

Al sig. Sindaco – Noto

All'arch. Raffaele Di Dio – Ufficio Urbanistica

OGGETTO: Osservazioni delibera consiliare n.37 del 29/07/2013, modifiche art. 30 "Generalità e classificazione delle zone E" delle N.T.A. e dell'art. 3 del R.E.C artt. 103, 104 e 105 CAPITOLO VII DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI.

Recentemente il Consiglio Comunale di Noto ha approvato una modifica al Regolamento Edilizio e alle Norme di Attuazione del P.r.g. vigente (scaduto oramai dal 2003) con l'intento di contrastare degli interventi edilizi ad uso abitativo in zone a destinazione agricola.

Tali Regole, presupposto minimo per mantenere nel tempo il Valore Universale Eccezionale – costantemente e capillarmente monitorato dall'UNESCO – permetteranno a Noto di dare avvio ad una progettualità importante e a lungo respiro, legata non più solo alla conservazione ma alla valorizzazione del suo patrimonio, considerato nelle sua unicità ed interezza: architettonico, archeologico, antropologico e paesaggistico.

Tuttavia l'atto deliberativo reca degli errori riportati nella modifica delle NTA e del REC che, ad avviso dei proponenti vanno modificati e integrati.

Per tutto questo i sottoscritti cittadini

Chiedono

le seguenti modifiche ed integrazioni **1)** al CAPO VI - Zone Agricole E Art. 30 - Generalità e classificazione delle Zone E delle N.T.A., **2)** la modifica e integrazione del comma 14 dell'art. 3 del R.E.C., **3)** la modifica ed integrazione degli artt. 103, 104 e 105 CAPITOLO VII DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI così come riportate:

CAPO VI - Zone Agricole E Art. 30 - Generalità e classificazione delle Zone E delle N.T.A.

1 Le zone agricole sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non solamente come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia 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 posso 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 nelle esecuzione delle opere oggetto della licenza stessa.

La richiesta di nuove costruzioni agricole pertinentziali 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:

- a) indice massimo di fabbricabilità fondiaria: $I_f=0,03$ mc/mq;
- b) è ammesso un solo livello fuori terra e non sono ammessi piani interrati o seminterrati;
- c) distanza minima dai confini : m.10,00;
- d) altezza massima metri 4,50 misurata al colmo della copertura a tetto, rispetto alla quota di calpestio del piano terra;
- e) altezza massima metri 3,00 alla gronda del fabbricato rispetto alla quota di calpestio del piano terra; in tutti i casi la minima altezza di gronda misurata rispetto alla più elevata quota della sistemazione esterna non può superare i m.3,60;
- f) superficie max coperta mq. 100/Ha asservito;
- g) fatti salvi i limiti volumetrici derivanti dall'applicazione del combinato degli indici indicati in questo articolo, ogni area asservita ad una singola concessione può comprendere una quota massima ammissibile di volume per uso residenziale non superiore a 600 mc;
- h) l'asservimento di volumetria è consentito fra particelle ubicate nel raggio massimo di mt.100 nel caso di non contiguità tra esse;
- i) il vincolo della volumetria asservita deve risultare dalla stipula di un atto pubblico;
- j) Indice di piantumazione maggiore o uguale al 50% dell'area vincolata*

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 dall'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 fondiaria: $I_f=0,03$ mc./mq.;
- Distanza minima dai confini: 15,00 ml.;
- Altezza massima: $h_m=ml.$ 4,50.

5 Attrezzature complementari per il turismo rurale

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

Sono consentiti manufatti per allocazione di servizi e attrezzature complementari alle attività di campeggio, attrezzature, spogliatoi, ecc.) unicamente con strutture in legno smontabili secondo i parametri di seguito riportati:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: $I_f=0,03$ mc./mq.;
- Distanza minima dai confini: 15,00 ml.;
- Altezza massima: $h_m=ml.$ 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.

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

ART. 3 (modificato e integrato)

Parametri urbanistici ed edilizi

...

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 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 delle volumetria massima per interventi in zona agricola;

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

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

CAPITOLO VII

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI

ART. 103

Norme edilizie

Le costruzioni rurali, destinate ad abitazione, devono evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e essere 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 locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dal precedente art. 58.

Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica derivante dalla pubblica rete , con la possibilità di adottare, ad integrazione, in maniera combinata o in completa sostituzione, oltre ai tradizionali sistemi di generazione autonoma, qualsiasi altra fonte di energia alternativa compatibile con il contesto ambientale di riferimento.

Tipologia di nuove costruzioni ad uso abitativo

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

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 carta dei colori)

Nel caso si utilizzino elementi architettonici lapidei (stipiti, zoccolature, cornicioni, angolari, ecc.), essi devono essere in pietra locale.

Grondaie e pluviali in cotto, rame, laminato metallico,. E' tassativamente escluso l'uso di materiali plastici come il PVC .

Infissi esterni in legno, ferro, acciaio corten , alluminio preverniciato in profili tondi (abaco degli infissi con relative colorazioni): tutti gli infissi adottati devono assicurare un idoneo grado di isolamento termico rispetto all'esterno, adeguato al livello di efficienza energetica assegnato all'immobile.

Per le parti di nuove costruzioni destinate all'uso residenziale, deve essere garantito un livello di efficienza energetica non inferiore alla classe "B" mediante l'utilizzo di tipologie costruttive e di materiali compatibili con il contesto ambientale e le tradizioni costruttive dei luoghi.

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

Muri di recinzione 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 eventuale completamento:

- 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 definizione esterna, al fine di evitare modifiche ambientali impattanti devono essere limitati movimenti di 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 naturale sistemata a secco, con pavimentazioni drenanti ad eccezione degli asfalti.

Illuminazione esterna

Il sistema di illuminazione artificiale esterna, come anche quello interno, deve essere concepito e gestito in modo da essere perfettamente funzionale all'obiettivo di riduzione dei consumi energetici e al ricorso a fonti locali alternative.

Inoltre, l'illuminazione esterna dovrà essere organizzata nella quantità, nella tipologia e nella relativa disposizione, in modo tale da minimizzare l'inquinamento luminoso proveniente dall'area di intervento .

ART. 104

Norme igieniche

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di condotta o di pozzo, costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso e provvisto di pompa o, quanto meno, di cisterna igienicamente costruita e protetta.

Le cisterne sono permesse, per uso potabile, solo ove non sia possibile provvedersi di acqua in modo diverso.

Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzati in materiale impermeabile, ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare. Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane e di una vaschetta di decantazione.

La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente, e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa. In assenza di acquedotto la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale sanitario.

La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero con pavimento in cemento, pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua.

Per quanto attiene al rifornimento idrico all'interno delle costruzioni rurali si richiama quanto stabilito nel precedente art. 45.

Deve essere altresì previsto un sistema di raccolta e utilizzo delle acque di origine meteorica, in quantità tali da garantire una scorta sufficiente per almeno una settimana senza pioggia, secondo una dotazione di almeno 75 litri d'acqua meteorica per persona al giorno (pulizia superfici, bucato, sciacqui servizi igienici, irrigazione, ecc.).

La medesima dotazione pro-capite deve essere garantita con idonei approvvigionamenti, per il cosiddetto "consumo umano" (uso cucina e potabile, cura del corpo e lavaggio stoviglie).

Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come S1 nel precedente articolo 57, e dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo, accessibile da apposito locale di disimpegno e mai in diretta comunicazione con locali abitabili, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno.

Per lo scarico delle acque piovane, nere e luride devono osservarsi le disposizioni del precedente art. 44.

Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.

E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. A tali operazioni devono essere adibiti appositi locali.

I locali destinati ad uso porcilaia, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

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 essere alimentati mediante fonti energetiche alternative, con impianti 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.

Si richiede inoltre, per quanto riguarda l'obbligo di controllo ex-ante (in sede di istruzione della concessione) ed ex-post (alla richiesta di conformità per l'abitabilità), l'emanazione di una specifica determina, che abbia effetto inderogabile nell'ordinamento delle procedure interne dell'Ufficio, che non consentano perizie giurate sullo stato dei luoghi iniziali e finali dei progetti.

Nome e cognome	Luogo e data di nascita	residenza	Firma
.....
Nome e cognome	Luogo e data di nascita	residenza	Firma
.....
Nome e cognome	Luogo e data di nascita	residenza	Firma
.....
Nome e cognome	Luogo e data di nascita	residenza	Firma
.....

