

Il presente documento costituisce  
allegato n. 3 alla deliberazione del  
Consiglio Comunale n. 24 del 29.01.1997

Il Segretario C.le

Il Presidente

**COMUNE DI VILLALBA**  
**PROV. DI CALTANISSETTA**



# **PIANO REGOLATORE GENERALE**

**ALL. : "C"**

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

**i progettisti**

**Prof. Ing. Giovanni Mancuso**

**Dott. Arch. Alessandro Rossitto**

**CE. SINDACO**



**5 FEB. 1997**

**27 GEN. 1997**

REG. ONT. SICILIANA  
Asses  
UFFICIO DEL CAPO CIVILE  
CANTONIERIA

N. 01/97

di post. n. 13  
Vivibile  
del  
al PA  
Cantoniaria, li

L'INGEGNERE CAPO ff.  
(Ing. A. Castiglione)



L'ASPISSORE

D.L. 15/4/97

DEL CAPO

REG. ONT. SICILIANA  
UFFICIO DEL CAPO CIVILE  
CANTONIERIA

ANNUNZIATA

**COMUNE DI VILLALBA**

(Prov. Caltanissetta)

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

84  
25/02/99  
DICA  
H

## TITOLO I°

### **DISPOZIONI GENERALI**

#### **CAPO I° - Norme generali**

##### **ART. 1**

##### **Contenuto e limiti del regolamento edilizio**

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite, e da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme ed alle prescrizioni contenute nel presente regolamento o nelle cartografie e tabelle costituenti lo strumento urbanistico.

##### **ART. 2**

##### **Richiamo e disposizioni generali di legge**

Disponendo l'art. 871 del Codice Civile che "le regole da osservare nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale o dai regolamenti edilizi", per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

La commissione edilizia è nominata  
dal Sindaco, ~~con decreto della D. 26-8-1992, n. 7~~ <sup>com. 7</sup>  
~~modificata ed integrata dalla D. 26/1993~~ pag.3

## CAPO II° - Commissione edilizia

### ART. 3

#### Attribuzioni della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia dà parere al Sindaco:

- a)- su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b)- sui progetti delle opere soggette a concessione di cui all'art. 6;
- c)- sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 17;
- d)- in via preliminare sui progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- e)- su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori;
- f)- Su eventuali direttive da prendere nel caso di lavori iniziati senza licenza o proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione, al fine di ordinare, previa diffida, la demolizione a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali.

### ART. 4

#### Composizione della Commissione Edilizia

*è nominata dal sindaco ed*



La Commissione Edilizia è composta:

- a) - dal Sindaco o da un Assessore suo delegato, che la presiede;
- b) - dall'Ufficiale sanitario;
- c) - dal Tecnico Comunale;

- d) - da due rappresentanti dei lavoratori edili;
- e) - da un Ingegnere e da un Architetto ~~scelti fra una lista da richiedere agli Ordini Professionali;~~ 
- f) - da un Geometra, residente nel Comune;
- g) - da un Geologo;
- h) - Segretario della Commissione è il Segretario Comunale o un funzionario amministrativo delegato.

I Commissari di cui alle lettere d), e), f), g), durano in carica ~~cinque~~ <sup>quattro</sup> anni e  saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

Per le esigenze di speciale importanza, il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo anche altre persone esperte nei problemi trattati.

## ART. 5

### Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione si riunisce su convocazione del Sindaco.

Le adunanze sono valide quanto intervengono almeno la metà più uno dei Commissari ivi compresi il Tecnico comunale e l'Ufficiale Sanitario.

I pareri saranno resi 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 ed 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 firmate dal Presidente.

Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione Edilizia", completata dalla data e da un visto di un commissario delegato dal presidente.

In caso di parità di voti prevale quello del presidente.

## **CAPO III° - Autorizzazione e Concessioni**

### **ART. 6**

#### **Opere soggette ad autorizzazione**

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco tutte quelle opere indicate nell'art.

5 della L.R. 37/85 ed in particolare:

- a) - interventi di manutenzione straordinaria;
- b) - opere di restauro conservativo;
- c) - pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;
- d) - l'impianto di prefabbricati ad una sola elevazione non adibiti ad uso abitativo e che abbiano un'altezza massima di ml. 3,00;
- e) - occupazione di suolo mediante depositi di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- f) - demolizioni;
- g) - escavazione di pozzi e relative strutture;
- h) - recinzioni, fatta eccezione di quelle dei fondi rustici;
- l) - costruzione di strade vicinali ed interpoderali;
- l) - scavi e rinterri che non riguardino le coltivazioni di cave e torbiere.

Le autorizzazioni, ad eccezione delle opere da eseguire in edifici gravati dai vincoli di cui alle leggi 1089/39 e 1497/39 sono rilasciate dal Sindaco sentiti i pareri dell'U.T.C. e dell'Ufficiale sanitario, fermo restando eventuali altri pareri o nulla osta richiesti.

L'istanza per l'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di sessanta giorni dalla presentazione

della stessa. In tal caso il Richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

### **ART. 6/bis**

#### **Opere non soggette ad autorizzazione**

Non è richiesta la concessione nè l'autorizzazione del Sindaco per i lavori inclusi nell'art. 6 della L.R. 37/85 ed in particolare:

- a) - manutenzione ordinaria degli edifici di cui alla lett. "a" dell'art. 20 della L.R. 71/85.
- b) - recinzione di fondi rustici;
- c) - strade poderali;
- d) - opere di giardinaggio;
- e) - risanamento e sistemazioni di suoli agricoli;
- f) - costruzione serre;
- g) - cisterne ed opere connesse interrato;
- h) - opere di smaltimento delle acque piovane;
- l) - opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.
- l) - le opere interne di cui all'art. 26 della L.R. 28.2.1985 n.47 così come sostituito dalla L.R. 37 del 10.8.1985.

## **ART. 7**

Sono soggette a concessione tutte quelle opere non comprese nei precedenti art. 6 e 6/bis e previste dalla L. 28.01.1977 n.10 e cioè tutte quelle opere che mutano l'aspetto urbanistico ed edilizio del territorio.

## **ART. 8**

### **Lavori eseguibili d'urgenza**

Potranno essere eseguiti 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 farne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione di cui al precedente art. 6.

## **ART. 9**

### **Domanda di concessione**

La domanda di concessione per eseguire i lavori di cui al precedente art. 6, redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato, e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- b) - l'elezione di domicilio nel Comune da parte del proprietario;
- c) - l'indicazione del codice fiscale del Richiedente;
- d) - una dichiarazione del Progettista da cui risulti: 1) l'esatta corrispondenza tra gli elaborati tecnici e lo stato di fatto dell'immobile su cui si intende intervenire; 2) che per l'opera in progetto si è tenuto conto della vigente normativa tecnica di progettazione, esecuzione.
- e) - l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori, il costruttore e l'assistente e denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della concessione. Progettisti e direttori dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge e per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in albi o collegi professionali della Repubblica;
- f) - l'impegno ad adempiere agli obblighi di cui all'art.28 della legge n.10 del 9 gennaio 1991 in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia;
- g) - l'eventuale designazione, da parte del proprietario, della persona o ente al quale dovrà essere intestata la concessione di costruzione.

**ART. 10****Documentazione a corredo delle domande-progetto ed allegati**

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'art. 6, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in quadruplica copia:

a) - corografia in scala non inferiore a 1:10.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente; per le opere ricadenti all'esterno del centro urbano e delle zone di espansione.

b) - estratto di mappa catastale e titolo di proprietà;

c) - planimetria 1/2000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente per le opere ricadenti all'interno dei nuclei abitati esistenti e nelle zone di espansione;

X d) - planimetria quotata della località in scala non inferiore a 1:500 per le opere eseguite all'interno dei nuclei abitati esistenti o nelle zone di espansione previste dallo strumento urbanistico vigente. Nella scala 1:1000 per le opere da costruire nel restante territorio comunale. Nella planimetria d'insieme, estesa ad una fascia di almeno 40 metri esternamente al lotto, dovrà essere riportata la posizione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti, le distanze dai confini e lo stato di diritto rispetto alle servitù attive e passive;

e) - planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1:200 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per il parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati; i parcheggi sono consentiti all'interno degli edifici per una superficie massima uguale alla metà di quella obbligatoria limitatamente alle zone omogenee, A) e B), nelle altre zone possono essere previste interamente all'esterno degli edifici;

f) - i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno due sezioni verticali quotate, di cui una in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita a

punti fissi di livello, per una estensione a monte ed a valle di m.20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione, il tutto in scala non inferiore a 1:100 o maggiore.

✓ g) - negli stessi grafici dovranno essere riportati i calcoli planivolumetrici.

h) - una relazione geologica e/o geotecnica;

✗ i) - la richiesta di autorizzazione allo scarico completa degli allegati.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni, devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio, e le destinazioni d'uso di tutti i locali. Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche. OK

L'Amministrazione, si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore nonché 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, dello 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. 21x31, firmati e datati foglio per foglio dal progettista.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento e restauro di fabbricati, saranno indicati in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere, utilizzando ove, ove

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, 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.

## **ART. 11**

### **Istruttoria preliminare dei progetti**

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 30 giorni dagli uffici comunali competenti. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti, fra i quali - dove e quanto richiesto dalle

## **ART. 12**

### **Concessione**

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato non oltre sessanta giorni dalla data di ricevimento della domanda e da quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti entro il termine di cui all'art. 11, e motivando l'eventuale diniego.

Per i progetti approvati autorizza il rilascio della concessione sotto l'osservanza di tutti gli oneri derivanti dall'applicazione della legge 28/1/1977 n.10. Alla concessione deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati; inoltre, verrà inserita nella concessione una dichiarazione vincolante permanentemente le aree ed i locali destinati a parcheggio.

Il rilascio della concessione è subordinato al preventivo adempimento da parte dei richiedenti di tutte le formalità prescritte dalle norme vigenti.

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione Edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione, nella stessa dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione Edilizia.

Copia della concessione sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali.

I lavori per i quali è stata conseguita la concessione dovranno essere eseguiti conformemente al progetto presentato a corredo della domanda richiesta ed alle

Nel caso si intendesse portare varianti al progetto di cui sopra, relativamente alla struttura, alla distribuzione e destinazione dei locali e dei prospetti degli edifici, deve essere richiesta apposita concessione in variante.

La richiesta di tale concessione deve essere corredata dal progetto di variante con relativa relazione tecnica.

Si intende variante qualsiasi opera che modifichi la struttura portante degli edifici, che alteri la distribuzione interna o la destinazione di uno dei locali e che ne modifichi l'estetica.

## **ART. 13**

### **Validità della concessione**

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

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile al quale è intestata, salvo il caso previsto dall'art. 9/d.

In caso di trasferimento dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa debbono chiedere la variazione della intestazione al Comune che provvederà a rilasciare una nuova concessione in sostituzione dell'altra, che verrà dichiarata espressamente revocata.

## ART. 14

### Durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione

La concessione ha la durata di <sup>TRE</sup> ~~un~~ anno, e si intende decaduta quando, ad un anno dal rilascio, le opere a cui si riferisce risultano non iniziate o sospesi da più di 180 giorni.

Prima della scadenza del termine suddetto potrà essere richiesto una tantum il rinnovo della concessione che il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà concedere anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio.

La concessione decade:

a) - quando risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che ne sia stata data nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;

b) - quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetti alterati, non rispondenti al vero e non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;

c) - quanto il titolare dell'autorizzazione contravenga a disposizioni generali o speciali di legge e di regolamento, o alle condizioni inserite nella concessione, o che esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuta la concessione di variante.

Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni e può essere prorogato, con provvedimento

realizzare o della sua particolare caratteristica tecnico-costruttiva; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione, in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

La concessione è trasferibile agli eredi o aventi causa, e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati.

## **ART. 15**

### **Deroghe**

L'Amministrazione Comunale non ha facoltà di derogare alle presenti norme.

Eventuali deroghe dovranno essere concesse solo ove si tratti di edifici pubblici o di riconosciuto interesse pubblico secondo le prescrizioni e nei limiti di quanto previsto dalla legge 21.12.1985 n.1357 e 4.7.1967 n.765.

Le modalità di richiesta di concessione di tale deroghe, dovranno conformarsi a quanto previsto dalle leggi citate. Fermo restando che le deroghe suddette sono consentite previo nulla osta dell'Assessorato Regionale al Territorio ai sensi dell'art.41 quater legge urbanistica n.1750 del 17.8.1942 modificata ed integrata dalla legge n.765 del 6.8.1967.

**ART. 16**

**Responsabilita**

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.

**CAPO IV°****ART. 17****Lottizzazioni**

La domanda di autorizzazione, firmata da tutti i proprietari interessati o da loro rappresentanti autorizzati, deve essere presentata al Sindaco con il progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio purchè non contrasti col contenuto dell'art. 13 della legge 28.1.1977 n.10.

Il progetto, che dovrà essere redatto da Ingegneri o da Architetti iscritti ai relativi albi professionali, è composto di :

- a) - estratto autentico di mappa ed eventuali tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
- b) - planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:2000, equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, etc., e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
- c) - mappa della zona nel rapporto almeno 1:5000, con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- d) - planimetria generale dell'intero territorio soggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1:1000, indicante: **1)** la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili; **2)** Delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico; **3)** Delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse

relative; 4) La posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;

e) - almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari tra loro nel rapporto almeno 1:500;

f) - almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1:500;

g) - planimetria generale nel rapporto almeno 1:1000 degli impianti tecnologici (rete elettrica, rete idrica e fognatura) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento;

h) - una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione:

1)- L'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;

2)- I dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi;

3)- Le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno ed alle coperture;

4) - Le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale o dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati, di recinzione, illuminazione, sistemazioni esterne e simili, e di quanto altra misura si ritenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento.;

i) - lo schema della convenzione che dovrà essere stipulato tra il comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti;

l) - titolo di proprietà.

Per le zone di espansione da lottizzazione dei terreni a copo edilizio possono essere autorizzate dal Sindaco previo nulla osta dell'Assessorato Regionale al Territorio ed Ambiente e ciò nelle more dell'approvazione del P.R.G. da parte dello stesso Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente; lo schema di convenzione delle lottizzazioni in genere deve comunque prevedere l'assunzione a carico dei proprietari degli oneri previsti nella legge 28.01.1977 n.10.

**CAPO V° - Esecuzione e controllo delle opere**

**ART. 18**

**Inizio dei lavori**

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti ed ai capisaldi altimetrici che, entro quindici giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati da un tecnico di fiducia del Comune 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 l'edificazione di un fabbricato, l'inizio dei lavori delle strutture dello stesso, è altresì subordinato agli adempimenti previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

## **ART. 19**

### **Controllo dell'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 e nella concessione nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi Tecnici funzionari ed agenti responsabili.

A tal uopo la concessione ed i disegni allegati, e la loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei sudetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le quarantotto ore successive, al Sindaco, il quale disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene ed 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 e verifica.

## ART. 20

Ultimazione dei lavori - dichiarazione di abitabilità e 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 di dichiarazione di abitabilità e 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 ed a farsi rappresentare.

Costatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella concessione di costruzione, il Sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità e/o di agibilità, che avrà efficacia dalla data del rilascio del certificato a prescindere dalla data di ultimazione dei lavori.

*Si fa presente del rilascio delle dichiarazioni di abitabilità e agibilità si applicano le norme previste dal D.P.R. 22-4-1994 n. 425*

## TITOLO II°

### DISCIPLINA URBANISTICA

#### **CAPO UNICO - Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri**

#### **ART. 21**

#### **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. 22, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

## ART. 22

### Definizione degli indici e dei parametri

1) - **INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE.** - E' il rapporto (mc/mq.) fra il volume definito al n.8, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa.

Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esse definiti.

2) - **ATTREZZATURE** - Le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati ed i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico nell'ambito degli insediamenti unitari da eseguire.

3) - **DESTINAZIONE D'USO** - Per ogni zona sono stabiliti, 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, escluso le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.

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 misurato considerando per superficie del lotto quella di cui l'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 e da pensiline.

7) - **ALTEZZE** - L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico e da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonica compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore del 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) alla linea di copertura (definita dall'estradosso del solaio del piano del medesimo terrazzo, per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto). Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari e mistilinee, 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 il 20%, nè i 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 incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale e di sistemazione esterna, e, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade e sistemazioni esterne più vicine.

Nel caso in cui l'edificio sia ubicato tra due strade a quote diverse, la media tra le altezze sulle due strade deve essere non superiore all'altezza massima consentita per la zona; mentre nel caso in cui dal lato a valle non vi sia una pubblica strada è

consentita la realizzazione di un solo piano seminterrato (di interpiano non superiore a ml. 4,20) la cui altezza non sarà conteggiata ai fini della determinazione dell'altezza massima consentita, che sarà invece determinata come media tra l'altezza sul fronte strada e quella misurata sul lato posteriore a partire dall'estradosso del solaio di copertura del piano seminterrato di cui si è detto sopra.

Per quanto riguarda i prospetti laterali vale quanto detto al 3° comma del presente articolo.

8) - **VOLUME** - E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati là dove costituiscono una soluzione architettonica compiuta. E' compreso, però, il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti, se coperto. Sono esclusi i volumi tecnici esterni alla copertura degli edifici purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscono una soluzione architettonica compiuta. Il volume si calcola dal piano di spiccato estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto o alla linea di gronda. Nel caso di copertura a tetto si computa come volume fino alla linea di gronda. Nel caso di terreni in pendio il volume fuori terra da computare, è il volume che si ottiene considerando come altezza dell'edificio la media delle altezze dell'edificio fuori terra.

9) - **NUMERO DEI PIANI** - Dove esiste questo parametro si intende il numero dei piani fuori terra compreso l'eventuale piano in ritiro ed il piano seminterrato, se abitabile ai sensi dell'art. 34 seguente.

10) - **DISTACCO TRA GLI EDIFICI** - E' la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza. E' stabilito in rapporto all'altezza

degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto. Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

**11) - DISTANZA DAI CONFINI** - E' la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurato nei punti di massima sporgenza e la linea di confine. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto.

**12) - ACCESSORI** - Dove sono consentiti, saranno ad un solo piano ed adibiti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile.

**13) - LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI** - E' la più lunga delle protezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

**14) - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI** - Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondati da edifici per una lunghezza superiore ai tre quarti del perimetro. Sono classificati nei seguenti tipi:

**a) - AMPIO CORTILE** - Si intende uno spazio interno nel quale in normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 25.

**b) - PATIO** - Si intende lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minimi non inferiore a mt. 6 e pareti circostanti di altezza non superiore a mt.4.

c) - **CORTILE** - Si intende uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a mt. 8 e la superficie del pavimento superiore ad un quinto di quella delle pareti che la circondano.

d) - **CHIOSTRINA** - Si intende uno spazio interno di superficie minima superiore ad un ottavo di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a mt. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt. 3,00.

15) - **CARATTERISTICHE DEI MURI DI RECINZIONE** - Le aree fronteggianti vie o piazze aperte al traffico devono essere recinte con muro con cancellata; il muro non deve superare l'altezza di metri uno.

**TITOLO III °**

**DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE**

**CAPO I° - Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano**

**ART. 23**

**Campionatura**

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

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

**ART. 24****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 ed il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni o nelle modificazione di 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 realizzati con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione della stessa nel tempo. Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico per acque nere e bianche, 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 ed all'estetica dell'ambiente.

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

Quando le fronti del 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 tre mesi, decorso il quale i lavori sono eseguiti dall'Ufficio.

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

## ART. 25

### Aggetti e sporgenze

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

- a)- aggetti o sporgenze superiori a cm.5 fino all'altezza di mt. 2,20 dal piano di marciapiede, e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b)- porte, geolosie e persiane che si aprono all'esterno ad una altezza inferiore a mt. 3,00 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, o di mt. 4,00 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 mt.6,00.

L'aggetto, se consentito, non dovrà superare il 15% della larghezza stradale o dei distacchi fra i fabbricati.

L'aggetto in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a mt.3,00 dal piano di marciapiede, a mt. 4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

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

I balconi totalmente chiusi (bowindows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a mt. 12,00 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore da confine laterale più vicino di almeno mt. 3,00. Se la superficie frontale di essi supera un terzo della

superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

Dove lo strumento urbanistico vigente limiti la superficie dei balconi, l'eventuale superficie eccedente il limite suddetto si conteggia come superficie coperta.

Ogni tipo di sporgenza aperta o chiusa è sempre subordinata all'approvazione della Commissione Edilizia nel rispetto delle caratteristiche del centro urbano.

## ART. 26

### Arredo urbano

L' esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bcheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata in tutto il territorio a concessione 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 dei colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesaggistico.

E' tassativamente vietato ogni opera o iscrizione che nuocia 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'istallazione 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 e del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri aggetti occupanti il suolo pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione sito, con le modifiche rese necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino il Sindaco può ordinare la rimozione di Ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle larghe e delle tabelle indicanti il nome delle vie o 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 i 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 la parete all'uopo destinato.

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

La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggetti 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 rinterrà opportuno 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 situate ad altezze inferiori a mt. 2,20 dal marciapiede.

**Sono vietate le appendici verticali anche in tela o in frangia che scendono al di sotto di mt. 2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza 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 Soprintendenza ai monumenti.**

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

## **CAPO II° - Norme igieniche**

### **ART. 27**

#### **Spazi interni agli edifici**

Negli spazi interni definiti all'art. 22/14 come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualsiasi destinazione.

Negli spazi interni definiti dall'art. 22/14 come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici, cucine ed ambienti per abitazione, con esclusione di ambienti per ufficio, lavoro insegnamento, ricreazione, cura.

Nel "grande cortile", nel "patio" e nel "cortile" non sono consentite costruzioni alcune, solo nel "cortile", la possibilità della totale copertura, al livello del solaio sul piano terra o leggermente più basso, purchè siano rispettati i limiti di densità fondiaria, i volumi prescritti e a condizione che gli eventuali servizi igienici sottostanti vengano aerati ed illuminati con lucernai. Eventuale rampe o parcheggio coperto deve essere autorizzato dall'Ufficiale Sanitario e dai Vigili del Fuoco.

Non sono consentiti muri di recinzione nel cortile più alti del piano terra.

Negli spazi interni definiti dall'art. 22/14 come "chiostrine" possono affacciare solo disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Non vi possono essere sporgenze alcune.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili in modo da consentire la regola pulizia.

Le chiostrine sono ammesse regolarmente pavimentate e deve essere assicurato un regolare smaltimento delle acque mediante opportune pendenze a fognoli sifonati.

## **ART. 28**

### **Uso dei distacchi tra i 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 efficace protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

## **ART. 29**

### **Smaltimento delle acque pluviali e dei rifiuti**

Le acque pluviali verso le vie, piazze su altri luoghi di uso pubblico devono essere condotte fino al suolo per mezzo di tubi con sfogo in appositi cunicoli, in modo da evitare lo spandimento dell'acqua sul suolo pubblico.

Nei canali di gronda e nei tubi pluviali è vietato immettere acque luride di lavatura domestica proveniente da cessi, acquai, bagni ecc.

Accadendo rotture verso la strada di un tubo che raccoglie le acque pluviali, per cui ne derivi un ingombro o grave incomodo ai passanti, il proprietario dovrà entro

ventiquattro ore, apportare un provvisorio riparo. La stabile riparazione sarà poi da eseguirsi con la maggiore possibile sollecitudine.

Nelle zone ove esiste la fognatura delle acque nere e bianche, è fatto obbligo ai proprietari sia delle nuove costruzioni che di quelle esistenti di allacciarsi per lo smaltimento delle acque di rifiuto previa interposizione di pozzetti di ispezione, di chiarificazione, di fosse biologiche e di altri sistemi di depurazione ammessi dalle Autorità sanitarie.

Per le località sprovviste di fognatura, compresa la zona rurale, è obbligatorio la costruzione di fosse stagne di depurazione biologica (dette anche fosse settiche e di chiarificazione) a più comparti.

Laddove la natura e l'estensione del terreno lo consente, può essere autorizzato l'incanalamento delle acque emesse dalla camera anerobica, in drenaggi artificiali e naturali, sempre che sia evitato ogni inquinamento della falda idrica.

Nel caso di acque contenenti detersivi chimici occorrerà provvedere alla loro separazione e neutralizzazione. -

I condotti di scarico delle acque luride dovranno avere diametro adeguato alle portate, ma comunque mai inferiore a cm. 10 nelle discese e cm. 12 nei collettori; la pendenza non dovrà mai essere inferiore all'1%.

I pozzi neri, le fosse biologiche, i bacini ecc. dovranno essere collegati all'esterno degli edifici. Le loro pareti dovranno essere indipendenti dai muri dell'edificio e distare da questi almeno mt. 2,00. Inoltre essi dovranno distare almeno mt. 50,00 da pozzi, cisterne ed altri serbatoi e condotti di acqua potabile, salvo la facoltà del Sindaco di concedere minore distanza in casi eccezionali, ove sia assolutamente impossibile osservare quella suddetta, ottemperando alle prescrizioni che, di volta in volta, verranno fissate dall'Ufficiale Sanitario.

**ART. 30****Scale**

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore ad un metro per ogni 300,00 mq. di superficie lorda servita, con un minimo di 100,00cm. per le scale che servono più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

**ART. 31****Forni, focolai, camini, condotte di calore, canne fumarie**

Il Nulla Osta dei Vigili del Fuoco è necessario per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 20 del presente regolamento, ogni qualvolta si rende necessario per il rispetto delle vigenti leggi in materia di prevenzione incendi.

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 o stufe, cucine, focolai, e camini debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungati almeno un metro al di sopra del tetto o terrazzo; la fuoriuscita di fumo deve verificarsi a non meno di 10,00 mt. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore: Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature e

tamponature, se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, nè possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazioni.

I camini degli impianti artigianali e industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficiale Sanitario idoneo ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonchè dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza.

## **ART. 32**

### **Piani interrati**

I piani risultanti, a sistemazione realizzate totalmente al di sotto delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazione, uffici, o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini e autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimesse, ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle stesse, che, a giudizio dell'Ufficiale 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. 33****Piani seminterrati**

*Modificato  
con D. Dir. 256/PRU  
del 30/5/2002.*

I piani risultanti, a sistemazione realizzata parzialmente al di sotto del livello 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 ad un metro rispetto alla quota più alta della sistemazione esterna, e l'altezza utile interna sia almeno di mt. 3,00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art. 29.

**ART. 34****Piani Terreni**

I piani terreni, se adibiti ad abitazione o uffici, debbono avere altezza interna utile non inferiore a mt. 3,00.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, debbono avere altezza utile non inferiore a mt. 3,30 salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni, adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di mt. 2,30.

**ART. 35**

**Piani sottotetto**

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, nel rispetto totale della normativa igienico sanitaria vigente ivi compresa l'altezza dei piani.

**ART. 36**

**Norme comune a tutti i piani abitabili**

I piani al di sopra del terreno debbono avere un'altezza utile di almeno mt. 2,70 se destinati ad abitazione, riducibili a mt. 2,40 se destinati ad uffici laboratori, corridoi, disimpegno in genere; bagni gabinetti e ripostigli.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno, tutti i locali degli alloggi eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegno, corridoi, vani scala, ripostigli e locali di sgombero debbono fruire di illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

La superficie delle finestre deve essere non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e con un minimo di mq. 0,80.

E' comunque da assicurare in ogni caso l'aspirazione dei fumi vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano.

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.

La stanza da bagno deve essere provvista di aperture all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione forzata.

Nelle stanze da bagno sprovviste di aperture all'esterno è proibito l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

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

Soltanto negli edifici destinati ad abitazioni collettive su conforme parere dell'Ufficiale sanitario, da esprimersi in sede di esame del progetto, sono consentiti l'accesso diretto ai locali igienici dalle stanze da letto.

## ART. 37

### Fabbricati in zone rurali

I fabbricati 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 gli animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche o impianto 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 gli animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per gli animali e le concimaie siano poste a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.

Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dei fabbricati accessori o dalle porte e finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di mt. 10,00. La dichiarazione di

abitabilità e di agibilità può essere subordinata alla esecuzione di eventuali migliorie igieniche e di sicurezze, indicate dall'Ufficiale Sanitario e dai Vigili del Fuoco.

Per la costruzione di case per i lavoratori agricoli dipendenti sono applicabili le norme di cui al D.M. 7 novembre 1968 (G.U. n.297 del 22.11.1968).

### **ART. 38**

#### **Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti**

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno 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 locale igienico aerato 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 limite igienico accettabile.

## **CAPO III° - Norme relative alle aree scoperte**

### **ART. 39**

#### **Manutenzione delle aree**

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dello strumento urbanistico e non ancora utilizzato, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti debbono essere mantenute in condizioni tale 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 della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

### **ART. 40**

#### **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.

## **CAPO IV° - Norme di buona costruzione**

### **ART. 41**

#### **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, con particolare riferimento alle norme antisismiche, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

### **ART. 42**

#### **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 minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, previo accertamento tecnico, potrà ingiungere la prontariparazione o demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un tempo preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione di 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 o acquisizione.

## **CAPO V° - Uso di suolo, spazio e servizi pubblici**

### **ART. 43**

#### **Occupazione temporanea e permanente di spazio o suolo e sottosuolo pubblico**

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

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico.

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 ai precedenti articoli.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche e aperte al libero transito per piantare pali, immettere e restaurare fogne condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione da parte 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 delle eventuali penali e delle spese non rimborsate degli interessati.

Il Sindaco, potrà sentita la Commissione Edilizia, concedere l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici di trasporto e con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà rispettare le norme dettate al titolo I°, capo III°.

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

## **ART. 44**

### **Rinvenimenti e scoperte**

Fermo restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia delle Autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico e archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuni disporre in conseguenza di tale scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

**ART. 45**

**Uso di scarichi e di acque pubbliche**

Le materie terrose e gli altri materiali provenienti dagli scavi e dalle demolizioni, quando non siano utilizzabili, debbono essere trasportati in giornata negli appositi luoghi di scarico.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati in modo da non determinare cavità ed ineguaglianze che permettono il ristagno dell'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.

## **CAPO VI° - Garanzia della pubblica incolumità**

### **ART. 46**

#### **Segnalazioni, recinzioni ed illuminazione della zona di lavoro**

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 e Cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) - Oggetto dei lavori;
- 4) - Denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 5) - Estremi della concessione Edile o dell'autorizzazione.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella licenza 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 munito di serrature e catenacci che ne assicurino chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il Sindaco potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quanto:

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

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia dovranno essere disposte nella via sottostante ed adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertino i passanti del pericolo, ed il ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a mt. 2,50 dal suolo, misurata 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. 47****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 dell'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 della posa di assi a sbalzo, il Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte e la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente delle responsabilità penali degli aventi causa.

## **ART. 48**

### **Scarico dei materiali - demolizioni - nettezza delle strade adiacenti cantieri**

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiali di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere 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 e di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito e accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciali autorizzazioni del Sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.

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

## **ART. 49**

### **Responsabilità degli esecutori di opere**

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

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

## **ART. 50**

### **Rimozione delle recinzioni**

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

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

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

**TITOLO IV°**  
**SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

**ART. 51**

**Sanzioni**

Per le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento, salvo le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalla legge vigente in materia di edilizia e di urbanistica.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione di lavori vietati e 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 rimuovere gli oggetti ed i materiali, nonchè di provvedere all'immediato ripristino dello stato quo ante, restando responsabile pienamente 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 inadempienza 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. 52**

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

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico, quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte e di finestre aperte all'esterno, ecc. deve essere prescritta ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazione degli edifici e delle parti in questione.

**ART. 53**

**Disposizioni transitorie**

I lavori di qualsiasi genere non iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimate, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme prescritte in quanto applicabili.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico accettate in base alle precedenti disposizioni.

# INDICE

## CAPO I° - NORME PRELIMINARI

Art. 1	Contenuto e limiti del regolamento edilizio	pag. 2
Art. 2	Richiamo e disposizioni generali	pag. 2

## CAPO II° - COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 3	Attribuzioni della Commissione Edilizia	pag. 3
Art. 4	Composizione della Commissione Edilizia	pag. 3
Art. 5	Funzionamento della Commissione Edilizia	pag. 4

## CAPO III° - AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI

Art. 6	Opere soggette ad autorizzazione	pag. 6
Art. 6/bis	Opere non soggette ad autorizzazione	pag. 7
Art. 7	Opere soggette a concessione	pag. 8
Art. 8	Lavori eseguibili d'urgenza	pag. 8
Art. 9	Domanda di concessione	pag. 8
Art. 10	Documentazione a corredo della domanda	
	Progetto ed Allegati	pag. 10
Art. 11	Istruttoria preliminare dei progetti	pag. 12
Art. 12	Concessione	pag. 13

Art. 13	Validità della concessione	pag.	14
Art. 14	Durata, decadenza, rinnovo, revoca della concessione	pag.	15
Art. 15	Deroghe	pag.	16
Art. 16	Responsabilità	pag.	17

#### **CAPO IV°**

Art. 17	Lottizzazioni	pag.	18
---------	---------------	------	----

#### **CAPO V° - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

Art. 18	Inizio dei lavori	pag.	21
Art. 19	Controllo dell'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni	pag.	22
Art. 20	Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilità e di agibilità	pag.	23

#### **CAPO UNICO - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI**

Art. 21	Indici e parametri	pag.	24
Art. 22	Defnizione degli indici e dei parametri	pag.	25

**CAPO I° - ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO**

Art.	23	Campionatura	pag.	30
Art.	24	Aspetto e manutenzione degli edifici	pag.	31
Art.	25	Aggetti e sporgenze	pag.	32
Art.	26	Arredo urbano	pag.	33

**CAPO II° - NORME IGIENICHE**

Art.	27	Spazi interni agli edifici	pag.	36
Art.	28	Uso dei distacchi tra fabbricati	pag.	37
Art.	29	Smaltimento delle acque pluviali e dei rifiuti	pag.	37
Art.	30	Scale	pag.	39
Art.	31	Forni, focolai, camini, condotte di calore, canne fumarie	pag.	39
Art.	32	Piani interrati	pag.	40
Art.	33	Piani seminterrati	pag.	41
Art.	34	Piani terreni	pag.	41
Art.	35	Piani sottotetto	pag.	42
Art.	36	Norme comuni a tutti i piani abitabili	pag.	42
Art.	37	Fabbricati in zone rurali	pag.	43
Art.	38	Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti	pag.	44

**CAPO III° - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE**

Art.	39	Manutenzione delle aree	pag.	45
Art.	40	Depositi su aree scoperte	pag.	45

**CAPO IV° - NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

Art.	41	Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni	pag.	46
Art.	42	Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	pag.	46

**CAPO V° - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI**

Art.	43	Occupazione temporanea e permanente di spazio e sottosuolo pubblico	pag.	48
Art.	44	Rinvenimenti e scoperte	pag.	49
Art.	45	Uso di scarichi e di acque pubbliche	pag.	50

**CAPO VI° - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'**

Art.	46	Segnalazioni, recinzioni ed illuminazione della zona di lavoro	pag.	51
Art.	47	Ponti e scale di servizio	pag.	53
Art.	48	Scarico dei materiali - Demolizioni - Nettezza delle		

		strade adiacenti ai cantieri			
Art.	49	Responsabilità degli esecutori di opere	pag.	54	
Art.	50	rimozione delle recinzioni	pag.	55	

## **SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

Art.	51	Sanzioni	pag.	56	
Art.	52	Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti	pag.	57	
Art.	53	Disposizioni transitorie	pag.	58	



## REGIONE SICILIANA

DIPARTIMENTO REGIONALE DELL'URBANISTICA

IL DIRIGENTE GENERALE

**VISTO** lo Statuto della Regione Siciliana;

**VISTA** la legge 17/08/1942 n°1150 e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTA** la L.R. n° 71/78 del 27.12.78 e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTE** le altre leggi nazionali e regionali che regolano la materia urbanistica;

**VISTO** il D.A. n. 146 del 15/04/99 con il quale è stato approvato il Piano Regolatore, le Prescrizioni Esecutive ed il Regolamento Edilizio del Comune di Villalba;

**VISTA** l'istanza sindacale prot. n.593 dell'1/2/02 con la quale il Comune di Villalba ha trasmesso una copia conforme della variante relativa alla modifica dell'art.33 del Regolamento Edilizio, adottata con delibera di C.C. n.38 del 18/10/01.

**VISTA** la nota sindacale prot. n.1554 del 3/04/02 con la quale del Comune di Villalba ha ritrasmesso, in duplice copia gli atti, ad integrazione della precedente nota prot. n.593 dell'1/2/02;

**VISTA** la proposta formulata dai Servizi Tecnici sulla modifica all'art.33 del R.E.;

**VISTO** il verbale n.5 del 4/9/01 della Commissione Edilizia Comunale, la quale, dopo ampio ed approfondito esame, ha espresso parere favorevole sulla proposta dei Servizi Tecnici, considerato che l'attuale formulazione della norma risulta restrittiva circa l'uso dei piani seminterrati;

**VISTA** l'atto n° 38 del 18/10/01 di adozione della variante in oggetto, con il quale il Consiglio Comunale, nel rispetto della delibera di modifica dell'art.33 del Regolamento Edilizio così come era stata elaborata dai Servizi Tecnici e che aveva avuto il parere favorevole della C.E.C., ha deliberato la modifica, così come integrata dall'emendamento del Consigliere Calafato;

**VISTI** gli atti relativi alla pubblicazione della suddetta variante e riscontrata la regolarità degli stessi;

**RILEVATO** che avverso la variante di che trattasi non sono state presentate osservazioni e opposizioni;

**VISTI** gli atti trasmessi con nota prot. n.593 dell'1/2/02, che qui di seguito vengono elencati:

- 1) Delibera di C.C. n.38 del 18/10/01 "Modifiche al Regolamento Edilizio Comunale";
- 2) Stralcio dell'allegato "C" "Regolamento Edilizio" del vigente P.R.G.;
- 3) Stralcio del verbale n.5 del 4/9/01 della Commissione Edilizia Comunale.

**VISTO** il parere n.35 del 6/5/02 dell'U.O.3.1 DRU che così si esprime: "... Omissis ... Considerato che:

- L'art.33 "Piani Seminterrati" del vigente Regolamento Edilizio indica le condizioni per la realizzazione e l'uso dei piani seminterrati come segue: *I piani risultanti, a sistemazione realizzata parzialmente al di sotto del livello 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 ad un metro rispetto alla quota più alta della sistemazione esterna, e l'altezza utile interna sia almeno di mt.3,00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.*

*Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art.29.*

- La modifica all'art.33 del vigente Regolamento Edilizio, elaborata dai Servizi Tecnici e su cui la Commissione Edilizia Comunale ha espresso il proprio parere favorevole nel verbale n.5 del 4/9/01, è la seguente: *I piani risultanti, a sistemazione realizzata parzialmente al di sotto del livello 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 ad un metro rispetto alla quota più alta della sistemazione esterna, e l'altezza utile interna sia almeno di mt.3,00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.*

Potranno ospitare attività commerciali, professionali, attività di servizio e artigianali, laboratori, esercizi pubblici, parcheggi e depositi i locali seminterrati che, contestualmente, abbiano:

- 1) il pavimento su almeno il 40% del perimetro non interrato, cioè a quota uguale o superiore della quota del piano della sistemazione esterna;
- 2) un'altezza utile interna di almeno mt. 3,00;
- 3) in ciascun locale, in cui è prevista la permanenza di persone, la superficie finestrata apribile non sia inferiore a 1/8 della superficie del pavimento;
- 4) pavimenti e pareti efficacemente difesi contro l'umidità con materiali idonei;
- 5) i requisiti previsti dal regolamento locale di igiene e soddisfino, ove occorrente, le disposizioni in materia del lavoro e di pubblici ritrovi.

Non sono considerati seminterrati i piani compresi nelle zone "A" e "B" che abbiano il pavimento su almeno uno dei quattro lati di perimetro non interrati e cioè a quote uguali o superiori della quota del piano della sistemazione esterna. Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art.29."

- Con proprio atto n.38 del 18/10/01 il Consiglio Comunale, pur proponendo di deliberare la modifica all'art.33 così come formulata dai Servizi Tecnici e su cui la Commissione Edilizia Comunale si era già espressa favorevolmente, delibera la sostituzione all'attuale art.33 del Regolamento Edilizio, accogliendo l'emendamento del Consigliere Calafato, che così recita:

"I piani risultanti, a sistemazione realizzata parzialmente al di sotto del livello 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 ad un metro rispetto alla quota più alta della sistemazione esterna, e l'altezza utile interna sia almeno di mt.3,00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Potranno ospitare attività commerciali, professionali, attività di servizio e artigianali, laboratori, esercizi pubblici, parcheggi e depositi i locali seminterrati che, contestualmente abbiano:

- 1) il pavimento su almeno il 20% del perimetro non interessato, cioè a quota uguale o superiore della quota del piano della sistemazione esterna;
- 2) un'altezza utile interna di almeno mt. 3,00;
- 3) in ciascun locale, in cui è prevista la permanenza di persone, la superficie finestrata apribile non sia inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. Ove detta superficie finestrata dovesse essere inferiore al limite indicato potrà essere prevista idonea ventilazione forzata ed idonea illuminazione;
- 4) pavimenti e pareti efficacemente difesi contro l'umidità con materiali idonei;
- 5) i requisiti previsti dal regolamento locale di igiene e soddisfino, ove occorrente, le disposizioni in materia del lavoro e di pubblici ritrovi.

Non sono considerati seminterrati i piani compresi nelle zone "A" e "B" che abbiano il pavimento su almeno uno dei quattro lati di perimetro non interrati e cioè a quote uguali o superiori della quota del piano della sistemazione esterna. Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art.29."

Al punto 1) la parola "interessato" si considera un mero errore di trascrizione per cui si intende come "interrato".

Sulla proposta del Consigliere Calafato, il responsabile del Servizio Tecnico, non ha espresso alcun parere.

Per quanto sopra esposto e considerato, visti gli atti ed elaborati pervenuti all'A.R.T.A., per le finalità dell'art.5 della L.R.71/78, questa U.O. 3.1 è del

## P A R E R E

che la modifica all'art.33 del Regolamento Edilizio del Comune di Villalba, adottata con delibera di Consiglio Comunale n.38 del 18/10/01, può essere ritenuta meritevole di approvazione."

**RITENUTO** di poter condividere il superiore parere;

**RILEVATO** che la procedura seguita è conforme

DECRETA

ART. 1) Ai sensi e per gli effetti dell'art.5 della L.R. n° 71/78, è approvata la variante all'art.33 del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Villalba, adottata con delibera di C.C. n.38 del 18/10/01;

ART. 2) Fanno parte integrante del presente decreto: 1) Delibera di C.C. n.38 del 18/10/01 "Modifiche al Regolamento Edilizio Comunale"; 2) Stralcio dell'allegato "C" "Regolamento Edilizio" del vigente P.R.G.; 3) Stralcio del verbale n.5 del 4/09/01 della Commissione Edilizia Comunale; 4) Parere n.35 del 6/5/02 dell'U.O.3.1. I suddetti atti ed elaborati saranno timbrati e vistati da questo Assessorato.

ART. 3) Il Comune di Villalba resta onerato a provvedere ai successivi adempimenti al presente decreto che, con esclusione degli atti, sarà pubblicato per estratto nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

Palermo 30 MAG. 2002



CAPO DIPARTIMENTO  
DIREZIONE GENERALE URBANISTICA  
(Dott. Antonino Scimemi)

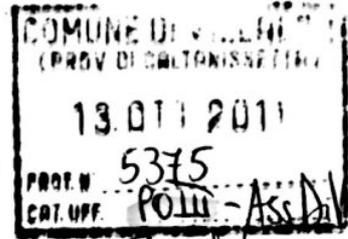
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO III  
(Arch. Giovanni Ciotta)

IL RESPONSABILE DELL'U.O. 3.1  
(Arch. Erasmo Quirino)

IL DIRIGENTE TECNICO  
(Arch. Rita Sanfilippo)

NOTA: Il presente provvedimento è consultabile sul sito Internet di questo Assessorato alla pagina [www.artasicilia.net](http://www.artasicilia.net) percorso Aree tematiche > Banca dati dei provvedimenti emessi in materia urbanistica.

1265/11



12/10/11

Repubblica Italiana



Regione Siciliana

ASSESSORATO REGIONALE TERRITORIO E AMBIENTE  
Dipartimento Regionale dell'Urbanistica  
Servizio 3°

UNITA' OPERATIVA 3.3 PROT. N° 59305 DEL 16 SET. 2011

**OGGETTO: COMUNE DI VILLALBA (CL) - -** Approvazione modifica del Titolo II° del Regolamento Edilizio Comunale inerente la sostituzione degli art.3, 4 e 5 approvato unitamente al vigente P.R.G. con D.A.n.146/DRU del 15/04/1999-  
**Notifica D.D.G. n.671 del 14/09/2011**



Al Comune di Villalba  
Via Cesare Battisti n. 53  
**VILLALBA (CL)**

Alla Presidenza della Regione Siciliana  
Ufficio Legislativo e Legale  
**PALERMO**

Si notifica ad ogni effetto di legge il **D.D.G. n.671 del 14/09/2011** con allegato il parere n° 07 del 02/09/2011 espresso dall'Unità Operativa 3.3 del Servizio 3°/D.R.U. dell'A.R.T.A. che fa parte integrante del decreto stesso, con il quale è stata approvata la modifica del Titolo II° del Regolamento Edilizio Comunale inerente la sostituzione degli art.3, 4 e 5 approvato unitamente al vigente P.R.G. con D.A.n.146/DRU del 15/04/1999- ai sensi e per gli effetti dell'art.5 della L.R. n. 71/78 e s.m.i, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n.38 del 24/09/2010 .

L'Ufficio legislativo e legale della Presidenza della Regione è pregato di provvedere alla pubblicazione nella G.U.R.S. del Decreto per est<sup>o</sup>atto, allegato alla presente in duplice copia.

Il Sindaco del Comune di Villalba curerà gli adempimenti di competenza connessi all'esercizio del decreto di che trattasi.

IL DIRIGENTE DELL'U.O. 4.3  
Arch. Salvatore Sacco

D.D.G n. 671

Repubblica Italiana



Regione Siciliana

ASSESSORATO REGIONALE TERRITORIO E AMBIENTE  
**Dipartimento Regionale dell'Urbanistica**  
 Servizio 3°

### IL DIRIGENTE GENERALE

- VISTO** lo Statuto della Regione Siciliana;  
**VISTA** la Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;  
**VISTI** i DD.MM. 01 Aprile 1968, n. 1404 e 02 Aprile 1968, n. 1444;  
**VISTA** la L.R. 27/12/78, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni;  
**VISTO** il D.lgs.n.152/06 così come modificato dal D.lgs.n.4/08;  
**VISTO** l'art.59 della L.R. 14/05/2009 n.6;  
**VISTA** la delibera della Giunta di Governo n.200 del 10/06/2009;  
**VISTO** l'art.19 della L.R. n.5/2011;  
**VISTA** la nota sindacale prot.n.7706 Del 30/12/2010, assunta al protocollo di questo Assessorato al n.879 del 07/01/2011 con il quale il Comune di VILLALBA (CL) ha trasmesso gli atti ed elaborati per l'approvazione alla modifica del Titolo II° del Regolamento Edilizio Comunale inerente la sostituzione degli art.3, 4 e 5 approvato unitamente al vigente P.R.G. con D.A.n.146/DRU del 15/04/1999;  
**VISTA** la delibera n. 38 del 24/09/2010 con la quale il Consiglio Comunale di Villalba ha adottato le modifiche in argomento;  
**VISTA** la certificazione rilasciata dal Segretario comunale in data 21/10/2010, con la quale si attesta il regolare deposito e la pubblicazione all'Albo Pretorio dichiarando l'assenza di osservazioni pervenute nei termini della stessa;  
**VISTA** il parere n.07 del 02/09/2011, reso sulla variante in argomento, con il quale l'U.O.3.3/EN-CL del Servizio 3°/DRU ha ritenuto di potere approvare la stessa, che di seguito parzialmente viene riportato;  
 <<... *omissis*.....:

#### **RILEVATO CHE:**

- le modifiche degli articoli citati del Regolamento Edilizio, oggetto del presente parere, scaturiscono sostanzialmente dalle vigenti disposizioni di legge che hanno sancito, il principio generale secondo il quale viene evidenziata la distinzione tra le funzioni di indirizzo politico/amministrativo, proprie degli organi politici e di governo, e di quelle di gestione tecnico/amministrativa propria dei dirigenti;
- detto principio, puntualizzato dal Consiglio di Stato con proprio parere n.492/03 e n.2447/03, non può che essere condiviso da questo Assessorato a condizione che in relazione alla modifica del Regolamento Edilizio così come adottata dal Consiglio Comunale, occorrerà che l'Amministrazione Comunale provveda alla revisione degli articoli dello stesso Regolamento nei quali è prevista la figura del Sindaco, nel rispetto di quanto chiarito dalla normativa sopracitata;

l'atto deliberativo è stato oggetto di pubblicazione secondo quanto attestato sullo stesso dal Segretario comunale;

- la modifica regolamentare in oggetto risulta coerente con quanto stabilito dall'art.19 della L.R. n.5/2011, ad esclusione del comma secondo dell'art.3, che così come proposto dal Comune, si pone in contrasto con il comma 14 dell'art.23 della L.R. n. 37/85 che espressamente prevede in presenza di rilascio di concessione edilizia in sanatoria il parere rilasciato dalla Commissione Edilizia Comunale. Pertanto lo stesso dovrà essere riformulato nel rispetto della norma;

- l'art.4, così come proposto al comma 4° (durata in carica dei componenti), si pone in contrasto con quanto espressamente dettato dall'art.7 della L.R. n. 71/78, lo stesso dovrà essere riformulato nel rispetto della norma.

Per tutto quanto sopra, questa Unità Operativa 3.3 del Servizio3

### **E' DEL PARERE**

Che le modifiche al Titolo II° del R.E. del Comune di Villalba (CL). oggetto della variante adottata dal Consiglio Comunale con l'atto deliberativo n.38 del 24/09/2010 che prevede la modifica del Titolo II° del vigente Regolamento Edilizio Comunale inerente la sostituzione dei contenuti degli articoli 3, 4 e 5 dello stesso Regolamento, approvato unitamente al vigente P.R.G. con D.A. n. 146/DRU del 15/04/1999 e successive varianti di modifiche al R.E. approvate con D.D.G.291 /DRU del 21/05/2001 e D.D.G. n. 254/DRU del 30/05/2002., sia meritevole di approvazione con le modifiche di cui ai rilievi sopra riportati.

**RITENUTO** di poter condividere il sopra richiamato parere n.07 del 02/09/2011, reso dall'U.O.3.3/ EN-CL del D.R.U. sulla variante adottata ai sensi dell'art.5 della L.R.n.71/78;

**RITENUTO** di poter procedere all'approvazione della citata variante al R.E. secondo quanto specificato nel richiamato parere;

**RILEVATA** la regolarità della procedura seguita;

### **DECRETA**

**ART.1)** Ai sensi e per gli effetti della vigente dell'art.5 della L.R.n.71/78, in conformità al parere n.07 del 02/09/2011, reso dall'U.O.3.3/DRU è approvata la modifica del Titolo II° del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Villalba (CL) adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 24/09/2010;

**ART.2)** Fanno parte integrante del presente decreto e ne costituiscono allegati i seguenti atti ed elaborati che vengono visti e timbrati da questo Assessorato:

1. Parere n.07 del 02/09/2011 reso dall'U.O.3.3/D.R.U.;
2. Delibera Consiliare n.38 del 24/09/2010;

**ART. 3)** Il Comune di VILLALBA (CL) resta onerato degli adempimenti consequenziali al presente decreto che, con esclusione degli atti ed elaborati, ai sensi dell'art.10 della L.1150/42, sarà pubblicato per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

Palermo, li

14 SET. 2011

IL DIRIGENTE GENERALE  
(Segretario Generale)



o sullo stesso

Pagine

**REGIONE SICILIANA**  
**Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente**  
 Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente  
 Dipartimento Regionale dell'Urbanistica  
 Servizio 3°  
 Regione Siciliana  
 ALLEGATO N° 1  
 IL DIRIGENTE DELL'U.O. AS  
 (Arch. Salvatore Sacco)

ASSESSORATO REGIONALE TERRITORIO E AMBIENTE  
Dipartimento Regionale dell'Urbanistica  
Servizio 3°

UNITA' OPERATIVA 3.3/EN-CL

**OGGETTO:** COMUNE DI VILLALBA (CL) – Approvazione modifiche al Regolamento Edilizio Comunale.

**PARERE N° 07 Del 02/09/2011**

**Premesso che:**

- Con nota sindacale prot. n.7706 del 30/12/2010, ns. protocollo n.879 del 07/01/2011, il Comune di Villalba (CL) ha trasmesso copia conforme dell'atto deliberativo n.38 del 24/09/2010, con il quale il Consiglio Comunale, ha adottato la modifica al Titolo II° del vigente Regolamento Edilizio, approvato contestualmente al P.R.G. con D.A. n. 146/DRU del 15/04/1999 e successive modifiche al R.E.C. approvate con D.D.G.291 /DRU del 21/05/2001 e D.D.G. n. 254/DRU del 30/05/2002.
- Le modifiche al Titolo II° consistono nella sostituzione dei contenuti degli articoli 3 – 4 e 5 del R.E.C. che scaturisce dall'adeguamento alle innovazioni normative, in merito all'attribuzione, compiti, composizione e funzionamento della Commissione Edilizia Comunale .
- **Visto** l'atto deliberativo del Consiglio Comunale n.38 del 24/09/2010 con il quale sono stati adottati le modifica in argomento;
- **Visto** il Regolamento Edilizio Comunale approvato contestualmente al P.R.G. con D.A. n. 146/DRU del 15/04/1999;
- **Visti** gli articoli 3 – 4 e 5 del vigente Regolamento Edilizio Comunale;
- **Vista** la modifica proposta del TitoloII° del R.E. che di seguito integralmente si riporta:

**Art. 3  
(Attribuzioni e compiti della Commussione edilizia)**

La Commissione Edilizia Comunale da pareri su:

- a) Previsioni del PRG;
- b) Varianti di PRG;
- c) Pianificazione esecutiva del PRG;
- d) Opere Pubbliche;
- e) Regolamento Edilizio e Regolamenti assimilabili;

Arch. Salvatore Sacco Tel. 091/7077022 – [ssacco@artasicilia.eu](mailto:ssacco@artasicilia.eu)  
Arch. Maurizio Denaro Tel. 091/7077249 – [mdenaro@artasicilia.eu](mailto:mdenaro@artasicilia.eu)

f) problematiche, pratiche edilizie e progetti di particolare complessità ed importanza se ed in quanto il Sindaco. Il Consiglio Comunale e/o il Responsabile dell'Area tecnica dovessero ritenerlo necessario.

Rimangono escluse dal parere della C.E.C. Le istanze di concessioni edilizie e concessioni edilizie in sanatoria che non rientrano nella fattispecie di cui al precedente punto f).

Il parere deve essere reso dalla Commissione Edilizia comunale entro trenta giorni dal ricevimento della proposta.

Rimangono di competenza della Commissione edilizia i pareri comunque previsti esplicitamente dal presente regolamento e dalle vigenti norme di legge.

#### **Art. 4**

##### ***(Composizione della Commissione edilizia)***

La Commissione Edilizia Comunale è nominata dal Sindaco ed è così composta:

- a) dal Capo dell'area Tecnica urbanistico che la presiede;
- b) da un Architetto iscritto all'Ordine degli Architetti, pianificatori, paesaggistici e conservatori;
- c) da un Ingegnere iscritto all'Ordine degli Ingegneri;
- d) da un Geometra iscritto al Collegio dei Geometri;
- e) da un Geologo iscritto al competente Ordine Professionale;
- f) dal Segretario Comunale;

Partecipano all'occorrenza alle sedute i funzionari dell'U.T.C. ai soli fini di illustrazione delle istruttorie dell'Ufficio.

Può partecipare alle sedute il Sindaco e/o l'Assessore all'urbanistica, senza diritto di voto.

I Componenti durano in carica per tutta la durata del mandato del Sindaco e sono rinnovabili una sola volta.

I Componenti, se assenti ingiustificati per tre sedute consecutive, decadono dalla carica. I membri decaduti saranno sostituiti con le stesse modalità, per il solo periodo di durata della Commissione.

Il Sindaco può invitare a partecipare ai lavori della Commissione esperti in materia specifica, con incarico limitato alle sedute cui sono invitati e devono allontanarsi prima della deliberazione di parere.

Non possono far parte della Commissione edilizia i rappresentanti e/o dipendenti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sull'opera in esame.

Ai Componenti è attribuito un gettone di presenza oltre le eventuali spese di viaggio.

#### **Art. 5**

##### ***(Funzionamento della Commissione edilizia)***

La Commissione edilizia si riunisce nella residenza municipale, su convocazione del Presidente, per il rilascio di pareri sulle problematiche individuate al precedente punto 3.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto.



Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la maggioranza dei membri, tra i quali il Presidente.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti, in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Il Presidente designa tra i Commissari, di volta in volta, i relatori sui singoli progetti.

Le funzioni di Segretario della Commissione saranno disimpegnate da un dipendente del Comune all'uopo designato dal responsabile dell'Area Tecnica.

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

I precedenti verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto del parere dato; nel caso di pareri discordi tra i Commissari, nel verbale della seduta deve essere riportata la motivazione dei voti contrari.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal segretario.

Del parere della Commissione il Segretario riferisce sommariamente sull'incarico relativo ad ogni domanda esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura

" *Esaminato dalla Commissione Edilizia che ha espresso parere:.....* " completato con la data e le firme del Presidente e di un Commissario di volta in volta designato.

- **Vista** La certificazione resa dal Segretario comunale in data 21/10/2010, riportata sull'atto deliberativo, con la quale si attesta il regolare deposito e la pubblicazione all'Albo Pretorio dello stesso atto n.38/2010;

**- RILEVATO CHE:**

- le modifiche degli articoli citati del Regolamento Edilizio, oggetto del presente parere, scaturiscono sostanzialmente dalle vigenti disposizioni di legge che hanno sancito, il principio generale secondo il quale viene evidenziata la distinzione tra le funzioni di indirizzo politico/amministrativo, proprie degli organi politici e di governo, e di quelle di gestione tecnico/amministrativa propria dei dirigenti;
- detto principio, puntualizzato dal Consiglio di Stato con proprio parere n.492/03 e n.2447/03 , non può che essere condiviso da questo Assessorato a condizione che in relazione alla modifica del Regolamento Edilizio così come adottata dal Consiglio Comunale, occorrerà che l'Amministrazione Comunale provveda alla revisione degli articoli dello stesso Regolamento nei quali è prevista la figura del Sindaco, nel rispetto di quanto chiarito dalla normativa sopracitata;
- l'atto deliberativo è stato oggetto di pubblicazione secondo quanto attestato sullo stesso dal Segretario comunale;
- la modifica regolamentare in oggetto risulta coerente con quanto stabilito dall'art.19 della L.R. n.5/2011, ad esclusione del comma secondo dell'art.3, che così come proposto dal Comune, si pone in contrasto con il comma 14 dell'art.23 della L.R. n. 37/85 che espressamente prevede in presenza di rilascio di concessione edilizia in sanatoria il parere rilasciato dalla Commissione Edilizia Comunale. Pertanto lo stesso dovrà essere riformulato nel rispetto della norma;

- l'art.4, così come proposto al comma 4° (durata in carica dei componenti), si pone in contrasto con quanto espressamente dettato dall'art.7 della L.R. n. 71/78, lo stesso dovrà essere riformulato nel rispetto della norma.

Per tutto quanto sopra, questa Unità Operativa 3.3 del Servizio3°

***E' DEL PARERE***

**Che le modifiche al Titolo II° del R.E. del Comune di Villalba (CL). oggetto della variante adottata dal Consiglio Comunale con l'atto deliberativo n.38 del 24/09/2010 che prevede la modifica del Titolo II° del vigente Regolamento Edilizio Comunale inerente la sostituzione dei contenuti degli articoli 3, 4 e 5 dello stesso Regolamento, approvato unitamente al vigente P.R.G. con D.A. n. 146/DRU del 15/04/1999 e successive varianti di modifiche al R.E. approvate con D.D.G.291 /DRU del 21/05/2001 e D.D.G. n. 254/DRU del 30/05/2002., sia meritevole di approvazione con le modifiche di cui ai rilievi sopra riportati.**

IL DIRIGENTE DELL'U.O. 3.3

Arch. Salvatore Sacco



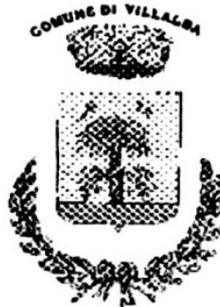
IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 3°

Arch. Maurizio Denaro



# COMUNE DI VILLALBA

PROVINCIA DI CALTANISSETTA



## COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 38 del Registro- OGGETTO: APPROVAZIONE MODIFICHE AL TITOLO II DEL REGOLAMENTO  
- EDILIZIO COMUNALE.

Data 24 settembre 2010 -

L'anno duemiladieci il giorno ventiquattro del mese di settembre alle ore 10,10 e seguenti, nella sede comunale, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta di inizio, in sessione urgente. La seduta è pubblica.

Presiede l'adunanza l'Ing. Salvatore Bordenga nella qualità di Presidente e sono rispettivamente presenti ed assenti i seguenti sigg.:

				Presente	Assente
1)	BORDENGA	SALVATORE	Presidente	X	
2)	LERCARA	FILIPPO	Vice Presidente	X	
3	ALESSI	ENZO	Cons. Comunale	X	
4)	RICOTTONE	SALVATORE	“ “	X	
5)	SCARLATA	GASPARE	“ “	X	
6)	PLUMERI	MARCELLO	“ “	X	
7)	TATANO	GIUSEPPE	“ “	X	
8)	MESSINA	GIANBATTISTA	“ “	X	
9)	COSTANZA	GIUSEPPE	“ “	X	
10)	FERRERI	VINCENZO FABIO	“ “		X
11)	LUPO	CALOGERO	“ “	X	
12)	SAIA	ALESSIA	“ “	X	

Con l'assistenza e partecipazione del Segretario Comunale: Dott. Giovanni Morreale

Assistono i seguenti componenti della Giunta Comunale: Sindaco: Plumeri A. -  
Assessori Plumeri C., Di Vita A., e Tramontana G. e Territo C.

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che la proposta di deliberazione relativa all'oggetto è munita dei pareri prescritti e che la stessa viene inserita nella presente deliberazione.

# COMUNE DI VILLALBA

PROVINCIA DI CALTANISSETTA



## COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 38 del Registro- OGGETTO: APPROVAZIONE MODIFICHE AL TITOLO II DEL REGOLAMENTO  
- EDILIZIO COMUNALE.

Data 24 settembre 2010 -

L'anno duemiladieci il giorno ventiquattro del mese di settembre alle ore 10,10 e seguenti, nella sede comunale, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta di inizio, in sessione urgente. La seduta è pubblica.

Presiede l'adunanza l'Ing. Salvatore Bordenga nella qualità di Presidente e sono rispettivamente presenti ed assenti i seguenti sigg.:

				Presente	Assente
1)	BORDENGA	SALVATORE	Presidente	X	
2)	LERCARA	FILIPPO	Vice Presidente	X	
3	ALESSI	ENZO	Cons. Comunale	X	
4)	RICOTTONE	SALVATORE	" "	X	
5)	SCARLATA	GASPARE	" "	X	
6)	PLUMERI	MARCELLO	" "	X	
7)	TATANO	GIUSEPPE	" "	X	
8)	MESSINA	GIANBATTISTA	" "	X	
9)	COSTANZA	GIUSEPPE	" "	X	
10)	FERRERI	VINCENZO FABIO	" "		
11)	LUPO	CALOGERO	" "		X
12)	SAIA	ALESSIA	" "	X	

Con l'assistenza e partecipazione del Segretario Comunale: Dott. Giovanni Morreale

Assistono i seguenti componenti della Giunta Comunale: Sindaco: Plumeri A. -  
Assessori Plumeri C., Di Vita A., e Tramontana G. e Territo C.

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che la proposta di deliberazione relativa all'oggetto è munita dei pareri prescritti e che la stessa viene inserita nella presente deliberazione.

- in continuazione di seduta -

Il PRESIDENTE, invita l'Assessore ai Lavori Pubblici Geom. Di Vita Antonio ad illustrare la proposta; invita il Consiglio Comunale a procedere alla relativa discussione.

Chiede di intervenire il Cons. Saia, la quale chiede di conoscere maggiori dettagli riguardo il Regolamento in esame ed auspica che la scelta dei componenti avvenga su terne di nomi proposti dai rispettivi Ordini professionali;

L'Assessore Di Vita, ottenuta la parola fornisce alcuni chiarimenti in ordine a quanto richiesto dal Consigliere Saia;

Il Presidente del Consiglio Comunale rappresenta che non è opportuno delegare agli Ordine Professionali la scelta di terne di nominativi per i componenti della Commissione, mentre appare più corretto far operare liberamente il Sindaco in questo genere di scelte;

Il Sindaco, ottenuta la parola, precisa che è suo intendimento, nei limiti del possibile, scegliere i nominativi tra le professionalità locali;

Il Presidente, evidenzia che la modifica che si sta discutendo ha come finalità quello di snellire le procedure di rilascio delle concessioni edilizie abolendo l'espressione del parere obbligatorio della Commissione Edilizia;

Il Consigliere Lupo, rappresenta che anche prima i componenti della Commissione Edilizio non percepivano alcun compenso;

Non avendo altri chiesto di intervenire, il PRESIDENTE sottopone a votazione la presente proposta di deliberazione, per scrutinio palese e per alzata di mano, il cui esito accertato e proclamato dallo stesso risulta essere il seguente:

- Presenti n. 11,
- Votanti n. 11,
- Favorevoli n. 7,
- Contrari n. 4 (MESSINA G., COSTANZA G., LUPO C., E SAIA A.)

La proposta di deliberazione in argomento, viene, dunque, approvata.

Pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione;

RITENUTA la stessa meritevole di approvazione per le motivazioni di fatto e di diritto in essa riportate;

VISTI i pareri richiesti ed espressi sulla stessa, ai sensi dell'art.1, comma 1, lett. i) della L.R. 11.12.1991, n.48, che si allegano alla presente quale parte integrante;

VISTO l'esito della votazione;

DELIBERA

Di approvare la superiore proposta di deliberazione facendone proprie le motivazioni ed il dispositivo, che qui si intendono integralmente riportati.

- segue -



**AREA III**

Servizi Tecnici e Gestione del Territorio  
telef. 0934 811938 - fax 0934 811939  
servizitecnici@comune.villalba.cl.it

# COMUNE DI VILLALBA

(Provincia di Caltanissetta)

---- \* ----

Prop. N. 24... del 21/09/2010

PER IL CONSIGLIO COMUNALE

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE N. 20 DEL 21 SET. 2010

**OGGETTO:** APPROVAZIONE MODIFICHE AL TITOLO II DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE.

L'Assessore ai LL.PP. e Urbanistica  
(Geom. Antonio Di Vita)

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

PREMESSO che:

Con decreto n.146/DRU del 15 aprile 1999 l'Assessorato Regionale del Territorio e Ambiente ha approvato il Piano Regolatore Generale con annesse Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio;

Con Decreto Dirigenziale n. 291 DRU del 21 maggio 2001 è stato modificato l'art.4 del citato Regolamento edilizio Comunale, mentre con successivo Decreto Dirigenziale n.254/DRU del 30.5.2002 sono state apportate delle modifiche all'art.33;

Rilevato

che la Regione Sicilia, in forza dell'articolo 14 dello Statuto Regionale, in materia edilizia ed urbanistica ha competenza esclusiva, ma l'esistenza della Commissione edilizia, all'interno del procedimento amministrativo per il rilascio della concessione edilizia esula dalla competenza urbanistica ed edilizia per inserirsi invece nell'ambito del modello organizzativo del procedimento amministrativo per il rilascio delle concessioni edilizie, aspetto che, dopo l'emanazione del Testo unico dell'edilizia (DPR n. 380/2001), è rimesso all'autonomia di ciascun Ente riservando alle autonomie locali la competenza a disciplinare i procedimenti amministrativi.

Che la Regione Sicilia, all'articolo 2, comma 3 della legge regionale 17 del 31/05/94, prevede l'obbligatorietà del parere della Commissione edilizia e, pertanto, si ritiene necessario disciplinare e circoscrivere l'emanazione del parere ad alcune e rilevanti problematiche di carattere urbanistico, da indicarsi nel Regolamento Edilizio, e non sulla generalità delle istanze come avviene attualmente.

### **Sul Piano della Semplificazione amministrativa.**

Il Testo Unico sull'edilizia - DPR n. 380/2001 - ha individuato il testo vigente delle norme, nonché l'indicazione delle norme vigenti e abrogate ed il coordinamento formale del testo delle disposizioni ancora in vita afferenti alla materia edilizia, secondo i criteri fissati dall'articolo 20 della cosiddetta legge Bassanini n. 59 del 15/03/97.

Sul piano procedimentale si rende necessario lo snellimento della procedura per il rilascio della concessione edilizia, attraverso la regolamentazione dell'obbligatorietà del parere della Commissione edilizia.

Il Testo Unico sull'edilizia, all'articolo 4, comma 2 precisa che *Nel caso in cui il Comune intenda istituire la Commissione edilizia, il regolamento indica gli interventi sottoposti al preventivo parere di tale organo consultivo.*

### **2) Obbligo di non aggravare il procedimento: articolo 1 della legge 241/90**

Il secondo aspetto è legato all'obbligo da parte della Pubblica amministrazione di non aggravare il procedimento se non per straordinarie e motivate esigenze imposte dallo svolgimento dell'istruttoria (legge n. 241 del 07/08/1990).

La consultazione di commissioni, organismi e comitati è stata considerata un aspetto che nell'ambito del procedimento va attenzionato in modo particolare ai fini dello snellimento e della semplificazione dell'iter e, pertanto, si rende necessario disciplinare e circoscrivere l'ambito di rilevanti problematiche di carattere urbanistico e per gli interventi tassativamente indicati dal regolamento edilizio, e non sulla generalità delle istanze come avviene attualmente.

Per quanto sopra,

VISTO il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

VISTA la legge regionale n. 17 del 31/05/1994;

VISTA la legge regionale 28 dicembre 1978, n.71 e s.m.i.;

VISTA la legge 17 agosto 1942, n.1150 e s.m.i.;

VISTE le leggi n.241 del 07/08/1990 e n.59 del 15/03/1997;

VISTO il D.P.R n. 380/2001, recante il Testo Unico dell'edilizia;

VISTO l'O.R.EE.LL.  
VISTO lo Statuto Comunale;

Si propone:

1) l'approvazione delle seguenti modifiche al vigente Regolamento Edilizio Comunale:

a) L'art.3 è sostituito come segue:

**CAPO II**  
**Commissione edilizia**

**Art. 3**

Attribuzioni e compiti della Commissione edilizia

La Commissione Edilizia Comunale da pareri su:

- a) Previsioni del PRG;
- b) Varianti di PRG;
- c) Pianificazione esecutiva del PRG;
- d) Opere pubbliche;
- e) Regolamento Edilizio e Regolamenti assimilabili;
- f) problematiche, pratiche edilizie e progetti di particolare complessità ed importanza se ed in quanto il Sindaco, il Consiglio Comunale e/o il Responsabile dell'Area tecnica dovessero ritenerlo necessario.

Rimangono escluse dal parere della C.E.C. le istanze di concessioni edilizie e concessioni edilizie in sanatoria che non rientrano nella fattispecie di cui al precedente punto f).

Il parere deve essere reso dalla Commissione edilizia comunale entro trenta giorni dal ricevimento della proposta.

Rimangono di competenza della Commissione edilizia i pareri comunque previsti esplicitamente dal presente regolamento e dalle vigenti norme di legge.

b) L'art.4 è sostituito come segue:

**Art. 4**

Composizione della Commissione edilizia

La Commissione Edilizia Comunale è nominata dal Sindaco ed è così composta:

- a) dal Capo dell'Area Tecnica urbanistico che la presiede;
- b) da un Architetto iscritto all'Ordine degli Architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori;
- c) da un Ingegnere iscritto all'Ordine degli Ingegneri;
- d) da un Geometra iscritto al Collegio dei Geometri;
- e) da un Geologo iscritto al competente Ordine professionale;
- f) dal Segretario Comunale.

Partecipano all'occorrenza alle sedute i funzionari dell'U.T.C. ai soli fini di illustrazione delle istruttorie dell'Ufficio.

Può partecipare alle sedute il Sindaco e/o l'Assessore all'urbanistica, senza diritto di voto.

I Componenti durano in carica per tutta la durata del mandato del Sindaco e sono rinnovabili una sola volta.

I Componenti, se assenti ingiustificati per tre sedute consecutive, decadono dalla carica. I membri decaduti saranno sostituiti con le stesse modalità, per il solo periodo di durata della Commissione.

Il Sindaco può invitare a partecipare ai lavori della Commissione esperti in materia specifica, con incarico limitato alle sedute cui sono invitati e devono allontanarsi prima della deliberazione di parere.

Non possono far parte della Commissione edilizia i rappresentanti e/o dipendenti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sull'opera in esame.

Ai Componenti è attribuito un gettone di presenza oltre le eventuali spese di viaggio.

c) L'art.5 è sostituito come segue:

**Art. 5**  
**Funzionamento della Commissione edilizia**

La Commissione edilizia si riunisce nella residenza municipale, su convocazione del Presidente, per il rilascio di pareri sulle problematiche individuate al precedente art.3.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto.

Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la maggioranza dei membri, tra i quali il Presidente.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti, in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Il Presidente designa tra i Commissari, di volta in volta, i relatori sui singoli progetti.

Le funzioni di Segretario della Commissione saranno disimpegnate da un dipendente del Comune all'uopo designato dal Responsabile dell'Area tecnica.

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

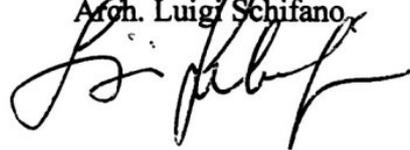
I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto del parere dato; nel caso di pareri discordi tra i Commissari, nel verbale della seduta deve essere riportata la motivazione dei voti contrari.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

Del parere della Commissione il Segretario riferisce sommariamente sull'incarto relativo ad ogni domanda esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura "Esaminato dalla Commissione Edilizia che ha espresso parere: ....." completato con la data e le firme del Presidente e di un Commissario di volta in volta designato."

- 2) dare incarico al Responsabile dell'Area III dei Servizi tecnici di provvedere ai conseguenti adempimenti di legge;
- 3) provvedere, dopo che sia intervenuta la superiore approvazione della presente proposta di modifica, all'adozione del Regolamento edilizio nel testo coordinato con le modifiche apportate.

Il Responsabile dell'Area III  
Arch. Luigi Schifano

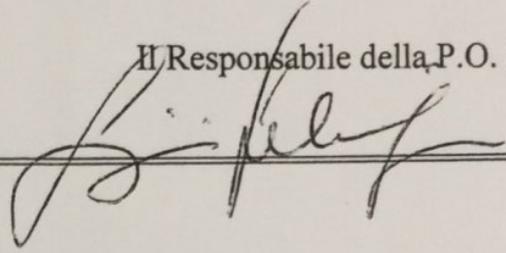


## PARERE TECNICO

Ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art.53 della Legge 8/6/1990, 142, come recepita con L.R. 11/12/1991,n.48, si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione, per i seguenti motivi: \_\_\_\_\_

li 20/08/2010

Il Responsabile della P.O. III^



Letto e sottoscritto

F.to: Il Presidente  
Salvatore Bordenga

F.to: Il Segretario Comunale  
Giovanni Morreale

Il presente atto è stato pubblicato all'Albo Pretorio  
il 30-09-2010 e fino al 15-10-2010  
e non sono state prodotte opposizioni

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**  
Il sottoscritto Segretario certifica, su conforme attestazione dell'addetto, che la presente deliberazione :  
E' stata pubblicata all'Albo Pretorio il giorno 30 SET. 2010  
e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.  
E' rimasta affissa all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi.  
dal 30 SET. 2010 al 15 OTT. 2010  
li, 21 OTT. 2010  
Il Segretario Comunale F.to: MICASTRO MARIA

Ziarella L'Addetto

E' COPIA CONFORME PER USO AMMINISTRATIVO

Li 29 DIC. 2010

Il Segretario Comunale



Il sottoscritto Segretario Comunale, vista la L.R. 03/12/1991, n.44

ATTESTA

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 30 OTT. 2010 in quanto:

- E' stata dichiarata immediatamente esecutiva.
- Sono decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione.
- Sono decorsi 15 giorni + ulteriori 15 giorni di ripubblicazione

Il Segretario Comunale

Villalba, li 1 NOV. 2010

F.to MICASTRO MARIA



REGIONE SICILIANA

Assessorato del Territorio e dell'Ambiente

IL PRESENTE DOCUMENTO COSTITUISCE ALLEGATO N° 2  
AL D.D.G. N° 671 DEL 14-09-2011



IL DIRIGENTE DELL'U.O. 3.3  
(Arch. Salvatore Sacco)

Sacco