



CITTÀ DI CARLENTINI

Provincia di Siracusa

Originale di Deliberazione del Consiglio Comunale N. 3 del 15/03/2011

OGGETTO:

Modifica del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.
vigente.

L'anno duemilaundici il giorno 15 del mese di Marzo, alle ore 20.00 presso l'Aula Consigliare del Centro Polivalente di via Cap. Mag. S. Battaglia, in seduta ordinaria, risultano presenti all'appello i signori:

n.d	Cognome e nome		presente	assente
1	NARDO	SEBASTIANO	x	
2	PAGLIARO	LUIGI ORAZIO	x	
3	AMENTA	GIOVANNI	x	
4	NICASTRO	GIUSEPPE		x
5	GENOVESE	SALVATORE	x	
6	PANCARI	MARIO	x	
7	TERRANOVA	CARLO	x	
8	CUVA	SEBASTIANO	x	
9	SPINA	ALFIO	x	
10	FAVARA	MASSIMILIANO	x	
11	DEMMA	GIUSEPPE	x	
12	CARVENI	ANGELO	x	
13	MANGIAMELI	CARMELO	x	
14	RUMA	MICHELE	x	
15	FOTI	SALVATORE	x	
16	CARNAZZO	GIUSEPPE		x
17	GARRASI	FLAVIO		x
18	LORITO	ANTONIO	x	
19	DANNA	ALFIO		x
20	IAPICHELLO	GIUSEPPE		x

Assume la Presidenza il Signor **AMENTA GIOVANNI** nella qualità di Presidente

Partecipa il Segretario Generale **Dott. FEDERICO CESARIO**

Il Presidente passa alla trattazione dell'argomento iscritto al punto n. 2 dell'o.d.g. avente ad oggetto: "Modifica del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente".

Dà la parola all'Assessore Ferraro, il quale ritiene doveroso chiarire il motivo per cui si è arrivati alla proposta di modifica del P.R.G.

Il P.R.G. attualmente vigente è stato approvato nel giugno del 2006. Sono palesemente emerse alcune criticità in contrasto con le elementari regole delle leggi urbanistiche, per cui circa un anno fa di concerto con le rappresentanze dei tecnici, delle ditte, con i Consiglieri Comunali e con i tecnici comunali si è deciso che fosse conveniente cambiare alcune parti del P.R.G. al più presto possibile.

L'assessore Ferraro prosegue nel suo intervento specificando i punti trattati nel verbale del 29 aprile 2010 allegato.

Successivamente dà lettura della relazione istruttoria relativa al punto in oggetto a firma del Geom. E. A. Vittordino, Responsabile dell'Area IV - Territorio e Ambiente.

Entrano in Aula i Consiglieri Carnazzo, Demma, Iapichello e Garrasi (presenti n. 19).

Il Consigliere Carveni fa osservare che, in relazione alla variante apportata dal regolamento edilizio, viene citato in modo del tutto erroneo l'art. 873 del c.p.c.. Si tratta invece del medesimo art. del Codice Civile che non prevede affatto una distanza di mt. 3,00 dal confine ma piuttosto che gli edifici, se non sono costruiti in aderenza o in appoggio, vanno realizzati ad una distanza di metri 3,00 l'uno dall'altro. Ciò configurerebbe una sostanziale modifica alla disciplina delle distanze legali prevista dal Codice Civile, che il Consiglio non è in grado di apportare, a meno che il Consiglio stesso intenda ampliare la distanza tra gli edifici, che con la predetta modifica potrebbe arrivare sino a mt. 6,00 e non ad un massimo di 3,00. Invita, pertanto, il Consiglio a pronunciarsi rispetto alla eliminazione dall'art. 63 del Regolamento Edilizio delle parole "... di procedura" e di "...ml. 3,00", che risulterebbe così riformulato, nel primo capoverso:

"Possono essere realizzate su terrazzi a piano delle unità immobiliari e debbono rispettare le norme contenute nel presente regolamento, nonché il distacco dal confine così come prescritto dall'art. 873 del Codice Civile ed inoltre non devono ridurre il soleggiamento o l'areazione dei locali di abitazione".

Il Consigliere Carnazzo afferma che, considerati i vari abusi edilizi sulle varie terrazze, ritiene utile alla luce delle varie sollecitazioni dei cittadini di poter normare e quindi di inserire nel regolamento edilizio la realizzazione di stenditoi coperti per una superficie massima coperta del 30% delle terrazze stesse. Propone, pertanto, il seguente emendamento:

Art. 14 del R.E.: Si propone di consentire la realizzazione di stenditoi coperti con una superficie massima coperta del 30% nelle terrazze a livello o di copertura.

Il Consigliere Spina sostiene la tesi secondo la quale gli stenditoi si potrebbero realizzare a condizione che ci fosse una regolamentazione. Non si può lasciare libero arbitrio al cittadino sulla scelta della tipologia.

Il Presidente nomina scrutatori i Consiglieri Mangiameli, Danna e Genovese.

Entrano in Aula i Consiglieri Foti e Demma (presenti n. 18).

Si procede all'esame degli emendamenti, che vengono numerati, convenendo che si procederà singolarmente alla loro trattazione e votazione dopo ogni singola lettura.

Il Presidente dà lettura dell'emendamento n. 1 proposto dall'Assessore Ferraro:

art. 63 R.E. cassare "ml. 3,00" e "procedura".

Il parere tecnico è favorevole.

Viene messo ai voti l'emendamento n. 1:

approvato all'unanimità.

Il Presidente dà lettura dell'emendamento n. 2 proposto dalla I^a Commissione Consiliare Urbanistica, su cui vengono espressi distinti pareri di seguito riportati:

"art. 27 e 28 delle Norme Tecniche di attuazione. Si propone la modifica delle prescrizioni da mt 8,00 a mt 12 di altezza dei fabbricati". Viene acquisito il parere favorevole da parte del Responsabile, e " Art. 30 del Regolamento Edilizio, lasciare invariato quello vigente cambiando solo il punto 9, inerente la pendenza dei tetti da 25% a 35%".

Emendamento su cui viene espresso il parere contrario da parte del Responsabile.

Successivamente viene posto ai voti, ottenendo il seguente risultato:

Astenuti n. 2 (Carveni e Lorito)

Favorevoli n. 17.

Approvato.

Il Presidente dà lettura dell'emendamento n. 3 proposto dall'Assessore Ferraro:

art. 30 punto 9 cassare "ovvero con la quota mediana del timpano o la quota massima del colmo previsti sulla fronte esterna dell'edificio in ritiro o non(vedi figure da "c" a "c/2")"; cassare inoltre "ovvero con la quota mediana del timpano o la quota massima del colmo da realizzare sulla fronte esterna dell'edificio in ritiro o non (vedi figure da "d" a "d/6").

Emendamento che acquisisce il parere favorevole da parte del Responsabile.

Successivamente l'Emendamento viene posto ai voti:

Astenuti n. 2 (Carveni e Lorito)

Favorevoli n. 17.

Approvato.

Il Presidente dà lettura dell'emendamento n. 4 proposto dai Consiglieri Carnazzo, Iapichello e Danna:

Art. 14 del R.E.: Si propone di consentire la realizzazione di stenditoi coperti con una superficie massima coperta del 30% nelle terrazze a livello o di copertura.

Emendamento su cui viene espresso il parere contrario da parte del Responsabile.

La relativa votazione riporta il seguente risultato:

Favorevoli n. 16.

Astenuti 3 (Carveni, Lorito e Demma).

Viene riproposto l'emendamento n. 4:

"L'altezza non deve superare il torrino scala e deve essere arretrato dal filo strada dal rapporto 1:1 ed aperto almeno da tre lati".

Emendamento su cui viene espresso il parere contrario da parte del Responsabile.

Successivamente viene posto ai voti:

Astenuti n. 3 (Carveni, Lorito e Demma)

Favorevoli n. 16.

Approvato.

Il Presidente dà lettura dell'emendamento n. 5 proposto dai Consiglieri Carnazzo, Iapichello e Danna:

Si propone di inserire nello strumento urbanistico di individuare tra le risorse naturali locali oltre che la pietra locale anche il legno, l'acqua e il sughero.

Emendamento che acquisisce il parere favorevole da parte del Responsabile

Successivamente l'Emendamento viene posto ai voti:

Approvato all'unanimità dai n. 19 Consiglieri presenti e votanti.

Nella sua dichiarazione di voto il Consigliere Carveni lamenta l'isolamento della minoranza e pertanto preannuncia l'astensione.

Si passa all'approvazione dell'atto nella sua interezza:

Astenuti n. 2 (Carveni e Lorito)

Voti favorevoli n. 17

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta depositata agli atti;

VISTO l'esito favorevole della votazione;

DELIBERA

- 1) Di approvare la proposta nel testo allegato, così come emendata, avente ad oggetto:
"Modifica del Regolamento Edilizio e delle Nome Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente".

- 2) Dare atto che gli emendamenti proposti vengono allegati al presente provvedimento per costituirne parte integrante e sostanziale, contrassegnati dalla numerazione in narrativa indicata.

Letta, approvata e sottoscritta.

IL CONSIGLIERE ANZIANO
NARDO SEBASTIANO

IL PRESIDENTE
AMENTA GIOVANNI

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. FEDERICO CESARIO

Affissa all'Albo Pretorio on-line

Dal 15 APR. 2011
Al 29 APR. 2011

IL MESSO COMUNALE

IL MESSO NOTIFICATORE
Sebastiano VALENTI

Il Segretario del Comune

CERTIFICA

su conforme relazione del Messo Comunale incaricato per la pubblicazione degli atti che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per QUINDICI giorni consecutivi a decorrere dal giorno 15 APR. 2011 senza opposizioni o reclami.

Li, 05 MAG. 2011

Il Segretario Generale

Dott. FEDERICO CESARIO

La presente delibera è divenuta esecutiva in data

25 APR. 2011

Li, 05 MAG. 2011

Il Segretario Generale

Dott. FEDERICO CESARIO

La presente delibera è stata trasmessa per l'esecuzione all'Ufficio

in data 05-05-2011

Comm. D. del Comune



CITTÀ DI CARLENTINI

Provincia di Siracusa

AREA IV - TERRITORIO E AMBIENTE

SERVIZIO 1 – PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Allegato alla Delibera del C.C.
n. 3 del 15-03-2011

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE da sottoporre all'esame del CONSIGLIO COMUNALE

Proponente: Responsabile dell'Area **Geom. E.A. Vittordino**

Area interessata: **AREA IV - TERRITORIO E AMBIENTE**

OGGETTO : **Modifica del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.**

PARERI

AREA IV – TERRITORIO E AMBIENTE

Ai sensi del comma 1 dell'art.53 della Legge 08.08.1990, n.142, come recepita dalla L.R. 11.12.1991, n.48, nel testo sostituito dall'art.12 della L.R. 23.12.2000, n.30, si esprime parere favorevole in ordine alla sola regolarità tecnica della proposta.

li, lunedì 13 settembre 2010



IL CAPO AREA
(Geom. E.A. Vittordino)

AREA II - SERVIZI FINANZIARI

Ai sensi del comma 1 dell'art.53 della Legge 08.08.1990, n.142, come recepita dalla L.R. 11.12.1991, n.48, nel testo sostituito dall'art.12 della L.R. 23.12.2000, n.30, si esprime parere _____ in ordine alla sola regolarità contabile della proposta.

li, _____

IL CAPO AREA
(Rag. A. Federico)



CITTÀ DI CARLENTINI

Provincia di Siracusa

AREA IV - TERRITORIO E AMBIENTE

SERVIZIO I – PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Il Capo Area Geom. E.A. Vittordino, sottopone al Consiglio Comunale la seguente proposta di deliberazione: “Modifica del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.”.

PREMESSO

che con delibera di Consiglio Comunale n.61 del 05.05.1999 è stato adottato il Piano Regolatore Generale Rielaborato, con annesso regolamento edilizio e norme tecniche di attuazione;

che con delibera di Consiglio Comunale n.5 del 22.02.2001, a seguito di regolare pubblicazione, sono state deliberate le deduzioni sulle osservazioni e opposizioni al P.R.G. rielaborato;

che con delibera di Consiglio Comunale n.55 del 18.06.2003, è stato adottato il Piano Regolatore Generale, rielaborato, con annesso Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione, a seguito delle prescrizioni dettate con il parere n.30 del 05.07.2002 trasmesso dall’U.O. 4.2 del D.R.U.;

che con D.Dir. n.440/D.R.U. del 12.04.2006, notificato con nota prot. n.28071 del 14.04.2006 e successiva pubblicazione sulla G.U.R.S. l’1 giugno 2006 (data di entrata in vigore dello strumento urbanistico), è stata approvata la Rielaborazione del P.R.G., con annesso regolamento edilizio e norme tecniche di attuazione.

CONSIDERATO

che a distanza di quattro anni dall’entrata in vigore del P.R.G. ci si è accorti che alcune prescrizioni e norme in esso contenute hanno suscitato notevoli perplessità in merito ad una corretta e lineare interpretazione, stante una complicata e poco chiara stesura;

che nell’esaminare le pratiche relative agli interventi edilizi proposti, l’ufficio ha dovuto scontrarsi costantemente con i tecnici progettisti, che talvolta hanno elaborato progetti architettonici dalle soluzioni singolari, esasperando le prescrizioni contenute nel regolamento edilizio e pertanto creando non poche difficoltà circa l’operato istruttorio dell’ufficio;



che l'ufficio e con esso la Commissione Edilizia Comunale hanno dovuto, loro malgrado, assentire progetti architettonici che contrastano in maniera eccessiva con le elementari norme urbanistiche nazionali e regionali;

RITENUTO

che il quadro di riferimento normativo, nella fattispecie il P.R.G. vigente, deve consentire una facile lettura ed interpretazione delle norme e prescrizioni da applicare;

che la mancata semplificazione delle norme e delle prescrizioni contenute nello strumento urbanistico generale continui a comportare atteggiamenti discrezionali da parte dei soggetti chiamati a proporre e a decidere, e ancor più possa determinare una serie di non decisioni;

che al fine di semplificare le norme e le prescrizioni contenute nello strumento urbanistico generale è opportuno, nonché necessario, modificare alcuni articoli cardine sia del Regolamento Edilizio che delle Norme Tecniche di Attuazione;

Pertanto si è giunti alla conclusione di modificare sensibilmente l'art.30 del R.E., ed in particolare i punti 8, 9, 10, 11 e 12, nonché aggiungere il punto 14 e l'art.64, ed inoltre modificare gli artt. 29 e 30 delle Norme Tecniche di Attuazione riguardanti le zone di verde agricolo.

Le modifiche rilevanti dell'art.30 del R.E. sono le seguenti:

- ai punti 8, 9 e 10, che riguardano rispettivamente i piani fuori terra, altezza delle fronti e l'altezza massima del fabbricato, sono state riformulate le prescrizioni che riguardano in particolare il piano seminterrato ed il piano sottotetto, semplificando la stesura con i relativi disegni;
- al punto 11 (Superficie lorda dell'edificio) sono state riformulate le norme che riguardano in particolare il piano seminterrato ed il piano sottotetto, ed è stata introdotta la norma che deroga l'ingombro del corpo scala e le strutture del tipo "pergolato";
- al punto 12 (Volume lordo dell'edificio) è stata eliminata l'altezza minima di calcolo pari a ml.3,20; altezza che risulta in contrasto con la normativa urbanistica vigente stante che il volume di norma viene determinato riferendosi all'altezza del manufatto che fuoriesce dal terreno, così come specifica soprattutto il manuale di urbanistica, che cita testualmente: "*il volume costruibile comprende: la parte fuori terra delle costruzioni; la parte interrata delle stesse, se destinata alla residenza, uffici o attività; la porzione fuori terra dei fabbricati accessori; sono esclusi i cosiddetti volumi tecnici (vano scala, vano locale ascensore, ecc.)*";
- l'introduzione del punto 14 con il quale è stata regolamentata la copertura a tetto e a terrazza degli edifici;



- l'introduzione dell'art. 64, che riguarda la realizzazione delle canne fumarie sulle coperture degli edifici, stante che l'argomento risulta attualmente mancante;
- lievi modifiche agli articoli 31, 36, 37 e 63, che riguardano rispettivamente i distacchi dai fili stradali, le tipologie edilizie, le caratteristiche dei locali A1 e A2, e per ultimo la realizzazione delle strutture precarie;

Le modifiche agli artt.29 e 30 delle N.T.A. riguardano in particolare la volumetria massima ammissibile, il numero dei piani fuori terra e la copertura dei fabbricati. E' stato eliminato il limite massimo di 900 mc. per quanto riguarda gli edifici ad uso abitativo. E' stato aggiunto, per quanto riguarda i fabbricati destinati alla conduzione del fondo, il limite massimo dei piani fuori terra, non specificato nell'originaria stesura. La copertura dei fabbricati è stata modificata prescrivendola con qualsiasi tipologia costruttiva. La pendenza della falda è stata aumentata al 35% contro l'attuale 25%. E' stato introdotto il disposto dettato dall'art.42, comma 1 della L.R. 19.05.2003, n.7 che consente ai Comuni di prevedere con lo strumento urbanistico generale l'inserimento di nuove costruzioni nelle zone di rispetto dei boschi e delle fasce forestali per una densità edilizia territoriale massima di 0,03 mc/mq, limitandolo nel nostro territorio, esclusivamente, per i fabbricati rurali di servizio utili per la conduzione del fondo, per i fabbricati da destinare ad attività di agriturismo e per i fabbricati da destinare ad allevamenti zootecnici ed avicoli.

PROPONE

al Consiglio Comunale

1. Di prendere atto delle suddette conclusioni;
2. Di assentire in variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'art.7 della L.R. 11.04.1981, n.65 e ss.mm. e ii., le modifiche oggetto di proposta;
3. Di dare mandato al responsabile, a cui è stato affidato il procedimento, al fine di provvedere ai successivi adempimenti relativi al presente atto.

IL CAPO AREA
(Geom. A. Vittorino)



OGGETTO : Modifica del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

Relazione Istruttoria

Il sottoscritto Geom. E. A. Vittordino, in qualità di responsabile dell'Area IV – Territorio e Ambiente, su richiesta dell'Assessore dell'Area IV Dott. A. Ferraro, formulata verbalmente, relaziona quanto segue.

PREMESSO

che con delibera di Consiglio Comunale n.61 del 05.05.1999 è stato adottato il Piano Regolatore Generale Rielaborato, con annesso regolamento edilizio e norme tecniche di attuazione;

che con delibera di Consiglio Comunale n.5 del 22.02.2001, a seguito di regolare pubblicazione, sono state deliberate le deduzioni sulle osservazioni e opposizioni al P.R.G. rielaborato;

che con delibera di Consiglio Comunale n.55 del 18.06.2003, è stato adottato il Piano Regolatore Generale, rielaborato, con annesso Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione, a seguito delle prescrizioni dettate con il parere n.30 del 05.07.2002 trasmesso dall'U.O. 4.2 del D.R.U.;

che con D.Dir. n.440/D.R.U. del 12.04.2006, notificato con nota prot. n.28071 del 14.04.2006 e pubblicazione sulla G.U.R.S. l'1 giugno 2006 (data di entrata in vigore dello strumento urbanistico), è stata approvata la Rielaborazione del P.R.G., con annesso regolamento edilizio e norme tecniche di attuazione.



CONSIDERATO

che a distanza di quattro anni dall'entrata in vigore del P.R.G. ci si è accorti che alcune prescrizioni e norme in esso contenute hanno suscitato notevoli perplessità in merito ad una corretta e lineare interpretazione, stante una complicata e poco chiara stesura;

che nell'esaminare le pratiche relative agli interventi edilizi proposti, l'ufficio ha dovuto scontrarsi costantemente con i tecnici progettisti, che talvolta hanno elaborato progetti architettonici dalle soluzioni singolari, esasperando le prescrizioni contenute nel regolamento edilizio e pertanto creando non poche difficoltà circa l'operato istruttorio dell'ufficio;

che l'ufficio e con esso la Commissione Edilizia Comunale hanno dovuto, loro malgrado, assentire progetti architettonici che contrastano in maniera eccessiva con le elementari norme urbanistiche nazionali e regionali;

RITENUTO

che il quadro di riferimento normativo, nella fattispecie il P.R.G. vigente, deve consentire una facile lettura ed interpretazione delle norme e prescrizioni da applicare;

che la mancata semplificazione delle norme e delle prescrizioni contenute nello strumento urbanistico generale continui a comportare atteggiamenti discrezionali da parte dei soggetti chiamati a proporre e a decidere, e ancor più possa determinare una serie di non decisioni;

che al fine di semplificare le norme e le prescrizioni contenute nello strumento urbanistico generale è opportuno, nonché necessario, modificare alcuni articoli cardine sia del Regolamento Edilizio che delle Norme Tecniche di Attuazione;

Pertanto si è giunti alla conclusione di modificare sensibilmente l'art.30 del R.E., ed in particolare i punti 8, 9, 10, 11 e 12, nonché aggiungere il punto 14 e l'art.64, ed inoltre modificare gli artt. 29 e 30 delle Norme Tecniche di Attuazione riguardanti le zone di verde agricolo.

Le modifiche rilevanti dell'art.30 del R.E. sono le seguenti:

- ai punti 8, 9 e 10, che riguardano rispettivamente i piani fuori terra, altezza delle fronti e l'altezza massima del fabbricato, sono state riformulate le prescrizioni che riguardano in particolare il piano seminterrato ed il piano sottotetto, semplificando la stesura con i relativi disegni;
- al punto 11 (Superficie lorda dell'edificio) sono state riformulate le norme che riguardano in particolare il piano seminterrato ed il piano sottotetto, ed è stata introdotta la norma che deroga l'ingombro del corpo scala e le strutture del tipo "pergolato";



- al punto 12 (Volume lordo dell'edificio) è stata eliminata l'altezza minima di calcolo pari a ml.3,20; altezza che risulta in contrasto con la normativa urbanistica vigente stante che il volume di norma viene determinato riferendosi all'altezza del manufatto che fuoriesce dal terreno, così come specifica soprattutto il manuale di urbanistica, che cita testualmente: *"il volume costruibile comprende: la parte fuori terra delle costruzioni; la parte interrata delle stesse, se destinata alla residenza, uffici o attività; la porzione fuori terra dei fabbricati accessori; sono esclusi i cosiddetti volumi tecnici (vano scala, vano locale ascensore, ecc.)"*;
- l'introduzione del punto 14 con il quale è stata regolamentata la copertura a tetto e a terrazza degli edifici;
- l'introduzione dell'art. 64, che riguarda la realizzazione delle canne fumarie sulle coperture degli edifici, stante che l'argomento risulta attualmente mancante;
- lievi modifiche agli articoli 31, 36, 37 e 63, che riguardano rispettivamente i distacchi dai fili stradali, le tipologie edilizie, le caratteristiche dei locali A1 e A2, e per ultimo la realizzazione delle strutture precarie;

Le modifiche agli artt.29 e 30 delle N.T.A. riguardano in particolare la volumetria massima ammissibile, il numero dei piani fuori terra e la copertura dei fabbricati. E' stato eliminato il limite massimo di 900 mc. per quanto riguarda gli edifici ad uso abitativo. E' stato aggiunto, per quanto riguarda i fabbricati destinati alla conduzione del fondo, il limite massimo dei piani fuori terra, non specificato nell'originaria stesura. La copertura dei fabbricati è stata modificata prescrivendola con qualsiasi tipologia costruttiva. La pendenza della falda è stata aumentata al 35% contro l'attuale 25%. E' stato introdotto il disposto dettato dall'art.42, comma 1 della L.R. 19.05.2003, n.7 che consente ai Comuni di prevedere con lo strumento urbanistico generale l'inserimento di nuove costruzioni nelle zone di rispetto dei boschi e delle fasce forestali per una densità edilizia territoriale massima di 0,03 mc/mq, limitandolo nel nostro territorio, esclusivamente, per i fabbricati rurali di servizio utili per la conduzione del fondo, per i fabbricati da destinare ad attività di agriturismo e per i fabbricati da destinare ad allevamenti zootecnici ed avicoli.

Tutto ciò per quanto di competenza.

Si allega alla presente, per una migliore comprensione della variazioni apportate, sia lo stralcio degli articoli attualmente vigenti sia quello degli articoli modificati e aggiunti, nonché gli elaborati grafici di riferimento agli articoli del R.E..

Carlentini li, lunedì 13 settembre 2010



IL CAPO AREA
(Geom. E. A. Vittordino)



CITTÀ DI CARLENTINI

Provincia di Siracusa

AREA IV - TERRITORIO E AMBIENTE

P.R.G. vigente, approvato con D. Dir. n.440/D.R.U. del 12.04.2006, in vigore dall'1 giugno 2006 (G.U.R.S. N.27 – Parte Prima);

STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Variante n.1/2010

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(Geom. M. Battaglia)



IL CAPO AREA

(Geom. E.M. Vittorino)

L'art. 29 viene così sostituito:

“ART. 29 - ZONE DEL VERDE AGRICOLO - E

Definizione

Sono tutte le parti del territorio comunale non classificate diversamente.

Strumento di attuazione

Concessione edilizia per attrezzature ed impianti produttivi e per fabbricati rurali a servizio della conduzione del fondo nonché per abitazioni.

Interventi consentiti

- 1 - Edilizia residenziale per uso abitativo.
- 2 - Fabbricati rurali di servizio utili alla conduzione del fondo e per fabbricati da destinare ad attività di agriturismo.
- 3 - Fabbricati per allevamenti zootecnici ed avicoli.
- 4 - Impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali.

Prescrizioni

- Per gli interventi di cui al punto 1: densità fondiaria massima 0,03 mc/mq; altezza massima m. 7,50 (2 piani f.t.).
- Per gli interventi di cui al punto 2: densità fondiaria massima 0,10 mc/mq; altezza massima m. 7,00 (1 piano f.t.).
- Per gli interventi di cui al punto 3: densità fondiaria massima 0,10 mc/mq; altezza massima m. 7,00 (1 piano f.t.).
- Per gli interventi di cui al punto 4, la edificazione avverrà in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 22 della L.R. 71/78, come sostituito dall'art.6 L.R. 17/94 e successive modifiche ed integrazioni, con la precisazione che le risorse naturali locali sono principalmente costituite da pietra locale. La tipologia costruttiva, deve rispettare quella dei tipici capannoni industriali, costituiti da una elevazione fuori terra.
- Per gli interventi di cui ai punti 2 e 3 è recepito il disposto dell'art.42, comma 1 della L.R. 19.05.2003, n.7 (*Attività edilizia nei boschi e nelle fasce forestali*);
- La residenza dovrà costituire corpo a se stante e risultare separata da tutte le altre attrezzature da una distanza di almeno m. 10,00.
- Per i fabbricati utili alla conduzione del fondo, nell'eventuale piano interrato o seminterrato, deve essere previsto almeno un accesso carrabile;

- Per l'edilizia già esistente è consentito l'ampliamento, anche se eccedente l'indice di zona, nella misura massima del 10% per adeguarla alle esigenze igienico-sanitarie.
- E' recepito il disposto dell'art. 23 della L.R. 71/78 per agriturismo.
- E' consentito l'impianto di attrezzature tecnologiche (depuratori, cabine elettriche, serbatoi e simili).
- Gli interventi da effettuare nelle "masserie" e nei "casali" sono soggetti al parere preventivo della Soprintendenza BB. CC. AA.
- I dislivelli scaturenti dai movimenti di terra necessari per la sistemazione delle aree non possono superare m. 1,50 in più od in meno rispetto al livello naturale del terreno; gli eventuali muri di sostegno o di contenimento debbono essere rivestiti con materiale naturale oppure mascherati con vegetazione e le eventuali scarpate devono essere piantumate.
- Le aree da destinare a viabilità interna ed a piazzali devono essere contornate da alberi ad alto fusto; quelle da destinare a parcheggio, oltre che contornate, devono essere dotate di alberi ad alto fusto anche al loro interno in dipendenza delle aree di sosta e delle corsie di servizio.
- Le tipologie architettoniche degli edifici devono essere compatibili con le linee architettoniche proprie degli insediamenti del territorio rurale comunale e le facciate devono essere intonacate con intonaci colorati di tipo tradizionale e/o rivestite in pietra naturale locale.
- Le eventuali coperture a tetto, realizzate anche con falde asimmetriche, devono avere una pendenza massima pari al 35% e ricoperte con coppi siciliani di colore tradizionale. E' fatta eccezione per gli interventi di cui al punto 4, con tipologia costruttiva del tipo prefabbricato.
- Eventuali terrazzini, inglobati nella copertura, non possono superare il 10% della copertura stessa e devono essere realizzati arretrati rispetto alla linea di gronda.
- La richiesta di nuove costruzioni di attrezzature dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle funzioni e delle dimensioni dei fabbricati rispetto alle dimensioni delle superfici colturali ed asservite (in affitto e/o in proprietà, ma comunque nel territorio comunale) dell'Azienda ed ai suoi programmi di attività e/o di produzione agricola.
- Per i nuovi impianti zootecnici, la superficie colturale deve assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento.
Nell'ambito degli impianti zootecnici, rientrano anche gli impianti di acqua coltura.
- I progetti insistenti su aree superiori a 10 ettari devono essere corredata di una relazione agronomica, se attinenti allo sviluppo di attività agricole o zootecnici, e di una relazione ambientale se attinenti ad altre attività."

L'art. 30 viene così sostituito:

“ART. 30 - ZONE DEL VERDE AGRICOLO SPECIALE - E1

Definizione

Sono tutte le parti del territorio comunale circostanti al Centro Urbano di Carlentini ed in prossimità del Centro Urbano di Pedagaggi nonché la parte di territorio compresa fra la S.S. 114 ed il mare.

Strumento di attuazione

Concessione edilizia per fabbricati rurali a servizio della conduzione del fondo nonché per abitazioni.

Interventi consentiti

- 1 - Edilizia residenziale per uso abitativo.
- 2 - Fabbricati rurali di servizio utili alla conduzione del fondo e per fabbricati da destinare ad attività di agriturismo.

Prescrizioni

- Per gli interventi di cui al punto 1: densità fondiaria massima 0,03 mc/mq; altezza massima m. 7,50 (2 piani f.t.).
- Per gli interventi di cui al punto 2: densità fondiaria massima 0,10 mc/mq; altezza massima m. 7,00 (1 piano f.t.).
- La residenza dovrà costituire corpo a se stante e risultare separata da tutte le altre attrezzature da una distanza di almeno m. 10,00.
- Per i fabbricati utili alla conduzione del fondo, nell'eventuale piano interrato o seminterrato, deve essere previsto almeno un accesso carrabile;
- Per l'edilizia già esistente è consentito l'ampliamento, anche se eccedente l'indice di zona, nella misura massima del 10% per adeguarla alle esigenze igienico-sanitarie.
- E' recepito il disposto dell'art. 23 della L.R. 71/78 per agriturismo.
- E' consentito l'impianto di attrezzature tecnologiche (depuratori cabine elettriche, serbatoi e simili), purché non contrastino con l'ambiente circostante.
- Non sono ammessi gli interventi produttivi di cui all'art. 22 della L.R. 71/78.
- Gli interventi da effettuare nelle “masserie” e nei “casali” sono soggetti al parere preventivo della Soprintendenza BB. CC. AA

- I dislivelli scaturenti dai movimenti di terra necessari per la sistemazione delle aree non possono superare m. 1,50 in più od in meno rispetto al livello naturale del terreno; gli eventuali muri di sostegno o di contenimento debbono essere rivestiti con materiale naturale o mascherati con vegetazione e le eventuali scarpate devono essere piantumate.
- Le aree da destinare a viabilità interna ed a piazzali devono essere contornate da alberi ad alto fusto.
- Le tipologie architettoniche degli edifici debbono essere compatibili con le linee architettoniche proprie degli insediamenti del territorio rurale comunale e le facciate devono essere intonacate con intonaci colorati di tipo tradizionale e/o rivestite in pietra naturale locale.
- Le eventuali coperture a tetto, realizzate anche con falde asimmetriche, devono avere una pendenza massima pari al 35% e ricoperte con coppi siciliani di colore tradizionale. E' fatta eccezione per gli interventi di cui al punto 4, con tipologia costruttiva del tipo prefabbricato.
- Eventuali terrazzini, inglobati nella copertura, non possono superare il 10% della copertura stessa e devono essere realizzati arretrati rispetto alla linea di gronda.
- La richiesta di nuove costruzioni di fabbricati rurali di servizio utili alla conduzione del fondo, dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle funzioni e delle dimensioni dei fabbricati rispetto alle dimensioni delle superfici colturali del fondo.”

Carlentini li, 13 settembre 2010

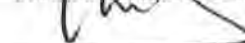
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(Geom. M. Battaglia)




IL CAPO AREA

(Geom. F. A. Stordino)





CITTÀ DI CARLENTINI

Provincia di Siracusa

AREA IV - TERRITORIO E AMBIENTE

P.R.G. vigente, approvato con D. Dir. n.440/D.R.U. del 12.04.2006,
in vigore dall'1 giugno 2006 (G.U.R.S. N.27 – Parte Prima);

STRALCIO

REGOLAMENTO EDILIZIO

Variante n.1/2010

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(Geom. M. Battaglia)



IL CAPO AREA

(Geom. M.A. Vittorino)

L'art. 30 è così sostituito:

Art. 30 - Indici e parametri urbanistici - Metodi di misurazione.

1. - Superficie territoriale

E' la superficie perimetrata nelle planimetrie di P.R.G., in cui le previsioni sono attuate mediante Piani esecutivi, comprendente anche le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e/o nella ubicazione indicate, caso per caso, nelle Norme di Attuazione e nelle planimetrie di P.R.G.

2. - Densità territoriale

E' il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

3. - Superficie fondiaria

E' la superficie dell'area a destinazione omogenea di zona utilizzabile a fini edificatori, al netto delle strade o spazi destinati al pubblico transito od al pubblico uso.

4. - Densità fondiaria

E' il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

5. - Lotto minimo di intervento

E' la superficie fondiaria minima per interventi di nuove costruzioni.

6. - Superficie coperta

E' la superficie massima risultante dalla proiezione sul piano orizzontale della superficie lorda di ciascuno piano dell'edificio.

7. - Rapporto di copertura

E' il rapporto massimo fra la superficie coperta dell'edificio o degli edifici e la superficie fondiaria di pertinenza.

8. - Numero di piani fuori terra

E' il numero massimo dei piani fuori terra, compreso:

- a) l'ultimo piano in ritiro;

- b) il piano sottotetto abitabile, qualora abbia un qualsiasi fronte libero in ritiro o non, prospiciente su strade, aree pubbliche, cortili, terrazzi e distacchi, con esclusione del fronte libero prospiciente sul terrazzino intercluso nel tetto di copertura (*vedi figura "a"*);
- c) il piano seminterrato, nel caso che abbia un'altezza media ponderale superiore a ml. 1,75, data tra quella delle varie fronti o tratti della fronte stessa e misurata: per fronti a filo strada o cortile tra la quota del marciapiede stradale o del cortile e la quota dell'estradosso del solaio soprastante (*vedi figura "b"*); per fronti su distacco tra il terreno sistemato nelle immediate vicinanze dell'edificio e la quota dell'estradosso del solaio soprastante (*vedi figura "b/1"*). E' esclusa la porzione di fronte del piano seminterrato e/o interrato che è interessata dalla rampa esterna per l'accesso ai citati piani, purché detta rampa impegni una sola fronte del fabbricato ovvero fino ad una fronte di lunghezza non superiore a ml.10,00 e comunque non oltre il primo possibile varco di accesso (*vedi figure "f" e "g"*).

9. - Altezza delle fronti dell'edificio

L'altezza delle fronti dell'edificio, misurata sul piano verticale delle fronti stesse, è data dalla differenza:

- a. per fronti a filo strada o cortili - tra la quota del marciapiede stradale o del cortile e la quota dell'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura a terrazzo in ritiro o non, ovvero, nel caso di copertura a tetto, con la quota della gronda in ritiro o non (intesa come linea di intersezione tra la fronte esterna dell'edificio e l'estradosso della falda), ovvero con la quota mediana del timpano o la quota massima del colmo previsti sulla fronte esterna dell'edificio in ritiro o non (*vedi figure da "c" a "c/2"*);
- b. per fronti su distacchi - tra la quota del terreno sistemato nelle immediate vicinanze dell'edificio, e la quota dell'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura a terrazzo in ritiro o non; purché il terreno abbia una pendenza inferiore o uguale al 15% compresa nella fascia di larghezza pari a ml.5,00; nel caso di pendenze maggiori, tra la quota mediana della predetta fascia e la quota dell'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura a terrazzo in ritiro o non, ovvero, nel caso di copertura a tetto, con la quota della gronda in ritiro o non (intesa come linea di intersezione tra la fronte esterna dell'edificio e l'estradosso della falda), ovvero con la quota mediana del timpano o la quota massima del colmo da realizzare sulla fronte esterna dell'edificio in ritiro o non (*vedi figure da "d" a "d/6"*);

10. - Altezza massima

L'altezza massima dell'edificio è data dall'altezza massima tra quella delle varie fronti o tratti della fronte stessa, aumentata dell'altezza dell'eventuale ultimo piano in ritiro.

Nel caso di strada o di terreni sistemati in pendenza, l'altezza massima va riferita alla linea verticale mediana della fronte o di tratti della fronte stessa.

Sono esclusi dai limiti di altezza:

- la sovrastruttura del corpo scala e del locale motore ascensore, contenuti nei limiti minimi prescritti dai relativi regolamenti e dal presente regolamento e purché non superino i m.3,50 rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura a terrazzo.
- il tratto di fronte prospiciente sul terrazzino intercluso nella copertura a tetto (*vedi figura "c"*);
- il tratto di fronte impegnato dalla rampa carrabile esterna per l'accesso al piano seminterrato e/o interrato, purché detta rampa impegni una sola fronte del fabbricato ovvero fino ad una fronte di lunghezza non superiore a ml.10,00 e comunque non oltre il primo possibile varco di accesso (*vedi figure "f" e "g"*).

11. - Superficie lorda dell'edificio

La superficie lorda dell'edificio è data dalla somma delle superficie lorde di tutti i piani fuori terra, dell'eventuale piano seminterrato e dell'eventuale piano sottotetto, con esclusione:

- a. del piano seminterrato avente, in ogni fronte o tratto di fronte, altezza massima fuori terra inferiore a m. 1,75, e misurata:
 - per fronti a filo strada o cortili, tra la quota del marciapiede stradale o del cortile e la quota dell'estradosso del solaio soprastante (*vedi figure "e" ed "e/1"*);
 - per fronti su distacchi tra il terreno sistemato nelle immediate vicinanze dell'edificio e la quota dell'estradosso del solaio soprastante (*vedi figure "e/2" ed "e/3"*);

La suddetta esclusione non attiene, invece, il piano seminterrato privo di sovrastante edificazione.

- b. della porzione del piano seminterrato e/o interrato interessato da rampe esterne, qualora la stessa impegni una sola fronte del fabbricato ovvero fino ad una fronte di lunghezza non superiore a ml.10,00 e comunque non oltre il primo possibile varco di accesso; con la precisazione che la porzione eccedente (larghezza del fronte per l'intera lunghezza) va invece inclusa (*vedi figure "f" e "g"*).

- c. dei porticati a piano terra razionalmente destinabili ad uso collettivo con profondità minima di m. 2,00 e senza soluzioni di continuità;
- d. dei balconi e delle terrazze scoperte, delle logge delle tettoie e delle verande, con la precisazione che per le logge le tettoie e le verande la esclusione attiene solamente alle zone di profondità non superiore a m. 2,00 misurata dal filo esterno della fronte e che l'eventuale eccedenza non va invece esclusa;
- e. dei pergolati, privi di copertura rigida, di profondità massima pari a ml.4,00 (da realizzare comunque rispettando le prescrizioni dettate dall'art.63 del presente regolamento);
- f. della porzione del piano sottotetto avente l'altezza interna minima inferiore a ml.2,40 (di norma non considerata abitabile);
- g. della proiezione del corpo scala, compreso il cosiddetto "occhio luce", e delle singole rampe di scala, il cui ingombro va misurato al netto delle murature;
- h. dell'androne d'ingresso a piano terra;
- i. della sovrastruttura del torrino scala e del locale motore ascensore, contenuti nei limiti minimi prescritti;
- j. dei parcheggi di cui all'art.18 della legge n. 765/67, in misura non superiore a quella prescritta dalla suddetta legge e successive modifiche ed integrazioni, qualora non fosse possibile prevedere la superficie nei piani seminterrati e/o interrati;
- k. degli ascensori e dei montacarichi, il cui ingombro va misurato al netto delle murature.

12. - Volume lordo dell'edificio

Il volume lordo dell'edificio è dato dalla somma dei prodotti delle superfici lorde (di cui al punto precedente) di ciascun piano fuori terra per le rispettive altezze, computate da estradosso solaio ad estradosso solaio, con eccezione:

- a. del piano seminterrato la cui altezza va invece computata con la media ponderale tra quella delle varie fronti fuori terra (linea verticale mediana della fronte o di tratti della fronte stessa), misurata: per fronti a filo strada o cortile, tra la quota del marciapiede stradale o del cortile e la quota dell'estradosso del solaio soprastante (*vedi figura "e"*); per fronti su distacchi tra il terreno sistemato nelle immediate vicinanze dell'edificio e la quota dell'estradosso del solaio soprastante (*vedi figure "e/2" ed "e/3"*).
- b. della porzione del piano seminterrato e/o interrato, in cui la rampa di accesso non rispetti le prescrizioni contenute nel predetto punto 11 lettera a), la cui altezza va invece computata con la media ponderale tra quella delle varie fronti fuori terra (*vedi figure "f" ed "g"*);

- c. del piano terra o rialzato (nel caso in cui non vi sia il sottostante piano interrato o seminterrato) la cui altezza va invece computata dal piano di pavimento all'estradosso del solaio soprastante, purché la quota del piano di pavimento non superi i ml.1,50 rispetto alla sistemazione del terreno;
- d. dei sottotetti, la cui altezza va commisurata con l'altezza mediana di ogni singola falda o tratto di essa, dall'estradosso del solaio piano di calpestio all'estradosso della falda.

13 – Fabbricati accessori

I fabbricati accessori nelle aree di pertinenza degli edifici sono regolamentati dalle norme di legge sia per quanto attiene la tipologia, sia per quanto attiene il regime concessorio e/o autorizzativo e sia per quanto attiene la valutazione ai fini del calcolo del volume ammissibile e dei distacchi.

14 – Coperture a tetto e a terrazza

Nel piano sottotetto non abitabile, possono essere realizzati terrazzini interclusi nella copertura, utili per la manutenzione del tetto e l'installazione di impianti tecnologici, con superficie di calpestio non superiore a mq.3,00, e devono essere arretrati di ml. 1,00 rispetto alla linea di gronda.

Nel piano sottotetto abitabile, possono essere realizzati terrazzini interclusi nella copertura, con superficie di calpestio non superiore al 10% della copertura, e devono essere arretrati di ml. 1,00 rispetto alla linea di gronda.

Nel caso di copertura a tetto, la pendenza della falda non deve essere superiore al 35%.

Le gronde delle falde delle coperture a tetto non possono essere realizzate sui muri a confine con altri edifici di proprietà di terzi e per gli edifici ad angolo fra strade e/o spazi pubblici le coperture a tetto devono essere del tipo a "padiglione".

Nel piano di copertura a terrazza possono essere installati impianti fotovoltaici, purché i pannelli siano direttamente collocati sul piano di calpestio e il punto massimo di inclinazione del pannello e/o della struttura non superi i ml. 2,00 di altezza dallo stesso piano. Inoltre l'impianto, qualora superi l'altezza del parapetto (di norma non superiore a ml.1,00) fronteggiante spazi di uso pubblico, deve essere arretrato dal filo interno dello stesso, fino ad una distanza pari all'altezza dell'impianto.

L'art. 31 è così sostituito:

Art. 31 - Distacchi dai fili stradali

Nelle zone territoriali **A1 - B1 - B3** è prescritto l'obbligo del rispetto degli allineamenti stradali preesistenti, con il divieto categorico di arretrare gli edifici per i piani terra e primo.

Per gli insediamenti nelle zone territoriali **C1 - C2 - C3 - C4 - C5** gli edifici debbono essere arretrati dal filo stradale come segue;

- m. 5,00 per strade fino a m.7,00 di larghezza;

- m. 7,50 per strade da oltre m. 7,00 e fino a m. 12,00 di larghezza;

- m. 10,00 per strade di oltre m. 12,00 di larghezza.

Per gli insediamenti nelle zone territoriali **C6/a - C6/b** gli arretramenti degli edifici dai fili stradali sono prescritti dalle Norme di Attuazione.

Per gli insediamenti nelle zone territoriali **D2 - D3** gli arretramenti degli edifici dai fili stradali devono essere pari alla metà dei distacchi tra gli edifici come prescritto dalle Norme di Attuazione.

Per gli insediamenti nelle zone territoriali **E - E1** gli arretramenti degli edifici dai fili stradali devono rispettare quelli prescritti dalle normative vigenti in materia.

Per tutte le altre zone territoriali per le quali è prescritto come strumento di attuazione il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, gli arretramenti degli edifici dai fili stradali saranno stabiliti dal Piano Particolareggiato.

Sono fatte salve comunque le distanze minime dal ciglio stradale prescritto da norme di legge e così pure le distanze minime dalle zone ferroviarie.

I varchi carrabili, previsti nelle recinzioni dei lotti, devono essere arretrati di ml.3,00 rispetto al filo stradale.

L'art. 36 è così sostituito:

Art. 36 - Tipologie edilizie e classificazione

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui.

I locali di cui sopra sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in due categorie: A1 ed A2.

La categoria A1 comprende locali adibiti ad abitazione vera e propria, studi professionali e commerciali, uffici pubblici e privati, sedi di associazioni e simili, ricettività alberghiera, locali per spettacoli e per attività culturali,

ricreative e sportive, servizi di interesse collettivo anche privati (sanitario, assistenziale, religioso, scolastico, etc.).

La categoria A2 comprende negozi di vendita, esercizi pubblici (bar, ristoranti, pub, etc.), magazzini e depositi con permanenza continua di personale, laboratori artigianali e simili.

I locali accessori sono di due tipi: S1 e S2.

Il tipo S1 comprende le scale che collegano più di tre piani; i corridoi di disimpegno di lunghezza superiore a ml. 12,00; i ripostigli di superficie superiore a mq. 4,00; le lavanderie, le autorimesse pubbliche e private ed i magazzini e depositi senza permanenza continua di personale, fatta eccezione per gli addetti alla custodia.

Il tipo S2 comprende i servizi igienici ed i bagni.

L'art. 37 è così sostituito:

Art. 37 - Caratteristiche dei locali A1 ed A2

Tutti i locali di categoria A1 devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni e/o cortili e devono essere situati in piani interamente fuori terra.

Le finestre devono distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

Il rapporto tra le superfici delle finestre e del pavimento di ciascun locale non deve essere inferiore ad 1/8.

Devono avere inoltre le seguenti dimensioni minime:

altezza netta ml. 2,70; superficie netta mq. 9,00.

L'altezza minima di cui sopra, nel caso di locali con soffitti inclinati o misti, deve intendersi come altezza media netta, con un minimo assoluto netto di ml.2,40.

I locali A1 destinati a cucina possono avere invece una superficie minima netta di mq. 6,00.

Sono ammesse cucine in nicchia, prive di finestrate proprie, quando comunicano ampiamente con una stanza di soggiorno o da pranzo e sono munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima netta di mq. 9,00 se per una persona e di mq. 14,00 se per due persone.

La stanza di soggiorno deve avere una superficie minima di mq. 14,00.

I locali A1 possono anche ricevere aria e luce diretta dagli spazi liberi interni scoperti, privati e pubblici, collegati direttamente alle strade e vie pubbliche, già esistenti all'interno degli isolati delle zone A1 - B1 - B3, se il Regolamento di Igiene lo consente.

Tutti i locali A2, fermo restando quanto sopra prescritto per i locali A1 per ciò che riguarda l'aerazione e l'illuminazione ed il rapporto minimo tra le superfici delle finestre e quelle dei pavimenti, devono avere un'altezza minima utile netta di m. 3,00. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia è concessa la deroga fino a m. 2,70 purché siano assicurati i requisiti minimi di igiene ambientale previsti dall'art. 6 comma 1 lett. b) e c) e comma 4 del D.P.R. n. 303 del 19.3.1956 e successive modifiche ed integrazioni. Qualora non fosse possibile soddisfare il rapporto minimo tra le superfici delle finestre e quelle dei pavimenti, i suddetti locali devono essere dotati di adeguati impianti di ventilazione forzata e di illuminazione artificiale.

I suddetti locali, ferme restando le prescrizioni di cui al paragrafo precedente, possono anche essere allocati in piani seminterrati, purché la porzione di piano fuori terra rispetti quanto dettato dall'art.30 punto 8 ed il fronte libero fuori terra rispetti la metà del distacco tra pareti finestrate previsto dal D.M. n.1444/1968.

L'art. 63 è così sostituito:

Art. 63 – Strutture prive di copertura

Le strutture prive di copertura rigida (pergolati, gazebo, etc.) non possono essere realizzate al di sopra del piano di copertura degli edifici.

Possono essere realizzate sui terrazzi a piano delle unità immobiliari e debbono rispettare le norme contenute nel presente regolamento, nonché il distacco di ml.3,00 dal confine, così come prescritto dall'art.873 del Codice di Procedura Civile, ed inoltre non devono ridurre il soleggiamento o l'aerazione dei locali di abitazione.

Viene aggiunto il seguente articolo:

Art. 64 – Canne fumarie

Le bocche delle canne fumarie devono risultare più alte di almeno un metro rispetto alla gronda dei tetti, ai parapetti ed a qualunque fabbricato o struttura distante meno di m. 10,00 dal suo raggio, ad eccezione della sovrastruttura del corpo scala il cui distacco può essere contenuto entro i ml.5,00.

Per la porzione di camino sporgente dal tetto o dalla copertura piana dell'edificio non può essere imposta un'altezza di costruzione superiore a m.5,00.

Sono fatte salve le prescrizioni più restrittive imposte dalle norme o dalle leggi vigenti in materia, nonché le norme per lo smaltimento dei fumi provenienti dagli impianti a gas per uso domestico.

Si allegano, al presente stralcio di regolamento, le figure di riferimento.

Carlentini li, 13 settembre 2010

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(Geom. M. Battaglia)

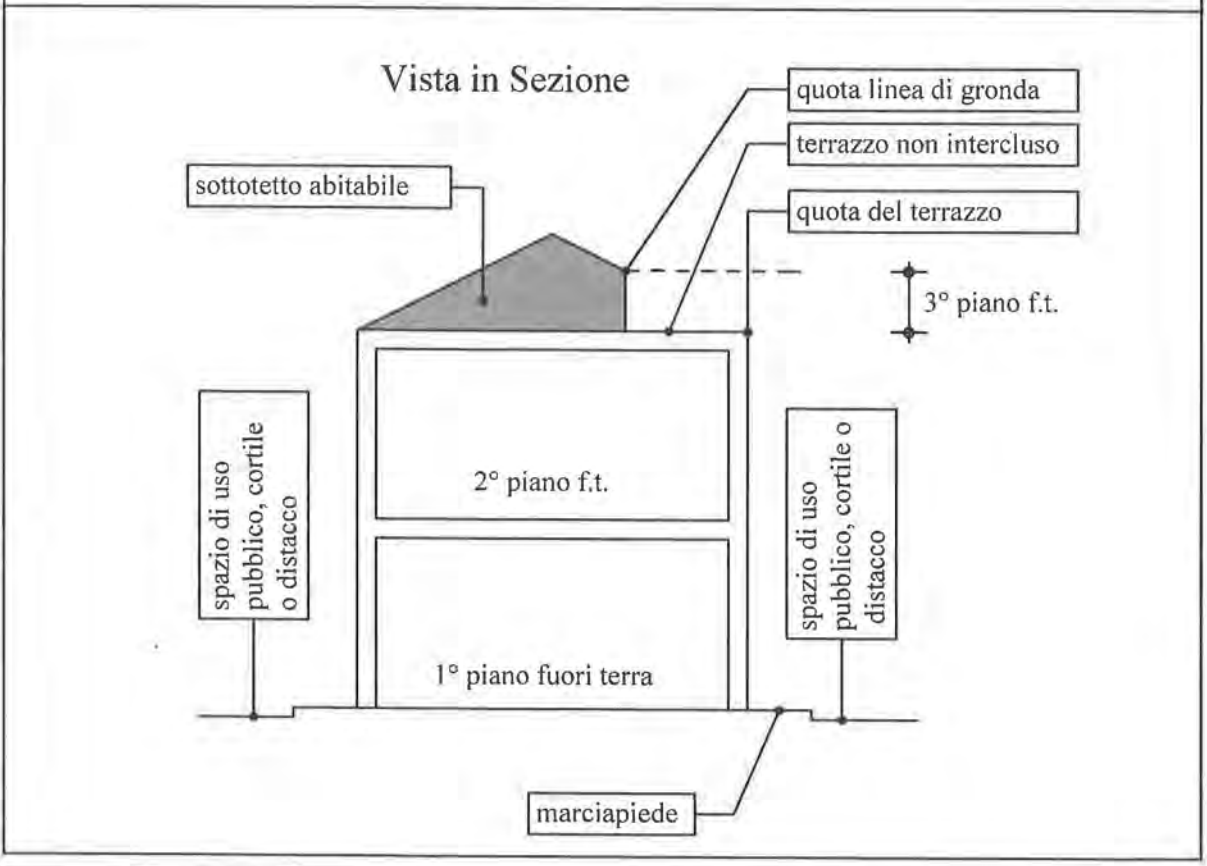
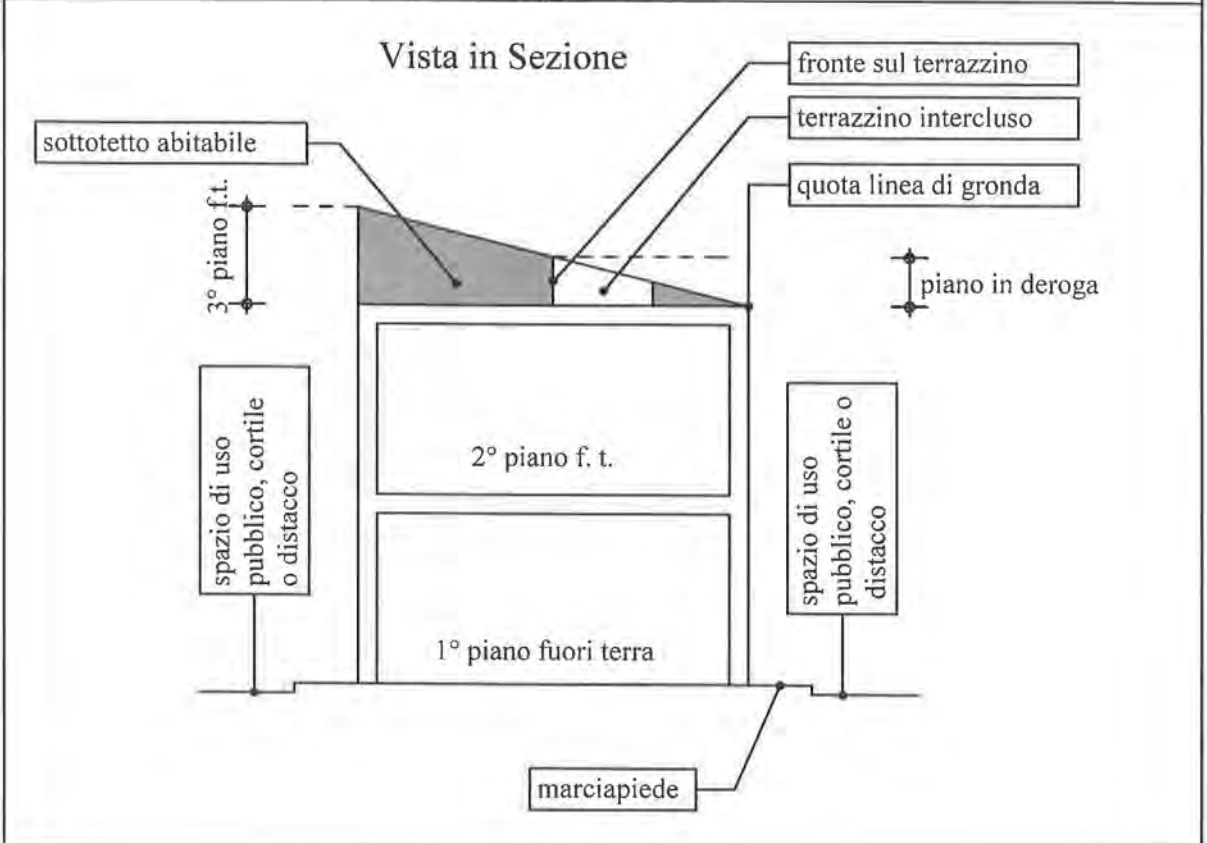


IL CAPO AREA

(Geom. V.A. Vittordino)



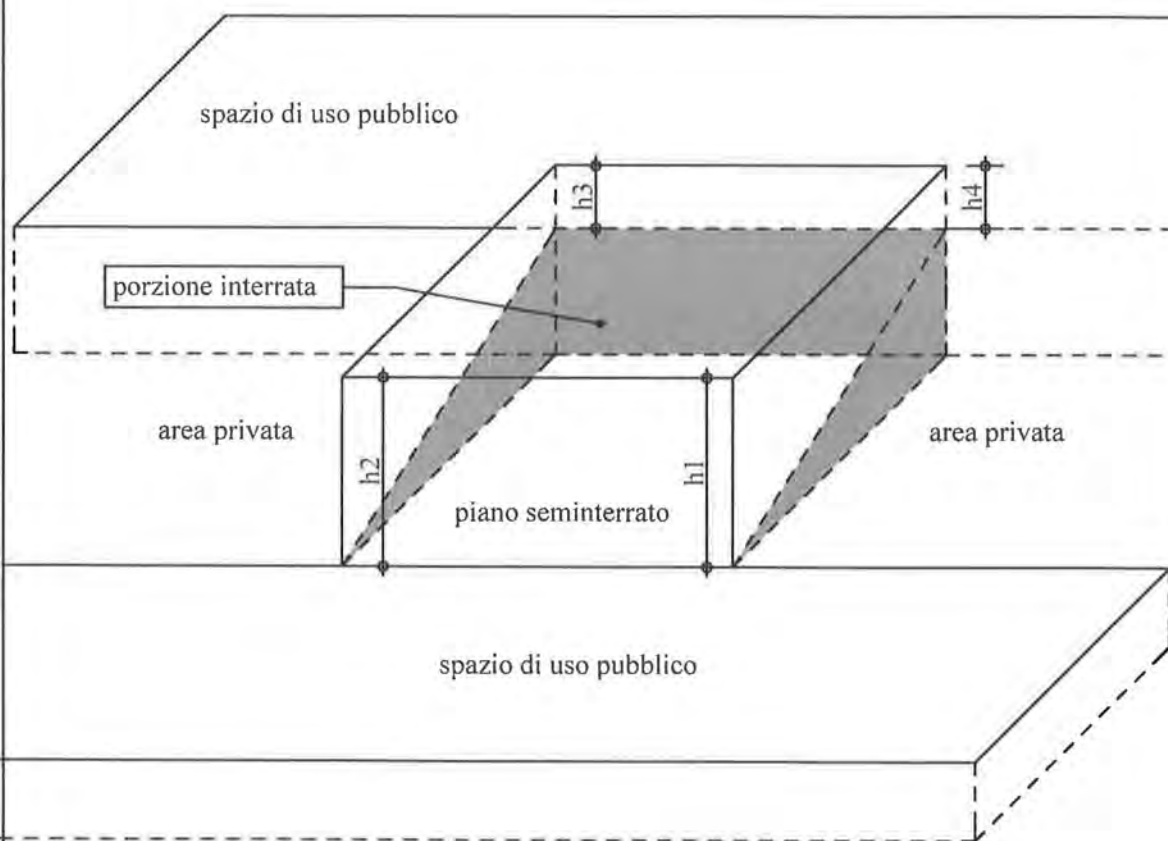
Figura a



IL RESPONSABILE
UFFICIO EDILIZIA PRIVATA
(Geom. M. BETTAGLIA)

Figura b (per fronti a filo strada o cortili)

$$H \text{ media} = (h1+h2+h3+h4) : 4$$



IL RESPONSABILE
UFFICIO EDILIZIA PRIVATA
(Geom. M. BATTAGLIA)

Figura b/1 (per fronti su distacchi)

$$H \text{ media} = (h1+h2+h3+h4) : 4$$

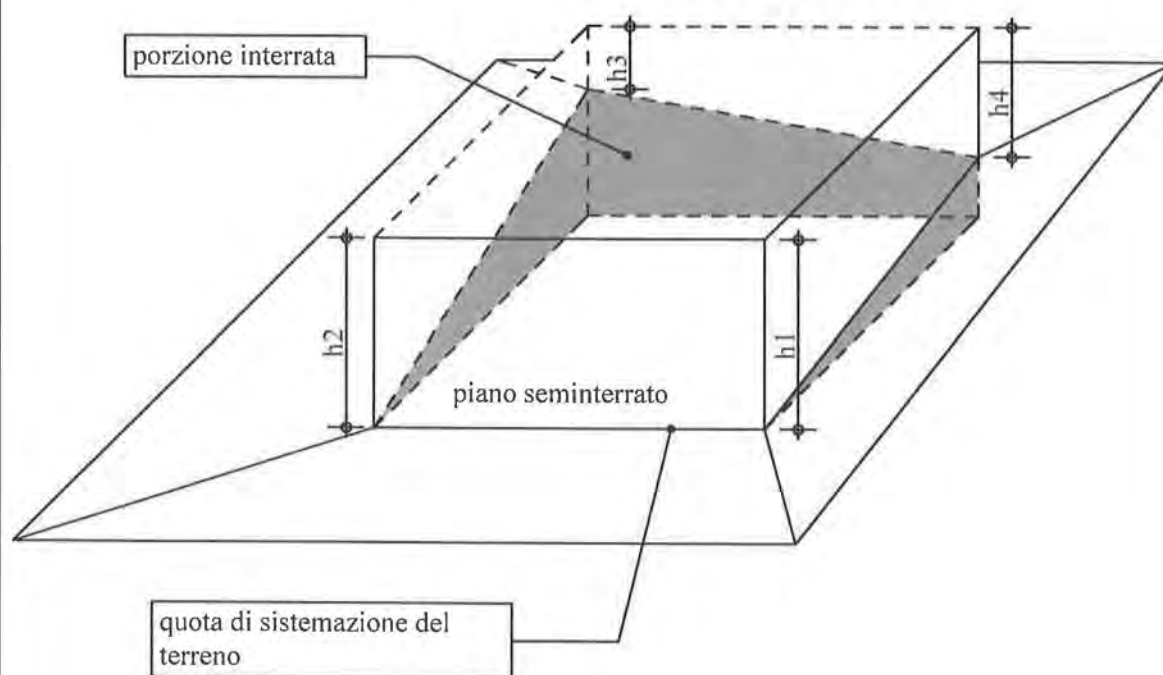


Figura c (per fronti a filo strada o cortili)

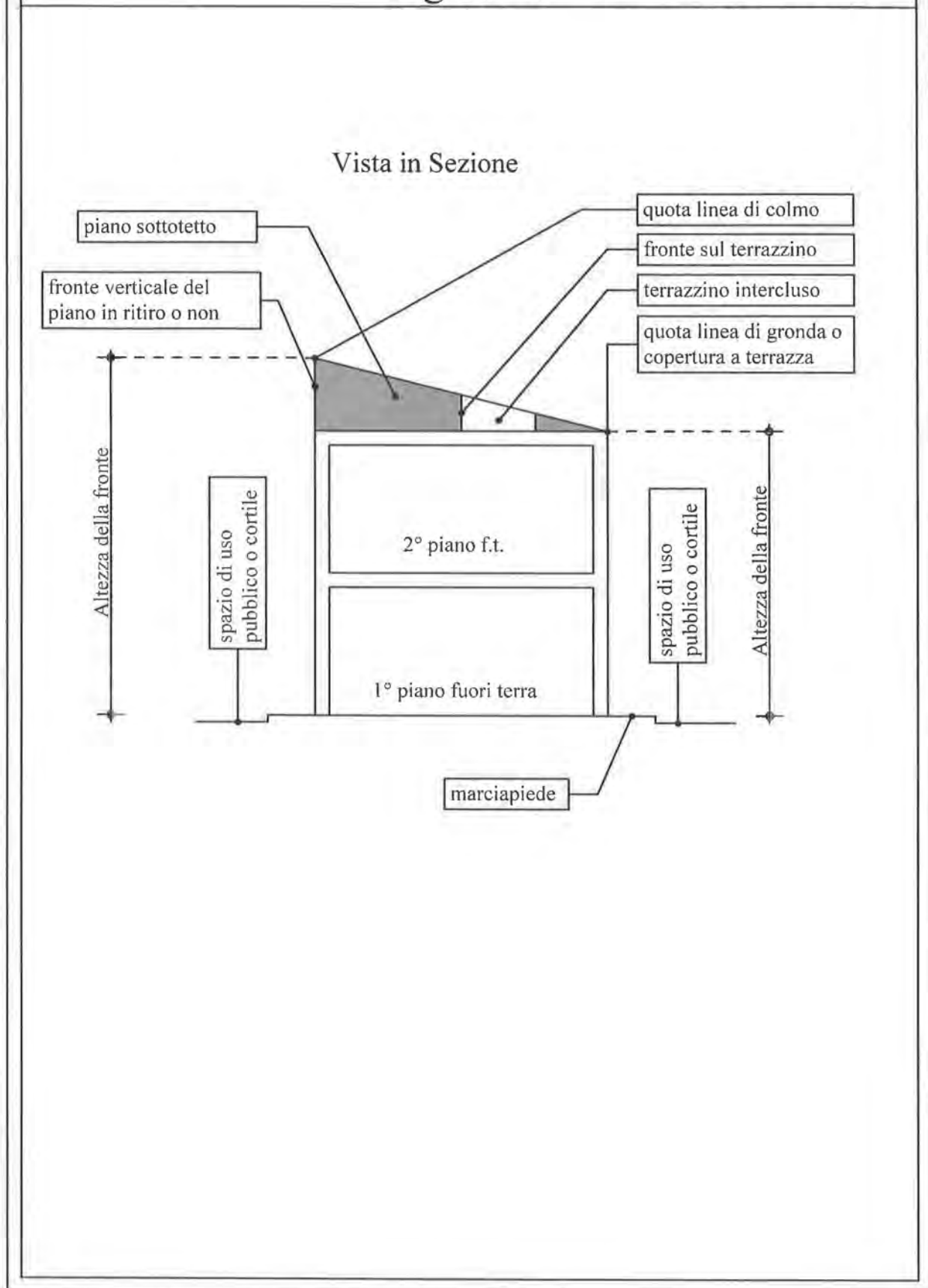


Figura c/1 (per fronti a filo strada o cortili)

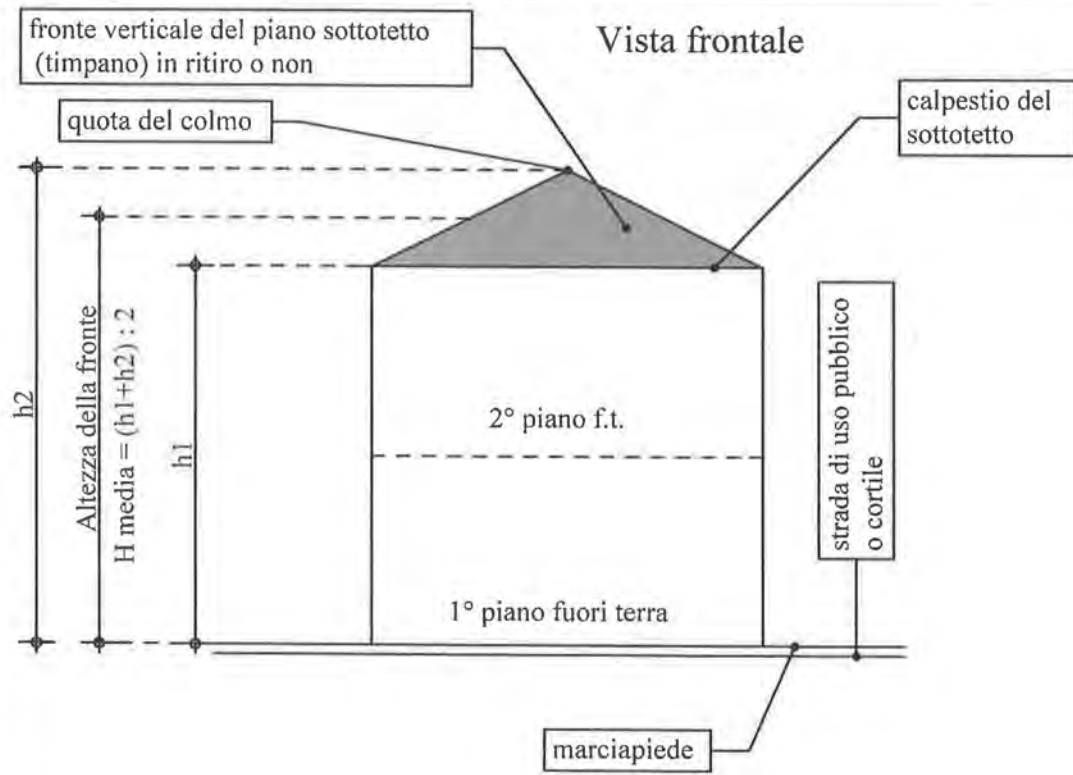
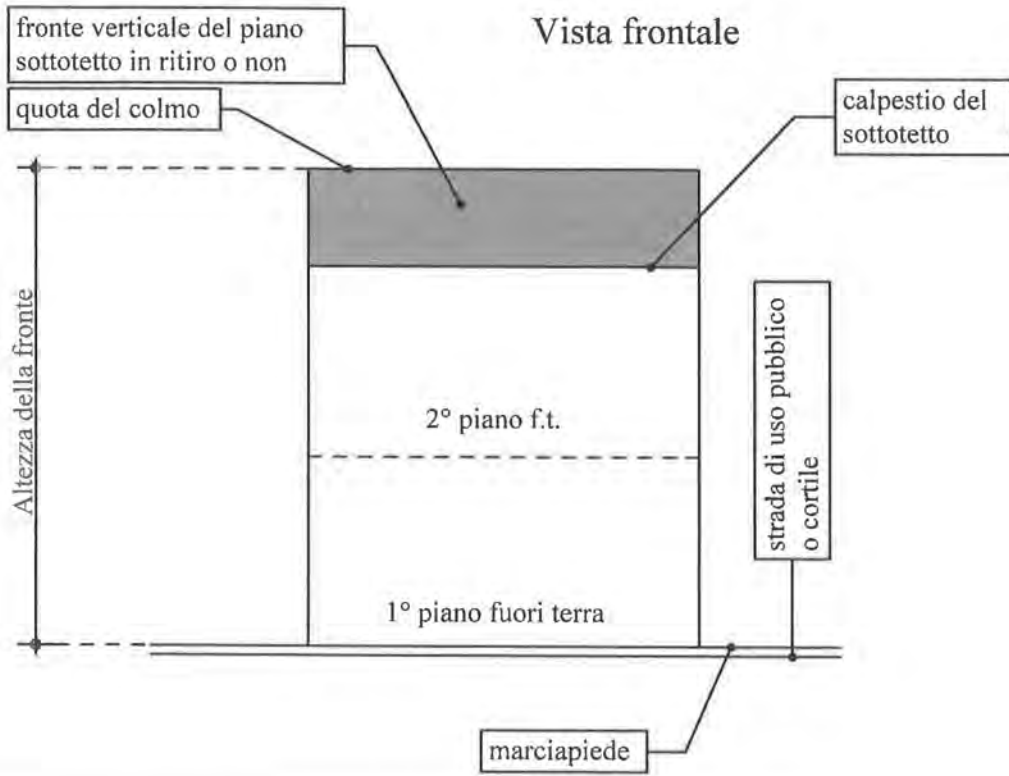


Figura c/2 (per fronti a filo strada o cortili)

Vista frontale

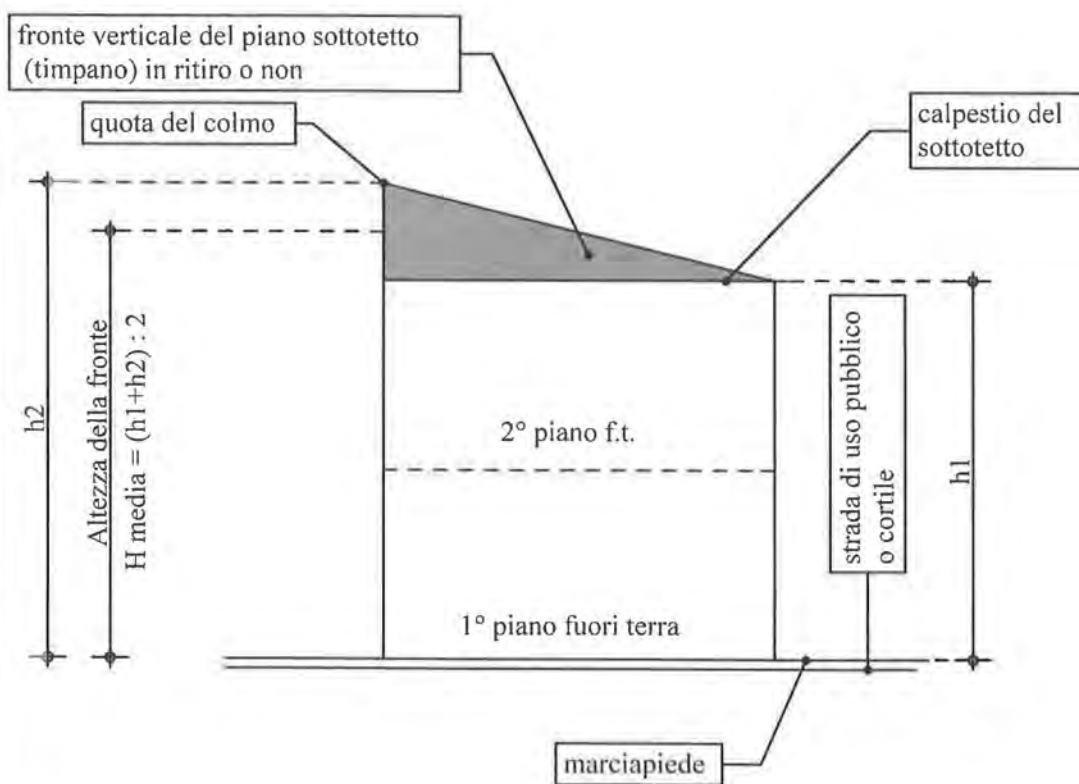
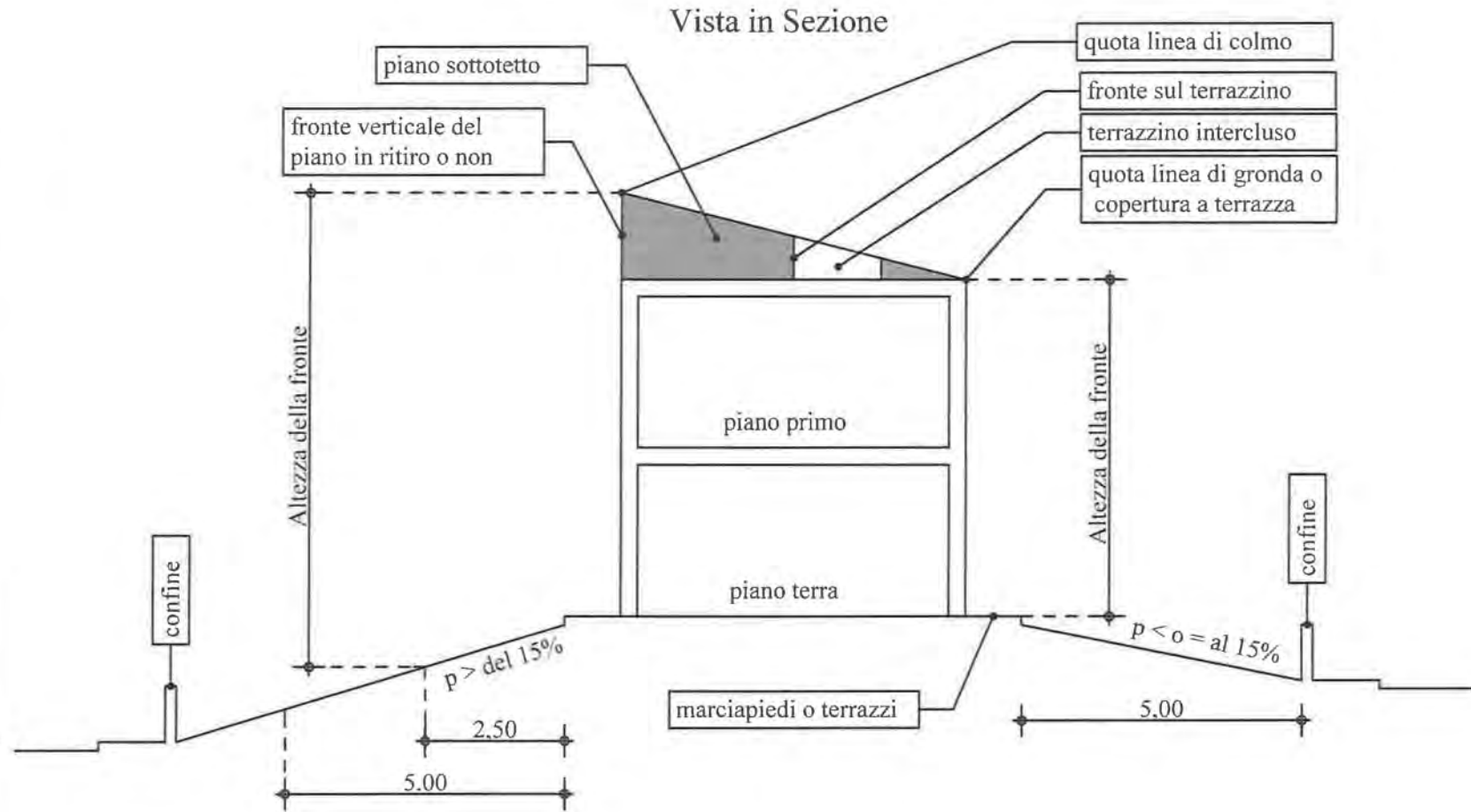


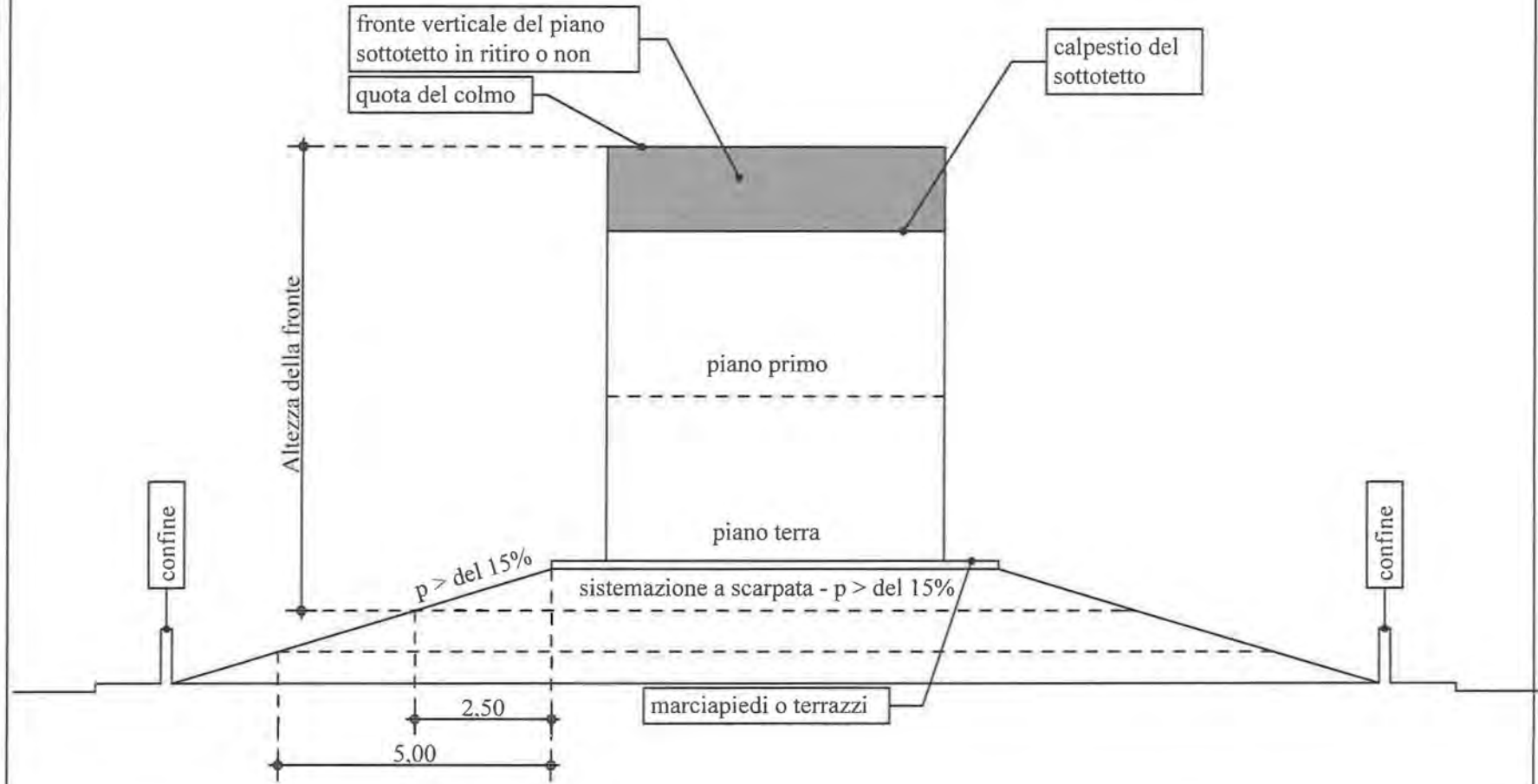
Figura d (per fronti su distacchi)



EL. RIPRODUCIBILE
AGENZIA EDILITIA PRIVATA
E. GONDI & C. (S.p.A.)

Figura d/1 (per fronti su distacchi)

Vista frontale



R. RESPONSABILE
UFFICIO EDILIZIA PRIVATA
(DOTT. M. BARTALOMIA)

Figura d/2

(per fronti su distacchi)

Vista frontale

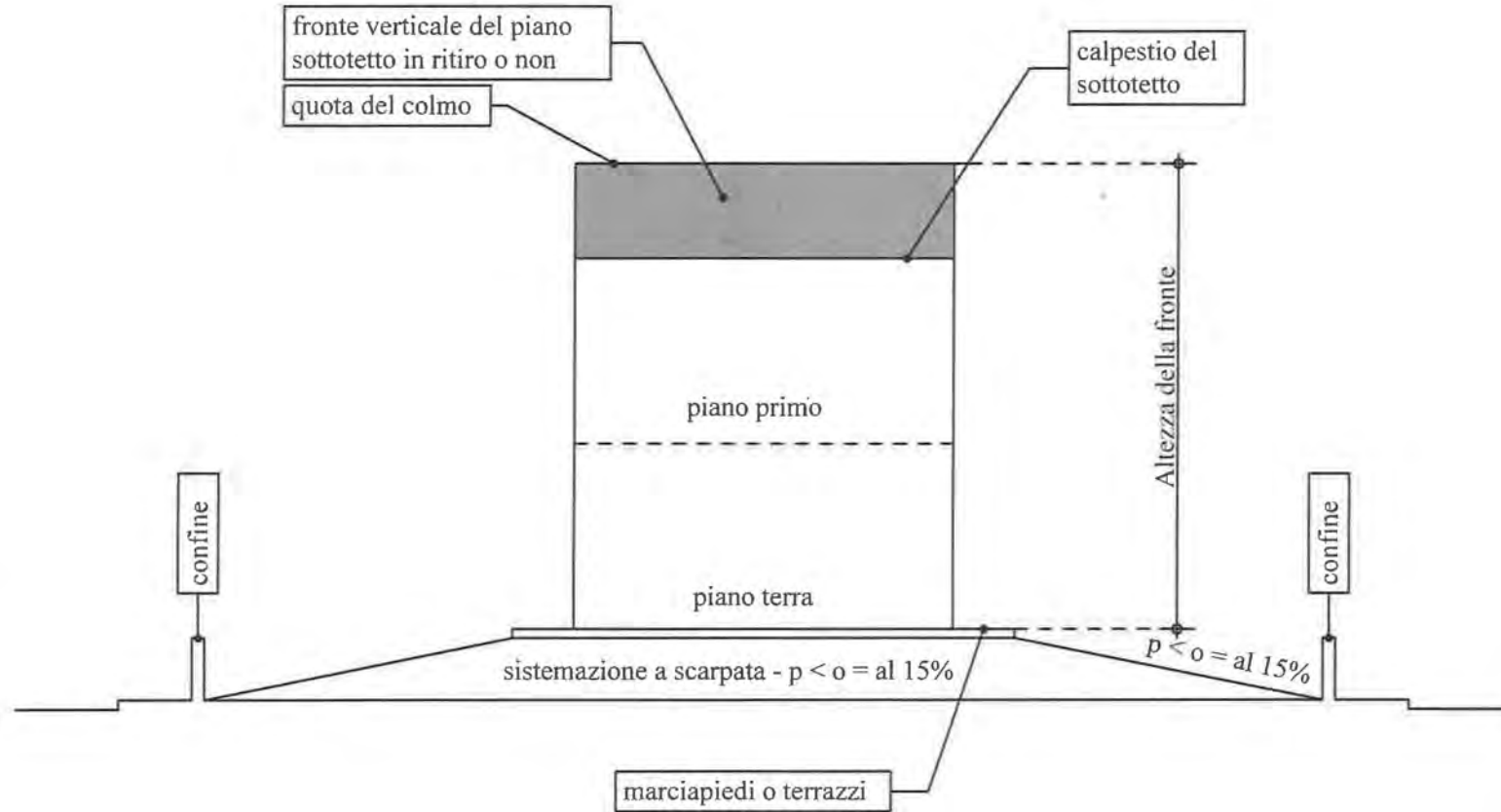
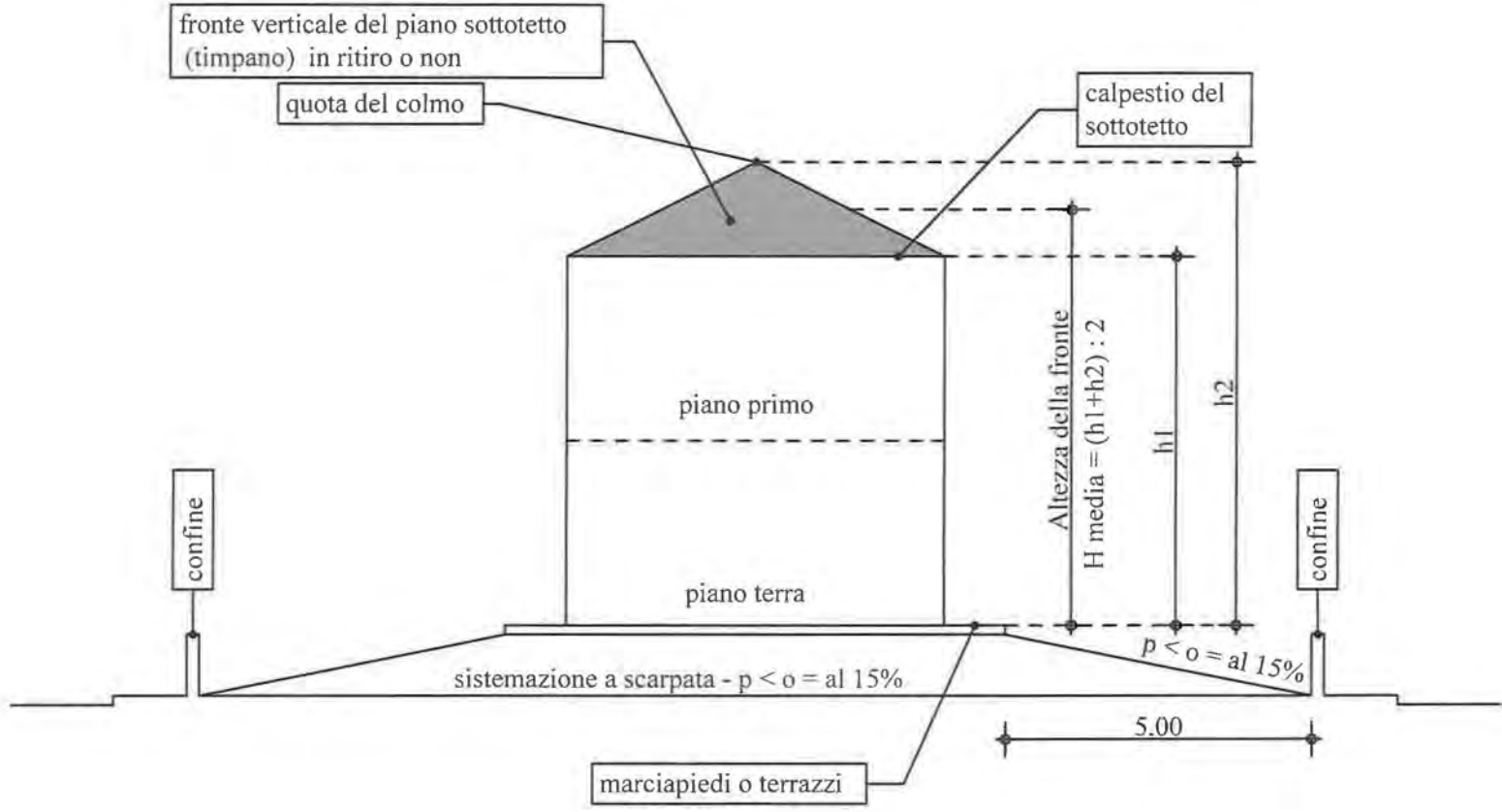


Figura d/3 (per fronti su distacchi)

Vista frontale

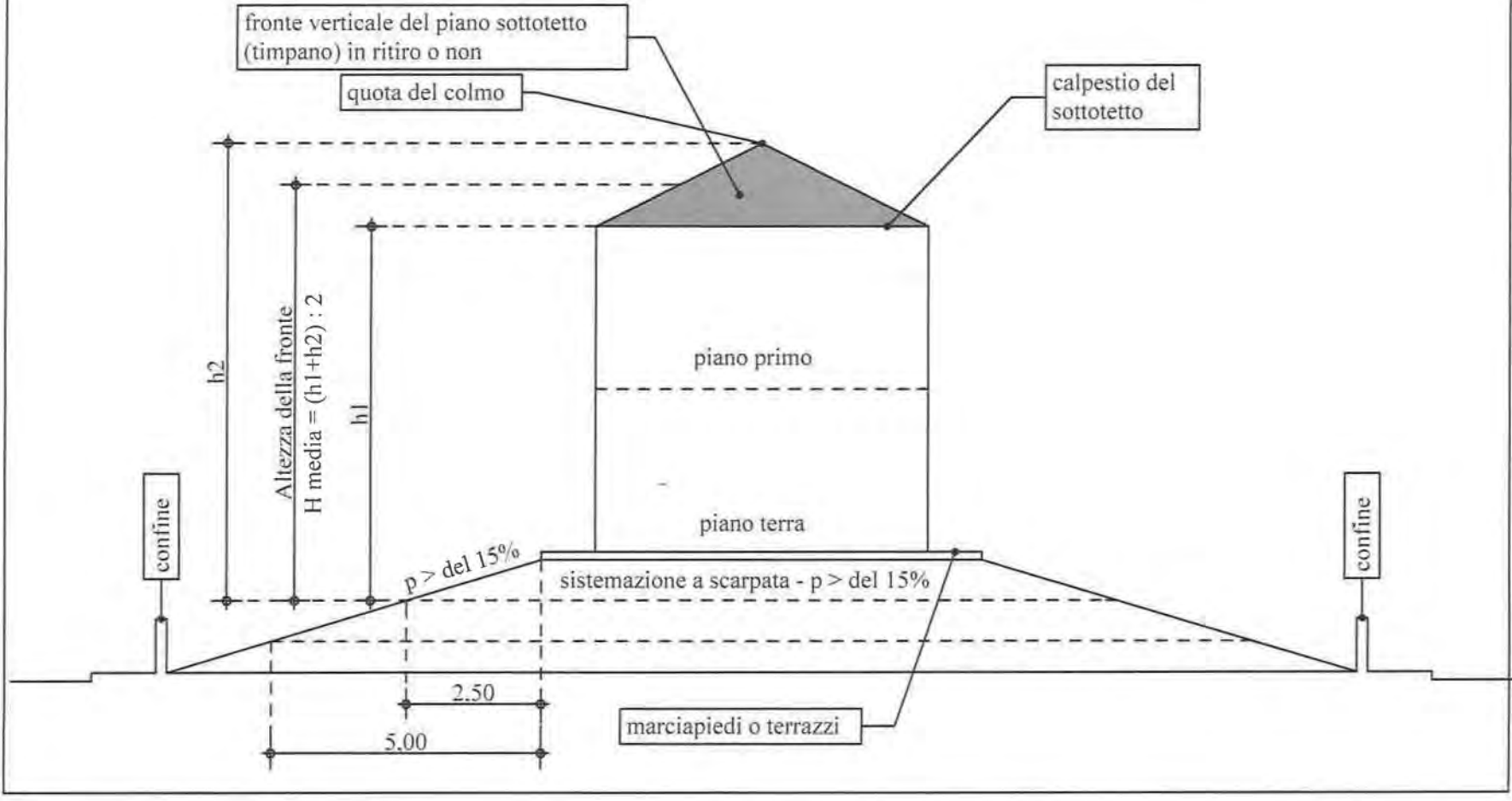


IL RESPONSABILE
UFFICIO EDILIZIA PRIVATA
[Signature]

Figura d/4

(per fronti su distacchi)

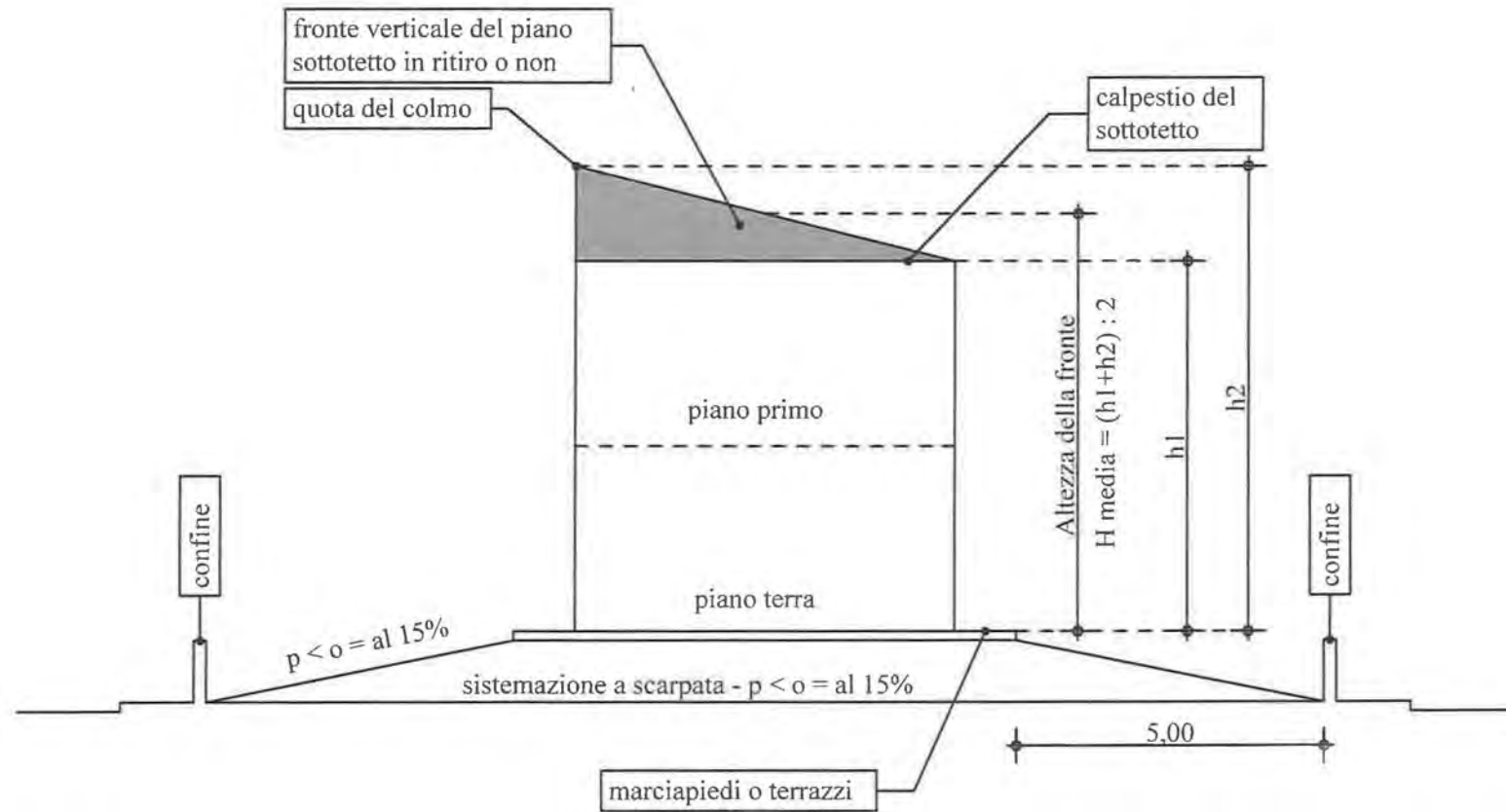
Vista frontale



R. PIPPO
INGEGNERIA PRIVATA
(CANTIERE S. BASTIA ALIA)

Figura d/5 (per fronti su distacchi)

Vista frontale

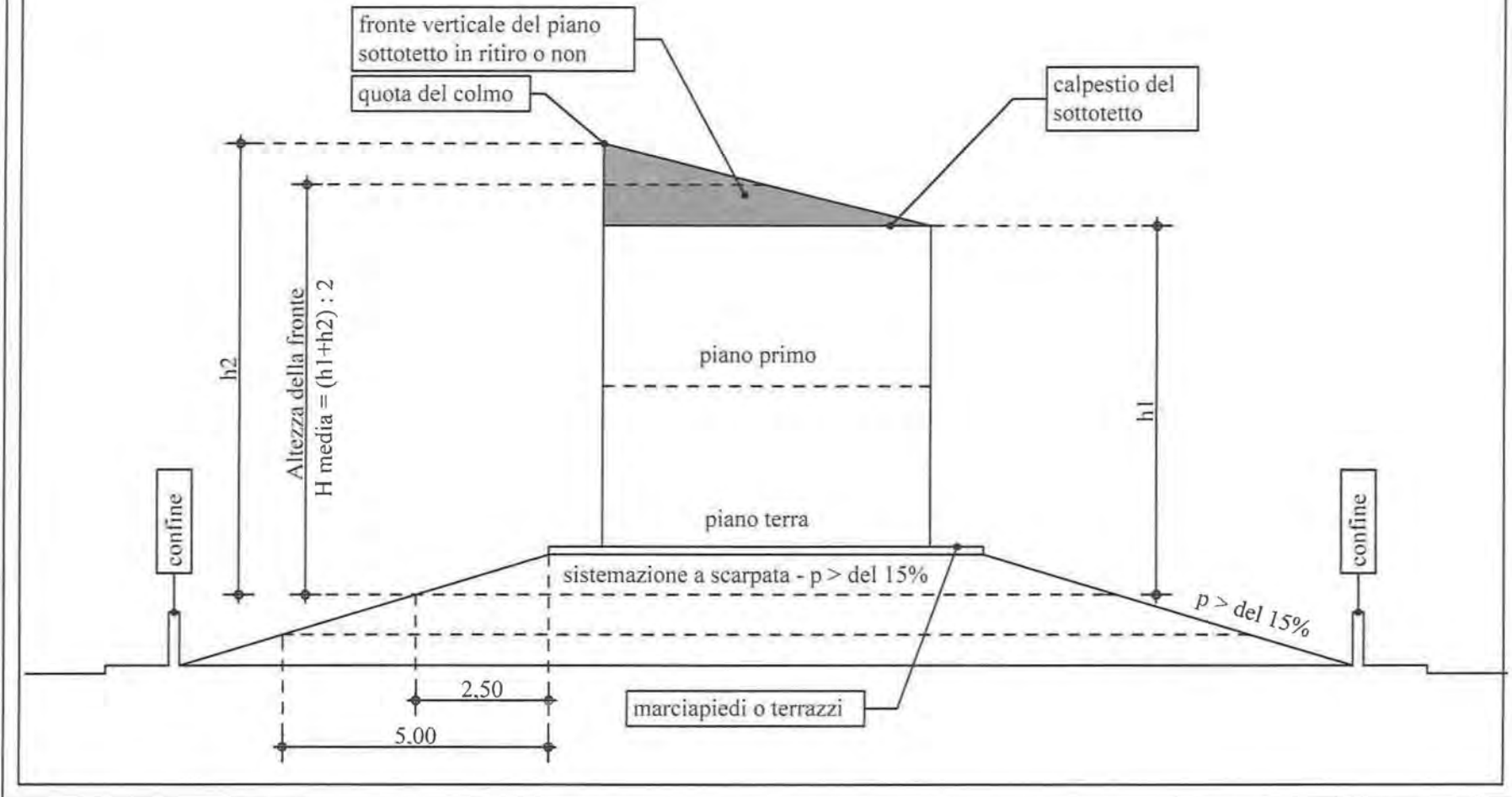


ELABORAZIONE
PROF. ARCH. R. BATTAGLIA
RIPRODUCIBILE
OFFICINA EDILIZIA PRIVATA
(GEOM. R. BATTAGLIA)

Figura d/6

(per fronti su distacchi)

Vista frontale

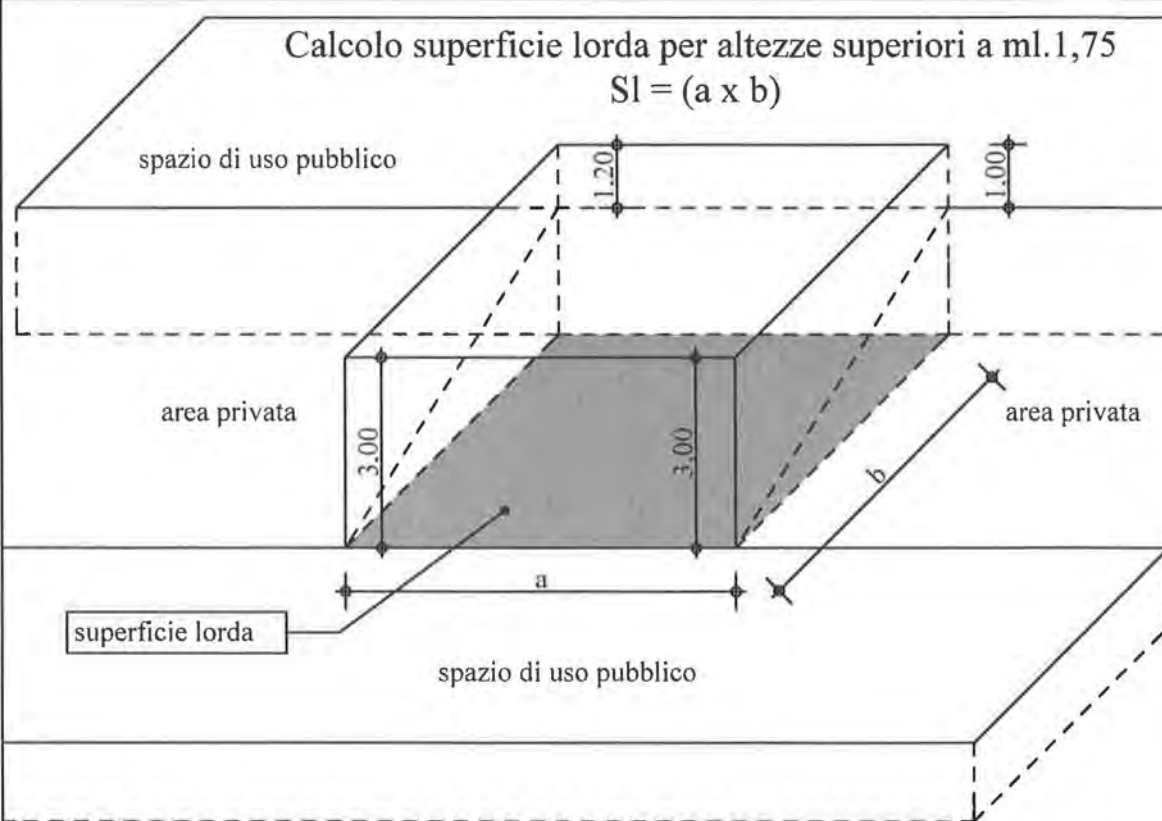


1 YITTY LAPPY 2010
WYVAMA VITVATE CECALAM
R. PIPPO-MASSA
R. PIPPO-MASSA

Figura e (per fronti a filo strada o cortili)

Calcolo superficie lorda per altezze superiori a ml.1,75

$$Sl = (a \times b)$$



Calcolo volume lordo per altezze superiori a ml.1,75

$$H \text{ media} = (3,00+3,00+1,20+1,00) : 4$$

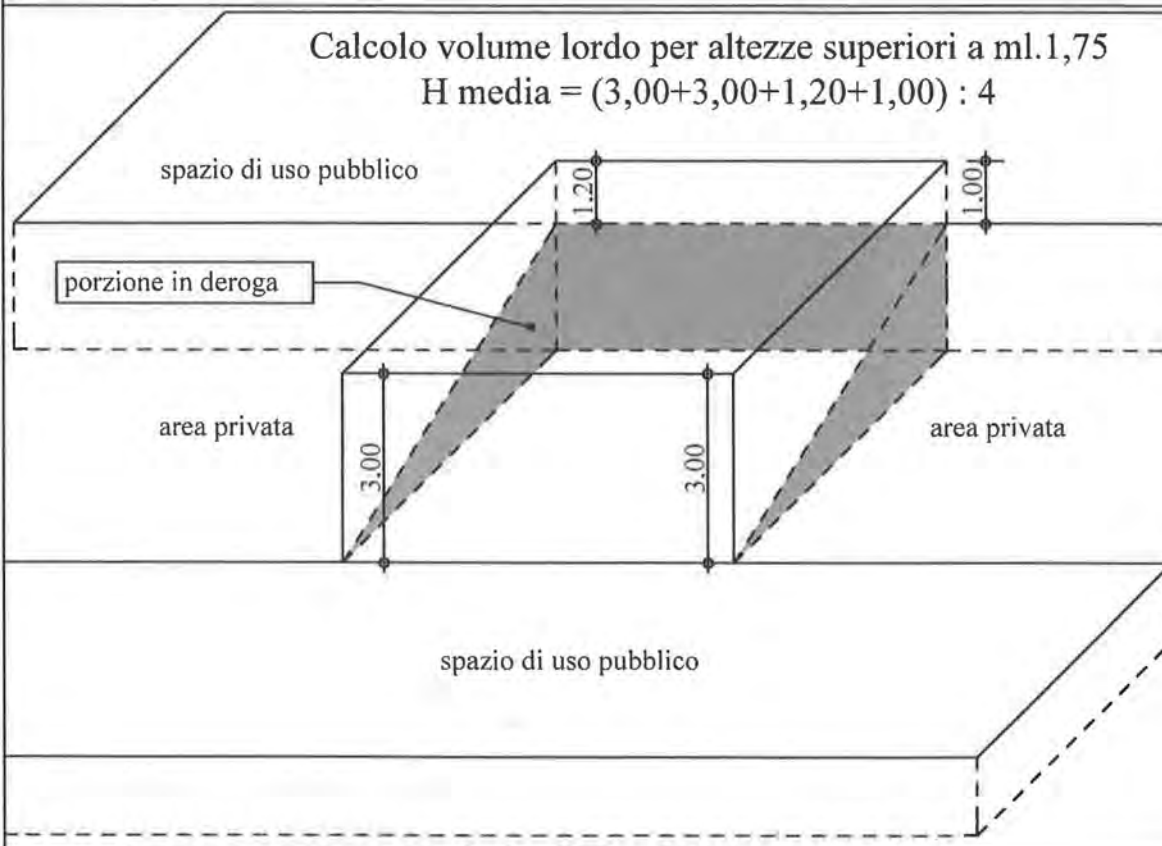


Figura e/1 (per fronti a filo strada o cortili)

Superficie lorda in deroga per le parti fuori terra inferiori a ml.1,75

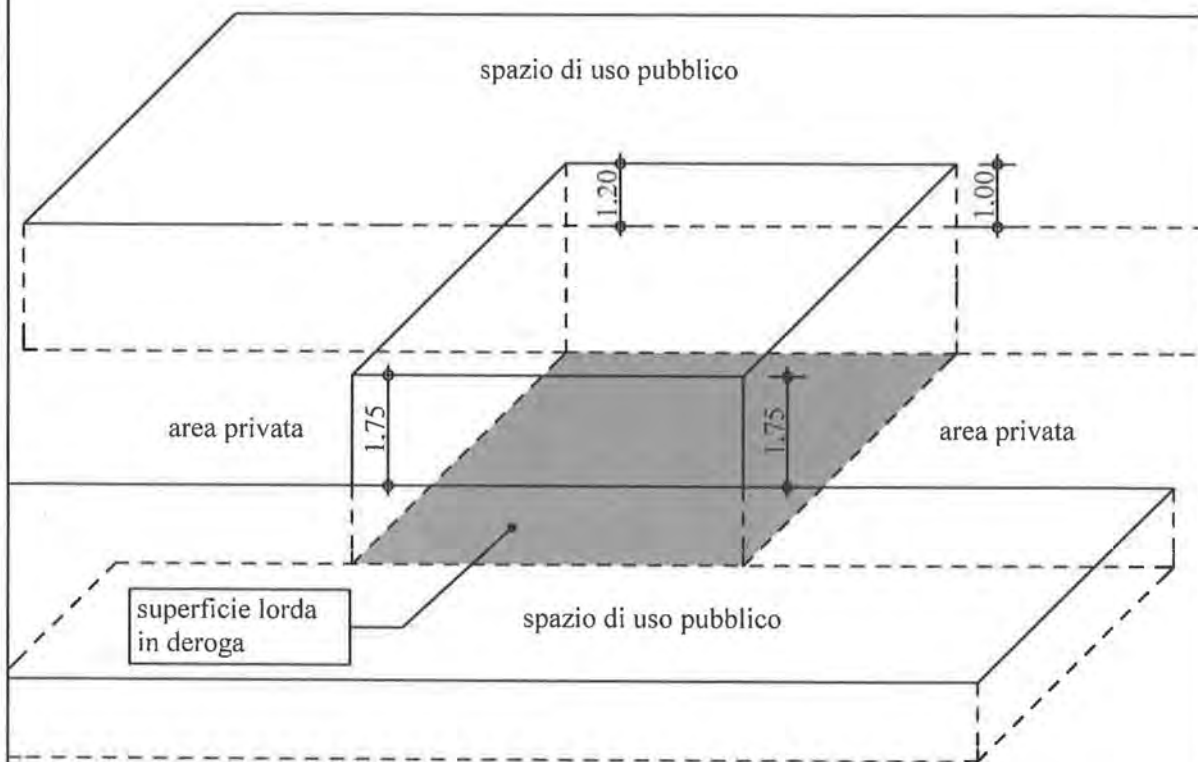
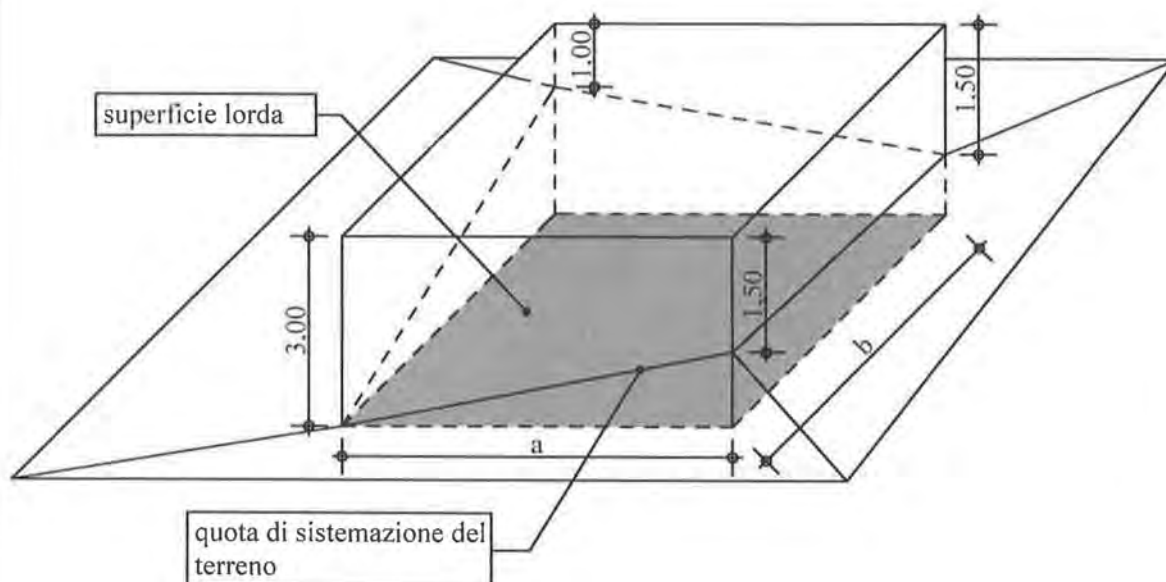


Figura e/2

(per fronti su distacchi)

Calcolo superficie lorda per altezze superiori a ml.1,75

$$Sl = (a \times b)$$



Calcolo volume lordo per altezze superiori a ml.1,75

$$H \text{ media} = (1,50 + 1,50 + 3,00 + 1,00) : 4$$

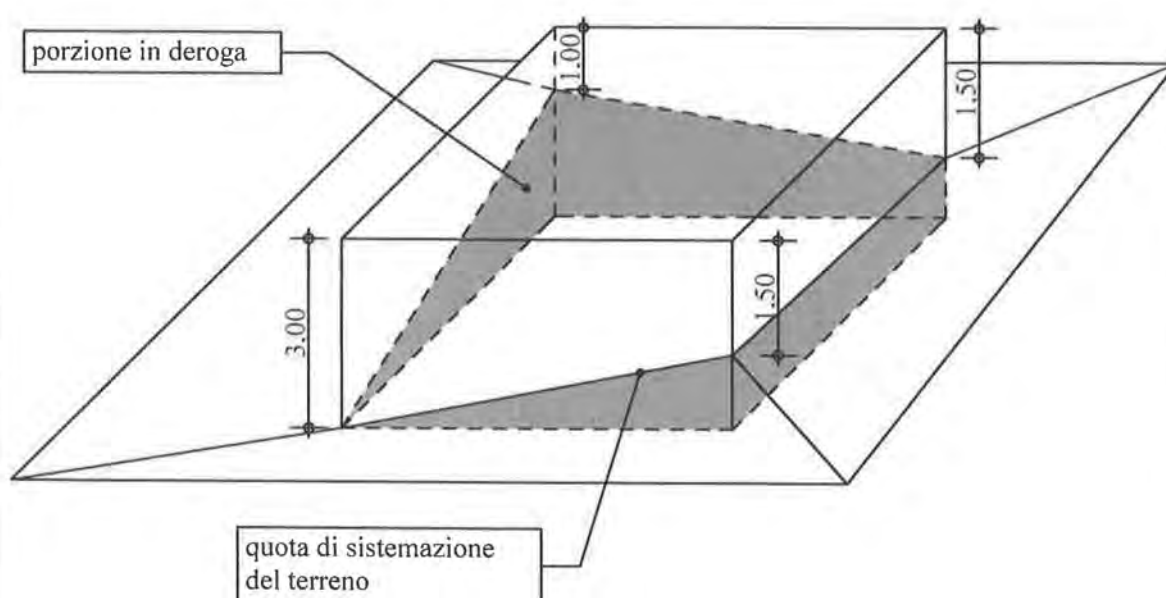
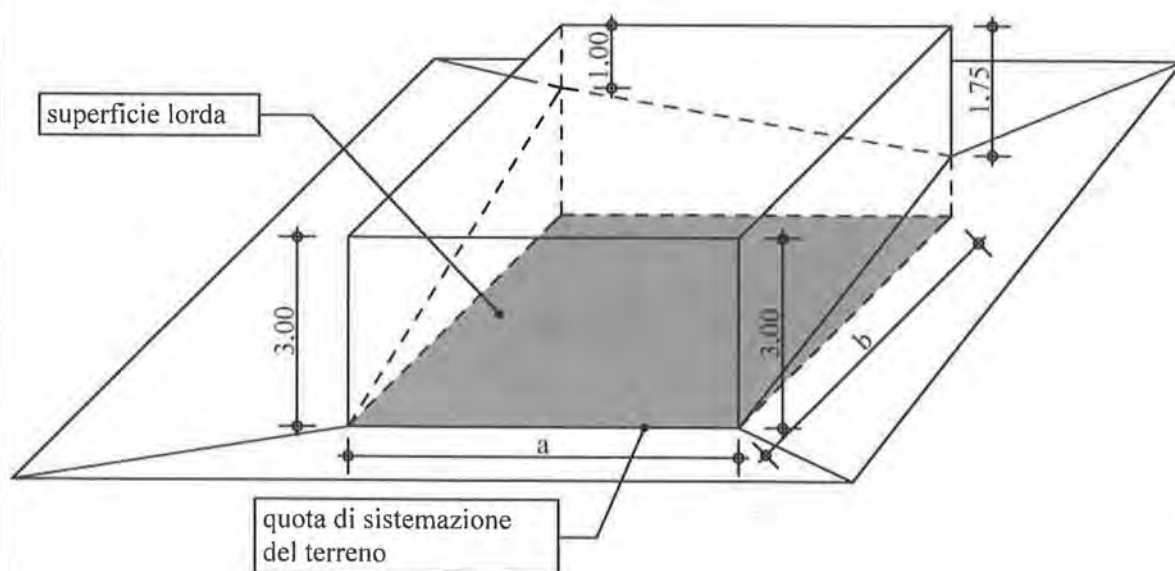


Figura e/3

(per fronti su distacchi)

Calcolo superficie lorda per altezze superiore a ml.1,75

$$SI = (a \times b)$$



Calcolo volume lordo per altezze superiori a ml.1,75

$$H \text{ media} = (3,00+3,00+1,00+1,75) : 4$$

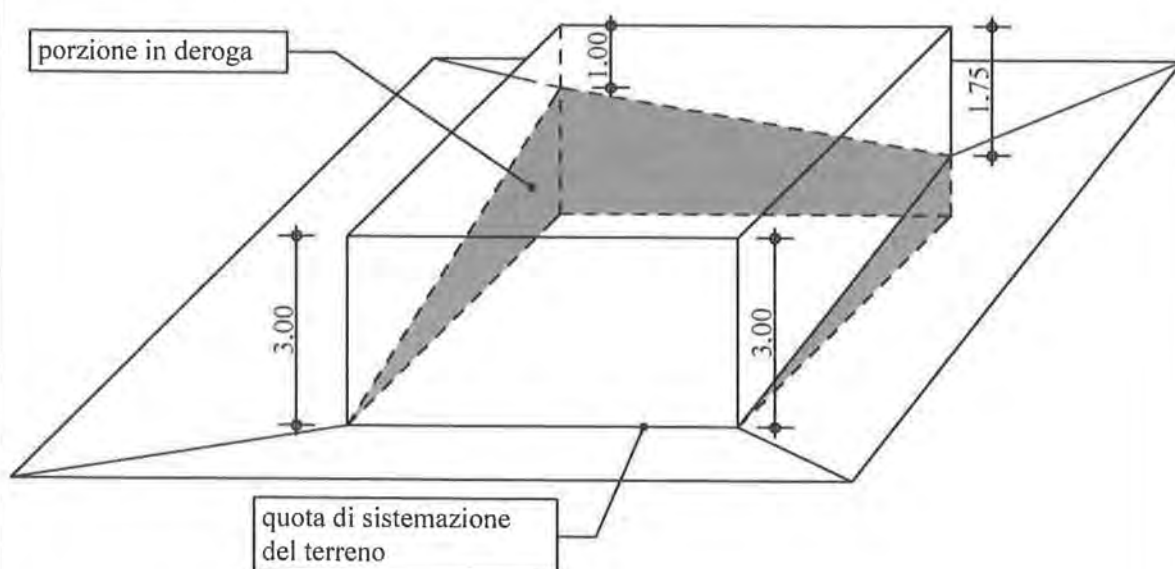


Figura f

Calcolo superficie lorda

$$SI = (a \times b)$$

Calcolo volume lordo

$$VI = (h1+h2+h3+h4) : 4$$

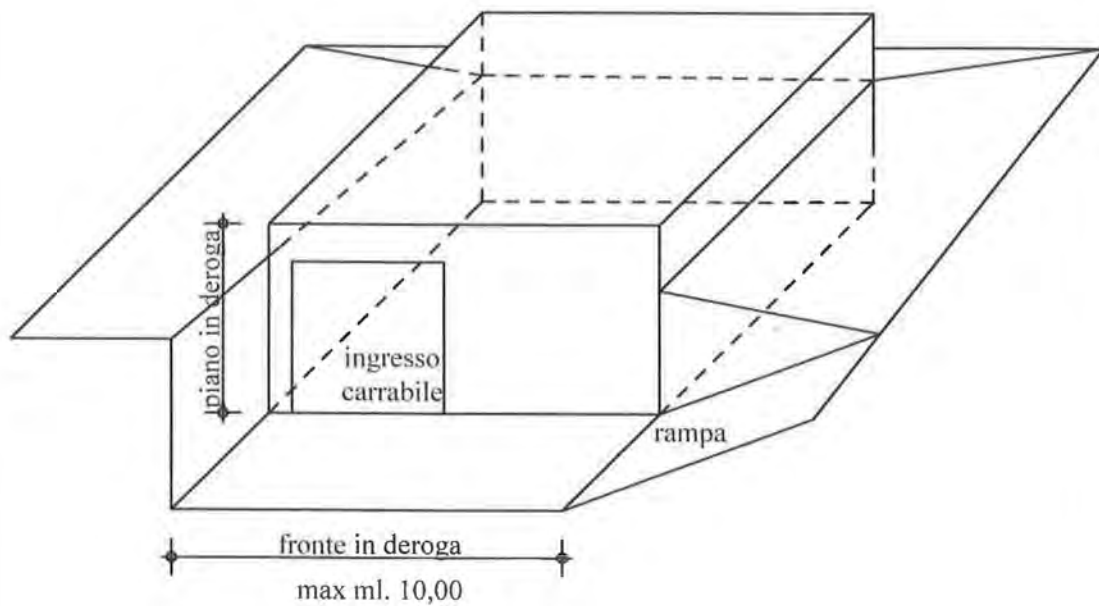
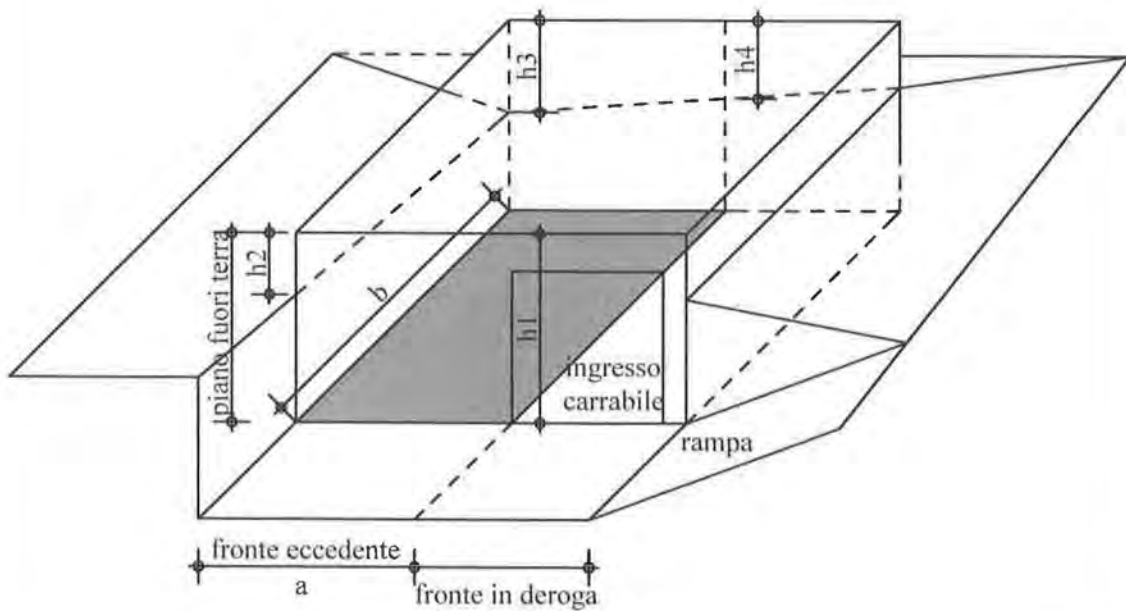


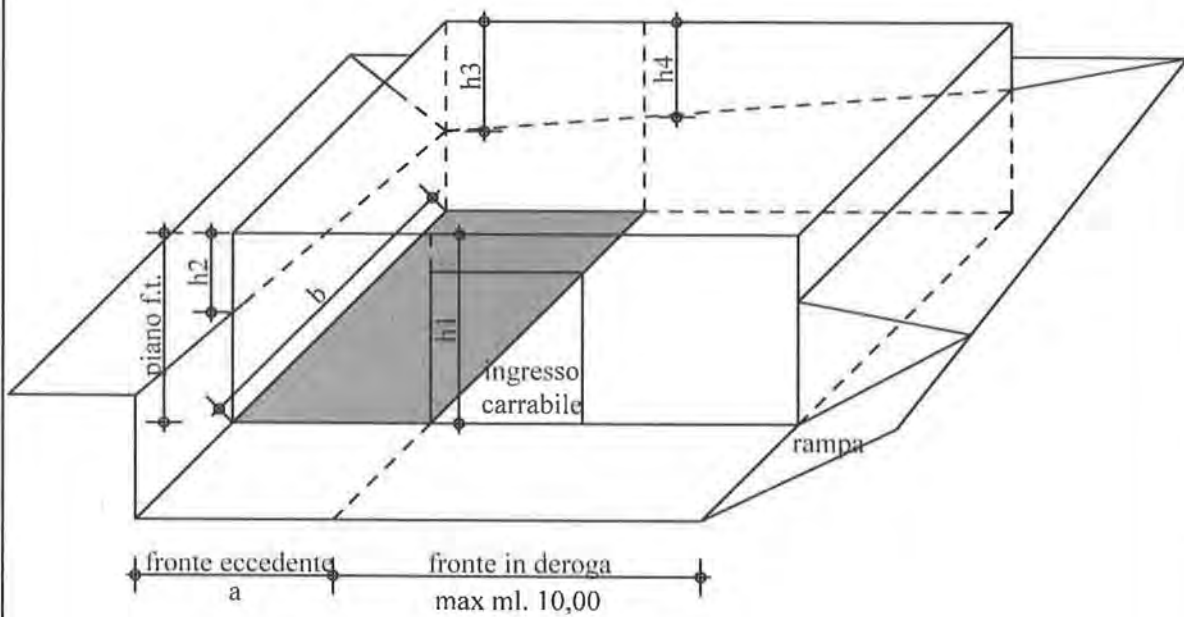
Figura g

Calcolo superficie lorda

$$S_l = (a \times b)$$

Calcolo volume lordo

$$V_l = (h_1 + h_2 + h_3 + h_4) : 4$$





CITTÀ DI CARLENTINI

Provincia di Siracusa

AREA IV - TERRITORIO E AMBIENTE

P.R.G. vigente, approvato con D. Dir. n.440/D.R.U. del 12.04.2006, in vigore dall'1 giugno 2006 (G.U.R.S. N.27 – Parte Prima);

STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VIGENTI

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(Geom. M. Battaglia)



IL CAPO AREA

(Geom. E. N. Vittorino)



ART. 29 - ZONE DEL VERDE AGRICOLO - E

Definizione

Sono tutte le parti del territorio comunale non classificate diversamente.

Strumento di attuazione

Concessione edilizia per attrezzature ed impianti produttivi e per fabbricati rurali a servizio della conduzione del fondo nonché per abitazioni..

Interventi consentiti

- 1 - Edilizia residenziale non aggregata per uso abitativo di volumetria fino a mc. 900, quando la dimensione dell'Azienda lo richieda, ad insindacabile giudizio dell'A.C.
- 2 - Fabbricati rurali di servizio utili alla conduzione del fondo.
- 3 - Fabbricati per allevamenti zootecnici ed avicoli.
- 4 - Impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali.

Prescrizioni

- Per gli interventi di cui ai punti 1: densità fondiaria massima 0,03 mc/mq; altezza massima m. 7,50 (2 piani f.t.).
- Per gli interventi di cui ai punti 2-3: densità fondiaria massima 0,10 mc/mq; altezza massima m. 7,00.
- Per gli interventi di cui al punto 4, la edificazione avverrà in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 22 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni, con la precisazione che le risorse naturali locali sono principalmente costituite da pietra locale.
- La residenza dovrà costituire corpo a se stante e risultare separata da tutte le altre attrezzature da una distanza di almeno m. 15,00.
- Per l'edilizia già esistente è consentito l'ampliamento, anche se eccedente l'indice di zona, nella misura massima del 10% per adeguarla alle esigenze igienico-sanitarie.
- E' recepito il disposto dell'art. 23 della L.R. 71/78 per agroturismo.
- E' consentito l'impianto di attrezzature tecnologiche (depuratori, cabine elettriche, serbatoi e simili).
- Gli interventi da effettuare nelle "masserie" e nei "casali" sono soggetti al parere preventivo della Soprintendenza BB. CC. AA.
- I dislivelli scaturenti dai movimenti di terra necessari per la sistemazione delle aree non possono superare m. 1,50 in più od in meno rispetto al livello naturale del terreno; gli eventuali muri di sostegno o di contenimento debbono essere rivestiti con materiale naturale oppure mascherati con vegetazione e le eventuali scarpate devono essere piantumate.



Le aree da destinare a viabilità interna ed a piazzali devono essere contornate da alberi ad alto fusto; quelle da destinare a parcheggio, oltre che contornate, devono essere dotate di alberi ad alto fusto anche al loro interno in dipendenza delle aree di sosta e delle corsie di servizio.

Le tipologie architettoniche degli edifici devono essere compatibili con le linee architettoniche proprie degli insediamenti del territorio rurale comunale e le facciate devono essere intonacate con intonaci colorati di tipo tradizionale e/o rivestite in pietra naturale locale.

Le coperture devono essere a falde inclinate (pendenza massima 25%) e ricoperte con coppi di colore tradizionale e la linea di gronda dovrà seguire il contorno perimetrale dell'edificio. Eventuali terrazzini a piano copertura non possono superare il 10% della copertura stessa e devono essere realizzati arretrati rispetto alla linea di gronda.

La richiesta di nuove costruzioni di attrezzature dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle funzioni e delle dimensioni dei fabbricati rispetto alle dimensioni delle superfici colturali ed asservite (in affitto e/o in proprietà, ma comunque nel territorio comunale) dell'Azienda ed ai suoi programmi di attività e/o di produzione agricola.

Per i nuovi impianti zootecnici, la superficie colturale deve assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento.

Nell'ambito degli impianti zootecnici, rientrano anche gli impianti di acqua coltura.

I progetti insistenti su aree superiori a 10 ettari devono essere corredata di una relazione agronomica, se attinenti allo sviluppo di attività agricole o zootecnici, e di una relazione ambientale se attinenti ad altre attività.



ART. 30 - ZONE DEL VERDE AGRICOLO SPECIALE - E1

Definizione

Sono tutte le parti del territorio comunale circostanti al Centro Urbano di Carlentini ed in prossimità del Centro Urbano di Pedagoggi nonché la parte di territorio compresa fra la S.S. 114 ed il mare.

Strumento di attuazione

Concessione edilizia per fabbricati rurali a servizio della conduzione del fondo nonché per fabbricati diversi di volumetria fino a mc. 300.

Interventi consentiti

- 1 - Edilizia residenziale non aggregata per uso abitativo.
- 2 - Fabbricati rurali di servizio utili alla conduzione del fondo.

Prescrizioni

- Per gli interventi di cui al punto 1: densità fondiaria massima 0,03 mc/mq; altezza massima m. 7,00 (2 piani f.t.).
- Per gli interventi di cui al punto 2: densità fondiaria massima 0,10 mc/mq; altezza massima m. 7,00.
- La residenza dovrà costituire corpo a se stante e risultare separata da tutte le altre attrezzature da una distanza di almeno m. 15,00.
- Per l'edilizia già esistente è consentito l'ampliamento, anche se eccedente l'indice di zona, nella misura massima del 10% per adeguarla alle esigenze igienico-sanitarie.
- E' recepito il disposto dell'art. 23 della L.R. 71/78 per agroturismo.
- E' consentito l'impianto di attrezzature tecnologiche (depuratori cabine elettriche, serbatoi e simili) purchè non contrastino con l'ambiente circostante.
- Non sono ammessi gli interventi produttivi di cui all'art. 22 della L.R. 71/78.
- Gli interventi da effettuare nelle "masserie" e nei "casali" sono soggetti al parere preventivo della Soprintendenza BB. CC. AA

I dislivelli scaturenti dai movimenti di terra necessari per la sistemazione delle aree non possono superare m. 1,50 in più od in meno rispetto al livello naturale del terreno; gli eventuali muri di sostegno o di contenimento debbono essere rivestiti con materiale naturale o mascherati con vegetazione e le eventuali scarpate devono essere piantumate.

Le aree da destinare a viabilità interna ed a piazzali devono essere contornate da alberi ad alto fusto.

Le tipologie architettoniche degli edifici debbono essere compatibili con le linee architettoniche proprie degli insediamenti del territorio rurale comunale e le facciate devono essere intonacate con intonaci colorati di tipo tradizionale e/o rivestite in pietra naturale locale.



Le coperture devono essere a falde inclinate (pendenza massima 25%) e ricoperte con coppi di colore tradizionale e la linea i gronda dovrà seguire il contorno perimetrale dell'edificio.

La richiesta di nuove costruzioni di fabbricati rurali di servizio utili alla conduzione del fondo, dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle funzioni e delle dimensioni dei fabbricati rispetto alle dimensioni delle superfici colturali del fondo.

Carlentini li, 13 settembre 2010

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(Geom. M. Battaglia)



IL CAPO AREA

(Geom. E. Vittochino)



CITTÀ DI CARLENTINI

Provincia di Siracusa

AREA IV - TERRITORIO E AMBIENTE

P.R.G. vigente, approvato con D. Dir. n.440/D.R.U. del 12.04.2006, in vigore dall'1 giugno 2006 (G.U.R.S. N.27 – Parte Prima);

STRALCIO REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(Geom. M. Battaglia)



IL CAPO AREA

(Geom. E. A. Nittordino)



TITOLO VI

PRESCRIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE NELLE COSTRUZIONI

Art. 30 - Indici e parametri urbanistici - Metodi di misurazione.

1. - Superficie territoriale

E' la superficie perimetrata nelle planimetrie di P.R.G., in cui le previsioni sono attuate mediante Piani esecutivi, comprendente anche le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e/o nella ubicazione indicate, caso per caso, nelle Norme di Attuazione e nelle planimetrie di P.R.G.

2. - Densità territoriale

E' il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

3. - Superficie fondiaria

E' la superficie dell'area a destinazione omogenea di zona utilizzabile a fini edificatori, al netto delle strade o spazi destinati al pubblico transito od al pubblico uso.

4. - Densità fondiaria

E' il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

5. - Lotto minimo di intervento

E' la superficie fondiaria minima per interventi di nuove costruzioni.

6. - Superficie coperta

E' la superficie massima risultante dalla proiezione sul piano orizzontale della superficie lorda di ciascuno piano dell'edificio.

7. - Rapporto di copertura

E' il rapporto massimo fra la superficie coperta dell'edificio o degli edifici e la superficie fondiaria di pertinenza.

8. - Numero di piani fuori terra

E' il numero massimo dei piani fuori terra, compreso l'eventuale ultimo piano in ritiro e l'eventuale piano seminterrato nel caso che anche parzialmente detto piano abbia un'altezza



minima fuori terra superiore a m. 1,75, misurata tra la quota del marciapiede stradale (per fronti a filo strada) ovvero del terreno sistemato nelle immediate vicinanze dell'edificio (per fronti su distacchi) e la quota dell'intradosso del solaio soprastante, e ciò indipendentemente dalla presenza o meno di rampe esterne per l'accesso ai piani seminterrati e/o interrati.

9. - Altezza delle fronti dell'edificio

L'altezza delle fronti dell'edificio, misurata sul piano verticale delle fronti stesse, è data dalla differenza tra la quota del marciapiede stradale (per fronti a filo strada) o del terreno sistemato nelle immediate vicinanze dell'edificio (per fronti su distacchi) e la quota dell'estradosso del solaio orizzontale di copertura a terrazzo ovvero, nel caso di copertura a tetto, la quota della gronda, intesa come linea di intersezione tra la fronte esterna dell'edificio e l'estradosso della falda, e ciò indipendentemente dalla presenza o meno di rampe esterne per l'accesso ai piani seminterrati e/o interrati.

La pendenza della falda non deve essere superiore al 25% ed il colmo non deve superare l'altezza di m. 3,50 rispetto alla quota della gronda.

Le gronde delle falde delle coperture a tetto non possono essere realizzate sui muri a confine con altri edifici e per gli edifici ad angolo fra strade e/o spazi pubblici le coperture a tetto debbono essere del tipo a padiglione.

I colmi delle falde delle coperture a tetto nonché i corpi tecnici ed i vani scala al di sopra del piano di copertura, non possono essere realizzati sulle fronti degli edifici a filo strada.

10. - Altezza massima

L'altezza massima dell'edificio è data dell'altezza massima tra quelle delle varie fronti, aumentata dell'altezza dell'eventuale ultimo piano in ritiro, computata quest'ultima con gli stessi criteri di cui sopra rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale non in ritiro.

Nel caso di strada o di terreni in pendenza, l'altezza massima va riferita alla linea verticale mediana della fronte o di tratti della fronte stessa, purché la differenza fra le altezze prese agli estremi della fronte o dei tratti della fronte stessa non sia superiore a m. 1.00.

Sono esclusi dai limiti di altezza i corpi tecnici, purché non superino i m. 3,50 rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura a terrazzo ovvero, nel caso di copertura a tetto, rispetto alla quota della gronda dell'ultimo piano, in ritiro o non.

Detti corpi tecnici devono essere contenuti nei limiti minimi prescritti dai relativi regolamenti e costituire una soluzione architettonica compiuta.

11. - Superficie lorda dell'edificio

La superficie lorda dell'edificio è data dalla somma delle superficie lorde di tutti i piani fuori terra e dell'eventuale piano seminterrato, con esclusione:

- a. – delle parti del piano seminterrato aventi altezza massima fuori terra inferiore a m. 1,75 misurata tra la quota del marciapiede stradale (per fronti a filo strada) ovvero del



terreno sistemato nelle immediate vicinanze dell'edificio (per fronti su distacchi) e la quota dell'intradosso del solaio soprastante;

- b. - dei porticati a piano terra razionalmente destinabili ad uso collettivo con profondità minima di m. 2,00 e senza soluzioni di continuità;
- c. - dei balconi e terrazze scoperte e delle logge e verande, con la precisazione che per logge e le verande la esclusione attiene solamente alle zone di profondità non superiore a m. 2,00 misurata dal filo esterno della fronte e che l'eventuale eccedenza non va invece esclusa;
- d. - dei sottotetti in genere, con la precisazione che per quelli serviti da scale la esclusione attiene solamente alle parti non abitabili ossia alle parti aventi altezza interna massima inferiore a m. 2,40;
- e. - dei parcheggi di cui all'art.18 della legge n. 765/67 in misura non superiore a quella prescritta dalla suddetta legge e successive modifiche ed integrazioni;
- f. - dei corpi tecnici contenuti nei limiti minimi prescritti dai regolamenti relativi alle tipologie degli impianti;
- g. - degli ascensori se accessibili ai portatori di handicap ai sensi della legge 9-1-1989 n. 13 e del D.M. 14-6-1989 n.236.

12. - Volume lordo dell'edificio

Il volume lordo dell'edificio è dato dalla somma dei prodotti delle superfici lorde (di cui al punto precedente) di ciascun piano fuori terra e delle parti dell'eventuale piano seminterrato di cui al precedente punto 8 per le rispettive altezze, computate da estradosso solaio ad estradosso solaio, con eccezione:

- a. - delle parti dell'eventuale piano seminterrato di cui sopra, la cui altezza va invece computata dal piano di pavimento all'estradosso del solaio soprastante;
- b. - del piano terra o rialzato (nel caso in cui non vi sia il sottostante piano entroterra) la cui altezza va invece computata dal piano di pavimento all'estradosso del solaio soprastante;
- c. - dei sottotetti serviti da scale, per le parti abitabili (ossia per le parti aventi altezza netta minima non inferiore a m. 2,40 ed altezza media netta non inferiore a m. 2,70) la cui altezza va commisurata alla media delle altezze dell'estradosso del solaio inclinato rispetto all'estradosso del solaio orizzontale sottostante.

Per il computo del volume, tutte le altezze di cui sopra vanno assunte con la loro effettiva misura, ad eccezione di quelle di misura inferiore a m. 3,20 per le quali deve essere assunto detto valore minimo.



13 – Fabbricati accessori

I fabbricati accessori nelle aree di pertinenza degli edifici sono regolamentati dalle norme di legge sia per quanto attiene la tipologia, sia per quanto attiene il regime concessorio e/o autorizzativo e sia per quanto attiene la valutazione ai fini del calcolo del volume ammissibile.

Art. 31 -Distacchi dai fili stradali

Nelle zone territoriali A1 - B1 - B3 è prescritto l'obbligo del rispetto degli allineamenti stradali preesistenti, con il divieto categorico di arretrare gli edifici anche per i piani soprastanti al piano terra ovvero all'eventuale piano seminterrato.

Per gli insediamenti nelle zone territoriali C1 - C2 - C3 - C5 gli edifici debbono essere arretrati dal filo stradale come segue;

- m. 5,00 per strade fino a m.7,00 di larghezza;
- m. 7,50 per strade da oltre m. 7,00 fino a m. 12,00 di larghezza;
- m. 10,00 per strade di oltre m. 12,00 di larghezza.

Per gli insediamenti nelle zone territoriali C4 gli edifici debbono essere arretrati dal filo stradale di m. 8,00, di cui m. 2,00 a parcheggio pubblico e m. 6,00 da destinare a verde.

Per gli insediamenti nelle zone territoriali C6/a - C6/b gli arretramenti degli edifici dai fili stradali sono prescritti dalle Norme di Attuazione.

Per gli insediamenti nelle zone territoriali D2 - D3 gli arretramenti degli edifici dai fili stradali debbono essere pari alla metà dei distacchi tra gli edifici come prescritto dalle Norme di Attuazione.

Per gli insediamenti nelle zone territoriali E - E1 gli arretramenti degli edifici dai fili stradali debbono essere pari ai distacchi tra gli edifici come prescritto dalle Norme di Attuazione.

Per tutte le altre zone territoriali per le quali è prescritto come strumento di attuazione il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, gli arretramenti degli edifici dai fili stradali saranno stabiliti dal Piano Particolareggiato.

Sono fatte salve comunque le distanze minime dal ciglio stradale prescritto da norme di legge e così pure le distanze minime dalle zone ferroviarie.



TITOLO VII

CARATTERISTICHE EDILIZIE DEI LOCALI

Art. 36 - Tipologie edilizie e classificazione

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui.

I locali di cui sopra sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in due categorie: A1 ed A2.

La categoria A1 comprende locali adibiti ad abitazione vera e propria, studi professionali, uffici, sedi di associazioni e simili.

La categoria A2 comprende negozi di vendita, esercizi pubblici, magazzini e depositi con permanenza continua di personale, laboratori artigianali e simili.

I locali accessori sono di due tipi: S1 e S2.

Il tipo S1 comprende le scale che collegano più di tre piani; i corridoi di disimpegno di lunghezza superiore a ml. 12,00; i ripostigli di superficie superiore a mq. 4,00; le lavanderie, le autorimesse ed i magazzini e depositi senza permanenza continua di personale, fatta eccezione per gli addetti alla custodia.

Il tipo S2 comprende i servizi igienici ed i bagni.

Art. 37 - Caratteristiche dei locali A1 ed A2

Tutti i locali di categoria A1 devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni e/o cortili e devono essere situati in piani interamente fuori terra.

Le finestre devono distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

Il rapporto tra le superfici delle finestre e del pavimento di ciascun locale non deve essere inferiore ad 1/8.

Devono avere inoltre le seguenti dimensioni minime:

altezza netta ml. 2,70; superficie netta mq. 9,00.

L'altezza minima di cui sopra, nel caso di locali con soffitti inclinati o misti, deve intendersi come altezza media netta, con un minimo assoluto netto di ml.2,40.

I locali A1 destinati a cucina possono avere invece una superficie minima netta di mq. 6,00.

Sono ammesse cucine in nicchia, prive di finestre proprie, quando comunicano ampiamente con una stanza di soggiorno o da pranzo e sono munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.



Le stanze da letto devono avere una superficie minima netta di mq. 9,00 se per una persona e di mq. 14,00 se per due persone.

La stanza di soggiorno deve avere una superficie minima di mq. 14,00.

I locali A1 possono anche ricevere aria e luce diretta dagli spazi liberi interni scoperti, privati e pubblici, collegati direttamente alle strade e vie pubbliche, già esistenti all'interno degli isolati delle zone A1 - B1 - B3, se il Regolamento di Igiene lo consente.

I locali A1 adibiti ad abitazione vera e propria, nel caso di edifici a filo strada, non possono essere situati a piano terra o rialzato.

I suddetti locali, nel caso di edifici su distacchi, possono anche essere situati a piano rialzato, purché il piano di pavimento venga realizzato ad una quota superiore di almeno cm. 30 rispetto al terreno sistemato nelle immediate vicinanze.

Tutti i locali A2, fermo restando quanto sopra prescritto per i locali A1 per ciò che riguarda l'areazione e l'illuminazione ed il rapporto minimo tra le superfici delle finestre e quelle dei pavimenti, devono avere un'altezza minima utile netta di m. 3,00, con possibilità di deroga fino a m. 2,70 purché siano assicurati i requisiti minimi di igiene ambientale previsti dall'art. 6 comma 1 lett. b) e c) e comma 4 del D.P.R. n. 303 del 19.3.1956 e successive modifiche ed integrazioni.

I suddetti locali possono anche essere allocati in piani seminterrati qualora questi abbiano un'altezza netta fuori terra superiore a m. 1,75 (misurata come previsto all'art. 30 punto 8) e siano dotati di adeguati impianti di ventilazione forzata e di illuminazione artificiale se non fosse possibile soddisfare il rapporto minimo tra le superfici delle finestre e quelle dei pavimenti, ferme restando le altre prescrizioni di cui al paragrafo precedente.

Art. 63 – Strutture non precarie prive di copertura

Le strutture non precarie prive di copertura non possono essere realizzate al di sopra del piano di copertura degli edifici; debbono rispettare le distanze di R.E. dai confini e dai fili stradali e non devono ridurre il soleggiamento o l'areazione dei locali di abitazione.

Carlentini li, 13 settembre 2010

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(Geom. M. Battaglia)



IL CAPO AREA

(Geom. A. Vittorino)

EMENDAMENTO N.º 1

ART. 63 R. E CASSARE
nel . 3,00 e PROCEDURA

Luigi Ferrero

PARERE FAVORABILE IN SOSTA

15.03.2011

/ /

L'anno Duemiladieci il giorno ventiquattro del mese di Novembre alle ore 15,30, presso i locali di C/da Rosana, si è riunita la I Commissione consiliare Urbanistica. Sono Presenti.

PRESENTI
 Favara Massimiliano
 Demma Giuseppe
 Sebastiano
 Carnazzo Giuseppe

ASSENTI
 Terranova Carlo
 Nardo

Il Presidente della I Commissione Consiliare Geom. Favara Massimiliano, constatato il numero legale per iniziare i lavori della commissione, dichiara aperta la stessa. La commissione Urbanistica avendo ascoltato anche il parere dell'ass. Ferraro Angelo, si esprime favorevolmente per la modifica proposta dall'ufficio Tecnico ad esclusione dei seguenti punti: art. 27 e 28 delle Norme tecniche di Attuazione, si propone la modifica delle prescrizioni da mt. 8,00 a mt. 12 di altezza dei fabbricati. *PARERE FAVORA* *15.03.2011*
 Art. 30 del Regolamento Edilizio, lasciare invariato quello vigente cambiando solo il punto 9, inerente la pendenza dei tetti da 25% a 35%. La commissione si rinvia al 25 Novembre ore 15.00 per valutare ulteriori proposte dei componenti della stessa. *PARERE* *15.03.2011*

Il Presidente

I Componenti

EMENDAMENTO N.º 3

ART. 30 PUNTO 2

- b) il piano sottotetto abitabile, qualora abbia un qualsiasi fronte libero in ritiro o non, prospiciente su strade, aree pubbliche, cortili, terrazzi e distacchi, con esclusione del fronte libero prospiciente sul terrazzino intercluso nel tetto di copertura (vedi figura "a");
- c) il piano seminterrato, nel caso che abbia un'altezza media ponderale superiore a ml. 1,75, data tra quella delle varie fronti o tratti della fronte stessa e misurata: per fronti a filo strada o cortile tra la quota del marciapiede stradale o del cortile e la quota dell'estradosso del solaio soprastante (vedi figura "b"); per fronti su distacco tra il terreno sistemato nelle immediate vicinanze dell'edificio e la quota dell'estradosso del solaio soprastante (vedi figura "b/1"). E' esclusa la porzione di fronte del piano seminterrato e/o interrato che è interessata dalla rampa esterna per l'accesso ai citati piani, purché detta rampa impegni una sola fronte del fabbricato ovvero fino ad una fronte di lunghezza non superiore a ml.10,00 e comunque non oltre il primo possibile varco di accesso (vedi figure "f" e "g").

9. - Altezza delle fronti dell'edificio

L'altezza delle fronti dell'edificio, misurata sul piano verticale delle fronti stesse, è data dalla differenza:

- a. per fronti a filo strada o cortili - tra la quota del marciapiede stradale o del cortile e la quota dell'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura a terrazzo in ritiro o non, ovvero, nel caso di copertura a tetto, con la quota della gronda in ritiro o non (intesa come linea di intersezione tra la fronte esterna dell'edificio e l'estradosso della falda), ovvero con la quota mediana del timpano o la quota massima del colmo previsti sulla fronte esterna dell'edificio in ritiro o non (vedi figure da "e" a "c/2");
- b. per fronti su distacchi - tra la quota del terreno sistemato nelle immediate vicinanze dell'edificio, e la quota dell'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura a terrazzo in ritiro o non; purché il terreno abbia una pendenza inferiore o uguale al 15% compresa nella fascia di larghezza pari a ml.5,00; nel caso di pendenze maggiori, tra la quota mediana della predetta fascia e la quota dell'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura a terrazzo in ritiro o non, ovvero, nel caso di copertura a tetto, con la quota della gronda in ritiro o non (intesa come linea di intersezione tra la fronte esterna dell'edificio e l'estradosso della falda), ovvero con la quota mediana del timpano o la quota massima del colmo da realizzare sulla fronte esterna dell'edificio in ritiro o non (vedi figure da "d" a "d/6");

CASSARE

CASSARE

Luigi Ferrero

PARERE FAVORABILE IN SEDUTA
15.03.2011

AL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE DI

CARLENTINI

I sottoscritti Consiglieri Comunali presentano alla S.V. I seguenti emendamenti da sottoporre alla votazione del Consiglio Comunale inerenti alla modifica del Regolamento edilizio e delle Norme Tecniche di Attuazione.-

1° EMENDAMENTO: → 4 **CON AGGIUNTA**

Art. 14 del R.E. : Si propone di consentire la realizzazione di stenditoi coperti con una superficie massima coperta del 30% nelle terrazze a livello o di copertura.-

PARERE CONTRARIO | 14 SEDUTE | 15.03.2011

2° EMENDAMENTO: **M° 5**

Si propone di inserire nello strumento urbanistico di individuare tra le risorse naturali locali oltre che la pietra locale anche il legno, l'acqua e il sughero.-

PARERE FAVOREVOLE | 14 SEDUTE | 15.03.2011

Firma

[Handwritten signatures]

EMENDAMENTO

N° 4

L'altezza non deve superare il tour in scala
e deve essere orientato dal filo stacco
dal rapporto 1:1

Alcune opere
ad opera di alcuni dei
tre levi

IADICHELLO GIUSEPPE

_____ *[Signature]*

CANNAZZO GIUSEPPE

_____ *[Signature]*

DAKINA ALFIO

[Signature]

PEREZ COHEN

15.03.2011

_____ *[Signature]*

Il giorno 29 aprile 2010 presso l'aula Consiliare del Comune di Carlentini, su richiesta di molti Tecnici operanti nel territorio, l'Assessore al Territorio e Ambiente Dr. Angelo Ferraro ha convocato una riunione invitando tutti i tecnici che operano nel Comune di Carlentini per dibattere sulle criticità riscontrate nel Regolamento Edilizio e nelle Norme di Attuazione vigenti.

Alla riunione hanno partecipato un congruo numero di Tecnici trattando i seguenti argomenti:

- Revisione della Zona A;
- Modifica al metodo di calcolo dell'altezza massima degli edifici soprattutto per i fronti su strade o sistemazioni in pendenza;
- Modifica dell'obbligo dell'altezza minima di interpiano pari a mt.3,20 per il calcolo dei volumi realizzabili;
- Rivisitazione delle norme per le costruzioni in zona agricola, con particolare riferimento all'obbligo di realizzare i tetti solo a padiglione; al limite massimo della volumetria realizzabile; al divieto di realizzare edilizia residenziale aggregata; l'obbligo di realizzare la residenza staccata dagli altri corpi di fabbrica;
- Modifica alla pendenza massima delle coperture a tetto a falde inclinate;
- Ecc.;

Il tutto ha evidenziato la necessità di intervenire, con delle varianti, sul P.R.G. vigente in modo da sbloccare l'edificazione all'interno del centro storico e dare una regolamentazione più snella all'edificazione in generale.

In allegato alcuni dei partecipanti hanno posto la propria firma.

L'ASSESSORE
Dot. Angelo Ferraro


WR

Arch VITO GIULIANO

ARCH. ANGELO BARACCHI

ARCH. SEBASTIANO MANCIANELI

ING. SALVATORE GIBILISCO

ARCH. BARACCHI PATRIZIA

ARCH. PAOLO FISICARO

ING. FRANCESCO MANTOVANI

ING. GAUCCARLO BITTOCCO

ARCH. SALVATORE SERRAVALLE

ING. EMANUELE FERRANTE

ARCH. GARRATO SEBASTIANO

ING. FRANCESCO RAGAZZI

ING. FRANCESCO OSSIMO

ING. MAZZONE SALVATORE

ARCH. ROBERTO FANCIULLO

Arch. Giuseppe Corchi

Arch. URSO CASPANE

ING. S. MANCIANELI

ENZO BROGNA

ING. SIMONE MANCIANELI

Arch. Vito Giuliano

Arch. Gibilisco

Arch. Baracchi

Arch. Fisicaro

Arch. Serravalle

Arch. Garro

Arch. Mantovani

Arch. Bitto

Arch. Ferrante

Arch. Ragazzi

Arch. Ossimo

Arch. Mazzone