioso. E' un attacco all'intelligenza e alla grande professionalità dei tecnici di Noto. Allora abbiamo pensato che in zona "E" bisogna costruire, bene, rispettando lo 0,03 e non possiamo modificarlo. Ci sentiamo soddisfatti di aver portato avanti un aspetto importante per l'insediamento abitativo in zona rurale. Quando un'amministrazione assume delle decisioni perché capisce che è un processo a cui va posto un limite. E' importante che questo emendamento all'art. 3° sia un emendamento che venga compreso sotto l'aspetto tecnico. Nulla togliamo ai nostri tecnici, nulla togliamo al nostro territorio e nulla togliamo agli investitori che vogliono fare abitazioni. Ovviamente non possiamo permettere che i seminterrati, le verande e i sottotetti facciano cubatura perché altrimenti si snatura tutto il procedimento necessario perché quell'immobile abbia i requisiti della ruralità. Lo facciamo in un momento in cui siamo sicuri che stiamo arrivando alla revisione del PRG. In prospettiva diamo la possibilità di dire, che bisogna soffrire qualche anno per avere una pianificazione del territorio che permetterà alle vostre grandi professionalità di esprimersi in maniera più corretta, rispettosa delle forme dove la fantasia, l'economicità degli interventi e quant'altro siano la sfida, non vedere come si può fare più cubatura o quale può essere l'escamotage per risolvere il problema. Il testo che i consiglieri hanno avuto modo di visionare è di tutto rispetto e prevede l'abolizione al punto 2 di tutti e 3 i punti a, b e c in quanto il testo non prevede la presenza di lotto minimo, ma prevede l'altezza massima in mt. 4,50 misurata al colmo in caso di copertura a tetto, l'altezza massima di 3 metri senza poter fare cubatura e quindi si considera cubatura: sottotetto, veranda e spazi sottomessi. Detto questo, è un documento che mi soddisfa, mi dà il senso di andare in una direzione giusta che non toglie niente. Penso, che il tecnico sia il progettista e che la vostra progettazione e la vostra professionalità deve essere misurata in quello che riuscite a trasmettere nella sensazione di colui il quale è committente del progetto stesso. Voi siete tecnici che riuscite a trasmettere sensazioni positive al committente. Questo è il professionista. Oggi la casa rappresenta un elemento, per chi riesce a farsela, essenziale dove uno si deve riconoscere. Se qualcuno si riconosce in una casa a due o tre piani con villa deve aspettare il PRG, due anni ancora e poi forse riuscirà a farla. Oggi chi ha queste disponibilità può farlo in una zona "E" rispettando i criteri che noi oggi proponiamo come amministrazione in consiglio comunale rispettando la ruralità, la bellezza del nostro paesaggio, la gamma dei colori previsti per questa tipologia di immobili dando tutta quella sensazione che le nostre terre sono belle e sono belle anche quando vengono completate da manufatti nel rispetto della natura e delle professionalità che questa città esprime.

CONSIGLIERE VENEZIANO

Io voglio fare una premessa in merito alla discussione dell'atto. Io penso che quest'atto sia stato inserito all'o.d.g. in maniera illegittima perché la commissione nonostante si sia più volte riunita non è mai arrivata alla votazione della proposta. Anche venerdì scorso ci siamo riuniti e questo punto non è stato inserito all'o.d.g.

IL PRESIDENTE

La devo interrompere perché io garantisco la legittimità del Consiglio Comunale. Lei sa benissimo che un atto quando viene trasferito dal Presidente del Consiglio alla Commissione, questa ha venti giorni di tempo per esprimere il parere. Se non lo sa il Presidente del Consiglio la deve portare in Consiglio Comunale perché non è subordinata all'approvazione o all'eventuale negazione, quindi l'atto non è illegittimo.

CONSIGLIERE VENEZIANO

Sto specificando il procedimento come è avvenuto. La commissione nonostante si sia riunita una volta per questo atto, nelle successive sedute, il punto non è stato messo all'o.d.g.. Vorrei che questo sia

messo a verbale con l'altra eccezione che voglio fare rilevare al Consiglio Comunale che stiamo andando ad intervenire su una modifica del PRG, mentre è stato avviato il processo di revisione.

IL PRESIDENTE

Lei mette a verbale questo. E' un appunto che sta facendo alla commissione, ma dal punto di vista della legittimità dell'atto non si può obiettare nulla. E' importante ai fini della validità del Consiglio Comunale e soprattutto la mia figura di Presidente del Consiglio Comunale è quella di garantire la legittimità dell'atto, trascorsi venti giorni l'atto si deve legittimamente portare in Consiglio Comunale.

CONSIGLIERE VENEZIANO

Io posso dire che la commissione non è stata messa nelle condizioni di poter esprimere votazione in quest'atto nonostante si sia riunita successivamente più volte su altri argomenti ma questo punto non è stato inserito all'o.d.g.

Seconda eccezione, Presidente, questa modifica di regolamento di fatto si prefigura come una modifica al PRG, difatti mi sembra che gli atti debbano essere trasmessi alla Regione. Consuetudine vuole che queste modifiche vengano pubblicate e vengano lasciate per le eventuali osservazioni per sessanta giorni. Visto che la proposta è stata stravolta, perché la proposta che è stata pubblicata, quella che abbiamo avuto in esame in commissione non è la proposta che va ad essere esitata è un'altra perché il Sindaco ha proposto degli emendamenti che annullano il lotto minimo, anche su questo, da un mio punto di vista, vi è un vizio di forma. Vorrei che venisse registrato al verbale. Detto questo voglio entrare nel merito della discussione. Signor Sindaco Lei ha parlato di avvio nella sua sindacatura dell'iter per la revisione del PRG. Iter che è iniziato con l'amministrazione Accardo per quanto riguardava le linee guida. Ha proseguito con l'amministrazione Valvo per quanto riguardava il PRG di massima ed in ultimo voi vi accingete a pubblicare il bando. In questa fase, come Lei faceva sottolineare e ritengo che sia una contraddizione, viene dato mandato alla revisione del piano, quindi alla valutazione dello sviluppo che bisogna dare al territorio, di verificare qual'è lo stato attuale della situazione. Sappiamo benissimo che esistono delle zone agricole che sono già compromesse, in cui forse il ragionamento che Lei faceva di tutelare il paesaggio va assolutamente in contrasto con quella che è la attualità della situazione, anzi forse in quelle aree si deve pensare a ristabilire un po', dato che i residenti pagano gli oneri e tutte le tasse e hanno pagato le eventuali sanatorie, di poter usufruire dei servizi. Lei parlava del mantenimento della ruralità del nostro territorio. I nostri fabbricati rurali, molto spesso, sono su due livelli. Con questa modifica del regolamento non si potrà più effettuare la seconda elevazione. Fabbricati storici rurali della nostra zona sono su più livelli. Il discorso della emergenza, cioè, una modifica in questo momento in fase di redazione del PRG si può giustificare con un eventuale un attacco al territorio. Io chiedo al dirigente quante concessioni sono state rilasciate dall'inizio dell'anno ad ora e quanto interessano questi tipi di intervento. Signor Sindaco, Lei parlava di sottotetti non abitabili con il bagno previsto. Ovviamente senza bisogno di approvare questo regolamento penso che l'ufficio non possa approvare questo tipo di norma. Vanno sanzionate, ovviamente, queste situazioni. Quindi l'eccezionalità di una situazione del genere, secondo me, non si prefigura allo stato attuale. Il discorso non so se gli emendamenti che avete apportato sono solo questi qui enunciati e non prefigurano il discorso dello 0,2 per le attività strumentali. La ratio di una norma si giustifica quando c'è una motivazione, se no diventa, come dice Lei o qualcuno, un segnale. Il segnale va dato secondo me in fase di redazione del PRG. In questo momento, visto che l'economia della città si basa anche su questi tipi di interventi. L'edificazione residenziale in zona "E" spesso diventa il presidio per la tutela del territorio perché una casa in una zona agricola, fa sì che quella zona venga tutelata. Al di là dei discorsi di merito, nella sostanza in questa fase è un iter superfluo perché stiamo andando a revisionare il PRG, per recuperare due anni, come dice Lei, in una situazione in cui non c'è edificazione o non si sta edificando, quindi non andiamo a cambiare nulla del territorio, aspettiamo la conclusione dell'iter del PRG, visto che non c'è un'incidenza pesante su territorio e non abbiamo danneggiato il paesaggio perché noi dobbiamo dire, se nel lotto minimo possiamo realizzare ogni 10.000 mt un casotto di 50 mt paradossalmente anche questo non è tutela del paesaggio, dovremmo dire eliminiamo la facoltà di edificare nel territorio e quindi nelle zone agricole e così tuteliamo quel paesaggio. Io sottolineo, possiamo trovarci d'accordo sugli emendamenti, io sulla questione della sopraelevazione non sono d'accordo perché nella nostra cultura, gli edifici rurali più belli sono a più elevazioni. Possiamo rinviare tutto questo all'approvazione del PRG, dato che in questi due anni come si è sottolineato non è stato compromesso il territorio e al momento il territorio non è attaccato da questo genere di fenomeno

CONSIGLIERE TIRALONGO

Oggi non riesco a capire il collega Veneziano nella sua presa di posizione. Questo non diminuisce la stima che ho per lui. Il suo è un sistema del temporeggiatore. Per la discarica a Pachino è inutile, adesso, siccome fra due anni faremo il PRG questa norma è inutile. Affrontiamo la realtà, voglio utilizzare una nota del settembre del 2011 a firma dell'Ing. Favaccio

Diceva che l'esigenza abitativa dei cittadini non trova allocazione nel centro storico a causa della mancanza del piano particolareggiato e nelle zone "B" perché quasi sature e nelle zone "C" di espansione perché sature o inattuate. La zona "E" agricola è diventata l'unica valvola di sfogo alle esigenze abitative della cittadinanza e invitava ad avviare un dibattito su questo problema. Il principio è chiarissimo il PRG sarà la lastra tombale per ogni tipo di speculazione e nello stesso tempo la pietra miliare per un nuovo sviluppo della città in base al principio di pianificazione urbanistica. Il principio è unico bisogna crederci o meno. Le zone "E" sono zone agricole quindi tutti gli insediamenti che devono essere fatti nelle zone agricole devono avere le caratteristiche per servire l'agricoltura. Chi vuole costruirsi la casa per abitarci, per i suoi figli ecc. deve cercare in altre zone. La zona agricola è destinata all'agricoltura per cui tutto quello che è previsto là deve essere funzionale all'azienda agricola e non può essere utilizzata come uno strumento di sfogo laddove non possono essere realizzate costruzioni altrove e questo è il principio fondamentale. Se noi crediamo a questo principio non parliamo più di pianificazione urbanistica. Le distinzioni fra le diverse aree sono legate ad alcuni obiettivi. L'arch. Di Dio nella sua proposta di delibera dice che vi è un preoccupante consumo di suolo agricolo. Bisogna evitare che attraverso un vecchio regolamento edilizio si possa ulteriormente consumare suolo agricolo. Noi ovviamente non ci impicchiamo sul lotto minimo, credevamo che fosse utile per meglio disciplinare lo sviluppo e la gestione del territorio. Per noi sta bene quella che sarà formalizzata come modifica, questa proposta di delibera purché si riesca a fare quello che è il primo passo. La proposta al momento ci soddisfa, ma non è organica rispetto ad una visione che noi avevamo avanzato con una proposta nel novembre 2011 ed era quella di prevedere gli incentivi per il riuso dei vecchi fabbricati rurali e questo mi pare che non sia inserito ed è una prospettiva su cui bisogna marciare perché è un territorio ricchissimo di vecchi fabbricati rurali che possono essere riutilizzati, anziché consumare altro territorio incentivando il proprietario. Non sono previste delle norme che riguardano la recinzione dei terreni, quindi anche su questo un domani si potrà intervenire per dare una coerenza non solo alla struttura abitativa ma anche alla delimitazione concreta del terreno. Questo è un passo fondamentale per impedire il consumo del territorio per destinare la zona agricola a quelli che sono gli scopi deputati a quella zona..

CONSIGLIERE BOSCO

Io ho sempre sostenuto che ciascuno di noi non può essere tuttologo. Ho sempre sostenuto che il consigliere comunale ha competenza generale ed è tenuto ad occuparsi di tutto ciò che riguarda la propria città, i cittadini, ma non è tuttologo, significa che è giusto rispettare le prerogative altrui, le professionalità, le sensibilità e soprattutto le culture che stanno a fondamento di ogni comunità. Caro Sindaco, un qualsiasi atto deliberativo allorché viene affrontato un problema dovrebbe supporre due cose: il perché dell'atto deliberativo e l'obiettivo che si vuole realizzare. Perché questa proposta? C'è lo scempio nel territorio? qualcuno ha dimostrato che c'è lo scempio nel territorio? Si è fatto un giro al di là dell'ufficio tecnico se c'è speculazione da parte del singolo cittadino? O c'è stato un tentativo di speculazione di gruppi ben organizzati che necessitavano comunque di approvazione di piani di lottizzazioni che sono cosa diversa. Sappiate che il grosso investitore non si rivolge al tecnico locale, viene con il tutto preconfezionato. Ha il progetto, ha l'architetto, ha il direttore dei lavori ha tutto. Mi pare strano e lo diceva anche il consigliere Veneziano che ci sia un progetto presentato da uno qualsiasi che prevede il sottotetto con i bagni e le finestre. Quindi non c'è dubbio che questo progetto si meriti una pernacchia, quindi di cosa stiamo parlando? Cosa diversa è l'abusivismo che si opera nella campagna. L'abusivismo che per certio aspetti è stato sanato o può essere sanato mentre per altri aspetti va accantonato. Il territorio è enorme ed è difficile governarlo ed è difficile vigilarlo, però è anche vero che ciascuno di noi si è preoccupato di cercare i necessari strumenti per intervenire in termini di vigilanza del territorio Lei ricordava bene la data in cui l'ing. Favaccio nel settembre del 2011 fece quella nota e dopo qualche giorno fu trasferito ai Lavori Pubblici. Deve sapere caro collega Tiralongo e comprendere per intero i passaggi di questa maggioranza e di questa amministrazione. Deve comprendere tutti i passaggi di quello che c'è stato. Comunque stasera stiamo parlando di una modifica regolamentare che comunque deve essere sottoposta all'approvazione del Dipartimento Regionale di Urbanistica, cosa che non fu fatta per un atto deliberativo che discuteremo subito dopo e che ha determinato tante questioni, tante polemiche. Un atto deliberativo che deve trovare delle fondamenta. Perché questa proposta dopo due anni di amministrazione Bonfanti e dopo che sta per essere pubblicato l'avvio del PRG? Qual è l'esigenza avvertita, ce la volete dire. Essa si rivolge alla modifica di un regolamento che è l'appendice di un PRG che disciplina l'attività urbanistica nel territorio. Caro Collega Tiralongo la Zona agricola è zona agricola e tale deve essere. Quell'indice di cubatura è stato aumentato a dismisura e chi glielo ha

consentito finora consente ancora oggi perchè se lo 0,03 era fino all'altro ieri, lo 0,03 è previsto adesso, ma di cosa stiamo parlando, piuttosto non sono stati i tecnici a sollevare eccezioni, è stata la stessa maggioranza. Sono sei mesi che si parla del lotto minimo di 10.000 mq. Chi gliela ha data questa notizia che non è contemplata nell'atto deliberativo di vostra conduzione. Poi avete giocato con i bussolotti, portiamolo a 7.000, a 5.000 e alla fine lo si è ritirato tutto e allora perché dobbiamo cambiare il regolamento edilizio? per fare una cosa più prescrittiva? Per indicare anche la tipologia dell'intervento, il colore in campagna deve essere consono all'albero di fico. Allora qual è l'esigenza, ancora non l'ho capita e ho letto attentamente le carte e in sede di commissione ho detto i dubbi e le perplessità e le obiezioni che ho sollevato hanno portato a questo risultato. Se volete il minimo è quello che è stato cassato in 10.000 mq. Perché è lì che si faceva la speculazione ed è lì che si consentiva a chi aveva i soldi di intervenire nel nostro territorio tradendo la cultura popolare, a Noto non si è mai comprata a metri quadri la campagna, al massimo si è comprata a tumuli e chi aveva i soldi ad ettari per fare interventi estensivi, ma qua si è comprata a tumuli e mai a metri quadrati, anche se dicevo, se uno ha tre tumuli e se lo vuole vendere, non lo può fare perché è cassato dal mercato se applichiamo il principio del lotto minimo di 10.000 mt. Il lotto minimo perché non ci può fare niente. Nella prima repubblica prima di portare un atto in consiglio comunale e a maggior ragione se aveva una valenza sociale, si parlava con le categorie interessate, si parlava e si cercava di comprendere le ragioni che potevano portare ad una proposta che tenesse conto di quello che era l'economia reale della città. Attaccare i problemi che interessano la città è sbagliato. Io anche per motivi procedurali chiedo la non trattazione dell'atto, non per un rinvio perché non sono uso a rinviare, io sono perché si facciano gli argomenti tutti, si sviluppino e che ciascuno dica poi quello che pensa. Chiedo la non trattazione dell'atto primo perché non c'era l'esigenza di apportare tale modifica che peraltro tradiscono quello che era il tentativo iniziale da parte dell'amministrazione relativamente al lotto individuato in 10.000 mq, tradiscono quello che è la relazione introduttiva a firma dell'arch. Raffaele Di Dio, tradiscono tutto e soprattutto tradiscono quello che è il vivere e il sentire comune di questa società. Vero è che Lei trasmette l'atto e la commissione ha 20 giorni per esprimere parere e ricordo che il parere della commissione è obbligatorio e non vincolante e le ricordo che le commissioni e i loro presidenti devono mettere in condizione i propri componenti di esprimere parere. Noi siamo stati convocati sino all'altro ieri sull'atto deliberativo che abbiamo approvato poco fa, nessuno avrebbe impedito l'esame di questo atto deliberativo alla luce di quelle modifiche che prima in maggioranza si sono discusse ed ora ci ha esternato il sindaco per quanto riguarda l'aspetto generale della problematica. Io sono per la non trattazione dell'atto perché non ne vedo la necessità, non ne vedo l'esigenza e sono perché vengono coinvolti le categorie interessate perché si possa arrivare assieme a loro a definire quanto meno delle questioni che appartengono alla quotidianità, perché mi rendo conto che l'incarico ancora da conferire in fieri per il nuovo PRG prevederà tempi lunghi per quanto riguarda la sua definitiva approvazione, ma non dimentichiamoci che Noto ha tempi certi. Se ci sono degli obbrobri presentati presso l'ufficio tecnico, l'arch. ha la facoltà di respingerli così come prevede l'attuale regolamento e la legge. Se poi si fanno truffe in corso d'opera, interventi diversi da quello approvato, iniziamo con una seria vigilanza nel territorio. Lei ha fatto delle convenzioni giuste con l'Ente Fauna, con la Forestale con i ragazzi volontari ittici, perché non utilizziamo queste forze e non per fare le spie, ma proprio per un compito di vigilare nel territorio. Forme speculative allo stato attuale non ce ne sono. Dicevo poco fa che la città e il territorio veramente sono appetibili, da lì bisogna alzare l'ingegno per cercare di introdurre quei processi innovativi e di sviluppo che veramente possano mettere in movimento l'economia. Questo è l'obiettivo a cui dobbiamo tendere non la truffa che si può fare sul singolo lotto. Io propongo la non trattazione dell'atto per le questioni che ho sollevato, perché non vedo l'esigenza di quest'atto, per problemi procedurali e perché gli obiettivi che si vogliono raggiungere sono poco chiari.

IL PRESIDENTE

Grazie consigliere Bosco, io la ringrazio anche per gli interventi che ha fatto perché questo ci consente di far capire a chi ci ascolta come funziona il Consiglio Comunale ed è necessario ricordare che il Presidente del Consiglio Comunale ha l'obbligo, una volta che viene trasferito l'atto dall'amministrazione, dopo averne verificato la validità, di trasferirlo alla commissione. Decorsi venti giorni dalla trasmissione, l'atto deve essere al primo consiglio comunale trasferito in Consiglio sia se la commissione ha espresso parere, sia se la commissione non l'ha esitato. Eventualmente l'appunto che Lei sta facendo, riguarda un problema interno alla commissione. Inoltre, a maggiore informazione è necessario dire che sono state convocate due conferenze dei capigruppo che ognuno, per motivi diversi, non è stato presente ed è venuto a mancare il numero legale perché le conferenze dei capigruppo servono per dettare i tempi del Consiglio Comunale e per predisporre anche l'ordine del giorno del Consiglio Comunale.

CONSIGLIERE BOSCO

La prima convocazione fatta per l'atto deliberativo in commissione congiunta è stata per l'atto che abbiamo approvato poco fa "Preso d'atto dello schema di protocollo d'intesa per il conferimento dei rifiuti solidi urbani a Pachino. La prima convocazione è del giorno sei, quindi significa che Lei ha trasmesso l'atto ai presidenti prima del sei. L'ultima commissione l'abbiamo fatta venerdì 26, cioè abbondantemente oltre 20 giorni. Quando c'è la volontà politica le commissioni si riuniscono ed esprimono il proprio parere anche a fronte di assenze.

IL PRESIDENTE

Consigliere Bosco io accetto il suo intervento non come problema procedurale e di legittimità dell'atto, ma come una questione politica all'interno della commissione.

SINDACO

Ho chiesto di intervenire perché era giusto completare gli argomenti trattati con alcuni suggerimenti. Vorrei comunicare tutto il lavoro che è stato fatto e l'idea di fondo che sta in questa proposta. Innanzitutto vi sono delle tecniche che vengono utilizzate che danno un forte risultato alla fine. Le riunioni che facciamo, le bozze non sono atti segreti, ovviamente i consiglieri di maggioranza non sono meno dei consiglieri di minoranza. Non penso che i consiglieri di maggioranza non parlino con il loro elettorato, non parlino con la gente, non parlino con i professionisti, non incontrino le persone, non ascoltino dei suggerimenti, aver parlato sei mesi fa di un iter che ci portava alla revisione di un regolamento per noi era già un momento di grande consultazione popolare. E' prerogativa del governo della città, non è solo prerogativa dei consiglieri di minoranza. E' prerogativa di tutto il consiglio comunale, anche degli assessori. Sotto questo punto di vista si è andata a costruire una bozza che ha avuto una parte esasperata per far comprendere l'obiettivo che volevamo raggiungere e non a tutti i costi bisogna essere populistici e se siamo tutti d'accordo vogliamoci bene. Assumiamoci le responsabilità politiche. Quando non si fa questo e il consiglio permette di andare senza linee guida si creano due particolari problematiche, quello che alcune zone vanno a finire nel piano di recupero nel PRG e quindi non hai dato una visione complessiva e una organicità di sviluppo del territorio, ma hai subito perché ormai è cubizzato, è ricco di insediamenti e quindi rientra come piano di recupero e questo non lo dobbiamo permettere. Altro aspetto importante: noi stiamo dando certezze ai nostri tecnici. Fate così che così si può fare e non andare ad elemosinare incontri con i nostri funzionari o organi istruttori. Cerchiamo di ritornare al punto che c'è un governo della città che si assume la responsabilità di fare delle scelte anche impopolari. Magari ci fossero ad altri livelli visioni dello sviluppo del territorio, visioni del rilancio dell'economia, magari sbagliando, perché sbagliando poi ci si può correggere, ma comunque si fa. Il modo di operare del governo di questa città è quello di avere delle visioni, cioè di sapere cosa vuole di questo territorio, di sapere come lo vuole sviluppare e di sapere dove vuole arrivare, ma almeno si fa. Noi stiamo dando certezza ai nostri tecnici e diciamo seguite queste linee, nella zona "E" si può costruire secondo questo parametro e se sono fatti in questo modo non possono che essere esitati positivamente. Il mio impegno forte è di velocizzare e di accelerare la valutazione di queste pratiche. Noi non vogliamo penalizzare nessuno. Da domani cerchiamo di velocizzare ed esitare tutte le pratiche che abbiamo in magazzino. Dopo di che dalla pubblicazione inizieranno a percorrere quelle che sono i termini previste per le pubblicazioni, per le osservazioni per l'approvazione del DRU e ovviamente partono dalla pubblicazione le norme di salvaguardia. Io sono convinto che esiteremo tutte le pratiche nei tempi contenutissimi e ristrettissimi in modo da non penalizzare le pratiche che abbiamo all'interno del nostro ufficio. L'organo istruttore deve vedere: l'istruttoria sul terreno, la tipologia del frazionamento del terreno. La tipologia costruttiva, il rispetto della cubatura, il rispetto delle distanze, mandarlo dal sanitario, istruire velocemente la pratica e sottoporlo alla firma. Gli iter si accorciano ed evitiamo che la fantasia possa essere ritardo, penalità, e possa essere tutto quello che finora è successo. Approvando questo regolamento avremo modo di velocizzare ed esitare la pratica perché quello si può fare.

CONSIGLIERE VENEZIANO

Io volevo sottolineare un aspetto, il sottoscritto non vuole temporeggiare su questi processi. Il discorso di rinviare tutto alla discussione del PRG è un'esigenza perché solo in quella sede, con quello studio e con quella elaborazione si può andare a fare una zonizzazione di quelle che sono le aree. Il Sindaco parlava di zone "E" con palazzi a tre piani, zone ampiamente compromessi. Quelle sono già in questa situazione, in sede di PRG si può stabilire che quelle non sono più zone agricole ed è inutile fare un intervento in questa zona e che sarebbe discriminante rispetto a quello che ha edificato tutta l'area e

rimane un lotto agricolo. Ci sono norme di compensazione con i piani di recupero che sono previsti appunto per queste zone. In questo modo noi andiamo ad applicare queste norme anche in quelle zone che ormai sono ampiamente zone residenziali. Sulla convocazione e sulla tempistica della convocazione delle commissioni, il nostro rilievo è proprio per questo. La commissione serve per dibattere i punti all'ordine del giorno. Sei mesi fa noi abbiamo discusso per la prima volta di questo atto e allora dopo venti giorni noi dovevamo avere il punto in consiglio comunale.

IL PRESIDENTE

Voi in una commissione potete parlare di tutto, ma se l'atto ufficiale non viene trasferito dall'amministrazione al Presidente del Consiglio, non può essere portato alla commissione perché deve essere predisposto un atto deliberativo. Potete discutere su qualsiasi atto, ma l'ufficialità dell'atto parte da quando lo trasferisco io nella qualità di Presidente del Consiglio.

CONSIGLIERE VENEZIANO

Sulle regole, Lei ci fa capire, signor Sindaco, che nelle zone agricole non esistevano regole, che si poteva fare tutto quello che si voleva, c'era la fantasia. Esistono delle regole ben precise che bisognava e bisogna applicare, come sarà importante dover applicare queste nuove regole perché sarà inutile applicare questa restrizione se non ci sarà un controllo sul territorio. Il nostro giudizio non è un giudizio populista, come i consiglieri della maggioranza. Questa minoranza ha ascoltato le preoccupazioni della città. Io penso che con le norme esistenti il paesaggio non veniva minimamente compromesso. Se c'è stata una compromissione che è avvenuta negli anni è giusto che se non sanata venga sanzionata ed è giusto che in questi due anni di attesa del PRG ci siano le regole che sono valse fino ad adesso perché non c'è nessun attacco alla intelligenza, non c'è nessun allarme che possa prefigurare una corsa al restringimento ed azioni di regole ancora più restrittive.

ASSESSORE MANFREDI

Voglio intervenire per alcuni aspetti anche per rammentarci alcune cose. Non è vero che mancano le motivazioni per cui si discute di una norma, io non ho mai fatto il consigliere comunale perché anche se mi sono presentato non sono stato mai eletto. Se non ricordo male e qualcuno in questa assise c'è, ha votato lo studio socio economico commissionato da questo ente e votato dal consiglio comunale. Se lo avesse letto, ci sono pure numeri perché il PRG per farla breve è un insieme di numeri e viene dimensionato sulle zone "A", sulle zone "B" e sulle zone "C". Le zone "D" che sono produttive o le zone "E" sfuggono a questo controllo, tant'è che il dimensionamento il prof. Pedalino lo ha fatto alle zone "C". Lo studio ci è costato 20.000 euro, ma l'analisi è stata fatta nelle ultime 22 pagine in cui stabilisce quali possono essere i fenomeni di crescita nel prossimo ventennio. Il consiglio comunale una norma se l'è data ed ha detto che il dimensionamento nel prossimo ventennio è questo, ma è dimensionato sulle zone "A", sulle zone "B" e sulle zone "C". Non è che io personalmente o l'amministrazione sia contraria al che il cittadino costruisca nella zona agricola, Si poteva fare una cosa più restrittiva e dire "vediamo che cosa dice la norma del codice civile" e la applichiamo. Si sarebbe potuto andare in quella direzione perché non si è voluto togliere un diritto benché minimo a nessuno. Delle motivazioni penso che ci siano. Se noi rinviando tutto al PRG, questa è una decisione che deve prendere il Consiglio Comunale, ma si tratta solo di procrastinare nel tempo. Comunque quando il Consiglio Comunale esaminerà questa cosa dovrà fare delle riflessioni. Quando andrò a zonizzare, ad esempio Falconara che è una zona che nasce tutta oggetto di condono edilizio, tutto in zona "E" sarà ovviamente oggetto di Piano di Recupero, significa che è una zona che è nata fuori da un dimensionamento in cui si devono indire le opere di urbanizzazione. Le opere di urbanizzazione, i cittadini che hanno pagato, pagate come commisurate in zona "E" che non sono sempre in una zona "B" o in una zona "C" perché si deve contribuire in quota alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. Le aliquote vengono determinate dalla Regione e da noi aggiornate ogni anno in funzioni ai servizi che diamo, Nel momento in cui andiamo a zonizzare, quelli che hanno pagato 3 euro a mc. le opere di urbanizzazione le dobbiamo fare noi come ente. Rendiamoci conto anche di questa considerazione. Domani ci troveremo evidentemente a dare i servizi però stiamo dando dei servizi a zone dove il contributo è diverso rispetto alle zone "A", "B" e "C". Con queste regole che abbiamo oggi, che sono state fatte nel 2001 dall'amministrazione Leone e c'era come dirigente l'Ing. Arancio, e non mi ricordo di essere stato interpellato per discutere delle modifiche. Ritengo che la concertazione sia qualcosa di esatto, Nel momento in cui si è parlato di questa cosa, la concertazione è partita così, non dobbiamo cambiare nulla, perché nel 2001, la zona 0,03 l'abbiamo fatta diventare 0,10 e le spiego come: lo 0,03 è quello ufficiale, poi uno 0,03 lo facciamo sottoterra, uno 0,03 lo facciamo come sottotetto e il 30% della veranda che 0,01 arriviamo a 0,10. Oggi abbiamo una zona che in un terreno di 5.000 mq può costruire 150mq., quando la norma prevede che può fare solo 150 mc.. A me,

che faccio il tecnico, mi sembra una situazione che non regge. Abbiamo una norma che ci consente di fare uno 0,03 reale e uno 0,07 nascosto. Quando abbiamo questo tipo di norme non penso che ci sia qualcuno penalizzato o che il terreno viene valutato di meno. Quando si parla di architettura siciliana voglio sapere se stiamo parlando di masseria o di palazzi nobiliari o della casa che si faceva il contadino, perché la casa che si faceva il contadino era una camera ed il tavolato per mq 4,50. Dobbiamo capire su quale lato dobbiamo investire. Se si deve investire su chi ha i soldi o se si deve garantire un diritto. Le norme possono anche non piacere. Penso che la ratio ha portato a questo minimo di considerazione. Nel 2001 il lotto minimo non è stato inserito perché fu bocciato dall'assessorato regionale, non so i motivi, però ho visto che la segretaria ci ha fornito la relazione ed è stato bocciato, quindi perché impelagarsi in un lotto minimo dove non ci sono certezze. Fra l'altro era stato previsto un lotto minimo di 5.000 mq. E forse riesco ad immaginare perché era stato bocciato perché scendendo a 5.000 mt il lotto si va in contrasto con la norma generale che con meno di 10.000 mt. non si può frazionare e quindi si voleva eliminare di fare la lottizzazione nella zona agricola. Poi dico una cosa, qualsiasi norma può essere migliorata, però a rampicarsi sugli specchi per giustificare delle storture, chiunque può verificare e su questo condivido con quello che ha detto il Consigliere Bosco e il Consigliere Veneziano, è chiaro che i nostri uffici hanno una grande facoltà, perché anche se non ci sono più le commissioni edilizie che prima decidevano sull'aspetto architettonico, oramai sono state di fatto trasferite al responsabile del procedimento e al dirigente. E' ovvio che se c'è una porcheria, si boccia. Elevare il livello della progettazione è una cosa che fa bene per tutti. Oggi i progetti vengono direttamente o approvati o bocciati. Abbiamo un altro problema ancora e che tutti sappiamo. Con la legge n. 17 del 94 che è stata modificata nel 2011, a patto che i termini di approvazione e i tempi dell'iter sono 75 giorni, tutte le concessioni sono di fatto assentite. Qualsiasi tecnico che fa una perizia giurata, domani può fare l'inizio dei lavori, se le carte sono a posto. Le norme o non siano le migliori di tutte, o possono essere migliorate, però c'è stata la volontà di mettere mano a delle storture.

CONSIGLIERE VENEZIANO

L'assessore ha fatto delle provocazioni. Sottolineo, come dice lei che è possibile fare il sottotetto, però non è abitabile. Si realizza per non starci dentro. Stiamo parlando di cose che non esistono nella realtà. Già con questa norma non si può fare, quindi può entrare nell'ottica che già delle regole non sono state applicate. Ora stiamo dicendo che da qui a due anni succederà un cataclisma quindi dobbiamo mettere mano a questo problema quando è stato consentito di fare cose che non si potevano fare. E' tutto questo il discorso.

CONSIGLIERE CUTRALI

Io devo fare un complimento all'assessore Manfredi che nonostante non è di sua competenza ha delucidato il punto a differenza del nostro assessore Bianca che è stato in silenzio.

II PRESIDENTE

Pone in votazione l'emendamento n. 1 proposto dal Sindaco che prevede all'art. 30 delle N.T.A. – Generalità e classificazione delle zone "E" punto 2 la cassazione dell'intera lettera A, B. e C, per appello nominale

Presenti n. 17 Consiglieri

Assenti n. 3 (Pintaldi – Pennavaria e Tardonato)

Voti favorevoli 14

Voti contrari 1 (Bosco)

Astenuti 2 (Cutrali, Veneziano)

IL CONSIGLIO COMUNALE

APPROVA

IL PRESIDENTE

Pone a votazione l'intera proposta come emendata

IL PRESIDENTE

Prima di procedere alla votazione nomina il Consigliere Veneziano come scrutatore in sostituzione del Consigliere Bosco che si è allontanato. Pone l'atto in votazione nella sua interezza per appello nominale

EMENDAMENTO N° 1

Data <u>29.07.2013</u>	Proponente: <u>SINDACO</u>
ODG ☐ Ordinario ☐ Suppletivo Iscrizione punto _____	Oggetto: <u>ART. 30 - GENERALITA' E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE "E"</u>
Articolo n° _____ Comma n° _____	Emendamento: ☐ Abrogativo ☐ Aggiuntivo ☐ Modificativo ☐ Sostitutivo

Testo Emendamento PUNTO 2. - CASSARE L'INTERA LETTERA a) ; " " " b) ; " " " c) -
--

Firma
Paula Bonetti

Parere Tecnico ☒ Favorevole ☐ Contrario Firma <u>[Signature]</u>	Parere Contabile ☐ Favorevole ☐ Contrario Firma _____
---	---

Presenti 16 Consiglieri
Assenti 4 (Pintaldi, Bosco, Pennavaria, Tardonato)
Voti favorevoli 14
Voti contrari 2 (Cutrali e Veneziano)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso

- che il Comune di Noto è dotato di Piano Regolatore Generale, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 319 del 03/08/1988, approvato dall'Assessorato Regionale giusto Decreto n. 334/DRU del 11/05/1993 con modifiche approvate con l'A. n. 634 del 22/11/2001;
 - che si rende necessario ed opportuno, nella disciplina attuativa in particolare nelle zone agricole del territorio comunale, aggiornare le norme comunali uniformandole a quelle nazionali e regionali, in modo da rispondere alle sempre più numerose richieste di interventi edilizi in dette zone, ferma restando l'esigenza primaria dell'Amministrazione Comunale della salvaguardia e del controllo del territorio interessato;
 - che a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 05/04/2011 n. 5 art. 19 e. 1 c la conseguente soppressione della C.E.C., si rende necessario abrogare gli articoli del R.E.C. che riguardavano le competenze di detta commissione comunale;
- Vista la relazione dell'U.T.C. – Settore IV – Assetto e Tutela del Territorio del 31/12/2012, con la quale vengono proposte modifiche ed integrazioni al testo dell'art. 30 delle N.T.A. c dell'art. 3 del R.E.C., corredata dai seguenti allegati:
- Allegato 1 - Norme Tecniche di Attuazione stralcio art. 30- Generalità e classificazione delle Zone (attuale)
- Allegato 2 - Norme Tecniche di Attuazione stralcio art. 30- Generalità e classificazione delle Zone E (modificato - integrato)
- Allegato 3 - Regolamento Edilizio stralcio Parametri urbanistici ed edilizi art. 3 (attuale)
Commissione Urbanistico-Edilizia stralcio (Capitolo II- art. 9-10-11) (attuale)
Documenti a corredo della domanda di concessione (Capitolo III- art.13 (attuale)
Disciplina della fabbricazione nelle abitazioni e attrezzature rurali (Capitolo VII- artt.103-105 (attuale)
- Allegato 4 - Parametri urbanistici ed edilizi art. 3 (modificato-integrato)
Commissione Urbanistico-Edilizia (Capitolo I I - artt. 9-10- 11) - (soppresso)
Documenti a corredo della domanda di concessione (Capitolo III- art.13 (modificato-integrato)
Disciplina della fabbricazione nelle abitazioni e attrezzature rurali (Capitolo VII- artt.103-105 (modificato-integrato)
- Visto il D.M. 1444/68;
- Vista la L. R. 27/12/1978 n. 71 e ss.mm.ii.;
- Visto il P.R.G. e le N.T.A. del Comune di Noto;
- Visto il D.lgs. 18/08/2000 n. 267, recante "T.U. degli Enti Locali";
- Visto l'O.R.E.L. vigente;
- Visto lo Statuto Comunale
- Visto il verbale congiunto della seconda e terza commissione consiliare del 24/06/2013
- Per tutto quanto sopra
- Visto l'esito delle su riferite votazioni

D E L I B E R A

- 1) Di approvare l'emendamento n.1 in cui all'art.30 punto 2 vengono cassate le lettere a, b, c.
- 2) Di approvare, ai sensi della L.R. 71/78 e ss.mm.ii., con valore di variante al vigente P.R.G., la proposta di variante dell'art. 30 delle N.T.A. e dell'art. 3-13-103-105 del R.E.C. del P.R.G. vigente approvato con D.A. n. 335/DRU dell'11/05/1993 con modifiche approvate con D.A. n. 634 del 22/11/2001, secondo i contenuti della documentazione tecnica redatta dall'U.T.C. – Settore IV – Assetto e Tutela del Territorio costituito da:
 - Relazione;
 - Allegato 1 - Norme Tecniche di Attuazione stralcio art. 30- Generalità e classificazione delle Zone E (attuale);
 - Allegato 2 - Norme Tecniche di Attuazione stralcio art. 30- Generalità e classificazione delle Zone E (modificato - integrato);

- Allegato 3 - Regolamento Edilizio Parametri urbanistici ed edilizi art. 3 - Commissione Urbanistico-Edilizia stralcio (Capitolo II- artt 9-10-11) - Documenti a corredo della domanda di concessione (Capitolo III- art.13 (attuale)- Disciplina della fabbricazione nelle abitazioni e attrezzature rurali (Capitolo VII- artt.103-105 (attuale);
- Allegato 4 - Parametri urbanistici ed edilizi art. 3 (modificato-integrato)- Commissione Urbanistico-Edilizia (Capitolo II - artt. 9-10-11) - (soppresso) - Documenti a corredo della domanda di concessione (Capitolo III- art.13 (modificato-integrato) - Disciplina della fabbricazione nelle abitazioni e attrezzature rurali (Capitolo VII- artt.103-105 (modificato-integrato)

2) di dare atto altresì che, in forza all'approvazione di cui al punto 1), il testo dell'art. 30 delle N.T.A. e quello che di seguito si trascrive: (Allegato 2)

Art. 30 - Generalità e classificazione delle Zone E

1 - Le zone agricole sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non solamente come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- 1.1- attività connesse all'uso agricolo e zootecnico e alto sfruttamento artigianale delle risorse naturali locali purchè il numero degli addetti non sia superiore a 20 così come previsti dall'art. 22 della legge Regionale 27/12/1978 n. 71;
- 1.2- Residenza;
- 1.3- Deposito attrezzi agricoli;
- 1.4- Agriturismo, attrezzature complementari per il turismo rurale;

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto.

Le relative concessioni possono essere ottenute, in base alle indicazioni delle presenti norme, unicamente dai proprietari, o da chi ai sensi delle leggi vigenti ha acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere oggetto della licenza stessa.

La richiesta di nuove costruzioni dovrà essere corredata da una relazione agronomica completa di fascicolo aziendale che dimostri la congruità delle dimensioni dei fabbricati rispetto alle dimensioni delle superfici colturali (in proprietà e all'interno del territorio comunale) dell'azienda ed ai suoi programmi produttivi (business plan) con esclusione dei casi di cui al comma 1.3;

Per i nuovi impianti zootecnici, la superficie colturale dovrà assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento. Per gli allevamenti suinicoli il progetto dovrà indicare adeguate misure per la depurazione degli scarichi.

2 - Si applicano per queste zone nelle nuove costruzioni i seguenti indici e parametri.

- a) altezza massima metri 4,50 misurata al colmo nel caso di copertura a tetto;
- b) altezza massima metri 3,00 misurata all'estradosso del solaio nel caso di copertura a lastrico solare ; l) rapporto di copertura 0,01/Ha
- c) Per la destinazione di cui al comma 1.1 e 1.2 volume massimo ammissibile mc. 600,00;
- d) l'asservimento di volumetria a consentito fra particelle dello stesso foglio catastale ubicate nel raggio massimo di mt. 100 nel caso di non contiguità fra le stesse.
- e) Il vincolo della volumetria asservita deve risultare dalla stipula di un atto pubblico
- f) in presenza di fabbricati posti sul confine a consentita la costruzione in aderenza, previo atto pubblico di asservimento fra i proprietari confinanti, con richiesta congiunta di Permesso a Costruire.
- g) indice di piantumazione maggiore o uguale al 50% dell'area vincolata * ad eccezione dei coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale;

3- Attrezzature e/o impianti produttivi di cui all'art. 22 L.R. 27/12/1978 n. 71:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria: mq/mq. 1/10;
- b) superficie max coperta mq. 250,00/ha asservito
- c) altezza massima metri 7,50 alla gronda del fabbricato;
- d) distanza minima dai confini metri 10;

4- Agriturismo

Nell'ambito delle aziende agricole, i relativi imprenditori a titolo principale potranno destinare, ai sensi di quanto previsto all'art. 23 della legge regionale n. 71/78, parti dei fabbricati adibiti a residenza, ad uso turistico stagionale;

A tal fine i predetti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30 per cento della cubatura esistente e comunque per non più di 300 metri cubi, secondo i parametri di seguito riportati: - indice di fabbricabilità fondiario: $I_f = 0,03 \text{ mc./mq.}$

- distanza minima dai confini: 15,00 ml.

- altezza massima: $h_m = \text{ml. } 4,50$

5 - Attrezzature complementari per il turismo rurale

E' possibile allocare attrezzature per il turismo rurale, aree di sosta temporanea, ricreative e sportive pertinenziali (maneggi, campi da gioco, ecc.).

Sono consentiti manufatti per allocazione di servizi e attrezzature complementari alle attività di campeggio, attrezzature sportive e/o ricreative (alloggio per il guardiano, ristorante, bar, dancing, spaccio alimentare, spogliatoi, ecc.) unicamente con strutture in legno smontabili secondo i parametri di seguito riportati:

- indice di fabbricabilità fondiario: $I_f = 0,03 \text{ mc./mq.}$

- distanza minima dai confini: 15,00 ml.

- altezza massima: $h_m = \text{ml. } 3,50$

- piani fuori terra 1

- sup. coperta max mq. 150,00

Gli spazi occupati per area di sosta temporanea, non potranno interessare più di 1/3 dell'area totale; la parte restante dovrà essere oggetto di opere di piantumazione e/o rimboschimento.

3) di dare atto altresì che, in forza all'approvazione di cui al punto 1), il testo degli artt. 3-13-103-105 del R.E.C. e quello che di seguito si trascrive: (Allegato 4)

ART. 3- Parametri urbanistici ed edilizi

1) St - Superficie territoriale (H_a)

Per "superficie territoriale" si intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente o prevista.

2) It - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/H_a)

Per "indice di fabbricabilità territoriale" si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona.

Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

3) Sm - Superficie minima di intervento (H_a)

Per "superficie minima di intervento" si intende quella, generalmente indicata nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale, relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo.

4) Sf - Superficie fondiaria (mq):

Per "superficie fondiaria", in caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa in lotti.

In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria esclusivamente riferita agli spazi verdi e di parcheggio pubblico.

Le opere di urbanizzazione sono definite dalla legge 29/4/64 n. 847, modificata dall'art. 44 della legge 22/10/1971, n. 865.

Esse sono:

A) opere di urbanizzazione primaria:

- strade residenziali;

- spazi di sosta o di parcheggio

fognature:

rete idrica:

rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;

- pubblica illuminazione;

- spazi di verde attrezzato;

B) opere di urbanizzazione secondaria:

asili nido e scuole materne:

- scuole dell'obbligo;

- mercati di quartiere;

- delegazioni comunali,

- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
 - impianti sportivi di quartiere;
 - centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
 - aree verdi di quartiere.
- 5) If- Indice di fabbricabilità fondiario (mc/mq)
Per "indice di fabbricabilità fondiario" si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.
- 6) Lm - Superficie minima del lotto (mq)
Per "superficie minima del lotto" si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.
- 7) Sul - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (mq)
Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona dalle norme dello strumento urbanistico generale.
- 8) Sul - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (mq)
Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.
- 9) Rc - Rapporto di copertura (mq/mq)
Per "rapporto di copertura" si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro Sf e per superficie coperta quella di seguito definita.
- 10) Sc - Superficie coperta di un edificio (mq)
Per "superficie coperta di un edificio" si intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti come balconi, sporti di gronda, e simili.
- 11) Su - Superficie utile abitabile (mq)
Per "superficie utile abitabile" si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro.
- 12) Snr - Superficie non residenziale (mq)
Per "superficie non residenziale" si intende quella destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
Tali superfici riguardano:
- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali similari;
 - b) autorimesse singole o collettive;
 - c) androni di ingresso e porticati liberi non destinati all'uso pubblico;
 - d) logge e balconi.
- 13) Sc- Superficie complessiva (mq)
Per "superficie complessiva", si intende quella costituita dalla somma della superficie utile abitabile (Su) e dal 60% del totale della superficie non residenziale.
La superficie complessiva si utilizza ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio.
- 14) V - Volume di un edificio (mc)
Il volume ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto, salvo che il volume seminterrato o interrato sia destinato a residenze, uffici, o attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione dei prodotti agricoli ad uso familiare.
- Sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito:
- a) i porticati o porzioni di essi se pubblici o ad uso pubblico,
 - b) i piani terra su pilotis di uso pubblico,
 - c) omissis
 - d) gli elementi di carattere ornamentale,
 - e) le autorimesse e cantine che non emergono rispetto al piano del terreno più di 70 cm in media, misurati all'intradosso del solaio, e che siano esclusivamente utilizzate dai residenti dell'edificio. La parte eccedente viene computata come volume. Nel caso di terreno in pendenza il piano seminterrato non deve comunque emergere più di 70 cm dall'intradosso del solaio dal punto più

alto della sistemazione esterna.

f) verande e logge, nei limiti del 30% della superficie coperta per ogni piano;

g) volumi tecnici emergenti dalla linea di gronda, strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici al servizio dell'edificio (locali per serbatoi idrici, impianti solari, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento) nei limiti di mq 10.00;

h) Volumi tecnici emergenti dalla linea di gronda quali, vano scala, canne fumarie e di ventilazione.

Va esclusa dal calcolo del volume la superficie dei locali a piano terra destinati ad impianti tecnologici (locali comuni) a stretto servizio delle abitazioni in ragione di 1/10 della superficie coperta in edifici monofamiliari e con un limite non superiore a mq. 10,00, ovvero in ragione di 1/30 della superficie coperta in edifici plurifamiliari, quali:

i) locali caldaia,

j) contatori gas e Enel,

k) serbatoi idrici,

Inoltre sono esclusi dal calcolo del volume:

l) i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili se l'altezza media non supera m 2,00 nei confronti di falde con inclinazione inferiori al 35% e se destinati a depositi magazzini o servizi accessori e tecnici.

Qualora la pendenza delle falde del tetto sia superiore al 35%, il locale sottotetto abitabile o meno, va computato nel calcolo del volume, e l'altezza va misurata ai 2/3 della proiezione verticale della falda, a partire dal punto di colmo del tetto;

Nel caso in cui uno stesso locale abbia copertura a tetto con falde di diversa inclinazione, va applicata la norma più restrittiva;

Nel caso di sottotetto abitabile con pendenza della falda inferiore o uguale al 35%, l'altezza per il calcolo del volume va considerata quella media della falda;

Per i porticati o porzioni di essi se pubblici o ad uso pubblico, i piani terra su pilotis, i sottotetti non abitabili e i volumi tecnici se esclusi dal calcolo del volume, deve essere riportato nel dispositivo della concessione apposito vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o uso diverso degli stessi.

Nelle coperture a tutto, i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.

m) i sottotetti e le verande concorrono al calcolo della volumetria massima per interventi in zona agricola;

n) i piani interrati e/o seminterrati concorrono al calcolo della volumetria massima in zona agricola; potranno

essere esclusi qualora totalmente interrati con accesso unico interno e che non fuoriescono oltre i cm. 45 dal piano

di campagna o dalla sistemazione esterna;

o) i volumi dei fabbricati rurali anche se ruderi, presenti all'interno delle aree d'intervento, concorrono al calcolo della volumetria massima assentibile;

p) le cisterne di raccolta dell'acqua piovana e/o eventuali serbatoi del gas, in zona agricola, dovranno essere previsti e realizzati totalmente interrati.

15) H_f - Altezza delle fronti di un edificio (m)

Per altezza delle fronti di un edificio si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dalla media del piano stradale o dalla media della sistemazione esterna di progetto interessata dalla facciata che si considera, ed il livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto valutata all'intradosso, considerata con una sporgenza massima compresa la gronda di mt. 0.30 dalla parete verticale del fronte.

Se l'edificio è coperto a terrazzo, l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dalla media del piano stradale o dalla media della sistemazione esterna, e l'estradosso del solaio di copertura;

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone omogenee dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici.

Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tale altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20% ovvero di mt. 2,00 l'altezza massima consentita. La media delle medie

delle altezze così ricavata, non deve comunque superare l'altezza massima consentita dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

Per la determinazione dell'altezza delle fronti non viene computato il dislivello determinato dall'eventuale rampa di accesso ai locali seminterrati, purché la lunghezza della stessa sia contenuta nei limiti strettamente indispensabili. In questo caso si assume come quota della sistemazione del terreno sul fronte o sui fronti lungo i quali si sviluppa la suddetta rampa la quota del punto iniziale della medesima.

Se la costruzione è terrazzata, l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi, sempre che questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a mt. 5,00.

Il profilo del terreno a sistemazione avvenuta, non deve superare rispetto al piano di campagna preesistente in sbancamento i mt. 3.00 e in riporto nit. 2.00; tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno.

Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio dal piano terreno, in quanto non è ammesso il ritiro solo dei piani superiori.

16) H — Altezza della costruzione (m)

Per altezza della costruzione si intende la media delle altezze delle fronti calcolate secondo il punto precedente e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

17) Df — Distanza fra le fronti (m)

Per distanza tra le fronti degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati misurata normalmente alle superfici dei prospetti, senza tener conto di eventuali aggetti di qualsiasi genere quali balconi aperti, pensiline e simili.

Nel caso di fronti non parallele, deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.

Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.

Non si considerano finestrate le pareti in cui si aprono esclusivamente finestre di luce che abbiano i requisiti di cui all'art. 901 del C.C.;

Le norme relative ai distacchi tra edifici, si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni quali chiostrine, cavedi ecc. ecc., salvo quando le fronti di una stessa costruzione costituiscono rientranze planimetriche la cui profondità non superi $\frac{1}{4}$ della loro larghezza.

Nel caso in cui le fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore di 90°, purché sempre maggiore di 60°, sulle porzioni di esse non rispettanti la distanza minima stabilita dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di categoria S1, S2 di cui al successivo art. 58.

La distanza tra due costruzioni o corpi di fabbrica con pareti finestrate non può essere inferiore a mt. 10,00. Sono ammesse distanze inferiori nei casi di cui al D.M. n. 1444/68 art. 9.

18) D - Distanza dai confini e dal filo stradale (m)

Si intende per "distanza dai confini o dal filo stradale" la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata normalmente alle superficie dei prospetti e fra i paramenti esterni di queste superficie, senza tener conto di eventuali aggetti di qualsiasi genere, ed il confine stesso.

E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza massima degli edifici.

La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a m 5.

Sono ammesse costruzioni in aderenza, a confine di proprietà, con esclusione di costruzioni sul limite di zona, ovvero distanze inferiori nel caso di pareti non finestrate o gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planivolumetriche.

19) N - Numero dei piani (n)

Per "numero dei piani" si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato, se abitabile, ai sensi del successivo articolo 61 ed il sottotetto, se abitabile, ai sensi del successivo articolo 63.

20) Lm - Lunghezza massima delle fronti (m)

Per "lunghezza massima delle fronti" si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

21) Spazi interni agli edifici

Per "spazi interni agli edifici" si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. In particolare:

- a) **Patio** - Si intende per "patio" lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6,00, a pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00;
- b) **Chiostrina** - Si intende per "chiostrina" uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ogni finestra non è inferiore ad 1/2 dell'altezza massima della parete che lo delimitano e la superficie di pavimento non è inferiore ad 1/8 di quella delle pareti che lo circondano, per gli interventi sull'esistente (compreso la demolizione e ricostruzione) mentre per le nuove costruzioni non deve essere inferiore ad 1/5.
- c) **Cavedio** - Si intende per "cavedio" uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq. e sulla quale non si aprono luci o finestre.
- d) **Piano su pilotis** - per piano su pilotis si intende lo spazio a piano terra aperto, occupato soltanto dalla pilastatura dell'edificio, che abbia esclusivamente la funzione di alzare la quota del piano di calpestio della parte abitabile, e che sia destinato a parcheggio aperto.

All'interno del piano pilotis è consentito realizzare esclusivamente il vano scale per accedere ai locali soprastanti.

22) **Indice di piantumazione (n/ha)**

Per "indice di piantumazione" si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

ART. 13- Documenti a corredo della domanda di concessione

Alla domanda di concessione deve essere allegato il progetto, in cinque copie, costituito di norma dai seguenti elaborati:

- 1) **corografia** in scala non inferiore a 1:10.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente in cui venga individuato il lotto oggetto della richiesta di concessione;
- 2) **planimetria** quotata della zona estesa per un raggio di m 40 almeno, dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione, la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti, le proprietà confinanti e le distanze dagli edifici; lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive e le indicazioni degli alberi d'alto fusto esistenti;
- 3) **titolo di proprietà** in copia conforme all'originale, attestazione che la volumetria dell'area non è stata impegnata in precedenti interventi edilizi proprietario e progettista); estratto di mappa catastale con allegate visure storiche

all'impianto, aerofoto;

3)bis **relazione geologica** e piano quotato dell'area ante e post intervento con le sezioni di scavo;

3)ter **relazione agronomica** per gli interventi in zona agricola;

4) **planimetria del lotto recante:**

- a) gli estremi dell'approvazione comunale della lottizzazione della quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;
 - b) l'indicazione degli edifici e delle proprietà confinanti;
 - c) l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione dell'area non edificata;
 - d) l'andamento altimetrico dell'area e di quelle limitrofe;
 - e) la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
 - f) l'indicazione del tipo di recinzione;
- 5) **piante** quotate dei singoli piani, compresi quelli interrati, delle fondazioni e delle coperture, con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e della destinazione dei singoli locali;
 - 6) **almeno due sezioni verticali** (longitudinale e trasversale) quotate secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che contempli anche i distacchi dai fabbricati confinanti posti a monte e a valle e con l'indicazione del terreno ante e post intervento;
 - 7) **prospetti esterni** a colori e rendering fotografico;
 - 8) **eventuali progetti** degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti, siano essi a gasolio, a gas o alimentati da fonti energetiche alternative;
 - 9) **documentazione idonea** a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti;
 - 10) **computo dei volumi** previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente;
 - 11) **relazione illustrativa** dettagliata con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e

- colon da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati con rilievo fotografico dell'area, dello schema dettagliato della rete idrica e fognaria con indicati i punti di presa e di scarico;
- 12) grafici delle piante, delle sezioni e dei prospetti in scala non inferiore a 1/20, in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore.
- I disegni debbono essere a semplice tratto e in scala non inferiore a 1:1.000 per quelli del n. 2, a 1: 500 per quelli del n. 4 e a 1:100 per quelli dei nn. 6 e 7.
- Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle aperture, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.
- Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.
- Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.
- Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore a 1: 200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica, laddove richiesta.
- Nel caso di progetti riguardanti la costruzione o la ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici (o parte di essi) pubblici aperti al pubblico, deve essere allegata apposita tavola illustrativa delle percorrenze e degli spazi predisposti per facilitare le persone con limitate o impedito capacità motorie.
- Per le parti non rappresentabili graficamente, deve essere riportata nella stessa tavola apposita dichiarazione, a firma del direttore dei lavori contenente l'impegno all'osservanza, in sede esecutiva di quanto prescritto, al proposito, dal presente R.E.
- Tutto ciò ai fini dell'applicazione delle norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche e per una immediata visualizzazione dell'adeguamento dei progetti alle stesse.
- Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.
- Nel caso che le acque luride debbano allontanarsi utilizzando tubazioni o corsi d'acqua privati, deve essere allegata alla domanda anche copia delle relative concessioni, e nel caso la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride redatto secondo la legislazione vigente approvato dall'Ufficio sanitario.
- Per le aree, gli edifici e le opere soggetti a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o autorizzazioni.
- La domanda di concessione deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dai nulla-osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura, dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali e degli uffici regionali competenti ai sensi dell'art. 82 del DPR 24/7/77, n. 616, nonché dell'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade statali e provinciali fuori del centro abitato.
- Per le concessioni convenzionate deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale d'obbligo redatto sulla base della convenzione-tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente previ accordi con il Comune; tale atto deve essere trascritto nei registri immobiliari a cura del Comune ed a spese del concessionario.
- Per le concessioni onerose deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo del <<volume totale edificato>>, ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativo al costo di costruzione.
- Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di concessione, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.
- Qualora l'opera sia inclusa in una utilizzazione del suolo per la quale sia necessaria una preventiva autorizzazione (art. 5 punto A), la relativa domanda di concessione deve essere preceduta dall'autorizzazione di cui sopra; nel caso in cui essa sia stata già rilasciata, alle relative domande di concessione, deve essere allegata copia autentica dell'autorizzazione suddetta.

ART. 103 - Norme edilizie

Le costruzioni rurali, destinate ad abitazione, devono essere possibilmente isolate, in modo da evitare

l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e costruite di regola nelle zone più elevate del podere ed in luogo asciutto.

Si applicano alle abitazioni rurali, tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente Regolamento salvo quanto diversamente stabilito nel presente capitolo.

Il pavimento di pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di m 0,30 almeno, rispetto al piano di campagna o a quello di cortile, e m 0.60 sul livello più alto cui possono giungere i corsi di acque a gli stagni che si trovano nelle adiacenze.

Tutto attorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a m 1,20 e non superiore a m. 1,50. Le pendenze del suolo circostante alla casa, quelle dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire, evitando ogni ristagno.

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione.

I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dal precedente art. 58.

Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica, anche prodotta con generatore autonomo.

Tipologia di nuove costruzioni ad uso abitativo

Sono consentiti coperture con tetti a falda, senza sfalsatura della linea di colmo e manto di tegole in coppo siciliano con inclinazione max del 35%, e coperture a terrazza.

Le falde non possono fuoriuscire oltre 30 cm. dai fronti dell'edificio.

Gli intonaci esterni devono essere del tipo tradizionale a base di cake (es: in coccio pesto. ecc) secondo le colorazioni tipiche della tradizione siciliana e specifiche del Val di Noto (accludere eventuale carta dei colori).

Le aperture possono essere contornate stipiti architravi in pietra calcarea ▶ scale, così come eventuali zoccolature. Grondaie e pluviali in cotto, rame, lamierino verniciato;

Infissi esterni in legno, ferro, acciaio corten (abaco degli infissi con relative colorazioni);

Pavimentazione esterna in cotto siciliano, pietra calcarea locale, legno;

Muri perimetrali: con pietrame a secco o in blocchi di tufo a faccia vista o rivestiti con intonaci a base di calce aventi altezza max di mt. 1.20;

a) Ringhiere in ferro di altezza max mt. 1,10 opportunamente trattate con vernici biocompatibili;

b) Paletti in ferro con rete metallica a maglia larga aventi altezza max di mt. 1.20.

Definizione della sistemazione esterna del progetto

Per la sistemazione esterna, al fine di evitare modifiche ambientali impattanti ^{devono} essere limitati movimenti terra e gli scavi i quali non possono interessare l'area per oltre 1,50 m del sedime dell'edificio;

Eventuali altri scavi, strettamente circostanti, devono essere giustificati da elaborati tecnici e relazioni geologiche Strade interne

Le strade interne al lotto devono essere in terra battuta stabilizzata o in pietra naturale sistemata a secco, con pavimentazioni drenanti ad eccezione degli asfalti.

Illuminazione esterna

Va privilegiato il posizionamento delle luci esterne, a lampade solari con tecnologia a led e a basso consumo, da collocare sulle pareti dell'edificio con schermatura rivolta verso il basso in modo da non produrre inquinamento luminoso e termico.

Vanno adottati sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso film al 50" del totale dopo le ore 22,00 e di eventuale spegnimento programmato.

Gli impianti di illuminazione esterna con non più di 5 sorgenti luminose con una potenza per ciascuna sorgente non superiore ai 50 watt non sono soggetti a questa normativa.

ART. 105 - Impianto di riscaldamento e acqua calda

Nelle nuove abitazioni rurali, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dovranno di preferenza essere alimentati mediante fonti energetiche alternative, con impianti di mini eolico e solare termico che devono per quanto possibile essere integrati e non alterare la visione del paesaggio.

Per gli impianti fotovoltaici si rimanda all'apposito regolamento.

Le amministrazioni comunali devono, anche ai sensi della legislazione vigente, incentivare tali installazioni.

Nella progettazione di tali impianti, nel caso di abitazioni o borghi rurali realizzati in prossimità di strade pubbliche devono essere usati accorgimenti al fine di evitare possibilità di abbagliamento per i veicoli transitanti.

4) di dare atto, che in forza all'approvazione del punto 1). vengono abrogati gli art. 9-10-11

del R.E.C;

- 5) di dare mandato al Sindaco, per il tramite del Settore competente, ad inoltrare all'A.R.T.A. la conseguenziale istanza di approvazione di variante secondo le procedure volute dalla L.R. 71/78 e ss.mm.ii..
- 6) di dare atto che, a far data della adozione del presente atto deliberativo vigono, ai sensi dell'art. 19 c. 3 della L.R. 71/78 e ss.mm.ii., le misure di salvaguardia di cui alla L. 3/11 1962 n. 1952 e ss.mm.ii. e alla L.R. 5/8/1958 n,22 e ss.mm.ii.



COMUNE DI NOTO

UFFICIO TECNICO

Settore IV – Assetto e Tutela del Territorio

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

con le modifiche approvate con D.A.n.634 del 22 NOV 2001

art. 30- Generalità e classificazione delle Zone E (attuale)

Art. 30 - Generalità e classificazione delle Zone E

1 - Le zone agricole sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non solamente come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

2 - In queste zone sono consentite abitazioni, e attrezzature necessarie alle attività di cui sopra, nonché impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento dei caratteri artigianale di risorse naturali, purché il numero degli addetti non sia superiore a 20 così come previsti dall'art. 22 della legge Regionale 27/12/1978 n. 71.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto. Le relative concessioni possono essere ottenute, in base alle indicazioni delle presenti norme, unicamente dai proprietari, concedenti o conduttori di licenza, nonché dagli affittuari o dai mezzadri che, ai sensi delle leggi vigenti hanno rispettivamente acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere oggetto della licenza stessa.

La richiesta di nuove costruzioni di attrezzatura dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle dimensioni dei fabbricati e delle loro dimensioni rispetto alle dimensioni delle superfici culturali (in affitto e/o in proprietà, ma comunque nel territorio comunale) dell'azienda ed ai suoi programmi produttivi.

Per i nuovi impianti zootecnici, la superficie colturale deve assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento. Per gli allevamenti suinicoli il progetto dovrà indicare adeguate misure per la depurazione degli scarichi.

3 - Si applicano per queste zone nelle nuove costruzioni i seguenti indici e parametri:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria:
 - per abitazioni mc/mq. 0,03;
- b) altezza massima metri 7,50, salvo per volumi tecnici, silos ed affini;
- c) distanza minima dai confini metri 10.



COMUNE DI NOTO

UFFICIO TECNICO

Settore IV – Assetto e Tutela del Territorio

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

con le modifiche approvate con D.A.n.634 del 22 NOV 2001

L'art. 30 - Generalità e classificazione delle Zone E (modificato - integrato)

Art. 30 - Generalità e classificazione delle Zone E

1 - Le zone agricole sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non solamente come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- 1.1-attività connesse all'uso agricolo e zootecnico e allo sfruttamento artigianale delle risorse naturali locali purché il numero degli addetti non sia superiore a 20 così come previsti dall'art. 22 della legge Regionale 27/12/1978 n. 71;
- 1.2-Residenza;
- 1.3-Deposito attrezzi agricoli;
- 1.4-Agriturismo, attrezzature complementari per il turismo rurale;

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto.

Le relative concessioni possono essere ottenute, in base alle indicazioni delle presenti norme, unicamente dai proprietari, o da chi ai sensi delle leggi vigenti ha acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere oggetto della licenza stessa.

La richiesta di nuove costruzioni agricole pertinenziali dovrà essere corredata da una relazione agronomica completa di fascicolo aziendale che dimostri la congruità delle dimensioni dei fabbricati rispetto alle dimensioni delle superfici colturali (in proprietà e all'interno del territorio comunale) dell'azienda ed ai suoi programmi produttivi (business plan).

Per i nuovi impianti zootecnici, la superficie colturale dovrà assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento. Per gli allevamenti suinicoli il progetto dovrà indicare adeguate misure per la depurazione degli scarichi.

2 - Si applicano per queste zone nelle nuove costruzioni i seguenti indici e parametri.

- Cassato*
- a) Per la destinazione di cui al comma 1.1 e 1.2 indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq. 0,03 ;
 - b) Per la destinazione di cui al comma 1.3 indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq. 0,02 ;
 - c) Per la destinazione di cui al comma 1.1 e 1.2 superficie minima d'intervento mq. 10.000;
 - d) altezza massima metri 4,50 misurata al colmo nel caso di copertura a tetto;
 - e) altezza massima metri 3,00 misurata all'estradosso del solaio nel caso di copertura a lastrico solare;
 - f) rapporto di copertura 0,01/Ha
 - g) Per la destinazione di cui al comma 1.1 e 1.2 volume massimo ammissibile mc. 600,00;
 - h) l'asservimento di volumetria è consentito fra particelle dello stesso foglio catastale ubicate nel raggio massimo di mt. 100 nel caso di non contiguità fra le stesse.
 - i) Il vincolo della volumetria asservita deve risultare dalla stipula di un atto pubblico ;
 - j) in presenza di fabbricati posti sul confine è consentita la costruzione in aderenza, previo atto pubblico di asservimento fra i proprietari confinanti, con richiesta congiunta di Permesso a Costruire.
 - k) indice di piantumazione maggiore o uguale al 50% dell'area vincolata *
- * ad eccezione dei coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale;

3- Attrezzature e/o impianti produttivi di cui all'art. 22 L.R. 27/12/1978 n. 71:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria: mq/mq. 1/10;
- b) superficie max coperta mq. 250,00/ha asservito
- c) altezza massima metri 7,50 alla gronda del fabbricato;
- d) distanza minima dai confini metri 10;

4- Agriturismo

Nell'ambito delle aziende agricole, i relativi imprenditori a titolo principale potranno destinare, ai sensi di quanto previsto all'art. 23 della legge regionale n. 71/78, parti dei fabbricati adibiti a residenza, ad uso turistico stagionale;

A tal fine i predetti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30 per cento della cubatura esistente e comunque per non più di 300 metri cubi, secondo i parametri di seguito riportati:

- indice di fabbricabilità fondiario: If = 0,03 mc./mq.
- distanza minima dai confini: 15,00 ml.
- altezza massima: hm = ml. 4,50

5 - Attrezzature complementari per il turismo rurale

E' possibile allocare attrezzature per il turismo rurale, aree di sosta temporanea, ricreative e sportive pertinenziali (maneggi, campi da gioco, ecc.).

Sono consentiti manufatti per allocazione di servizi e attrezzature complementari alle attività di campeggio, attrezzature sportive e/o ricreative (alloggio per il guardiano, ristorante, bar, dancing, spaccio alimentare, spogliatoi, ecc.) unicamente con strutture in legno smontabili secondo i parametri di seguito riportati:

- indice di fabbricabilità fondiario: $I_f = 0,03 \text{ mc./mq.}$

- distanza minima dai confini: 15,00 ml.

- altezza massima: $h_m = \text{ml. } 3,50$

- piani fuori terra: 1

- sup. coperta max. mq. 150,00

Gli spazi occupati per area di sosta temporanea, non potranno interessare più di $1/3$ dell'area totale; la parte restante dovrà essere oggetto di opere di piantumazione e/o rimboschimento.



CITTÀ DI NOTO



Patrimonio dell'Umanità

SETTORE IV

“Assetto e Tutela del Territorio”

Oggetto : Modifiche ed integrazioni all'art. 30 delle N.T.A. e all'art. 3 del R.E.C. del P.R.G. vigente approvato con D.A. n. 334/DRU dell'11/05/1993 con modifiche approvate con D.A. n. 634 del 22/11/2001. Approvazione Variante.

R E L A Z I O N E



Noto Antica - Particolare

“Il paesaggio rappresenta un elemento chiave del benessere individuale e sociale, e la sua salvaguardia, la sua gestione e la sua progettazione comportano diritti e responsabilità per ciascun individuo.”

(Cit. tratta dalla Sent. Corte Cost., 25 ottobre 2000, n. 437.)

*Noto, 05 giugno 2013
Giornata mondiale dell'Ambiente*

PREMESSA

La presente proposta di delibera elaborata già da alcuni mesi dall'Ufficio, rappresenta un primo tentativo di modifica ed integrazioni di alcune parti del R.E. e delle N.T.A. (oramai scaduto) ancora in uso nel Settore IV. Pertanto, questo lavoro, introduce una disciplina più responsabile ed ecosostenibile del territorio agricolo inteso non più come "BENE DI CONSUMO" ma come "RISORSA" da tutelare.

Considerata la complessità dell'argomento ed i tempi a disposizione molto contenuti, il presente lavoro non può ritenersi certamente esaustivo. Perciò, la trattazione di argomentazioni non presenti o non sufficientemente approfondite sarà successivamente ripresa nella imminente rielaborazione dello strumento Urbanistico in corso di revisione.

LA NUOVA PROPOSTA riguarda alcune modifiche ed integrazioni al testo dell'art. 30 delle N.T.A. e dell'art. 3 del R.E.C. in relazione alla disciplina della edificazione in zona agricola.

Le modifiche qui proposte, ad integrazione dello strumento urbanistico vigente, scaturiscono dalla necessità di adeguare alle normative di nuova emanazione che interessano le zone "E" e alla opportunità di introdurre e correggere norme e prescrizioni superate, di dubbia interpretazione e quelle la cui interpretazione benché consolidata ha prodotto nuove "CRITICITA'".

Nella elaborazione delle modifiche si è tenuto conto sia delle linee di indirizzo indicate dall'Amministrazione Comunale che dei problemi legati al corretto espletamento degli adempimenti d'Ufficio. In particolare l'organo istituzionale ha indicato in via prioritaria, con carattere d'urgenza ed indifferibilità, la corretta gestione delle pratiche edilizie che interessano la edificazione in zona agricola. Tale indicazione scaturisce infatti, dalle molteplici e sempre più numerose richieste di interventi di nuova costruzione nelle aree agricole a scapito delle restanti zone a naturale vocazione edilizia residenziale oggi individuate nelle zone A, B, e C del P.R.G.. Considerato che il fenomeno negli ultimi anni ha assunto dimensioni ragguardevoli e preoccupanti dal punto di vista di "consumo di suolo agricolo" e di impatto sul paesaggio agrario ereditato al punto di anteporre la funzione residenziale a quella produttiva legata all'esercizio dell'agricoltura, con il conseguente fenomeno dilagante delle case sparse soprattutto stagionali. Per quanto sopra si ritiene più che mai opportuno attivare un controllo di qualità sugli interventi edilizi proposti, che tengono conto dei livelli di compatibilità degli interventi con il contesto rurale, orientando e agevolando le scelte verso la salvaguardia, il mantenimento ed il recupero del patrimonio rurale esistente.

Per quanto precede è stato richiesto a questo ufficio di approntare, in via prioritaria, alcune modifiche nel testo del Regolamento Edilizio (R.E.) e della Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) ancora vigente, con particolare riguardo alle modalità di calcolo della volumetria in zona agricola, tenendo conto altresì delle direttive del recente "Decreto Monti" proprio sulla salvaguardia delle zone agricole.



COMUNE DI NOTO

UFFICIO TECNICO

Settore IV – Assetto e Tutela del Territorio

PIANO REGOLATORE GENERALE

Regolamento Edilizio

con le modifiche approvate con D. A. n. 634 del 22 NOV 2001

Parametri urbanistici ed edilizi art. 3 (attuale)

Commissione Urbanistico-Edilizia (Capitolo II- artt. 9-10-11) (attuale)

Documenti a corredo della domanda di concessione (Capitolo III- art. 13) (attuale)

Disciplina della fabbricazione nelle abitazioni e attrezzature rurali
Norme edilizie (Capitolo VII- artt. 103 - 105) (attuale)

ART. 3

Parametri urbanistici ed edilizi

1) St - Superficie territoriale (Ha)

Per "superficie territoriale" si intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente o prevista.

2) It - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/Ha)

Per "indice di fabbricabilità territoriale" si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona.

Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

3) Sm - Superficie minima di intervento (Ha)

Per "superficie minima di intervento" si intende quella, generalmente indicata nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale, relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo.

4) Sf - Superficie fondiaria (mq)

Per "superficie fondiaria", in caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa in lotti.

In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria esclusivamente riferita agli spazi verdi e di parcheggio pubblico.

Le opere di urbanizzazione sono definite dalla legge 29/4/64 n. 847, modificata dall'art. 44 della legge 22/10/1971, n. 865.

Esse sono:

A) opere di urbanizzazione primaria:

- strade residenziali;
- spazi di sosta o di parcheggio
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;

B) opere di urbanizzazione secondaria:

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

5) If- Indice di fabbricabilità fondiario (mc/mq)

Per "indice di fabbricabilità fondiario" si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

6) Lrn - Superficie minima del lotto (mq)

Per "superficie minima del lotto" si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

7) Su1 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (mq)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona dalle norme dello strumento urbanistico generale.

8) Su2 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (mq)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

9) Rc - Rapporto di copertura (mq/mq)

Per "rapporto di copertura" si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro Sf e per superficie coperta quella di seguito definita.

10) Sc - Superficie coperta di un edificio (mq)

Per "superficie coperta di un edificio" si intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti come balconi, sporti di gronda, e simili.

11) Su - Superficie utile abitabile (mq)

Per "superficie utile abitabile" si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro.

12) Snr - Superficie non residenziale (mq)

Per "superficie non residenziale" si intende quella destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Tali superfici riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali similari;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi non destinati all'uso pubblico;
- d) logge e balconi.

13) Sc- Superficie complessiva (mq)

Per "superficie complessiva", si intende quella costituita dalla somma della superficie utile abitabile (Su) e dal 60% del totale della superficie non residenziale.

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

14) V - Volume di un edificio (mc)

Il volume ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto, salvo che il volume seminterrato o interrato sia destinato a residenze, uffici, o attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione dei prodotti agricoli ad uso familiare.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito:

- a) i porticati o porzioni di essi se pubblici o ad uso pubblico,*
- b) i piani terra su pilotis di uso pubblico,*
- c) omissis*
- d) le tettoie,*
- e) gli elementi di carattere ornamentale,*
- f) le autorimesse e cantine che non emergono rispetto al piano del terreno più di 70 cm in media, misurati all'intradosso del solaio, e che siano esclusivamente utilizzate dai residenti*

dell'edificio. La parte eccedente viene computata come volume. Nel caso di terreno in pendenza il piano seminterrato non deve comunque emergere più di 70 cm dall'intradosso del solaio dal punto più alto della sistemazione esterna.

g) verande e logge, nei limiti del 30% della superficie coperta per ogni piano;

h) volumi tecnici emergenti dalla linea di gronda, strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici al servizio dell'edificio (locali per serbatoi idrici, impianti solari, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento) nei limiti di mq 10.00;

i) Volumi tecnici emergenti dalla linea di gronda quali, vano scala, canne fumarie e di ventilazione.

Va esclusa dal calcolo del volume la superficie dei locali a piano terra destinati ad impianti tecnologici (locali comuni) a stretto servizio delle abitazioni per un totale complessivo non superiore a mq. 10,00, ovvero in ragione di 1/30 della superficie abitabile in edifici plurifamiliari, quali:

j) locali caldaia,

k) contatori gas e Enel,

l) serbatoi idrici,

Inoltre sono esclusi dal calcolo del volume:

m) i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili se l'altezza media non supera m 2,00 nei confronti di falde con inclinazione inferiori al 35% e se destinati a depositi magazzini o servizi accessori e tecnici.

Qualora la pendenza delle falde del tetto sia superiore al 35%, il locale sottotetto abitabile o meno, va computato nel calcolo del volume, e l'altezza va misurata ai 2/3 della proiezione verticale della falda, a partire dal punto di colmo del tetto;

Nel caso in cui uno stesso locale abbia copertura a tetto con falde di diversa inclinazione, va applicata la norma più restrittiva;

Nel caso di sottotetto abitabile con pendenza della falda inferiore o uguale al 35%, l'altezza per il calcolo del volume va considerata quella media della falda;

Per i porticati o porzioni di essi se pubblici o ad uso pubblico, i piani terra su pilotis, i sottotetti non abitabili e i volumi tecnici se esclusi dal calcolo del volume, deve essere riportato nel dispositivo della concessione apposito vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o uso diverso degli stessi.

Nelle coperture a tetto, i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.

15) H_f - Altezza delle fronti di un edificio (m)

Per altezza delle fronti di un edificio si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dalla media del piano stradale o dalla media della sistemazione esterna di progetto interessata dalla facciata che si considera, ed il livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto valutata all'intradosso, considerata con una sporgenza massima compresa la gronda di mt. 1,20 dalla parete verticale del fronte.

Nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35%, l'altezza della fronte va misurata ai 2/3 della proiezione verticale della falda del tetto a partire dal punto di colmo.

Se l'edificio è coperto a terrazzo, l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dalla media del piano stradale o dalla media della sistemazione esterna, e l'intradosso del solaio di copertura;

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone omogenee dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici.

Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si

considera la media delle altezze; la maggiore di tale altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20% ovvero di mt. 2,00 l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavata, non deve comunque superare l'altezza massima consentita dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

Per la determinazione dell'altezza delle fronti non viene computato il dislivello determinato dall'eventuale rampa di accesso ai locali seminterrati, purché la lunghezza della stessa sia contenuta nei limiti strettamente indispensabili. In questo caso si assume come quota della sistemazione del terreno sul fronte o sui fronti lungo i quali si sviluppa la suddetta rampa la quota del punto iniziale della medesima.

Se la costruzione è terrazzata, l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi, sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a mt. 5,00.

Il profilo del terreno a sistemazione avvenuta, non deve superare rispetto al piano di campagna preesistente in sbancamento i mt. 3,00 e in riporto mt. 2,00; tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno.

Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio dal piano terreno, in quanto non è ammesso il ritiro solo dei piani superiori.

16) H – Altezza della costruzione (m)

Per altezza della costruzione si intende la media delle altezze delle fronti calcolate secondo il punto precedente e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

17) Df – Distanza fra le fronti (m)

Per distanza tra le fronti degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati misurata normalmente alle superfici dei prospetti, senza tener conto di eventuali aggetti di qualsiasi genere quali balconi aperti, pensiline e simili.

Nel caso di fronti non parallele, deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.

Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.

Non si considerano finestrate le pareti in cui si aprono esclusivamente finestre di luce che abbiano i requisiti di cui all'art. 901 del C.C.;

Le norme relative ai distacchi tra edifici, si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni quali chiostrine, cavedi ecc. ecc., salvo quando le fronti di una stessa costruzione costituiscono rientranze planimetriche la cui profondità non superi $\frac{1}{4}$ della loro larghezza.

Nel caso in cui le fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore di 90°, purché sempre maggiore di 60°, sulle porzioni di esse non rispettanti la distanza minima stabilita dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di categoria S1, S2 di cui al successivo art. 58.

La distanza tra due costruzioni o corpi di fabbrica con pareti finestrate non può essere inferiore a mt. 10,00. Sono ammesse distanze inferiori nei casi di cui al D.M. n. 1444/68 art. 9.

18) D - Distanza dai confini e dal filo stradale (m)

Si intende per "distanza dai confini o dal filo stradale" la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata normalmente alle superfici dei prospetti e fra i paramenti esterni di queste superficie, senza tener conto di eventuali aggetti di qualsiasi genere, ed il confine stesso.

E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza massima degli edifici.

La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a m 5.

Sono ammesse costruzioni in aderenza, a confine di proprietà, con esclusione di costruzioni sul limite di zona, ovvero distanze inferiori nel caso di pareti non finestrate o gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planivolumetriche.

19) N - Numero dei piani (n)

Per "numero dei piani" si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato, se abitabile, ai sensi del successivo articolo 61 ed il sottotetto, se abitabile, ai sensi del successivo articolo 63.

20) Lm - Lunghezza massima delle fronti (m)

Per "lunghezza massima delle fronti" si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

21) Spazi interni agli edifici

Per "spazi interni agli edifici" si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. In particolare:

- a) **Patio** - Si intende per "patio" lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00;
- b) **Chiostrina** - Si intende per "chiostrina" uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ogni finestra non è inferiore ad 1/2 dell'altezza massima della parete che lo delimitano e la superficie di pavimento non è inferiore ad 1/8 di quello delle pareti che lo circondano, per gli interventi sull'esistente (compreso la demolizione e ricostruzione) mentre per le nuove costruzione non deve essere inferiore ad 1/5.
- c) **Cavedio** - Si intende per "cavedio" uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq. e sulla quale non si aprono luci o finestre.
- d) **Piano su pilotis** - *per piano su pilotis si intende lo spazio a piano terra aperto, occupato soltanto dalla pilastratura dell'edificio, che abbia esclusivamente la funzione di alzare la quota del piano di calpestio della parte abitabile, e che sia destinato a parcheggio aperto. All'interno del piano pilotis è consentito realizzare esclusivamente il vano scale per accedere ai locali soprastanti.*

22) Indice di piantumazione (n/ha)

Per "indice di piantumazione" si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

CAPITOLO II

COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA

ART. 9

Composizione della Commissione Urbanistico-Edilizia

La Commissione Urbanistico-Edilizia comunque è composta:

A - Membri di diritto:

- 1) dal Sindaco o dall'Assessore all'Urbanistica o ai lavori pubblici da lui delegato che la presiede;
- 2) dal Capo dell'Ufficio Tecnico comunale competente per materia o da un suo delegato;
- 3) dal medico incaricato dal Servizio Igiene Pubblica designato dalla USL o da un suo delegato;

B - Membri elettivi:

- 4) da un architetto designato dal *Sindaco* fra una terna proposta dal rispettivo ordine e collegio professionale;
- 5) da due Ingegneri designati dal *Sindaco* fra una terna proposta dal rispettivo ordine e collegio professionale;
- 6) da un Geometra designato dal *Sindaco* fra una terna proposta dal rispettivo ordine e collegio professionale;
- 7) da due rappresentanti degli edili designati dal *Sindaco*;
- 8) da un Agronomo designato dal *Sindaco* tra una terna proposta dall'ordine professionale;
- 9) da un Geologo designato dal *Sindaco* tra una terna proposta dall'Ordine professionale;
- 10) da un perito industriale designato dal *Sindaco* tra una terna proposta dall'Ordine professionale.

Per le pratiche di particolare importanza inerenti l'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria ovvero quando vengano trattati strumenti urbanistici generali o esecutivi, concessioni per attività estrattive, ecc., il Sindaco invita, in relazione alle specifiche competenze, il Veterinario comunale o un suo delegato e/o un geologo, i quali assistono alle adunanze con un voto consultivo.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, un impiegato del Comune, Ufficio urbanistico, designato dal Sindaco.

I membri elettivi restano in carica per la stessa durata del *Sindaco* e possono essere rieletti una sola volta di seguito.

I membri elettivi decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive.

Il Sindaco o l'Assessore all'urbanistica o ai lavori pubblici delegato, nella qualità di presidente della Commissione medesima, quando risulti dai verbali dell'organo in questione la decadenza di un componente, promuove la formalizzazione del provvedimento di sostituzione.

ART. 10

Compiti della Commissione Urbanistico-Edilizia

La Commissione deve esprimere parere al Sindaco:

- a) sulle proposte per la formazione e varianti del Piano Regolatore Generale, dei Piani Particolareggiati, dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare, ecc.;
- b) sulle proposte di varianti al presente Regolamento edilizio e sue interpretazioni;
- c) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- d) sui progetti di opere e servizi pubblici;

- e) sulle richieste di concessione a eseguire le opere e i lavori di cui all'art. 4;
- f) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 5 punto A) e per le altre autorizzazioni di cui al punto B) qualora il Sindaco lo ritenga necessario;
- g) sulla regolare esecuzione (nel caso di contestazione) dei lavori autorizzati circa la rispondenza di essi alle norme del presente Regolamento nonché al PRG ed eventuali strumenti urbanistici esecutivi, nonché alle eventuali condizioni particolari poste con la concessione edilizia;
- h) sul rinnovo di concessioni se nel frattempo siano intervenute modificazioni della normativa vigente;
- i) sulle modalità e sui tempi di attuazione dello strumento urbanistico generale a norma delle leggi vigenti nazionali e regionali;
- l) sulla verifica tecnica che il progetto rispetti anche le norme di cui al successivo Titolo II - Capitolo IV - relativo alla godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie.

Il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia riguarda l'ammissibilità dei progetti anche sotto l'aspetto ambientale, paesistico e architettonico dell'opera progettata.

Il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia è obbligatorio.

ART. 11

Funzionamento della Commissione Urbanistico-Edilizia

La Commissione Urbanistico-Edilizia si riunisce nella residenza municipale di norma una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto secondo la legislazione vigente in materia e comunque con un preavviso di almeno tre giorni.

Le adunanze della Commissione Urbanistico-Edilizia sono valide quando intervengono ad esse almeno la metà più uno dei componenti.

I pareri debbono riportare la maggioranza assoluta dei voti dei presenti. Nel caso di parità prevale il voto del Presidente.

Il Presidente incarica negli 8 giorni successivi all'espletamento dell'istruttoria preliminare, di cui al successivo art.16, o all'eventuale integrazione degli atti ed elaborati, i singoli membri tecnici di esaminare e riferire alla Commissione sui singoli progetti ad essa sottoposti.

I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti nei quali in qualsiasi modo fossero materialmente interessati o perché parenti fino al terzo grado del richiedente. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta.

La Commissione ha la facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

La Commissione deve esprimere il proprio parere sulle pratiche entro 30 giorni dal completamento dell'istruttoria preliminare di cui al successivo art. 16.

Su ciascuna domanda di concessione, subito dopo che la Commissione ha espresso il proprio parere, il Segretario provvede ad annotare in breve il parere stesso e ad apporre su tutti gli atti tecnici la dicitura «Esaminato nella seduta del dalla Commissione Urbanistico-Edilizia »; le domande devono essere vidimate dal membro tecnico all'uopo designato dal Presidente che deve controfirmare anche il verbale della seduta, unitamente agli altri componenti la commissione.

Nel caso di pareri discordi tra i commissari, nel verbale della seduta deve essere riportata integralmente la eventuale relazione di minoranza e sulla domanda di concessione deve essere annotata in breve anche tale relazione, nel caso la minoranza lo ritenga necessario.

Nel caso di parere non definitivo, ciò deve essere comunicato all'interessato per raccomandata entro cinque giorni dalla data dell'adunanza. Gli atti regolarizzati secondo il giudizio emesso dalla Commissione devono poi essere iscritti, con diritto di precedenza sulle nuove richieste da trattare, nella adunanza successiva alla nuova presentazione, compatibilmente si intende, col tempo necessario per il nuovo esame degli atti stessi da parte degli uffici competenti. Comunque, la

Commissione deve emettere il nuovo e definitivo parere entro trenta giorni dalla data di nuova presentazione degli atti.

Per semplificare il lavoro può essere istituita una <<Sottocommissione Edilizia>> col compito di esaminare ed esprimere parere sui progetti di evidente lieve entità, da stabilirsi con determinazione di massima dalla Commissione Urbanistico-Edilizia.

Essa sarà composta:

- a) dal Tecnico comunale - Presidente e relatore;
- b) dall'Ufficiale sanitario del Comune;
- c) da due membri elettivi scelti a turno dalla Commissione Urbanistico-Edilizia, uno dei quali deve essere architetto o ingegnere.

E' convocata per iscritto dal Sindaco ordinariamente una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che vi fosse necessità perlomeno con un preavviso di 10 giorni.

Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di tutti i suoi componenti. I pareri devono essere adottati alla unanimità; in caso contrario la pratica deve essere rinviata alla Commissione Urbanistico-Edilizia.

ART. 13

Documenti a corredo della domanda di concessione

Alla domanda di concessione deve essere allegato il progetto, in cinque copie, costituito di norma dai seguenti elaborati:

- 1) corografia in scala non inferiore a 1:10.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente in cui venga individuato il lotto oggetto della richiesta di concessione;
- 2) planimetria quotata della zona, estesa per un raggio di m 40 almeno, dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione, la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti, le proprietà confinanti ed i nomi dei relativi proprietari; le altezze e distanze degli edifici circostanti; lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive e le indicazioni degli alberi d'alto fusto esistenti;
- 3) certificato catastale rilasciato in data non anteriore a 6 mesi, e titolo di proprietà;
- 4) planimetria del lotto recante:
 - a) gli estremi dell'approvazione comunale della lottizzazione della quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;
 - b) l'indicazione degli edifici e delle proprietà confinanti;
 - c) l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione dell'area non edificata;
 - d) l'andamento altimetrico dell'area e di quelle limitrofe;
 - e) la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
 - f) l'indicazione del tipo di recinzione;
- 5) piante quotate dei singoli piani, compresi quelli interrati, delle fondazioni e delle coperture, con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e della destinazione dei singoli locali;
- 6) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che contempli anche i distacchi dai fabbricati confinanti per una estensione minima a monte e a valle di almeno m 40 e con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;
- 7) prospetti esterni, con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne;
- 8) eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti, siano essi a gasolio, a gas o alimentati da fonti energetiche alternative;
- 9) documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti;
- 10) computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente;
- 11) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride;
- 12) grafici delle piante, delle sezioni e dei prospetti in scala non inferiore a 1/20, in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore.

I disegni debbono essere a semplice tratto e in scala non inferiore a 1:1.000 per quelli del n. 2, a 1: 500 per quelli del n. 4 e a 1:100 per quelli dei nn. 5, 6 e 7.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle aperture, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.

Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.

Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore a 1: 200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica, laddove richiesta.

Nel caso di progetti riguardanti la costruzione o la ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici (o parte di essi) pubblici aperti al pubblico, deve essere allegata apposita tavola illustrativa delle percorrenze e degli spazi predisposti per facilitare le persone con limitate o impedito capacità motorie.

Per le parti non rappresentabili graficamente, deve essere riportata nella stessa tavola apposita dichiarazione, a firma del direttore dei lavori contenente l'impegno all'osservanza, in sede esecutiva di quanto prescritto, al proposito, dal presente R.E.

Tutto ciò ai fini dell'applicazione delle norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche e per una immediata visualizzazione dell'adeguamento dei progetti alle stesse.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

Nel caso che le acque luride debbano allontanarsi utilizzando tubazioni o corsi d'acqua privati, deve essere allegata alla domanda anche copia delle relative concessioni, e nel caso la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride redatto secondo la legislazione vigente approvato dall'Ufficio sanitario.

Per le aree, gli edifici e le opere soggetti a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o autorizzazioni.

La domanda di concessione deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dai nulla-osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura, dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali e degli uffici regionali competenti ai sensi dell'art. 82 del DPR 24/7/77, n. 616, nonché dell'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade statali e provinciali fuori del centro abitato.

Per le concessioni convenzionate deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale d'obbligo redatto sulla base della convenzione-tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente previ accordi con il Comune; tale atto deve essere trascritto nei registri immobiliari a cura del del Comune ed a spese del concessionario.

Per le concessioni onerose deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo del <<volume totale edificato>>, ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di concessione, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Qualora l'opera sia inclusa in una utilizzazione del suolo per la quale sia necessaria una preventiva autorizzazione (art. 5 punto A), la relativa domanda di concessione deve essere preceduta dall'autorizzazione di cui sopra; nel caso in cui essa sia stata già rilasciata, alle relative domande di concessione, deve essere allegata copia autentica dell'autorizzazione suddetta.

ART. 103

Norme edilizie

Le costruzioni rurali, destinate ad abitazione, devono essere possibilmente isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e costruite di regola nelle zone più elevate del podere ed in luogo asciutto.

Si applicano alle abitazioni rurali, tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente Regolamento salvo quanto diversamente stabilito nel presente capitolo.

Il pavimento di pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di m 0,30 almeno, rispetto al piano di campagna o a quello di cortile, e m 0,60 sul livello più alto cui possono giungere i corsi di acque e gli stagni che si trovano nelle adiacenze.

Tutto attorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a m 1,20. Le pendenze del suolo circostante alla casa, quelle dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire, evitando ogni ristagno.

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione.

I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dal precedente art. 58.

Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica, anche prodotta con generatore autonomo.

Solo nel caso di comprovata estrema difficoltà economica o tecnica, il Sindaco, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, può autorizzare la deroga a questa norma, limitatamente al periodo in cui perdurerà la difficoltà suddetta.

ART. 105

Impianto di riscaldamento e acqua calda

Nelle nuove abitazioni rurali, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dovranno di preferenza essere alimentati mediante fonti energetiche alternative (solare, eolica, ecc.).

Le amministrazioni comunali devono, anche ai sensi della legislazione vigente, incentivare tali installazioni.

Nella progettazione di tali impianti, nel caso di abitazioni o borghi rurali realizzati in prossimità di strade pubbliche, devono essere usati accorgimenti al fine di evitare possibilità di abbagliamento per i veicoli transitanti.



COMUNE DI NOTO

UFFICIO TECNICO

Settore IV – Assetto e Tutela del Territorio

PIANO REGOLATORE GENERALE

Regolamento Edilizio

con le modifiche approvate con D. A. n. 634 del 22 NOV 2001

Parametri urbanistici ed edilizi art. 3 (modificato ed integrato)

Commissione Urbanistico-Edilizia (Capitolo II- artt. 9-10-11) (soppresso)

Documenti a corredo della domanda di concessione (Capitolo III- art. 13) (modificato- integrato)

Disciplina della fabbricazione nelle abitazioni e attrezzature rurali
Norme edilizie (Capitolo VII- artt. 103 - 105) (modificato – integrato)

ART. 3

Parametri urbanistici ed edilizi

1) **St - Superficie territoriale (Ha)**

Per "superficie territoriale" si intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente o prevista.

2) **It - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/Ha)**

Per "indice di fabbricabilità territoriale" si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona.

Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

3) **Sm - Superficie minima di intervento (Ha)**

Per "superficie minima di intervento" si intende quella, generalmente indicata nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale, relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo.

4) **Sf - Superficie fondiaria (mq)**

Per "superficie fondiaria", in caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa in lotti.

In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria esclusivamente riferita agli spazi verdi e di parcheggio pubblico.

Le opere di urbanizzazione sono definite dalla legge 29/4/64 n. 847, modificata dall'art. 44 della legge 22/10/1971, n. 865.

Esse sono:

A) opere di urbanizzazione primaria:

- strade residenziali;
- spazi di sosta o di parcheggio
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;

B) opere di urbanizzazione secondaria:

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

5) **If- Indice di fabbricabilità fondiario (mc/mq)**

Per "indice di fabbricabilità fondiario" si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

6) **Lrn - Superficie minima del lotto (mq)**

Per "superficie minima del lotto" si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

7) **Su1 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (mq)**

- f) verande e logge, nei limiti del 30% della superficie coperta per ogni piano;
- g) volumi tecnici emergenti dalla linea di gronda, strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici al servizio dell'edificio (locali per serbatoi idrici, impianti solari, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento) nei limiti di mq 10.00;
- h) Volumi tecnici emergenti dalla linea di gronda quali, vano scala, canne fumarie e di ventilazione.

Va esclusa dal calcolo del volume la superficie dei locali a piano terra destinati ad impianti tecnologici (locali comuni) a stretto servizio delle abitazioni per un totale complessivo non superiore a mq. 10,00 di superficie coperta con altezza non superiore a mt. 2,20, in ragione di 1/10 della superficie abitabile in edifici monofamiliari, ovvero in ragione di 1/30 della superficie abitabile in edifici plurifamiliari, quali:

- i) locali caldaia,
- j) contatori gas e Enel,
- k) serbatoi idrici,

Inoltre sono esclusi dal calcolo del volume:

- l) i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili se l'altezza media non supera m 2,00 nei confronti di falde con inclinazione inferiori al 35% e se destinati a depositi magazzini o servizi accessori e tecnici.

Qualora la pendenza delle falde del tetto sia superiore al 35%, il locale sottotetto abitabile o meno, va computato nel calcolo del volume, e l'altezza va misurata ai 2/3 della proiezione verticale della falda, a partire dal punto di colmo del tetto;

Nel caso in cui uno stesso locale abbia copertura a tetto con falde di diversa inclinazione, va applicata la norma più restrittiva;

Nel caso di sottotetto abitabile con pendenza della falda inferiore o uguale al 35%, l'altezza per il calcolo del volume va considerata quella media della falda;

Per i porticati o porzioni di essi se pubblici o ad uso pubblico, i piani terra su pilotis, i sottotetti non abitabili e i volumi tecnici se esclusi dal calcolo del volume, deve essere riportato nel dispositivo della concessione apposito vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o uso diverso degli stessi.

Nelle coperture a tetto, i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.

- m) i sottotetti e le verande concorrono al calcolo della volumetria massima per interventi in zona agricola;
- n) i piani interrati e/o seminterrati concorrono al calcolo della volumetria massima in zona agricola; potranno essere esclusi qualora totalmente interrati con accesso unico interno e che non fuoriescono oltre i cm. 45 dal piano di campagna o dalla sistemazione esterna;
- o) i volumi dei fabbricati rurali anche se ruderi, presenti all'interno delle aree d'intervento, concorrono al calcolo della volumetria massima assentibile;
- p) le cisterne di raccolta dell'acqua piovana e/o eventuali serbatoi del gas, in zona agricola, dovranno essere previsti e realizzati totalmente interrati.

15) Hf - Altezza delle fronti di un edificio (m)

Per altezza delle fronti di un edificio si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dalla media del piano stradale o dalla media della sistemazione esterna di progetto interessata dalla facciata che si considera, ed il livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto valutata all'intradosso, considerata con una sporgenza massima compresa la gronda di mt. 1,20 dalla parete verticale del fronte.

Nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35%, l'altezza della fronte va misurata ai 2/3 della proiezione verticale della falda del tetto a partire dal punto di colmo.

Se l'edificio è coperto a terrazzo, l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dalla media del piano stradale o dalla media della sistemazione esterna, e l'estradosso del solaio di copertura;

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona dalle norme dello strumento urbanistico generale.

8) Su2 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (mq)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

9) Rc - Rapporto di copertura (mq/mq)

Per "rapporto di copertura" si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro Sf e per superficie coperta quella di seguito definita.

10) Sc - Superficie coperta di un edificio (mq)

Per "superficie coperta di un edificio" si intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti come balconi, sporti di gronda, e simili.

11) Su - Superficie utile abitabile (mq)

Per "superficie utile abitabile" si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro.

12) Snr - Superficie non residenziale (mq)

Per "superficie non residenziale" si intende quella destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Tali superfici riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali similari;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi non destinati all'uso pubblico;
- d) logge e balconi.

13) Sc- Superficie complessiva (mq)

Per "superficie complessiva", si intende quella costituita dalla somma della superficie utile abitabile (Su) e dal 60% del totale della superficie non residenziale.

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

14) V - Volume di un edificio (mc)

Il volume ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto, salvo che il volume seminterrato o interrato sia destinato a residenze, uffici, o attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione dei prodotti agricoli ad uso familiare.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito:

- a) *i porticati o porzioni di essi se pubblici o ad uso pubblico,*
- b) *i piani terra su pilotis di uso pubblico,*
- c) *omissis*
- d) *gli elementi di carattere ornamentale,*
- e) *le autorimesse e cantine che non emergono rispetto al piano del terreno più di 70 cm in media, misurati all'intradosso del solaio, e che siano esclusivamente utilizzate dai residenti dell'edificio. La parte eccedente viene computata come volume. Nel caso di terreno in pendenza il piano seminterrato non deve comunque emergere più di 70 cm dall'intradosso del solaio dal punto più alto della sistemazione esterna.*

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone omogenee dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici.

Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tale altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20% ovvero di mt. 2,00 l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavata, non deve comunque superare l'altezza massima consentita dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

Per la determinazione dell'altezza delle fronti non viene computato il dislivello determinato dall'eventuale rampa di accesso ai locali seminterrati, purché la lunghezza della stessa sia contenuta nei limiti strettamente indispensabili. In questo caso si assume come quota della sistemazione del terreno sul fronte o sui fronti lungo i quali si sviluppa la suddetta rampa la quota del punto iniziale della medesima.

Se la costruzione è terrazzata, l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi, sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a mt. 5,00.

Il profilo del terreno a sistemazione avvenuta, non deve superare rispetto al piano di campagna preesistente in sbancamento i mt. 3,00 e in riporto mt. 2,00; tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno.

Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio dal piano terreno, in quanto non è ammesso il ritiro solo dei piani superiori.

16) H – Altezza della costruzione (m)

Per altezza della costruzione si intende la media delle altezze delle fronti calcolate secondo il punto precedente e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

17) Df – Distanza fra le fronti (m)

Per distanza tra le fronti degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati misurata normalmente alle superfici dei prospetti, senza tener conto di eventuali aggetti di qualsiasi genere quali balconi aperti, pensiline e simili.

Nel caso di fronti non parallele, deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.

Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.

Non si considerano finestrate le pareti in cui si aprono esclusivamente finestre di luce che abbiano i requisiti di cui all'art. 901 del C.C.;

Le norme relative ai distacchi tra edifici, si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni quali chiostrine, cavedi ecc. ecc., salvo quando le fronti di una stessa costruzione costituiscono rientranze planimetriche la cui profondità non superi $\frac{1}{4}$ della loro larghezza.

Nel caso in cui le fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore di 90°, purché sempre maggiore di 60°, sulle porzioni di esse non rispettanti la distanza minima stabilita dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di categoria S1, S2 di cui al successivo art. 58.

La distanza tra due costruzioni o corpi di fabbrica con pareti finestrate non può essere inferiore a mt. 10,00. Sono ammesse distanze inferiori nei casi di cui al D.M. n. 1444/68 art. 9.

18) D - Distanza dai confini e dal filo stradale (m)

Si intende per "distanza dai confini o dal filo stradale" la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata normalmente alle superficie dei prospetti e fra i paramenti esterni di queste superficie, senza tener conto di eventuali aggetti di qualsiasi genere, ed il confine stesso.

E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza massima degli edifici.

La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a m 5.

Sono ammesse costruzioni in aderenza, a confine di proprietà, con esclusione di costruzioni sul limite di zona, ovvero distanze inferiori nel caso di pareti non finestrate o gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planivolumetriche.

19) N - Numero dei piani (n)

Per "numero dei piani" si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato, se abitabile, ai sensi del successivo articolo 61 ed il sottotetto, se abitabile, ai sensi del successivo articolo 63.

20) Lm - Lunghezza massima delle fronti (m)

Per "lunghezza massima delle fronti" si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

21) Spazi interni agli edifici

Per "spazi interni agli edifici" si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. In particolare:

- a) **Patio** - Si intende per "patio" lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00;
- b) **Chiostrina** - Si intende per "chiostrina" uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ogni finestra non è inferiore ad 1/2 dell'altezza massima della parete che lo delimitano e la superficie di pavimento non è inferiore ad 1/8 di quello delle pareti che lo circondano, per gli interventi sull'esistente (compreso la demolizione e ricostruzione) mentre per le nuove costruzione non deve essere inferiore ad 1/5.
- c) **Cavedio** - Si intende per "cavedio" uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq. e sulla quale non si aprono luci o finestre.
- d) **Piano su pilotis** - per piano su pilotis si intende lo spazio a piano terra aperto, occupato soltanto dalla pilastratura dell'edificio, che abbia esclusivamente la funzione di alzare la quota del piano di calpestio della parte abitabile, e che sia destinato a parcheggio aperto. All'interno del piano pilotis è consentito realizzare esclusivamente il vano scale per accedere ai locali soprastanti.

22) Indice di piantumazione (n/ha)

Per "indice di piantumazione" si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

CAPITOLO II

COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA

ART. 9

Composizione della Commissione Urbanistico-Edilizia

(Omissis)

ART. 10

Compiti della Commissione Urbanistico-Edilizia

(Omissis)

ART. 11

Funzionamento della Commissione Urbanistico-Edilizia

(Omissis)

ART. 13

Documenti a corredo della domanda di concessione

Alla domanda di concessione deve essere allegato il progetto, in cinque copie, costituito di norma dai seguenti elaborati:

- 1) corografia in scala non inferiore a 1:10.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente in cui venga individuato il lotto oggetto della richiesta di concessione;
- 2) planimetria quotata della zona, estesa per un raggio di m 40 almeno, dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione, la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti, le proprietà confinanti e le distanze dagli edifici; lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive e le indicazioni degli alberi d'alto fusto esistenti;
- 3) titolo di proprietà in copia conforme all'originale, attestazione che la volumetria dell'area non è stata impegnata in precedenti interventi edilizi proprietario e progettista); estratto di mappa catastale con allegate visure storiche all'impianto, aerofoto;
- 3)bis relazione geologica e piano quotato dell'area ante e post intervento con le sezioni di scavo;
- 3)ter relazione agronomica per gli interventi in zona agricola;
- 4) planimetria del lotto recante:
 - a) gli estremi dell'approvazione comunale della lottizzazione della quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;
 - b) l'indicazione degli edifici e delle proprietà confinanti;
 - c) l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione dell'area non edificata;
 - d) l'andamento altimetrico dell'area e di quelle limitrofe;
 - e) la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
 - f) l'indicazione del tipo di recinzione;
- 5) piante quotate dei singoli piani, compresi quelli interrati, delle fondazioni e delle coperture, con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e della destinazione dei singoli locali;
- 6) almeno due sezioni verticali (longitudinale e trasversale) quotate secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che contempli anche i distacchi dai fabbricati confinanti per una estensione minima a monte e a valle di almeno m 40 e con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;
- 7) prospetti esterni a colori e rendering fotografico;
- 8) eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti, siano essi a gasolio, a gas o alimentati da fonti energetiche alternative;
- 9) documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti;
- 10) computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente;
- 11) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati con rilievo fotografico dell'area, dello schema dettagliato della rete idrica e fognaria con indicati i punti di presa e di scarico;
- 12) grafici delle piante, delle sezioni e dei prospetti in scala non inferiore a 1/20, in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore.

I disegni debbono essere a semplice tratto e in scala non inferiore a 1:1.000 per quelli del n. 2, a 1: 500 per quelli del n. 4 e a 1:100 per quelli dei nn. 5, 6 e 7.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle aperture, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.

Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.

Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore a 1: 200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica, laddove richiesta.

Nel caso di progetti riguardanti la costruzione o la ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici (o parte di essi) pubblici aperti al pubblico, deve essere allegata apposita tavola illustrativa delle percorrenze e degli spazi predisposti per facilitare le persone con limitate o impedito capacità motorie.

Per le parti non rappresentabili graficamente, deve essere riportata nella stessa tavola apposita dichiarazione, a firma del direttore dei lavori contenente l'impegno all'osservanza, in sede esecutiva di quanto prescritto, al proposito, dal presente R.E.

Tutto ciò ai fini dell'applicazione delle norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche e per una immediata visualizzazione dell'adeguamento dei progetti alle stesse.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

Nel caso che le acque luride debbano allontanarsi utilizzando tubazioni o corsi d'acqua privati, deve essere allegata alla domanda anche copia delle relative concessioni, e nel caso la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride redatto secondo la legislazione vigente approvato dall'Ufficio sanitario.

Per le aree, gli edifici e le opere soggetti a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o autorizzazioni.

La domanda di concessione deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dai nulla-osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura, dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali e degli uffici regionali competenti ai sensi dell'art. 82 del DPR 24/7/77, n. 616, nonché dell'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade statali e provinciali fuori del centro abitato.

Per le concessioni convenzionate deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale d'obbligo redatto sulla base della convenzione-tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente previ accordi con il Comune; tale atto deve essere trascritto nei registri immobiliari a cura del Comune ed a spese del concessionario.

Per le concessioni onerose deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo del <<volume totale edificato>>, ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di concessione, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Qualora l'opera sia inclusa in una utilizzazione del suolo per la quale sia necessaria una preventiva autorizzazione (art. 5 punto A), la relativa domanda di concessione deve essere preceduta dall'autorizzazione di cui sopra; nel caso in cui essa sia stata già rilasciata, alle relative domande di concessione, deve essere allegata copia autentica dell'autorizzazione suddetta.

ART. 103

Norme edilizie

Le costruzioni rurali, destinate ad abitazione, devono essere possibilmente isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e costruite di regola nelle zone più elevate del podere ed in luogo asciutto.

Si applicano alle abitazioni rurali, tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente Regolamento salvo quanto diversamente stabilito nel presente capitolo.

Il pavimento di pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di m 0,30 almeno, rispetto al piano di campagna o a quello di cortile, e m 0,60 sul livello più alto cui possono giungere i corsi di acque e gli stagni che si trovano nelle adiacenze.

Tutto attorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a m 1,20 e non superiore a m. 1,50. Le pendenze del suolo circostante alla casa, quelle dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire, evitando ogni ristagno.

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione.

I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dal precedente art. 58.

Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica, anche prodotta con generatore autonomo.

Tipologia di nuove costruzioni ad uso abitativo

Sono consentiti copertura con tetti a falda, senza sfalsatura della linea di colmo e manto di tegole in coppo siciliano con inclinazione max del 35%, e coperture a terrazza.

Le falde non possono fuoriuscire oltre 30 cm. dai fronti dell'edificio.

Gli intonaci esterni devono essere del tipo tradizionale a base di calce (es: in coccio pesto, ecc) secondo le colorazioni tipiche della tradizione siciliana e specifiche del Val di Noto (accludere eventuale carta dei colori).

Le aperture possono essere contornate stipiti architravi in pietra calcarea locale, così come eventuali zoccolature.

Grondaie e pluviali in cotto, rame, lamierino verniciato;

Infissi esterni in legno, ferro, acciaio corten (abaco degli infissi con relative colorazioni);

Pavimentazione esterna in cotto siciliano, pietra calcarea locale, legno;

Muri perimetrali: con pietrame a secco o in blocchi di tufo a faccia vista o rivestiti con intonaci a base di calce aventi altezza max di mt 1,20;

a) Ringhiere in ferro di altezza max mt. 1,10 opportunamente trattate con vernici biocompatibili;

b) Paletti in ferro con rete metallica a maglia larga aventi altezza max di mt. 1,20.

Definizione della sistemazione esterna del progetto

Per la sistemazione esterna, al fine di evitare modifiche ambientali impattanti devono essere limitati movimenti terra e gli scavi i quali non possono interessare l'area per oltre 1,50 m del sedime dell'edificio;

Eventuali altri scavi, strettamente circostanti, devono essere giustificati da elaborati tecnici e relazioni geologiche

Strade interne

Le strade interne al lotto devono essere in terra battuta stabilizzata o in pietra naturale sistemata a secco, con pavimentazioni drenanti ad eccezione degli asfalti.

Illuminazione esterna

Va privilegiato il posizionamento delle luci esterne, a lampade solari con tecnologia a led e a basso consumo, da collocare sulle pareti dell'edificio con schermatura rivolta verso il basso in modo da non produrre inquinamento luminoso e termico.

Vanno adottati sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso fino al 50% del totale dopo le ore 22,00 e di eventuale spegnimento programmato.

Gli impianti di illuminazione esterna con non più di 5 sorgenti luminose con una potenza per ciascuna sorgente non superiore ai 50 watt non sono soggetti a questa normativa.

Gli impianti di illuminazione esterna con non più di 5 sorgenti luminose con una potenza per ciascuna sorgente non superiore ai 50 watt non sono soggetti a questa normativa.

ART. 105

Impianto di riscaldamento e acqua calda

Nelle nuove abitazioni rurali, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dovranno di preferenza essere alimentati mediante fonti energetiche alternative, con impianti di mini eolico e solare termico che devono per quanto possibile essere integrati e non alterare la visione del paesaggio.

Per gli impianti fotovoltaici si rimanda all'apposito regolamento.

Le amministrazioni comunali devono, anche ai sensi della legislazione vigente, incentivare tali installazioni.

Nella progettazione di tali impianti, nel caso di abitazioni o borghi rurali realizzati in prossimità di strade pubbliche, devono essere usati accorgimenti al fine di evitare possibilità di abbagliamento per i veicoli transitanti.

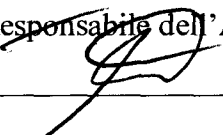
**Il Presidente
f.to FIGURA**

Il Consigliere Comunale

f.to PINTALDI

Il Segretario Generale

f.to CARTELLI

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE	
Il presente atto è stato pubblicato all'Albo on-line il <u>3-9-13</u> e fino al <u>17-9-13</u> Il Responsabile dell'Albo 	Il sottoscritto Segretario certifica, su conforme attestazione dell'Addetto, che la presente deliberazione: E' stata pubblicata all'Albo on-line il giorno <u>3-9-13</u> e vi rimarrà per 15 gg. consecutivi. E' rimasta affissa all'Albo on-line per 15 gg. consecutivi dal <u>3-9-13</u> al <u>17-9-13</u> li, _____ Il Segretario Generale _____

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

Non soggetta a controllo preventivo di legittimità (art. 15 comma 1 L.R. 44/91 come sostituito art.4 L.R. 23/97)

- ☐ Divenuta esecutiva il _____ decorsi 10 giorni dalla pubblicazione ai sensi dell'art.12 comma 1 L.R. 44/91.
- ☐ Dichiarata immediatamente esecutiva dal Consiglio Comunale.

L'impiegato responsabile

Il Segretario Generale