



# CITTA' DI MONREALE

UFFICIO TECNICO  
DIVISIONE URBANISTICA

---

## REGOLAMENTO EDILIZIO

DISPOSIZIONI GENERALI

C A P O I

NORME PRELIMINARI

ART. 1

Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio

Tutte le opere da realizzarsi nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e norme del P.R.G.

C A P O II

COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 2

Attribuzioni della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia dà parere al Sindaco:

- a) su tutte le opere di carattere urbanistico ed edilizio da realizzarsi nel territorio comunale;
- b) sui progetti delle opere soggette a concessione edificatoria di cui all'art.5;
- c) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art.6;
- d) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- e) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori;
- f) in materia di violazione delle norme urbanistiche.

ART. 3

Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è composta:

- 1) dal Sindaco, che la presiede o da un suo delegato;

- 2) dall'Assessore alla Promozione del Territorio;
- 3) dall'Ingegnere dirigente il settore della Promozione del Territorio o da chi ne fa le veci;
- 4) dall'Ufficiale Sanitario;
- 5-6-7) da un Architetto, da un Ingegnere, da un Geometra, nominati dal Consiglio Comunale, su terne proposte dai rispettivi ordini professionali provinciali;
- 8-9) da due consiglieri comunali, di cui uno in rappresentanza della minoranza, nominati dal Consiglio Comunale mediante elezione con voto limitato.

La Commissione Edilizia dura in carica cinque anni.

I componenti della medesima sono rinnovati dal Consiglio Comunale, successivamente al proprio insediamento.

Per i componenti di cui ai nn. 5, 6 e 7 la durata in carica è divisa, nell'arco del quinquennio, in due periodi rispettivamente pari ad un triennio e ad un biennio; essi sono rieleggibili, dopo un periodo di vacanza dalla cessazione dell'incarico e si considerano decaduti dopo tre assenze consecutive ingiustificate.

In caso di sostituzione i nuovi membri durano in carica limitatamente al periodo dei componenti che sostituiscono.

Il consigliere comunale, componente la C.E. decade da tale incarico se eletto Sindaco o Assessore ed il Consiglio Comunale provvede alla sostituzione nella prima riunione utile.

#### ART. 4

##### Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione si riunisce almeno due volte al mese, su convocazione del Sindaco.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei Commissari con il Tecnico Comunale.

I pareri saranno presi a maggioranza assoluta dei voti.

Il Presidente designa tempestivamente, tra i commissari i relatori dei singoli progetti.

I Componenti della Commissione Edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti.

Non potranno comunque assistere alla votazione.

L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

Le funzioni di segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate dal Segretario Comunale o da altro impiegato del Comune

all'uopo designato dal Sindaco, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal Presidente.

Il Segretario provvederà inoltre ad annotare il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, ed apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione Edilizia", completata dalla data e dalla firma di un Commissario delegato dal Presidente.

### C A P O III

#### CONCESSIONE EDILIZIA

##### ART. 5

##### Opere soggette a concessione

L'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, nonché il mutamento della destinazione degli immobili è soggetta a concessione. In particolare sono soggette a concessione le seguenti opere permanenti, semipermanenti o in precario, sia pubbliche che private:

- a) costruzione, ampliamento, riduzione, restauro, riattamento, riedifica, trasformazione strutturale od estetica, demolizione, costruzione totale o parziale, sia all'interno che all'esterno di fabbricati, ad eccezione dei casi previsti nei successivi artt. 6 e 7;
- b) scavi, rintorni e modifiche al suolo pubblico o privato, opere e costruzioni sotterranee, alterazioni delle alberature d'alto fusto in tutte le zone omogenee, tranne in quelle agricole;
- c) opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- d) chioschi, distributori di carburante e simili.

##### ART. 6

##### Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione tutte quelle opere di manutenzione straordinaria consistenti in opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Sono soggette ad autorizzazione anche le opere consistenti in collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico.

Sono, altresì, soggette ad autorizzazione le opere concernenti la realizzazione di pozzi, laghetti collinari, invasi, cave, monumenti funerari entro l'ambito del cimitero nonchè il collocamento e la modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico e le costruzioni, ricostruzioni, demolizioni e riattamenti di recinzioni.

L'autorizzazione viene rilasciata dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, previa pareri degli organi competenti per materia, su istanza in carta legale, corredata dai grafici di progetto.

#### ART. 7

##### Opere eseguibili senza concessione e senza autorizzazione

Non sono soggette nè a concessione nè ad autorizzazione le seguenti opere, sempre che non debbano essere eseguite in stabili dichiarati a norma di legge di interesse artistico o storico:

- a) dismissione e collocazione di pavimenti interni;
- b) coloriture e decorazioni interne, o in genere lavori di manutenzione interna, che non comportino variazione alcuna alla disposizione dei locali;
- c) spurgo, sostituzione e restauro di doccioni, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche e biologiche già esistenti;
- d) impianti di servizi accessori come illuminazione, energia industriale, telefono, riscaldamento, ventilazione, ascensori, montacarichi ed opere inerenti, salvo l'osservanza delle disposizioni di legge o contenute in regolamenti specifici, e solo nel caso che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili dall'esterno;
- e) tutti gli interventi di manutenzione ordinaria consistenti in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici nonchè tutte le opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Non sono soggette a concessione od autorizzazione le opere di trasformazione agraria e di miglioramento fondiario: spietramenti, drenaggi, scasso, decespugliamento, livellamento, terrazzamento, impianti, alberature etc. ad eccezione delle opere, la cui realizzazione comporti volume.

#### ART. 8

##### Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti

pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione di cui al precedente art.5 o di autorizzazione di cui all'art.6

#### ART. 9

##### Domande di concessione

La domanda di concessione per eseguire lavori di cui al precedente art.7, redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco. Possono richiedere la concessione anche coloro che, pur non essendo proprietari, dimostrino di avere un valido titolo che consenta l'uso del bene in relazione alla concessione richiesta. La qualità di Proprietario o di avente titolo deve essere documentata.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti;
- b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del proprietario;
- c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del Direttore dei Lavori e la relativa dichiarazione di accettazione, del Costruttore e dell'Assistente e di denunciare entro i quindici giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della concessione o della autorizzazione. Progettista e Direttore dei Lavori nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in Albi o Collegi Professionali della Repubblica.

#### ART. 10

##### Documentazione Tecnica a corredo delle domande - Progetto e allegati

La domanda, di cui all'articolo precedente, deve essere corredata dai seguenti elaborati, almeno, in triplice copia:

- a) corografia con stralcio dello strumento urbanistico vigente e stralcio catastale;
- b) planimetria quotata della località, in scala non inferiore ad 1:1000, estesa per un raggio di almeno mt.40, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;
- c) planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1:500 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati;

- d) i prospetti, le piante di ogni piano o del piano tipo e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno una sezione verticale quotata in scala 1:100 secondo il piano più opportuno per rendere manifeste le caratteristiche e le dimensioni verticali dell'opera, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;
- Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni, devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, le altezze dei singoli piani e quelli totali dell'edificio. Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche faranno fede le quote numeriche;
- e) la rappresentazione grafica dei progetti con la indicazione degli eventuali edifici confinanti per una estensione sufficiente a delimitare le dimensioni verticali, le caratteristiche architettoniche, tale rappresentazione potrà essere integrata da fotografie;
- f) i tracciati esistenti delle condotte idriche e fognanti ed i relativi punti di allaccio alle reti comunali;
- g) il titolo di proprietà o di disponibilità in unico esemplare;
- h) stralcio di eventuale piano di lottizzazione regolarmente approvato.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere.

I disegni e gli allegati al progetto convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm.21x29,7.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati, saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrare l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

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

L'Amministrazione comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al Proprietario o a chi avente titolo, dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.

## Istruttoria preliminare dei progetti

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 20 giorni dagli uffici comunali competenti. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti mancanti.

La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di concessione e sulla relativa ricevuta. Entro sessanta giorni da tale data il progetto sarà sottoposto all'esame della Commissione Edilizia e dell'avvenuto esame ne verrà data comunicazione agli interessati.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di variazione.

### ART. 12

#### Concessione Edilizia

Il Sindaco, acquisito il parere della Commissione Edilizia, autorizza l'esecuzione delle opere, subordinandolo anche a particolari condizioni, mediante il rilascio della concessione, alla quale deve essere allegata una copia di progetto debitamente vistata, ai sensi dell'art.38 della L.R. 71/78.

Il Sindaco, in difformità del parere espresso dalla Commissione Edilizia, potrà procedere o meno al rilascio della concessione. In tal caso dovrà adottare un provvedimento motivato, annotando in esso il parere espresso dalla Commissione Edilizia stessa.

Chiunque ha diritto di prendere visione presso gli uffici comunali delle domande e delle concessioni edilizie.

I Comuni sono tenuti, a richiesta, a fornire copie dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti le spese per la riproduzione.

L'estratto delle concessioni dovrà essere esposto per quindici giorni all'albo del Comune.

Fatti salvi i casi previsti dall'art.9 della Legge n.10/77 per la concessione gratuita e quelli di cui all'art.7 della stessa legge per l'edilizia convenzionata, la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

La concessione, nonché l'atto di impegno unilaterale o la convenzione previsti dall'art.7 della Legge n.10/77, devono essere trascritti, a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese dei richiedenti, nei registri immobiliari, in modo da risultare sia la destinazione dell'immobile sia le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso.

## Validità della concessione

La concessione è sempre concessa con riserva dei diritti di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamenti che disciplinano l'attività edilizia.

La concessione di costruzione è personale ed è valida esclusivamente per il proprietario dell'area o per chi abbia titolo per richiederla; è trasferibile ai successori ed aventi causa che abbiano titolo sul bene oggetto della concessione stessa.

Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.

### ART. 14

#### Durata, proroga, decadenza della concessione

La concessione non può avere validità complessiva superiore a tre anni dall'inizio dei lavori, che devono comunque essere iniziati entro un anno dal rilascio della concessione.

Un periodo più lungo per la ultimazione dei lavori può essere consentito dal Sindaco in relazione alla mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

Qualora entro i termini suddetti i lavori non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

Per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto confermato con la presentazione della domanda di autorizzazione per l'abitabilità o agibilità.

E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

La proroga può essere sempre prevista nel provvedimento di concessione del Sindaco, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

La concessione decade:

- a) quando i lavori non siano iniziati entro l'anno dalla data di rilascio della concessione;
- b) quando il Direttore dei lavori abbia rinunciato al suo mandato e non sia stato sostituito nei termini previsti dall'art. 9.

Durante la realizzazione dell'opera si possono realizzare varianti purchè esse non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione di uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione.

Tali varianti dovranno comunque essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità.

#### ART. 16

##### Responsabilità

Il Proprietario titolare della concessione, il Progettista, il Direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione edificatoria.

Il titolare di concessioni o di autorizzazioni, che preveda opere da realizzare in pubbliche vie o piazze, dovrà produrre obbligatoriamente le concessioni da registrare all'ufficio atti privati, e le quali si impegna a rispettare le prescrizioni in esse apposte.

#### ART. 17

##### D e r o g h e

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa deliberazione del Consiglio Comunale, il Sindaco sentita la Commissione Edilizia può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico.

Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura e agli indici volumetrici.

#### C A P O IV

##### PIANI PARTICOLAREGGIATI E LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE

#### ART. 18

##### Opere soggette ad approvazione

Sono soggetti ad approvazione del Consiglio Comunale i piani attuativi dello strumento urbanistico generale e cioè:

- a) i piani particolareggiati;
- b) le lottizzazioni convenzionate.

## L o t t i z z a z i o n i

La domanda di autorizzazione, a lottizzare, in carta legale, firmata da tutti i proprietari interessati o daloro rappresentanti legalmente autorizzati, deve essere presentata al Sindaco, corredata del progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio e dallo schema di convenzione.

Le lottizzazioni, dopo l'istruttoria da parte degli uffici competenti, sono sottoposte al parere della Commissione Edilizia, ed approvate, entro novanta giorni dalla loro presentazione, con delibera del Consiglio Comunale.

### ART. 20

#### Documentazione a corredo delle lottizzazioni

Il progetto di piano di lottizzazione, la cui redazione rientra nella esclusiva competenza degli ingegneri ed architetti, deve contenere i seguenti atti ed elaborati:

- 1) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento rilasciato in data non inferiore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;
- 2) certificati catastali delle aree di proprietà che si intendono utilizzare a scopo edilizio rilasciati dall'U.T.E.;
- 3) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:1000, con l'indicazioni: delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e la ubicazione di eventuali fabbricati esistenti, alberatura, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, acquedotti, la dimostrazione di eventuali servitù attive e passive, e con tutti i dati a rappresentare lo stato di fatto della zona interessata;
- 4) stralcio del P.R.G. con la localizzazione dell'insediamento da realizzare, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- 5) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno di 1:1000, indicante:
  - a) la rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, con la indicazione delle quote altimetriche nonchè degli allineamenti;
  - b) gli spazi di sosta e di parcheggio;
  - c) la progettazione di massima della rete fognante, idrica, telefonica e di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonchè di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;

- ... spazi per le attrezzature di verde pubblico;
- e) gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro e a bonifica edilizia;
  - f) la suddivisione delle aree in lotti e lo schema planivolumetrico degli edifici previsti con i relativi distacchi;
- 6) le norme tecniche di attuazione e le eventuali prescrizioni speciali;
- 7) relazione tecnica generale e dettagliata illustrante per il piano di lottizzazione:
- a) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dal P.R.G. vigente;
  - b) i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;
  - c) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di pavimento esterno e delle coperture;
  - d) le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati da realizzare rispetto ai confini dei singoli lotti, tra i fabbricati stessi, e dai cigli delle strade, della densità edilizia fondiaria, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori - se consentiti -, dai particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati, di recinzioni, illuminazione, sistemazione esterna e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui al punto 6) costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipo di intervento.
- 8) lo schema della convenzione, da stipularsi tra il Comune ed i proprietari e della quale faranno parte integrante tutti gli elaborati precedentemente descritti.

Lo schema di convenzione deve prevedere:

- a) l'obbligo della cessione gratuita di tutte le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione secondaria sono previste dallo strumento urbanistico generale al di fuori della lottizzazione, possono essere monetizzate.
- b) la realizzazione, a cure e spese del lottizzante ed in conformità alle prescrizioni comunali, delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita delle stesse al Comune;
- c) la corresponsione al Comune, all'atto del rilascio della concessione per i fabbricati da realizzare, del contributo relativo alle opere di urbanizzazione secondaria;
- d) la corresponsione del contributo sul costo di costruzione, nei termini e nei modi previsti dall'art.6 della Legge 10/77;

- e) i termini per la cessione delle aree o delle opere di urbanizzazione non superiori a 10 anni;
  - f) congrue garanzie finanziarie per gli adempimenti degli obblighi derivanti dalla convenzione stessa;
  - g) la condizione che il rilascio della concessione edilizia nell'ambito dei singoli lotti è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.
- Le lottizzazioni ricadenti in zone sismiche dovranno prevedere strade con larghezza non inferiore a ml.10 e debbono essere munite del Nulla Osta da parte del Genio Civile di Palermo.

#### ART. 21

##### Piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo

Per i piani di lottizzazione che riguardano complessi insediativi autonomi ad uso collettivo, la convenzione di cui al precedente art. 20/8, non dovrà prevedere l'obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Rimane a carico del lottizzante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi ed impianti necessari all'insediamento nonché il pagamento dei contributi sul costo di costruzione di cui alla legge n.10 del 28/1/1977.

Restano salve tutte le altre disposizioni contenute nel precedente art.18.

### C A P O V

#### ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

#### ART. 22

##### Inizio dei lavori

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro 15 giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dall'ufficio tecnico comunale prima dell'inizio della costruzione in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle due parti.

In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo. Per le zone sismiche di Piaoppo e Grisì l'inizio dei lavori è subordinato al N.O. del Genio Civile di Palermo.

## Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente Regolamento Edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonchè ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la concessione sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

A tale uopo la concessione e i disegni allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'operazione sia ultimata.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro 48 ore successive, al Sindaco, il quale, sentito il Tecnico comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario della concessione.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

### ART. 24

#### Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilità o di agibilità

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita del Tecnico del Comune e dell'Ufficiale Sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

Il Sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita entro i due mesi successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Constatato l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella concessione edificatoria, il Sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità che avrà efficacia dopo sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Eventuali riduzioni di tale termine possono essere disposte su parere dell'Ufficiale Sanitario previa misurazione del grado di umidità, o quando siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malto o conglomerati.

Il rilascio della dichiarazione è in ogni caso subordinato al pagamento di tutte le somme dovute per tasse ed imposte di qualsiasi genere, inerenti alla costruzione e al perfetto adempimento di tutti gli atti e gli impegni in base al rilascio della concessione e alle leggi vigenti all'atto del rilascio. Per gli edifici in cui sono previsti strutture in c.a. aventi requisiti di cui alla legge 5/11/1971 n.1086 è necessario il verbale di collaudo vistato dall'U.G.C.

Per gli stabili in condominio i quali non rispondono in ogni loro pare alle condizioni di abitabilità prescritte dai vigenti regolamenti, può farsi luogo al rilascio della licenza di abitabilità con esclusione degli appartamenti che presentano irregolarità che in ogni modo non costituiscono motivi di inabitabilità dell'intero stabile.

## T I T O L O   I I

### DISCIPLINA URBANISTICA

#### C A P O   U N I C O

#### CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

##### ART. 25

##### Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art. 25 riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

##### ART. 26

##### Definizione degli indici e dei parametri

1. INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE: È il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente numero 8, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamenti abitativi o produttivi, e la superficie della zona stessa.
2. ATTREZZATURE. Le aree per l'istruzione, le attrezzature d'interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.
3. DESTINAZIONE D'USO. Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

4. INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA. E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare.

5. SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO. Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

6. INDICE DI COPERTURA. E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurata considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria; e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi, da pensiline e da falde di tetto.

7. ALTEZZE. L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento dei soli volumi tecnici purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore a 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) al piano di calpestio del terrazzo di copertura; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso.

Quando le due linee suddette, piano di calpestio del terrazzo e linea di gronda, non sono orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20% nè di due metri, l'altezza massima consentita.

L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene, collegando i due punti nei quali il piano della parete in ritiro incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna; in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazione esterne più vicine.

8. VOLUME. E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal piano stradale, dal terreno, dai marciapiedi, o dal piano di sistemazione, secondo il progetto approvato.

Il volume relativo al parcheggio richiesto, ai sensi di legge, viene considerato tale se coperto ed emergente dal piano stradale degli spazi sistemati.

Non vengono computati nel calcolo dei volumi i porticati, se di uso pubblico o al di fuori dell'area occupata dall'edificio purchè il porticato si sviluppi da un solo lato dell'edificio stesso; le rientranze delle facciate di qualsiasi forma e dimensione, le scale esterne aperte a giorno, i cortili, le chiostrine, i pozzi di ventilazione, sottotetti con inclinazione di falda uguale o inferiore a 35°.

Il volume dei sottotetti con inclinazione di falda superiore a 35° e fino a 45° è computata come i 2/3 di quello effettivo calcolato dalla linea di gronda.

Non vengono computati nel calcolo dei volumi, anche i cosiddetti i "volumi tecnici".

Si intendono per "volumi tecnici" le sopraelevazioni per locali macchine, ascensori, le cabine idriche, le pareti delle scale al di sopra della linea di gronda o di calpestio del terrazzo di copertura.

Tali volumi tecnici debbono essere realizzati secondo una composizione architettonica unitamente legata a tutto l'edificio.

Gli ambienti per macchinari, per ascensori non potranno superare l'altezza stabilita dalle norme vigenti in materia.

Non viene considerato volume il rialzo del piano di pavimento fino ad una altezza massima di cm.50 dal piano di sistemazione.

9. NUMERO DEI PIANI. Dove esiste questo parametro, si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro con esclusione di un solo piano seminterrato, anche se abitabile, ai sensi del seguente art.38.

10. D I S T A C C O. E' la distanza minima che l'edificio deve osservare da altri edifici o da opere esistenti o dal confine. La misura del distacco si effettua sulle rette orizzontali che individua la distanza minima degli elementi che si considerano (pareti verticali e corpi chiusi, ecc.) con esclusione dei balconi aperti e delle pensiline.

Nelle zone di completamento in deroga a qualsiasi rapporto altezza-distanza, sia in spazi pubblici che privati, saranno consentiti gli allineamenti verticali preesistenti.

11. A C C E S S O R I. Dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti a servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare la percentuale - in rapporto al predetto volume - stabilita nella tabella dei tipi edilizi.

12. LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI. E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

13. SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI. Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore a  $\frac{3}{4}$  del perimetro.

Sono classificati nei suddetti tipi:

- a) Ampio Cortile. Si intende per ampio cortile uno spazio o interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m.25,00;
- b) P A T I O. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano; o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m.6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4,00.
- c) CORTILE. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m.8,00 e la superficie del pavimento, superiore a  $\frac{1}{5}$  di quella delle pareti che la circondano.
- d) CHIOSTRINA. Si intende per chiostrina uno spazio interno con pavimento di superficie minima superiore a  $\frac{1}{8}$  di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m.20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m.3,00.

e) POZZO DI VENTILAZIONE. Si intende per pozzo di ventilazione ogni spazio interno di ampiezza inferiore a quella della chiostrina e non inferiore a mq.1,50.

Le chiostrine ed i pozzi di ventilazione devono essere areate dal basso ed essere facilmente accessibili per la pulizia necessaria.

14. INDICE DI PIANTUMAZIONE. Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritte per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

15. I S O L A T O. Si intende ogni porzione del territorio edificabile circondata dagli spazi pubblici indicati dal piano particolareggiato o dagli strumenti urbanistici generali.

### T I T O L O   I I I

#### DISCIPLINA DELLA EDIFICAZIONE

##### C A P O   I

#### ASPETTO DEGLI EDIFICI ED ARREDO URBANO

##### ART. 27

#### Campionature

E' facoltà della Commissione Edilizia di richiedere in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico - i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere e i campioni delle tinte e dei rivestimenti onde consentire alle Autorità di controllare la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione.

##### ART. 28

#### Aspetto e manutenzione degli edifici

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione degli edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiale a cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazione in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio, in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quanto le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'Ufficio.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di leggi vigenti.

#### ART. 29

##### Aggetti e sporgenze

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm.5 fino all'altezza di m.2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm.20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad una altezza inferiore a m.2,20 dal piano stradale se la strada è fornita di marciapiede, ed a m.2,50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m.8,00 e a m.6,00 se la costruzione è consentita su un solo lato.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m.3,50 dal piano di marciapiede, o a m.4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto. Per le zone sismiche gli aggetti dovranno uniformarsi alle disposizioni relative a dette zone.

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso dei profili dell'aggetto.

I balconi non debbono sporgere dal filo dell'edificio più del decimo della larghezza della strada o del distacco.

I balconi totalmente chiusi (bow-window), sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m.12,00 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m.3,00. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

#### ART. 30

##### Arredo urbano

L'esposizione anche provvisoria al pubblico, di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari ecc., è subordinata in tutto il territorio, ad autorizzazione da parte del Sindaco.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

E' tassativamente vietato ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiede o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine, od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino il Sindaco potrà ordinare la rimozione d'Ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe e tabelle indicanti il nome delle vie e delle piazze.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è, tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Sindaco ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini il Sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m.2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al disotto di m.2,00 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non nuoccia al decoro della località nè alla libertà di transito e visuale.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti della Soprainendenza ai monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Sindaco potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi e conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calcoli che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

## C A P O II

### NORME IGIENICO-SANITARIE

#### ART. 31

##### Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti dall'art. 26/13 come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art. 26/13 come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimesa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco.

Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o translucidi, e per l'altezza del solo piano terrano.

Negli spazi interni definiti dall'art. 26/13 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici.

Negli spazi interni definiti dall'art. 26/13 come "pozzi di ventilazione" possono affacciare solamente sbocchi di canalizzazione di ventilazione forzata.

Nelle chiostrine e nei pozzi di ventilazione non vi possono essere nè sporgenze, nè rientranze.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Salvo che nelle chiostrine e nei pozzi di ventilazione, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

#### ART. 32

##### Uso dei distacchi tra fabbricati

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi. In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

#### ART. 33

##### Convogliamento acque luride

Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne pendenti. Nella richiesta di concessione edificatoria a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride.

Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'Ufficiale Sanitario. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

#### ART. 34

##### S c a l e

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore ad 1,00 mt. per ogni 300 mq. di superficie lorda servita, con un

minimo di 100 cm. per le scale che servono più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza sfinestrate sull'esterno a condizione che:

- a)-risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
- b)-le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

#### ART. 35

Forni, Focolai, Camini Condotti di Calore, Canne Fumarie

Il nulla osta dei Vigili del Fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 24 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendentemente, prolungate per almeno un metro al disopra del tetto o terrazza; la fuoruscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 metri, da qualsiasi finestra o quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponatura se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, nè possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione.

I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere uniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficiale Sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza.

#### ART. 36

Altezza dei locali

L'altezza minima interna utile dei locali ad abitazioni è fissata in m. 2,70 riducibile a m. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

#### ART. 37

Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimesse e/o ad impianti di riscaldamento aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso del-

lo dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'Ufficio Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

#### ART. 38

##### Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazione, Uffici, ecc. soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è almeno di m. 2,70 salvo maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art. 33.

#### ART. 39

##### Piani Terrani

I piani terrani, se adibiti ad abitazione o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm. 50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiale riconosciuto idoneo dall'Ufficio Sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m. 2,70.

I pianiterreni adibiti ad autorimessa, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m. 3, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimessa per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzerie possono avere altezza utile netta di m. 2,30.

#### ART. 40

##### Piani Sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione o uffici se l'altezza media utile non inferiore è m. 2,40 e l'altezza minima non inferiore a m. 2,00 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiale coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

Per i bagni, i corridoi, i disimpegni, i ripostigli, la media prescritta si riduce a m. 2,20.

#### ART. 41

##### Norme Comuni per tutti gli alloggi.

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di

mq. 0,80.

Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie non inferiore a mq.14 per i primi 4 abitanti ed a m.10 per ciascuno dei successivi.

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

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq.14.

Le stanze da letto, il soggiorno, e la cucina debbono essere provviste di finestre apribili.

#### ART. 42

##### Ventilazione Forzata

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentono di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

E' comunque da assicurare in ogni caso, la aspirazione di fumi, vapori ed esalazione nei punti di produzione (cucina, gabinetti etc.) prima che si diffondono.

Il "posto di cottura" eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

#### ART. 43

##### Servizi Igienici

E' consentita l'istallazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente areati ed illuminati dall'interno a condizione che: ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi; ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno e/o doccia, lavabo.

#### ART. 44

##### Alloggi Monoambienti

Ferma restando l'altezza minima interna di m.2,70 e 2,40 di meno per i piani sottotetto, l'alloggio monostanza per una persona, deve avere una superficie minima comprensiva dei servizi, non inferiore a mq.28, e per due persone non inferiore a mq.38.

ART. 45

Edifici in zona rurale

Gli edifici in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli e debbono inoltre seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche o impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. La distanza minima delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori e dalle porte o finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori e dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m. 20,00.

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza indicate dall'Ufficiale Sanitario o dai Vigili del Fuoco.

ART. 46

Migliorie igieniche agli edifici esistenti

Negli edifici esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento debbono essere apportate le migliorie che risultano indispensabili.

Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aereato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

L'Ufficiale Sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungono a suo giudizio un livello igienico accettabile.

C A P O I I I

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

ART. 47

Manutenzione delle aree

Tutte le aree destinate dallo strumento urbanistico, all'edificazione, ed ai servizi e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione di Ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 48

Depositi su aree scoperte

I depositi di materiale su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 6. L'Autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

C A P O I V

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 49

Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni.

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché di sicurezza di impianti tecnologici.

Le costruzioni ricadenti nelle zone sismiche di Pioppo e Grisi dovranno osservare le prescrizioni della legge sismica.

ART. 50

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti.

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minaccia rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, sentito il Tecnico Comunale potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

## C A P O V

### USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

#### ART. 51

Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico.

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordare, sentita la Commissione Edilizia e dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene ed incolumità.

Il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere, e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

Alle stesse condizioni può consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art. 29.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Sindaco in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinata al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la Tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi dalle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati;

Il Sindaco potrà, sentita la Commissione edilizia, concedere la occupazione del suolo e del sottosuolo stradale, con impianti per servizi di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, etc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però rispettare le norme dettate dal Titolo I, Capo III.

Il concessionario in tale caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perchè il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perchè non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

#### ART. 52

#### Ritrovamenti e Scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte

te di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il Direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti avvenuti presumibilmente interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa della definitiva determinazione delle competenti autorità.

#### ART. 53

Uso di scarichi e di acque pubbliche.

I Luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dall'ufficio tecnico comunale sentito l'Ufficiale Sanitario, e di essi è data indicazione nella concessione di cui all'art. 5.

I materiali scaricanti dovranno essere sistemati e spiananti, secondo le indicazioni del Tecnico comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità od ineguaglianza che permettano il ristagno della acqua.

E' vietato, senza speciale nulla osta del Comune, servirsi per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche o correnti in fossi e canali pubblici nonchè deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

### C A P O V I

#### GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

#### ART. 54

Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori.

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- 1)- nome e cognome del proprietario Committente, ed eventualmente, Amministrazione Pubblica interessata ai lavori;
- 2)- nome, cognome e titolo professionale del Progettista e del Direttore dei lavori;
- 3)- denominazione dell'Impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4)- nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5)- una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella concessione e dotato di razionale latrina provvisoria.

Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nella ore di sospensione dei lavori.

Il Sindaco potrà consentire l'esecuzione dell'obbligo della recinzione quando:

- a)- si tratti di lavori di limitata e di breve durata;
- b)- si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c)- si tratti di tinteggiature, di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripulitura di tetti;
- d)- ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso di cui al punto b)-, tuttavia dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m. 2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

#### ART. 55

##### Ponti e Scale di servizio.

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole d'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il Tecnico Comunale, il Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte e la rimozione delle assi ritenute pericolose per la pubblica incolumità, indipendentemente dalla responsabilità penale degli aventi causa.

#### ART. 56

Scarico dei materiali - Demolizione - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polveri mediante opportune bagnature.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.

Qualora si verifichi intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

#### ART. 57

##### Responsabilità degli esecutori di opere.

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e l'assistente debbono adottare sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere.

Il Sindaco potrà far controllare da funzionari e da agenti, la idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno ordinare maggiore cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

#### ART. 58

##### Rimozione delle recinzioni.

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti; barriere o recinzioni poste per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento.

In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

In caso di inadempimento il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

---

## T I T O L O   I V

### SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

#### ART. 59

##### Vigilanza e Sanzioni

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia di urbanistica, di cui agli artt. 47 - 48 - 49 - 50 - 51 della L.R. n. 71 del 28/12/1978.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonchè di provvedere all'immediato ripristino dello statu-quo ante, restando responsabile dei danni non eliminabili.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.

In ogni caso di inadempimento il Sindaco può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i Tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli Ordini Professionali.

#### ART. 60

Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti.

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione Edilizia e, se del caso, l'Autorità urbanistica territorialmente competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a x termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprappassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno etc. deve essere prescritta, ove sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli uffici o delle parti in questioni.

#### ART. 61

Disposizioni transitorie.

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di en

trata in vigore del presente regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni o concessioni precedentemente ottenute, potranno essere ultimate entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti.

ART. 62

RINVIO A NORME DI LEGGE

Per quanto non previsto dal precedente regolamento, si applicano le disposizioni legislative vigenti in materia.

T I T O L O I

DISPOSIZIONI GENERALI

C A P O I

NORME PRELIMINARI

ART. I - Contenuti e limiti del R.E.

C A P O II

COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 2 - Attribuzioni della Commissione edilizia

" 3 - Composizione della " "

" 4 - Funzionamento della " "

C A P O III

CONCESSIONE EDILIZIA

ART. 5 - Opere soggette a concessione

" 6 - Opere soggette ad autorizzazione

" 7 - Opere eseguibili senza concessione e senza autorizzazione

" 8 - Lavori eseguibili d'urgenza

" 9 - Domande di concessione

" 10 - Documentazione tecnica a corredo delle domande

Progetto ed allegati

" 11 - Istruttoria Preliminare dei progetti

" 12 - Concessione edilizia

" 13 - Validità della concessione

" 14 - Durata, proroga, decadenza della concessione

" 15 - Varianti in corso d'opera

" 16 - Responsabilità

" 17 - Deroghe

C A P O IV

PIANI PARTICOLAREGGIATI E LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE

ART. 18 - Opere soggette ad approvazione

" 19 - Lottizzazioni

- ART. 20 - Documentazione a corredo delle lottizzazioni  
" 21 - Piani di lottizzazione per complessi insediativi  
chiusi ad uso collettivo

C A P O V

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

- ART. 22 - Inizio dei lavori  
" 23 - Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza  
delle costruzioni  
" 24 - Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilità  
e di agibilità

T I T O L O II

DISCIPLINA URBANISTICA

C A P O U N I C O

- ART. 25 - Indici e parametri  
" 26 - Definizione degli indici e dei parametri

T I T O L O III

DISCIPLINA DELLA EDIFICAZIONE

C A P O I

ASPETTO DEGLI EDIFICI ED ARREDO URBANO

- ART. 27 - Campionature  
ART. 28 - Aspetto e manutenzione degli edifici  
" 29 - Aggetti e sporgenze  
" 30 - Arredo urbano

C A P O II

NORME IGIENICO-SANITARIE

- ART. 31 - Spazi interni agli edifici  
" 32 - Uso dei distacchi tra fabbricati  
" 33 - Convogliamento acque luride  
" 34 - Scale  
" 35 - Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie  
" 36 - Altezza dei singoli locali

- " 38 - Piani seminterrati
- " 39 - Piani terrani
- " 40 - Piani sottotetto
- " 41 - Norme comuni per tutti, gli alloggi
- " 42 - Ventilazione forzata
- " 43 - Servizi igienici
- " 44 - Alloggi monoambienti
- " 45 - Edifici in zona rurale
- " 46 - Migliorie igieniche agli edifici esistenti

C A P O III

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

- ART. 47 - Manutenzione delle aree
- " 48 - Depositi su aree scoperte

C A P O IV

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

- ART. 49 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni
- " 50 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

C A P O V

USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

- ART. 51 - Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico
- " 52 - Rinvenimenti e scoperte
- " 53 - Uso di scricchi e di acque pubbliche

C A P O VI

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

- ART. 54 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori
- " 55 - Ponti e scale di servizio
- " 56 - Scarico di materiale - Demolizione - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri
- " 57 - Responsabilità degli esecutori di opere

ART. 58 - Rimozione delle recinzioni

T I T O L O IV

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 59 - Vigilanza e sanzioni

" 60 - Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesisten

" 61 - Disposizioni transitorie

" 62 - Rinvio a norme di legge

# MODIFICA AL REGOLAMENTO EDILIZIO

*Gen. Arch. Corradino*  
*Euro*

REPUBBLICA ITALIANA



*Regione Siciliana*  
Assessorato Territorio ed Ambiente  
DIPARTIMENTO REGIONALE URBANISTICA  
SERVIZIO III°

COMUNE DI MONREALE  
PROTOCOLLO GENERALE  
24 LUG. 2003  
N. 16643

Prot. n. 41550 del 10 LUG. 2003

*Feb.*

**OGGETTO:** Comune di Monreale - : Notifica D.A. n. 834 del 01/07/2003 da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana



Al comune di  
**Monreale**

All'Ufficio Legislativo e Legale  
Della Regione Siciliana  
**Palermo**

Si notifica, ad ogni effetto di legge il decreto Dirigenziale indicato in oggetto di approvazione modifica degli artt. 36, 37, 38 e 39 del Regolamento Edilizio Comunale.

Codesto Comune è onerato di tutti gli adempimenti consequenziali alla emissione del presente Decreto.

L'Ufficio Legislativo e Legale è invitato a provvedere alla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana dell'allegato estratto.

Il Dirigente responsabile del Servizio III  
(arch. G. Ciotta)

COMUNE DI MONREALE  
Settore Servizio Terr. Ambientale

29 LUG 2003  
Prot. 2878 Serv. \_\_\_\_\_  
Cat. \_\_\_\_\_

D.DIR.n. 834

REPUBBLICA ITALIANA



## REGIONE SICILIANA

ASSESSORATO DEL TERRITORIO E AMBIENTE  
DIPARTIMENTO REGIONALE URBANISTICA  
IL DIRIGENTE GENERALE

VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;  
VISTA la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;  
VISTO l'art. 1 della legge 3 gennaio 1978, n.1,  
VISTO l'art. 4 della legge 10 agosto 1978, n. 35;  
VISTO la Legge Regionale 27 dicembre 1978, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni;  
VISTO la legge 30 aprile 1991, n. 15;  
VISTO l'art. 6 comma 1 della legge regionale 12 gennaio 1993, n. 9;  
VISTO il R.E.C. del P.R.G. del comune di Monreale approvato con D.A. n. 213 del 09/08/80  
VISTO la Delibera di C.C. n.31 del 03/03/2003 avente per oggetto "Variante al P.R.G. - Modifica agli articoli 36, 37, 38 e 39 del Regolamento Edilizio Comunale".  
VISTO il parere favorevole espresso dal Servizio III° con il rapporto n. 026 del 25/06/03  
RITENUTO di poter condividere il superiore parere che costituisce allegato al presente decreto;

### DECRETA

ART. 1) Ai sensi e per gli effetti della vigente legislazione urbanistica è approvata la variante al vigente P.R.G. di modifica degli artt. 36, 37, 38 e 39, del R.E.C. di cui alla delibera di C.C. n.31 del 03/03/2003 come di seguito riportati:

#### Art 36

##### Altezza dei locali

Altezza minima interna utile dei locali destinati ad abitazioni, uffici, attività commerciali ed artigianali, e altri luoghi di uso pubblico è fissata in ml. 2,70, con esclusione di opifici, fabbriche, industrie e simili.

Per gli ambienti in parte a doppia altezza, nei corridoi, nei disimpegno in genere, nei bagni e nei posti letto l'altezza minima interna può ridursi a ml. 2,40.

Si deroga a quanto previsto nel primo comma ed esclusivamente nelle zone denominate nel P.R.G. vigente come zone "A" (risanamento conservativo dei tessuti antichi di alto pregio) e "B" (Risanamento e trasformazione nel centro abitato di particolare pregio ambientale), è consentito lo svolgimento di attività commerciali, artigianali ed uffici purchè per il ricambio d'aria la ventilazione vengano adottate soluzioni tecnologiche idonee allo svolgimento delle attività e gli ambienti saranno destinati che dovranno essere approvate dall'autorità sanitaria competente.

### Art. 37

#### Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostante al fabbricato, possono essere adibiti ad uffici, ad attività commerciale, artigianale e relativi servizi igienico sanitari o qualsiasi altro uso che comporti esclusivamente la permanenza diurna negli ambienti; possono essere altresì adibiti ad ambienti di servizio per le abitazioni.

Dovrà comunque assicurarsi un sufficiente ricambio d'aria per garantire la vivibilità degli ambienti, nonché l'installazione di un adeguato impianto di sollevamento per le acque di scarico qualora il deflusso delle acque provenienti dall'edificio non avvenga a quote inferiori a quelle dei piani interrati; il pavimento dovrà comunque essere isolato dal terreno con soluzioni tecniche e materiali riconosciuti idonei dall'autorità sanitaria.

Gli impianti di riscaldamento, di aria condizionata e simile dovranno rispettare tutte le norme specifiche vigenti.

### Art. 38

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostante il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazione soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni ambiente è a quota inferiore rispetto alla quota più alta della sistemazione esterna. Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art. 33.

### Art. 39

#### Piani terreni

In caso di nuova edificazione, i piani terreni adibiti ad abitazione, ad uffici, ad attività commerciali o artigianali, se privi di sottostante piano seminterrato, devono avere il pavimento isolato con soluzioni tecniche e materiali riconosciuti idonei dall'autorità sanitaria, ed in ogni caso nel rispetto della normativa che regola tutte le zone omogenee.

ART. 2) Sono allegati al presente decreto e ne costituiscono parte integrante i seguenti atti elaborati:

1. Parere del Servizio III° n. 26 del 25/06/2003
2. Delibera d di C.C. n. 31 del 03/03/03 di modifica degli artt. 36, 37, 38 e 39 del R.E.C.;

ART. 3) Il comune di Monreale è onerato di tutti gli adempimenti consequenziali all'emissione del presente decreto.

ART. 4) Il presente Decreto verrà pubblicato per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

Palermo, li

IL DIRIGENTE GENERALE URBANISTICA  
(Dott. Antonino Scimemi)

REPUBBLICA ITALIANA



*Regione Siciliana*

Assessorato Territorio ed Ambiente  
DIPARTIMENTO REGIONALE URBANISTICA  
SERVIZIO III°

Prot. n.....del.....

**OGGETTO:** Comune di Monreale Modifica degli artt. 36, 37, 38 e 39 del Regolamento Edilizio Comunale.

PARERE N: 026 DEL 25/06/03

Con istanza prot. Pres. n. 63 del 21/03/2003 il presidente del Consiglio Comunale di Monreale ha trasmesso l'atto deliberativo n. 31 dello 03/03/2003, avente per oggetto "Variante al P.R.G. - Modifica degli artt. 36, 37, 38 e 39 del Regolamento Edilizio Comunale." con il quale è stata adottata la variante in argomento.

Come si evince dalla proposta di deliberazione, redatta dal responsabile del procedimento, con Deliberazione n. 94 dell'11/06/02, il C.C. ha adottato una variante che disciplini le attività commerciali in attuazione della L.R. 28 del 22/12/92 atteso che è intendimento della suddetta Amministrazione valorizzare il centro storico anche attraverso la creazione di assi commerciali storici all'interno dei centri urbani.

Considerato che la maggior parte di dette attività sono ubicate nelle zone "A" ed "A1", nei piani terreni di antichi edifici, che molto spesso, per caratteristiche tipologiche, non risultano idonei per motivi di altezza a tale scopo e che sugli stessi non è sempre possibile operare delle trasformazioni di carattere edilizio per adeguarli, in conformità alle norme del R.E.C., si rileva la necessità di apportare delle modifiche agli articoli sopra citati.

Gli articoli del R.E.C., approvato contestualmente al P.R.G. con D.A. n. 213 del 09/08/80 così recitano:

**Art. 36**

**Altezza dei locali**

L'altezza minima interna utile dei locali di abitazione è fissata in m. 2,70 riducibile a m. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli.

**Art. 37**

**Piani interrati**

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti fatta eccezione per gli addetti o ad autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento e/o aria condizionata i limiti dovranno essere rispettati mediante norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di

scarico dell'edificio non sono a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che a giudizio dell'Ufficio Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

#### **Art. 38**

##### Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici ecc. soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è almeno di mt. 2,70 salvo maggiori altezze per particolari destinazioni d'uso.

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art. 33.

#### **Art. 39**

##### Piani terrani

I piani terrani se adibiti ad abitazione o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm. 50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiale riconosciuti idonei dall'Ufficio Sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m. 2,70.

I piani terrani adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m. 3, salvo prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimessa per una sola vettura o a deposito di motocicli o carrozzerie possono avere altezza utile netta di m. 2,30.

Con la suddetta variante sono state adottate le modifiche che di seguito si riportano:

#### **Art 36**

##### Altezza dei locali

L'altezza minima interna utile dei locali destinati ad abitazioni, uffici, attività commerciali ed artigianali, e altri luoghi di uso pubblico è fissata in ml. 2,70, con esclusione di opifici, fabbriche, industrie e simili.

Per gli ambienti in parte a doppia altezza, nei corridoi, i disimpegno in genere, i bagni e i ripostigli l'altezza minima interna può ridursi a ml. 2,40.

In deroga a quanto previsto nel primo comma ed esclusivamente nelle zone denominate nel P.R.G. vigente come zone "A" (risanamento conservativo dei tessuti antichi di alto pregio) e "A1" (Risanamento e trasformazione nel centro abitato di particolare pregio ambientale), è consentito lo svolgimento di attività commerciali, artigianali ed uffici purchè per il ricambio d'aria e la ventilazione vengano adottate soluzioni tecnologiche idonee allo svolgimento delle attività cui gli ambienti saranno destinati che dovranno essere approvate dall'autorità sanitaria competente.

#### **Art. 37**

##### Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostante al fabbricato, possono essere adibiti ad uffici, ad attività commerciale, artigianale e relativi servizi igienico sanitari o qualsiasi altro uso che comporti esclusivamente la permanenza diurna negli ambienti; possono essere altresì adibiti ad ambienti di servizio per le abitazioni.

Dovrà comunque assicurarsi un sufficiente ricambio d'aria per garantire la vivibilità degli ambienti, nonché l'installazione di un adeguato impianto di sollevamento per le acque di scarico qualora il deflusso delle acque provenienti dall'edificio non avvenga a quote inferiori a quelle dei piani interrati; il pavimento dovrà comunque essere isolato dal terreno con soluzioni tecniche e materiali riconosciuti idonei dall'autorità sanitaria.

Gli impianti di riscaldamento, di aria condizionata e simile dovranno rispettare tutte le norme specifiche vigenti.

#### Art. 38

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostante il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazione soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni ambiente è a quota inferiore rispetto alla quota più alta della sistemazione esterna. Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art. 33.

#### Art. 39

##### Piani terreni

In caso di nuova edificazione, i piani terreni adibiti ad abitazione, ad uffici, ad attività commerciali o artigianali, se privi di sottostante piano seminterrato, devono avere il pavimento isolato con soluzioni tecniche e materiali riconosciuti idonei dall'autorità sanitaria.

Per tutto quanto sopra rappresentato questo Servizio III ritiene assentibile le modifiche apportate agli art. 36, 37 e 38. del R.E.C. così come adottata dalla Delibera di C.C. n. 31 del 03/03/03

Per quanto riguarda invece l'articolo 39, considerato che lo stesso non specifica le zone cui sono riferite le nuove edificazioni, atteso che lo spirito delle suddette modifiche, come specificato nella proposta di delibera, si riferiscono all'adeguamento dei locali siti in edifici ubicati nelle zone "A" e "A1", dove non è consentita la nuova edificazione, Il medesimo art. 39 proposto viene così modificato:

#### Art 39

##### Piani terreni

In caso di nuova edificazione, i piani terreni adibiti ad abitazione, ad uffici, ad attività commerciali o artigianali, se privi di sottostante piano seminterrato, devono avere il pavimento isolato con soluzioni tecniche e materiali riconosciuti idonei dall'autorità sanitaria, ed in ogni caso nel rispetto della normativa che regola tutte le zone omogenee.

Pertanto si sottopone alla S.V. l'allegato provvedimento finale, ove condiviso.

Il Dirigente Tecnico  
(arch. N. Corradino)



Il Dirigente responsabile del Serv. III  
(arch. G. Ciotta)

