



Allegato alla delibera Commissariale  
n. 04 del 31/10/19  
Il ~~Segretario Generale~~  
Dott. Ricupati Cristofaro

VISTO IL COMMISSARIO AD ACTA  
Arch. Donatello Messina

# COMUNE DI CAPACI

PROVINCIA DI PALERMO

## PIANO REGOLATORE GENERALE



## REGOLAMENTO EDILIZIO

Progettista e Responsabile dell'Ufficio del Piano  
arch. GIUSEPPE MESSINA



Il Sindaco  
PIETRO PUCCIO





**COMUNE DI CAPACI**  
PROVINCIA DI PALERMO  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

Progettista e Responsabile dell'Ufficio del Piano  
**arch. GIUSEPPE MESSINA**



# INDICE

<b>TITOLO I : Disposizioni generali</b>	01
CAPITOLO I: Norme Preliminari	01
Art. 1. Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio	01
CAPITOLO II. Regimi autorizzativi	02
Art. 2. Opere soggette a titoli abilitativi	02
Art. 3. Prescrizioni all'attività edilizia libera	02
Art. 4. Attività Edilizia Libera	02
Art. 5. Attività Edilizia Libera soggetta a C.I.L	03
Art. 6. Attività Edilizia Libera soggetta a C.I.L.A	04
Art. 7. Presentazione ed accettazione dell'attività edilizia subordinata a comunicazione	05
Art. 8. Opere eseguibili previa Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)	05
Art. 9. Modalità per le Denunce di Inizio Attività	07
Art. 10. Opere eseguibili previa S.C.I.A	08
Art. 11. Modalità e Prescrizioni per la S.C.I.A	09
Art. 12. Opere soggette al rilascio del <b>Permesso di Costruire</b>	10
CAPITOLO III. Richiesta Istruttoria <b>P. di C.</b>	13
Art. 13. Richiesta del <b>P. di C.</b> e relativa documentazione	13
Art. 14. Istruttoria e Rilascio del <b>P. di C.</b>	17
CAPITOLO IV. Rilascio, condizioni, validità del <b>P. di C.</b> , e varie	20
Art. 15. Efficacia temporale e decadenza del <b>P. di C.</b>	20
Art. 16. Responsabilità del <b>P. di C.</b>	21
Art. 17. Variazioni essenziali al progetto	22
Art. 18. Interventi eseguiti in parziale difformità dal <b>P. di C.</b>	23
Art. 19. Accertamento di conformità	24
Art. 20. Deroghe	24
Art. 21. Diritti comunali	25
Art. 22. Contributo per il rilascio del <b>P. di C.</b>	25
Art. 23. Progetti di Massima	26
Art. 24. Attività Estrattive (cave, torbiere) e pubbliche discariche	26
Art. 25. Opere Pubbliche eseguite dal Comune e da altri Enti Pubblici	27
Art. 26. Opere e lavori eseguibili d'urgenza	27
CAPITOLO V. Commissione Urbanistica	28
Art. 27. Composizione della C. U. C. - Durata in carica (se nominata)	28
Art. 28. Attribuzioni della C. U. C. (se nominata)	28
Art. 29. Funzionamento della C. U. C. (se nominata)	29
CAPITOLO VI. Sportello unico	30
Art. 30. Sportello Unico per l'edilizia	30
CAPITOLO VII. Definizione Interventi di Trasformazione Urbanistica ed Edilizia	33
Art. 31. Manutenzione ordinaria	33
Art. 32. Manutenzione straordinaria	33





Art. 33. Restauro e risanamento conservativo	33
Art. 34. Ristrutturazione edilizia	34
Art. 35. Ampliamento	34
Art. 36. Sopraelevazione	34
Art. 37. Demolizione e ricostruzione	34
Art. 38. Nuova costruzione	35
Art. 39. Destinazione d'uso e sua variazione	35
Art. 40. Ristrutturazione urbanistica	36
CAPITOLO VIII. Lottizzazioni a scopo edilizio	36
Art. 41. Lottizzazione - Significato	36
Art. 42. Redazione dei progetti di lottizzazione	36
Art. 43. Convenzione di lottizzazione - Contenuto	39
Art. 44. Autorizzazione alla lottizzazione	40
Art. 45. Studi geotecnici	40
Art. 46. Rilascio dell'autorizzazione a lottizzare e successivi P. di C.	40
Art. 47. Scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione Divieto di compensazione	41
Art. 48. Compilazione d'ufficio dei Piani di Lottizzazione e compilazione dei Piani di Lottizzazione di iniziativa pubblica	42
Art. 49. Lottizzazioni abusive	42
Art. 50. Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate	43
Art. 51. Penalità per inadempienze - Svincoli delle cauzioni	43
<b>TITOLO II: Norme riguardanti l'esecuzione delle opere edilizie</b>	45
CAPITOLO I : Esecuzione Opere Edilizie ed ultimazione dei lavori	45
Art. 52. Inizio dei lavori e formalità da esperire	45
Art. 53. Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni	46
Art. 54. Formazione dei cantieri	47
Art. 55. Sgombero e trasporto dei materiali – Demolizioni	48
Art. 56. Rimozione degli impianti di cantiere	48
Art. 57. Ultimazione dei lavori	48
Art. 58. Conformità, abitabilità e /o agibilità ( S.C.A.)	49
Art. 59. Dichiarazione di inabitabilità - Sgombero	50
CAPITOLO II: Norme sui fabbricati, aspetti urbani e di decoro	50
Art. 60. Vincolo di destinazione	50
Art. 61. Edificazioni in prossimità di incroci e biforcazioni di strade al di fuori dei centri abitati	50
Art. 62. Altezza dei fabbricati in angolo di strada – Risvolti e conguagli	51
Art. 63. Spazi interni agli edifici (cortili, patii e chiostrine)	51
Art. 64. Sporgenze – Aggetti – Balconi - Pensiline	52
Art. 65. Infissi e serramenti	53
CAPITOLO III : Aspetto e decoro dei fabbricati- Arredo Urbano	53
Art. 66. Tinteggiatura e rivestimenti	53
Art. 67. Tutela della forma e del decoro urbano degli edifici	53
Art. 68. Ulteriori prescrizioni per il decoro esterno dei fabbr	54

Art. 69. Iscrizioni - Insegne - Stemmi – Vettrine	55
Art. 70. Tende aggettanti sullo spazio pubblico	57
Art. 71. Numeri civici e segnaletica	57
Art. 72. Recinzioni e loro manutenzione nelle aree private scoperte	58
Art. 73. Cura e decoro del verde privato	58
Art. 74. Parcheggi	58
Art. 75. Marciapiedi e porticati	59
Art. 76. Cassette per corrispondenza e contatori gas, energia elettrica ed acqua	59
Art. 77. Spazi scoperti interni agli edifici	59
CAPITOLO IV : Aspetto e decoro degli edifici ricadenti in Z.T.O. "A" – Centro Storico- Modalità di intervento	60
Art. 78. Indicazioni generali	60
Art. 79. Modalità degli interventi e progetto	60
Art. 80. Dimensioni dell'intervento	61
Art. 81. Tipologie di intervento	61
Art. 82. Parametri murari, finiture e decori	62
Art. 83. Aperture ed infissi esterni	62
Art. 84. Insegne ed elementi aggiunti	62
CAPITOLO V : Caratteristiche e requisiti degli ambienti interni dei fabbricati – Igiene	63
Art. 85. Locali abitabili – locali ad uso commerciale, artigianale ed industriale	63
Art. 86. Locali abitabili – locali ad uso commerciale, artigianale ed industriale – Norme comuni a tutti i piani abitabili	64
Art. 87. Norme sui servizi igienici	66
Art. 88. Acque piovane - Grondaie e pluviali	66
Art. 89. Smaltimento delle acque nere	67
Art. 90. Scale	67
Art. 91. Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie, impianti termici, terminali di evacuazione	68
Art. 92. Piani interrati	69
Art. 93. Piani seminterrati	69
Art. 94. Piani terreni	70
Art. 95. Piani sottotetto e soppalchi	70
Art. 96. Terrazze	70
Art. 97. Fabbricati in terreni con forte pendenza	70
Art. 98. Isolamento fonico e termico	70
Art. 99. Rifornimento idrico e impianti di sollevamento acqua	71
Art. 100. Impianti di fognatura	71
Art. 101. Impianti elettrici	71
Art. 102. Rinvio a leggi particolari	71
CAPITOLO VI: Norme tecnologiche – stabilità, sicurezza, inquinamento acustico ed eliminazione delle barriere architettoniche	72
Art. 103. Norme generali di buona costruzione e prevenzione incendi	72
Art. 104. Norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche	72
Art. 105. Requisiti di stabilità delle costruzioni – Edifici pericolanti	72
Art. 106. Oggetto ed applicazione delle norme tecnologiche	73



Art. 107. Requisiti termici ed igro-metrici	73
Art. 108. Requisiti illuminotecnici	74
Art. 109. Requisiti acustici	75
Art. 110. Requisiti relativi alla purezza dell'aria	77
Art. 111. Requisiti relativi ai servizi tecnologici	77
Art. 112. Requisiti relativi alla fruibilità	78
Art. 113. Requisiti relativi alla sicurezza	79
Art. 114. Requisiti ecologici ed energetici	81
CAPITOLO VII: Norme speciali per edifici e strutture a destinazione particolare	81
Art. 115. Strutture ricettive di uso collettivo	81
Art. 116. Complessi turistici ricettivi complementari	82
Art. 117. Edifici per aziende industriali-commerciali-agricole	83
Art. 118. Depositi-Magazzini	83
Art. 119. Case rurali	84
Art. 120. Ricoveri per gli animali	84
Art. 121. Concimaie	85
<b>TITOLO III: La città ed il territorio aperto</b>	87
<b>CAPITOLO I: Norme relative alle aree scoperte e a servitù di utilità pubblica Disposizioni riguardanti il suolo ed il sottosuolo pubblico</b>	87
Art. 122. Manutenzione delle aree	87
Art. 123. Interventi relativi alle aree scoperte	87
Art. 124. Depositi su aree scoperte	87
Art. 125. Occupazione temporanea o permanente di suolo o sottosuolo pubblico	88
Art. 126. Rinvenimenti e scoperte	89
Art. 127. Uso di acque pubbliche	89
Art. 128. Tabelle di affissione e corpi illuminanti	89
Art. 129. Recinzioni di angoli morti	89
Art. 130. Rimozione di tabelle e di recinzioni comunali	89
<b>CAPITOLO II: Norme di buona esecuzione</b>	90
Art. 131. Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni	90
Art. 132. Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	90
<b>CAPITOLO III: Garanzia della pubblica incolumità</b>	90
Art. 133. Lavori sul fronte stradale – Interruzione dei lavori	90
Art. 134. Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori	91
Art. 135. Ponti e scale di servizio	92
Art. 136. Scarico materiali- Demolizioni-Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri	92
Art. 137. Responsabilità degli esecutori delle opere	93
Art. 138. Rimozione delle recinzioni	93
Art. 139. Disciplina generale del cantiere di costruzione	93
<b>TITOLO IV: Disciplina delle attività commerciali</b>	95
<b>CAPITOLO I:</b>	95
Art. 140. Limitazioni per gli esercizi commerciali	95

Art. 141. Insegne, vetrine e targhe	95
Art. 142. Affissioni	95
Art. 143. Carico e scarico merci	96
<b>TITOLO V: Sanzioni e disposizioni transitorie</b>	97
CAPITOLO I:	97
Art. 144. Sanzioni	97
Art. 145. Adeguamento al Regolamento Edilizio delle costruzioni preesistenti	97
Art. 146. Disposizioni transitorie	97
Art. 147. Disposizioni finali	98

**TITOLO I**  
**Disposizioni generali**

**Cap. I**  
**Norme Preliminari**

**Art. 1 Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio**

1. Il presente Regolamento Edilizio si applica in tutto il territorio comunale.
  
2. Tutte le opere di trasformazione del territorio, le opere edilizie e di urbanizzazione, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento (R.E.), nelle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) e negli elaborati ed allegati costituenti lo strumento urbanistico generale.
  
3. Per quanto non specificatamente indicato nel presente Regolamento si intendono applicabili le disposizioni di leggi statali e regionali in materia urbanistica ed edilizia. Le disposizioni del presente Regolamento si intendono integrative del Codice Civile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 871 del Codice stesso.
  
4. Le norme regolamentari contenute nel presente Testo in contrasto con le disposizioni di legge sopravvenute alla loro approvazione, si intenderanno tacitamente abrogate dalla nuova disciplina legislativa, è facoltà dell'Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.) di annotarle nei modi più opportuni



**Cap. II**  
**Regimi Autorizzativi**

**Art. 2: Opere soggette a titoli abilitativi**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere avviene sulla base di titoli abilitativi configurati nelle modalità e ai sensi del presente Regolamento, per il tramite dell'Ufficio Tecnico Comunale. Si riportano, a seguire le tipologie di opere ed i titoli abilitativi per la loro realizzazione

**Art. 3: Prescrizioni all'Attività Edilizia Libera**

Fatte salve le prescrizioni delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela del rischio idrogeologico nonché delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, della vigente normativa regionale sui parchi e sulle riserve naturali e della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa la fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri.

**Art. 4: Attività Edilizia Libera (Art.3 della L.R. 16/2016)**

I seguenti interventi sono eseguibili senza alcun titolo abilitativo edilizio:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1, ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche, compresa la realizzazione di rampe o di ascensori esterni;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- f) l'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 metri cubi;
- g) le recinzioni di fondi rustici;
- h) le strade poderali;



## REGOLAMENTO EDILIZIO

Comune di Capaci

- i) le opere di giardinaggio;
- l) il risanamento e la sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
- m) le cisterne e le opere connesse interrato;
- n) le opere di smaltimento delle acque piovane;
- o) le opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole;
- p) le opere di ricostruzione e ripristino di muri a secco e di nuova costruzione con altezza massima di 1,50 metri;
- q) opere di manutenzione ordinaria degli impianti industriali di cui alla circolare del Ministero dei Lavori pubblici 16 novembre 1977, n. 1918;
- r) l'installazione di pergolati e pergo-tende a copertura di superfici esterne a servizio di immobili regolarmente assentiti o regolarizzati sulla base di titolo abilitativo in sanatoria;
- s) la realizzazione di opere interrate di smaltimento reflui provenienti da immobili destinati a civile abitazione

### **Art. 5: Attività Edilizia Libera soggetta a Comunicazione Inizio Lavori (C.I.L.) (Art.3, comma 2 della L.R. 16/2016)**

I seguenti interventi sono eseguibili senza alcun titolo abilitativo edilizio, previa comunicazione dell'inizio dei lavori:

- a) le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile. Per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a) dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, è fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo n. 42/2004. Ai fini dell'applicazione della presente lettera non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse; le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni; 
- b) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapepedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, bacini, pozzi di luce nonché locali tombati; gli impianti ad energia 

rinnovabile di cui agli articoli 5 e 6 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, da realizzare al di fuori della zona territoriale omogenea A di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968, ivi compresi gli immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo n. 42/2004. Negli immobili e nelle aree ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali o in aree protette ai sensi della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa la fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri, i suddetti impianti possono essere realizzati solo a seguito di redazione della valutazione di incidenza e delle procedure di verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e successive modifiche ed integrazioni;

- c) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
- d) gli impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti
- e) l'impianto di prefabbricati ad una sola elevazione adibiti o destinati ad uso non abitativo, di modeste dimensioni, assemblati in precedenza, rimovibili, di uso precario e temporaneo non superiore a sei mesi;
- f) la costruzione di recinzioni, con esclusione di quelle dei fondi rustici di cui al comma 1, lettera
- g) la realizzazione di strade interpoderali;
- h) la nuova realizzazione di opere murarie di recinzione con altezza massima di 1,70 metri;
- i) la realizzazione di nuovi impianti tecnologici e relativi locali tecnici;
- l) le cisterne e le opere interrato;
- m) le opere di ricostruzione e ripristino di muri a secco e di nuova costruzione con altezza massima di 1,70 metri;
- n) le opere di manutenzione ordinaria degli impianti industriali di cui alla circolare Ministero dei Lavori pubblici n. 1918/1977.

**Art. 6: Attività Edilizia Libera soggetta a Comunicazione Inizio Lavori  
Asseverata (C.I.L.A.) (Art.3, L.R. 16/2016)**

I seguenti interventi sono eseguibili senza alcun titolo abilitativo edilizio, previa comunicazione dell'inizio dei lavori con elaborato progettuale e asseverazione di un tecnico abilitato: gli interventi di manutenzione straordinaria di cui l'art. 3, comma 1 lettera b, del Presidente della Repubblica n. 380/2001 come introdotto dall'articolo 1, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio:

- l) le modifiche interne di carattere edilizio dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, comprese quelle sulla superficie coperta, che non comportino un cambio di destinazione d'uso e non riguardino parti strutturali

**Art. 7: Presentazione ed accettazione dell'attività edilizia subordinata a comunicazione**

Per gli interventi sopra elencati (Artt.5 – 6) occorre presentare Comunicazione di Inizio Lavori - CIL e Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata – CILA presso l'ufficio comunale di competenza su gli appositi modelli adottati e predisposti dal Comune. All'atto della presentazione della comunicazione, l'ufficio comunale competente rilascia apposita certificazione di ricevimento riportante numero di protocollo della pratica, con data di ricevimento, per rendere possibile in qualunque momento il reperimento della medesima. Alla CILA presentata dal tecnico professionista è obbligatoriamente allegata copia della delega da parte del proprietario dell'immobile su cui è eseguito l'intervento edilizio.

**Art. 8: Opere eseguibili previa Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) (Art.10 della L.R. 16/2016)**

I seguenti interventi sono eseguibili previa Denuncia di Inizio Attività (DIA) in alternativa al Permesso di Costruire (P.d.C.):

a) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, limitatamente agli immobili, in zone non comprese all'interno delle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro dei Lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero non relativi ad immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo n. 42/2004 ovvero non ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali, o in aree protette ai sensi della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa una fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri;

b) gli interventi di ristrutturazione edilizia con esclusione delle zone e degli immobili di cui alla lettera a), e nei soli casi in cui siano verificate le seguenti tre condizioni:

1. il solaio sia preesistente;
2. il committente provveda alla denuncia dei lavori ai sensi dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1, ed all'eventuale conseguente autorizzazione ai sensi dell'articolo 16;
3. la classificazione energetica dell'immobile dimostri una riduzione delle dispersioni termiche superiori al 10 per cento rispetto alle condizioni di origine;

c) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;

d) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi e per il contenimento del consumo di nuovo territorio, come di seguito definite:

1. le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati esistenti e regolarmente realizzati alla data di entrata in vigore della L.R. 16/2016, fatta eccezione per le pertinenze relative ai parcheggi di cui all'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, come integrato e modificato dall'articolo 31 della legge regionale 26 maggio 1973, n. 21, costituiscono opere di ristrutturazione edilizia; r.
2. il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di 2 metri, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,50 metri per la superficie relativa. Il recupero volumetrico è consentito anche con la realizzazione di nuovi solai o la sostituzione dei solai esistenti. Si definiscono come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici ed i volumi compresi tra il tetto esistente ed il soffitto dell'ultimo piano dei medesimi edifici;
3. il recupero abitativo delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati è consentito in deroga alle norme vigenti e comunque per una altezza minima non inferiore a 2,20 metri. Si definiscono pertinenze, locali accessori, interrati e seminterrati i volumi realizzati al servizio degli edifici, anche se non computabili nella volumetria assentita agli stessi;
4. gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti, delle pertinenze e dei locali accessori avvengono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. Tale recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura di finestre, lucernari e terrazzi esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aero-illuminazione. Per gli interventi da effettuare nelle zone territoriali



## REGOLAMENTO EDILIZIO

Comune di Capaci

omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero negli immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo n. 42/2004 anche nei centri storici se disciplinati dai piani regolatori comunali, ovvero su immobili ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali, o in aree protette da norme nazionali o regionali è fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo n. 42/2004;

5. il progetto di recupero ai fini abitativi segue le prescrizioni tecniche in materia edilizia, contenute nel presente regolamento, nonché le norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, fatte salve le deroghe di cui ai punti precedenti;
6. le opere realizzate ai sensi del presente articolo comportano il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, ai sensi dell'articolo 7 della L.R. 16/16, calcolati secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione. La realizzazione delle opere è altresì subordinata al versamento al comune di una somma pari al 10 per cento del valore dei locali oggetto di recupero, desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale che risulta dalla perizia giurata allegata al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'articolo 10 della L.R. 16/16;

e) le opere per la realizzazione della parte dell'intervento non ultimato nel termine stabilito nel permesso di costruire, ove i lavori eseguiti consentono la definizione planivolumetrica del manufatto edilizio e le opere di completamento sono conformi al progetto attuato

### **Art. 9: Modalità per le Denunce di Inizio Attività (art.23 del D.P.R. 380/01)**

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta agli uffici comunali di competenza la denuncia su gli appositi modelli adottati e predisposti dal Comune, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. All'atto della presentazione della comunicazione, l'ufficio comunale competente rilascia apposita certificazione di ricevimento riportante numero di protocollo della pratica, con data di ricevimento, per rendere possibile in qualunque momento il reperimento della medesima. L'interessato è tenuto a comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori da realizzarsi entro il termine massimo di efficacia della

denuncia di tre anni. I lavori non ultimati entro tale termine sono realizzati previa nuova denuncia. Qualora l'intervento oggetto di denuncia di inizio attività sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti. Qualora l'intervento oggetto di denuncia di inizio attività sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241.11 termine di trenta giorni decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti. E' fatta salva la facoltà di chi ha titolo a presentare l'istanza a richiedere il rilascio preventivo dei relativi nullaosta o autorizzazioni prima della presentazione della denuncia di inizio attività agli uffici comunali competenti. La sussistenza del titolo é provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato nonché gli atti di assenso eventualmente necessari. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine di trenta giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento, e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio di attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato, con la denuncia di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale con seguente alle opera realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazione del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'art. 37 comma 5 del D.P.R. 380/01.

**Art. 10: Opere eseguibili previa Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)**

**(Art.10 della L.R. 16/2016)**

I seguenti interventi sono eseguibili previa Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in alternativa al Permesso di Costruire:

1. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Comune di Capaci

qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni, non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori

2. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurino una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla noi sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore

### **Art.11: Modalità e Prescrizioni per le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (ai sensi dell'art.11 della L.R. 16/2016)**

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo presenta l'istanza agli uffici comunali di competenza, su gli appositi modelli adottati e predisposti dal Comune, riportando l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati. Quest'ultima a firma di un tecnico abilitato dovranno essere conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, al presente regolamento comunale e alle norme in materia di sicurezza e a quelle igienico sanitarie. All'atto della presentazione della comunicazione, il competente ufficio rilascia apposita certificazione di ricevimento riportante numero di protocollo della pratica e la data, per rendere possibile in qualunque momento il reperimento della medesima. La segnalazione provvista dei relativi pareri e/o nullaosta è immediatamente efficace, l'attività può essere iniziata dalla data di presentazione della stessa presso gli uffici comunali. Prima della presentazione della segnalazione, l'interessato può richiedere agli sportelli comunali competenti di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione. Il responsabile del procedimento comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso. Se tali atti non vengono acquisiti entro il termine di sessanta giorni, l'ufficio comunale competente convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990,

n. 241. In caso di esito non favorevole, la segnalazione è priva di effetti. In caso di presentazione contestuale della segnalazione certificata di inizio attività e dell'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, l'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dello sportello unico dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi. In caso di accertata carenza della documentazione presentata ed allegata alla segnalazione, entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della medesima, il responsabile del procedimento adotta motivati provvedimenti con cui dispone il divieto di proseguire l'attività e la rimozione di eventuali effetti dannosi. L'interessato può evitare tali effetti conformando alla normativa vigente l'attività ed i suoi effetti entro il termine di 30 giorni oltre il quale la pratica si intende archiviata. Fermo restando l'applicazione delle sanzioni penali in caso di dichiarazioni sostitutive false o mendaci. E' fatto il potere di assumere determinazioni in via di autotutela ai sensi degli artt. 21 quinquies e 21 nonies L. 241/1990.

All'interno delle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro dei Lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero negli immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ovvero su immobili ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali o in aree protette dalla normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa la fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri, ossia quelle aree individuate da apposita delibera comunale concordata con la Soprintendenza per i beni culturali e ambientali competente non é applicabile la segnalazione certificata di inizio attività per interventi di demolizione e ricostruzione comportanti modifiche della sagoma, o per varianti a permessi di costruire. E' fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo n. 42/2004 nelle aree interne alle zone omogenee A, ovvero sugli immobili sottoposti ai vincoli dello stesso decreto, ovvero su immobili ricadenti all'interno delle zone di controllo di parchi e riserve naturali, ovvero in aree protette da norme nazionali o regionali quali pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa la fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri, gli interventi cui è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività non possono avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della segnalazione

**Art. 12: Opere soggette al rilascio del Permesso di Costruire**

**(Art.5 della L.R. 16/2016)**

I seguenti interventi sono soggetti alla richiesta del Permesso di Costruire (P. di C.):

a) gli interventi di nuova costruzione;

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Comune di Capaci

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni;

d) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi e per il contenimento del consumo di nuovo territorio, come di seguito definite:

1) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati esistenti e regolarmente realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge, fatta eccezione per le pertinenze relative ai parcheggi di cui all'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, come integrato e modificato dall'articolo 31 della legge regionale 26 maggio 1973, n. 21, costituiscono opere di ristrutturazione edilizia;

2) il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di 2 metri, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,50 metri per la superficie relativa. Il recupero volumetrico consentito anche con la realizzazione di nuovi solai o la sostituzione dei solai esistenti. Si definiscono come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici ed i volumi compresi tra il tetto esistente ed il soffitto dell'ultimo piano dei medesimi edifici;

3) il recupero abitativo delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati consentito in deroga alle norme vigenti e comunque per una altezza minima non inferiore a 2,20 metri. Si definiscono pertinenze, locali accessori, interrati e seminterrati i volumi realizzati al servizio degli edifici, anche se non computabili nella volumetria assentita agli stessi;

4) gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti, delle pertinenze e dei locali accessori avvengono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. Tale recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura di finestre, lucernari e terrazzi esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aero-illuminazione. Per gli interventi da effettuare nelle zone territoriali omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero negli immobili

## REGOLAMENTO EDILIZIO

### Comune di Capaci

---

sottoposti ai vincoli del decreto legislativo n. 42/2004 anche nei centri storici se disciplinati dai piani regolatori comunali, ovvero su immobili ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali, o in aree protette da norme nazionali o regionali, e in assenza di piani attuativi, i comuni adottano, acquisito il parere della Soprintendenza per i beni culturali e ambientali, ovvero di concerto con gli enti territoriali competenti alla gestione di suddetti parchi e riserve naturali o aree protette, una variante al vigente regolamento edilizio comunale, entro il termine di centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Detta variante individua anche gli ambiti nei quali, per gli interventi ammessi dalla presente legge, non é applicabile la segnalazione certificata di inizio attività. E fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo n. 42/2004;

5) il progetto di recupero ai fini abitativi segue le prescrizioni tecniche in materia edilizia, contenute nei regolamenti vigenti, nonché le norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, fatte salve le deroghe di cui ai punti precedenti;

6) le opere realizzate ai sensi del presente articolo comportano il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, ai sensi dell'articolo 7, calcolati secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione. La realizzazione delle opere è altresì subordinata al versamento al comune di una somma pari al 10 per cento del valore dei locali oggetto di recupero, desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale che risulta dalla perizia giurata allegata al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'art.

11.

Cap. III

**Richiesta ed Istruttoria del Permesso di Costruire**

**Art. 13: Richiesta del Permesso di Costruire e relativa documentazione**

La richiesta del Permesso di Costruire, firmata dal proprietario o da chi ne ha titolo, va redatta in carta bollata, su gli appositi modelli adottati e predisposti dal Comune e presentata agli uffici comunali di competenza. Sono "aventi titolo legittimati" al Permesso di Costruire, oltre al proprietario:

superficiario al di sopra del suolo;

superficiario al di sotto del suolo, limitatamente al permesso di costruire per la realizzazione di opere sotterranee;

enfiteuta, limitatamente al permesso di costruire per opere connesse al contratto di enfiteusi;

usufruttuario, limitatamente gli interventi di manutenzione straordinaria o di restauro conservativo;

titolare del diritto d'uso (art.1021 C.C.) o del diritto di abitazione (art.1022 C.C.), e i permessi di cui al punto precedente;

locatario, limitatamente la manutenzione straordinaria vigente dell'immobile locato;

titolare di diritto reale di servitù prediale, limitatamente alla manutenzione straordinaria ovvero relative ad altre opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia che siano connesse all'esercizio della servitù prediale medesima;

titolare di altra situazione giuridica soggettiva che legittimi al godimento del bene, per gli interventi direttamente connesse a tale godimento;

rappresentante legale, rappresentante volontario o mandatario di uno dei soggetti sopra elencati.

Nella richiesta dovranno esplicitamente risultare:

a) nome, cognome, domicilio, numero codice fiscale e firma del richiedente (se proprietario è persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza);

b) nome, cognome, indirizzo, numero codice fiscale del progettista;

c) nome, cognome, indirizzo, numero codice fiscale del Direttore dei Lavori;

## REGOLAMENTO EDILIZIO

### Comune di Capaci

d) nome, cognome, indirizzo, numero codice fiscale del costruttore e, a norma di legge, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'impresa stessa e dell'assistente;

e) nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire in "diretta economia", quindi senza una impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere.

Il nominativo dell'Assuntore dei Lavori, del Direttore dei Lavori, dell'Assistente di cantiere potrà essere comunicato successivamente ma, in ogni caso, prima dell'inizio dei lavori.

I Permessi di Costruire dovranno essere corredati dai seguenti atti ed elaborati:

- a) una relazione illustrativa delle opere che si intendono eseguire, con l'indicazione dell'uso cui l'edificio sarà destinato. La relazione dovrà contenere la descrizione delle strutture portanti, dei materiali da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dei colori previsti, delle tinteggiature esterne eventuali, della sistemazione delle aree adiacenti al fabbricato che rimangono inedificate, degli impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque bianche e nere;
- b) estratto di mappa catastale e certificato catastale, aggiornati ai 90 gg. precedenti la richiesta, e titolo di proprietà in originale o copia conforme;
- c) corografia stralcio dello strumento urbanistico;
- d) planimetria d'insieme, in scala non inferiore ad 1:500, quotata ed orientata, estesa ad una fascia di almeno 40 metri esternamente al lotto, riprodotte la situazione originaria dei luoghi, ivi compresi: la denominazione e la larghezza delle strade adiacenti; i nomi dei proprietari confinanti; le altezze degli edifici circostanti e le relative distanze dai confini del lotto; l'indicazione delle reti dei pubblici servizi; l'individuazione degli alberi di alto fusto e di ogni eventuale altro particolare di rilievo come l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circostanti; gli eventuali manufatti e fabbricati esistenti all'interno del lotto.
- e) planimetria d'insieme nella medesima scala della planimetria di cui al punto d), quotata ed orientata, dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali, altezze e distanze l'opera progettata, unitamente a tutte le coerenze. Nella planimetria d'insieme, estesa ad una fascia di almeno 40 metri esternamente al lotto, dovrà essere riportata la precisa ubicazione dell'opera, la denominazione e la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi ; l'indicazione delle reti dei pubblici servizi, l'individuazione degli alberi di alto fusto esistenti e di ogni eventuale altro particolare di rilievo ; l'andamento altimetrico dell'area e delle zone



## REGOLAMENTO EDILIZIO

Comune di Capaci

circonvicine; la sistemazione della zona non edificata (parcheggi, piazzali di scarico, depositi materiali, lavorazioni allo scoperto, giardini, etc....) ;

- f) le recinzioni, gli ingressi e quant' altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato, oltre che lo stato di diritto rispetto alle servitù attive e passive;

gli alzati schematici degli edifici circostanti con le indicazioni delle eventuali aperture e vedute prospettanti sull'immobile, in applicazione del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, art.9;

- g) tutti i prospetti dell'edificio nella scala 1:100 o maggiore, con l'indicazione delle principali dimensioni planimetriche e altimetriche. Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno esistente e di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture ed il tipo dei relativi infissi ed avvolgibili, dei materiali impiegati ed il loro colore, delle zoccolature, degli eventuali spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici;

- h) le piante di ogni piano (quando non siano identiche fra loro: piano tipo) e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture, nella scala 1:100 o maggiore, comprensive di: destinazione d'uso, dimensioni e superfici dei locali; spessori murari, quote principali e altimetriche, dimensioni delle aperture, ubicazione degli apparecchi igienici, delle canne fumarie, pluviali e degli scarichi; strutture portanti indicazione di pavimentazioni esterne, recinzioni, arredi esterni, tappeti erbosi, arbusti e piante, nonché rete di fognatura bianca e nera (pozzetti di ispezione, caditoie, impianti di depurazione, quote, pendenze e diametri delle condotte); indicazioni sui materiali della copertura; senso delle falde e pendenze; volumi tecnici; camini, gronde e relativi punti di scarico dei pluviali, lucernari, ecc.;

- i) almeno due sezioni verticali in scala 1: 100 ortogonali tra di loro, di cui una in corrispondenza dell'edificio nella direzione della linea di massima pendenza del terreno, riferita a punti fissi di linee di livello per una estensione a monte e a valle non inferiore a metri 20 con indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;

- j) computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente;

- k) una prospettiva dell'opera, per manufatti di particolare valenza, da un punto di vista reale indicato in planimetria, e ove si tratti di nuova costruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione;

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Comune di Capaci

- l) foto d'insieme a colori della zona interessata
- m) esauriente documentazione fotografica a colori dello stato di fatto nel caso di intervento su manufatto esistente;
- n) calcolo analitico degli oneri concessori redatto ai sensi degli artt 5 e 6 della Legge 10/77 e gli stampati all'uopo eventualmente predisposti dall'Amministrazione Comunale, compilati in ogni loro parte;
- o) dati di progetto registrati sull'apposito supporto informatico predisposto dall' Ufficio Urbanistica, con l'inquadramento territoriale dell'opera;
- p) breve relazione indicante il tipo di riscaldamento/condizionamento (caldaia centralizzata - caldaie autonome - pompa di calore) con l'indicazione grafica del luogo di installazione; l'eventuale posizione della canna fumaria e del locale termico;
- q) deposito della documentazione sul rispetto del Rendimento Energetico -- L. 10/91;
- r) relazione ed elaborato inerente il superamento delle barriere architettoniche (L.13/89 e D.M.236/89 e s.m.i.) che dovrà comprendere anche le aree esterne di accesso alla costruzione; nei casi di nuove costruzioni e ristrutturazioni globali, e per qualsiasi destinazione d'uso;
- s) Elaborato tecnico delle coperture in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 4 dal D.A. 1754 del 05/09/2012 - "norme di prevenzione e protezione dai rischi di caduta dall'alto";
- t) Modello ISTAT - Per interventi di nuova costruzione e di ampliamento di volume di fabbricati esistenti (art. 7 D.Lgs. n. 322/1989).

La relazione illustrativa e gli elaborati grafici dovranno essere prodotti, in caso di presentazione cartacea degli stessi, in 6 copie. I disegni e gli allegati al progetto nel formato di cm. 21 x 31, devono essere datati e firmati foglio per foglio dal progettista e dalla ditta proprietaria e rilegati in unico fascicolo oppure, in caso di vasta rappresentazione, riuniti in unica carpetta, completa degli estremi di progetti e dell'elenco dei disegni e degli allegati contenuti. In ogni caso, a ciascun disegno od allegato dovrà corrispondere un numero di ordine progressivo. Nei progetti di modifica, ampliamento, sopraelevazione di fabbricati, i disegni devono inoltre rappresentare lo stato attuale dell'edificio e quello futuro, utilizzando anche opportuna documentazione fotografica a colori. All'uopo dovranno usarsi nel disegno le seguenti tinte convenzionali: nero per opere preesistenti - giallo per le demolizioni e gli scavi - rosso per le nuove costruzioni o riempimenti. I progetti di sistemazione urbanistica dovranno essere redatti in conformità alle disposizioni del P.R.G. e della legislazione vigente. I progetti di zone verdi ed attrezzate dovranno avere una chiara localizzazione e

contestualizzazione . Unitamente agli elaborati di cui ai precedenti punti, dovrà essere presentato il progetto degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda, siano essi a gasolio, a gas o alimentati da fonti energetiche alternative ed il progetto degli impianti idraulici, elettrici, del gas, etc., nel rispetto delle norme di sicurezza previste da leggi e regolamenti vigenti;

Per quanto non previsto nel presente articolo si applicano i Regolamenti vigenti in materia o quanto indicato nei modelli predisposti ed adottati dall'Ufficio Tecnico del Comune. Nel caso di permesso concernente insediamenti produttivi o laboratori o ambienti comunque destinati a lavorazioni, dovrà tenersi conto della tutela della salute nei luoghi di lavoro.

Il permesso di costruire concernente ambienti di lavoro, la cui destinazione sia specifica e definita, dovrà essere integrata da ulteriore relazione tecnica, oltre quella prevista al punto a) precedente, sull'attività lavorativa, con particolare riferimento ai cicli di produzione ed alla descrizione delle misure previste per evitare o ridurre eventuali effetti negativi del progetto sull'ambiente; da atto notorio con il quale la ditta richiedente si impegna, in riferimento agli impianti tecnologici non specificati in progetto, ad assumersi la responsabilità del rispetto di tutte le norme che investono sia le norme igieniche, sia quelle del Regolamento Edilizio, nonché le specifiche disposizioni di legge in materia. Nel caso sia nota solamente la destinazione generica dei locali, dovrà essere presentato ulteriore atto notorio contenente l'impegno del titolare al rispetto di tutte le norme o prescrizioni che verranno successivamente dettate dagli organi competenti in fase preventiva al rilascio di nulla osta all' esercizio dell' attività.

**Art.14: Istruttoria e Rilascio del Permesso di Costruire**  
**(ai sensi dell'art.20 del D.P.R 380/01)**

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11 del D.P.R. 380/01 (Art.13 del presente R.E), va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla normativa vigente. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-

sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.

2. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.
3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo, direttamente o tramite conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e ss.mm. ii., i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.
4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3
5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
6. Se entro il termine di cui al comma 3 non sono intervenute le intese, i concerti, i nulla osta o gli assensi, comunque denominati, delle altre amministrazioni pubbliche, o è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, qualora tale dissenso non risulti fondato sull'assoluta incompatibilità dell'intervento, il responsabile dello sportello unico indice la conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. Le amministrazioni che esprimono parere positivo possono non intervenire alla conferenza di servizi e trasmettere i relativi atti di assenso, dei quali si tiene conto ai fini dell'individuazione delle

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Comune di Capaci

- posizioni prevalenti per l'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento, di cui 14-ter, comma 6-bis, della citata legge n. 241/1990, e successive modificazioni.
7. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta di cui al comma 3
  8. Qualora sia indetta la conferenza di servizi di cui al comma 5-bis, la determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-ter della legge n. 241/1990, modificati dagli art. 9 e 11 della L. 340/2000 e s.m.i. , è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento.
  9. Il termine di cui al primo periodo è fissato in quaranta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10-bis della citata legge n. 241 del 1990, e successive modificazioni.
  10. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio. termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati nei soli casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.
  11. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui al successivo comma 9.
  12. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, il termine di cui al comma 6 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, il procedimento è concluso con l'adozione di un provvedimento espresso e si applica quanto previsto dall'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. In caso di diniego dell'atto di assenso, eventualmente acquisito in conferenza di servizi, decorso il termine per l'adozione del provvedimento finale, la domanda di rilascio del permesso di

costruire si intende respinta. Il responsabile del procedimento trasmette al richiedente il provvedimento di diniego dell'atto di assenso entro cinque giorni dalla data in cui è acquisito agli atti, con le indicazioni di cui all'articolo 3, comma 4, della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. Per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, resta fermo quanto previsto dall'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

13. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 22, comma 7 della L.R. 16/16, è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.
14. Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni / asseverazioni di cui al comma 1, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al medesimo comma incorre a sanzioni penali. In tali casi, il responsabile del procedimento informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

#### **Cap. IV**

#### **Rilascio, condizioni, validità del permesso di costruire e varie**

#### **Art.15: Efficacia temporale e decadenza del Permesso di Costruire (ai sensi dell'art. 6 della L.R. 16/2016)**

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

1. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo abilitativo e quello di ultimazione entro il quale l'opera deve essere completata non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. I termini che precedono sono prorogati di due anni rispettivamente di inizio e ultimazione, previa comunicazione motivata dell'interessato da notificarsi prima della scadenza dei medesimi termini, a condizione che i lavori da eseguirsi non risultino in contrasto con nuovi strumenti urbanistici, approvati o adottati, salvo comunicazione della dichiarazione di inizio lavori.
2. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora:
  - a) i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate;
  - b) esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive;

- c) quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.
3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
4. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
5. Ricorrendone le condizioni, le disposizioni di cui al comma 2 si applicano anche alle denunce di inizio attività e alle segnalazioni certificate di inizio attività. Il permesso di costruire può essere revocato quando risulti che il Direttore dei Lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito, senza che sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune. Il permesso cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca.

Il permesso di costruire è annullato quando:

sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione dell'atto amministrativo, sia dei contenuti tecnici dell'atto stesso;

sia stato ottenuto in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente

**Art.16: Responsabilità del Permesso di Costruire**  
**(Art. 29 della L.R. 16/2016)**

Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, della enti direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di

appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

Per le opere realizzate dietro presentazione di segnalazione certificata di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'articolo 23, comma 1 del D.P.R. 380/2001, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari

**Art.17: Variazioni essenziali al progetto**

**(Art. 12 della L.R. 16/2016)**

1. Costituiscono variazioni essenziali rispetto al progetto approvato, il verificarsi di una o più delle seguenti condizioni:

un mutamento della destinazione d'uso che implichi altra destinazione non consentita dagli strumenti urbanistici con variazione degli standard previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

un aumento della cubatura dell'immobile superiore al 20 per cento;

un aumento della superficie utile calpestabile e dell'altezza dell'immobile superiore al 10 per cento;

la riduzione dei limiti di distanza dai confini o dai cigli stradali in misura superiore al 10 per cento, rispetto a quelli prescritti;

il mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio, autorizzato su immobili esistenti, rispetto alla classificazione dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1;

la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando la stessa non attenga a fatti procedurali. Le variazioni di cui alle lettere b) e e) del comma I non possono comunque comportare aumenti nel numero dei piani e delle unità abitative.

Per gli edifici la cui superficie utile calpestabile è superiore a 1.000 metri quadrati, l'aumento della superficie utile calpestabile e dell'altezza dell'immobile non deve superare il limite del 5 per cento.

Le variazioni di cui alle lettere b), c) e d) del comma 1 si applicano ai volumi principali e non ai corpi accessori e volumi tecnici che non sono valutati ai fini del calcolo delle cubature. Le variazioni dei caratteri distributivi delle singole unità abitative e dei complessi produttivi, se non comportano mutamento della destinazione d'uso come definite alla lettera a) del comma 1, non concorrono alla definizione di variazioni essenziali.



Qualora le variazioni indicate al comma 1 siano introdotte su immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ovvero su immobili ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali o in aree protette ai sensi della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa la fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri, nonché su immobili che insistono in aree sottoposte a vincoli di assetto idrogeologico, sono considerate come totale difformità ai sensi degli articoli 31 e 44 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotti dall'articolo 1. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali. Non costituiscono variazioni essenziali quelle che comportano la realizzazione di manufatti che dimensioni e consistenza inferiori rispetto a quelle assentite, laddove risultino funzionali all'uso per il quale è stato rilasciato il titolo edilizio.

**Art.18: Interventi eseguiti in parziale difformità dal Permesso di Costruire**  
**(Art. 13 della L.R. 16/2016)**

Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

Sono da considerare opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire, le opere le cui variazioni siano al di sotto dei limiti fissati alle lettere b), c) e d) del comma 1 dell'articolo 12 della L.R. 16116, riportati nell'articolo 16 del presente regolamento.

Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della Agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui al comma 4 dell'articolo 10, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 3 per cento delle misure progettuali.

**Art.19: Accertamento di conformità (Art. 13 della L.R. 16/2016)**

In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa - fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3 (90 giorni dall'ingiunzione a demolire), e 33, comma 1 (per gli interventi e le opere edili di cui all'art. 10, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotti dall'articolo 1, nonché dall'articolo 13, comma 1 della **L.R. 16/2016**), e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative - il responsabile dell'abuso, o il proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità, a norma di legge .

Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

In presenza della documentazione e dei pareri previsti, sulla richiesta di permesso in sanatoria, il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica si pronuncia, con parere motivato, entro novanta giorni, decorsi i quali la richiesta si intende assentita.

Per tutti gli interventi edilizi sanabili ai sensi e per gli effetti del presente articolo, ove sia stata accertata la violazione delle disposizioni di cui agli articoli 52, 64, commi 2 e 3, 65, comma 1, 83 e 93 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotti dall' articolo 1, ovvero di cui all'articolo 16, si applica la procedura prevista dagli articoli 69 e 96 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotti dall' articolo 1.

Ai fini del rilascio del permesso in sanatoria, il Responsabile dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo, previa eventuali ulteriori accertamenti di carattere tecnico, ai sensi dell'articolo 96 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1, inoltra il parere di competenza sulle opere strutturali al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune

**Art.20: Deroghe (Art. 14 del D. P. R. 380/2001)**

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 come

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Comune di Capaci

modificato dal Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (“*Codice dei Beni culturali*”) e s.m.i, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio Comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati (art.18 della L.R. 16/2016) di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, (nonché, nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso,) fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444

### **Art. 21: Diritti comunali (Art. 14 del D. P. R. 380/2001)**

Ai fini del rilascio del permesso di costruire o di titolo edilizio subordinato al pagamento dei diritti di cui al presente articolo, la ditta dovrà esibire regolare documento comprovante l'effettuazione del versamento dei diritti comunali d'ufficio per l'istruzione della pratica. Tali diritti vengono stabiliti con apposita deliberazione del Consiglio Comunale. I proventi di tale diritto sono soggetti a specifica destinazione. Essi possono essere esclusivamente utilizzati per far fronte alle spese dell'istruzione delle singole pratiche e per la dotazione agli uffici urbanistici di strumenti ed attrezzature idonee all'attività relativa.

### **Art. 22: Contributo per il rilascio del permesso di costruire (Art. 7 della L. R. 16/2016)**

Salvo quanto disposto dall'articolo 8 della L.R. 16/2016, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scemputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare

direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 1, comma 2, lettera e), del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e successive modifiche ed integrazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 1, comma 3, del decreto legislativo n. 50/2016, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo n. 50/2016. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche che l'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente definisce per le classi dei comuni della Sicilia

#### **Art.23: Progetti di Massima**

E' consentito, in via del tutto eccezionale, per piani esecutivi di iniziativa privata, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di un certo interesse, sottoporre, preliminarmente al parere della Commissione Urbanistica (se nominata) o al responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune, anche progetti di massima, allo scopo di ottenerne un parere di procedibilità e fattibilità ed eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni.

#### **Art. 24. Attività Estrattive (cave, torbiere) e pubbliche discariche (ai sensi dell'art.21 della L.R. 16/2016)**

L'attività estrattiva e l'esercizio di pubbliche discariche, le relative procedure sono disciplinate dalla L.R. 71/1978 art.39, dalla L.R. 127/1980, dalla L.R. 181/1981, dalla L.R. 67/1984, dalla L.R. 96/1981, dalla L.R. 98/1981, dalla L.R. 28/87 D.A 31.12.1984 e loro successive modificazioni e/o integrazioni.

Fatta salva la specifica disciplina in materia, l'apertura delle cave non è soggetta al rilascio di permesso di costruire ma subordinata ad un attestato da parte del comune o dell'ente territoriale competente per legge (A.R.T.A. Sicilia), di non incompatibilità con gli strumenti urbanistici vigenti, nonché all'autorizzazione prevista dal comma 13 dell'articolo 146 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni ("Codice dei Beni Culturali"). Le

determinazioni di cui al presente comma sono assunte entro 60 giorni dalla data di trasmissione della documentazione da parte del soggetto interessato. Decorso il suddetto termine, l'Assessore Regionale per il Territorio ed Ambiente provvede in via sostitutiva. L'apertura delle cave è, inoltre, subordinata all' approvazione da parte del comune dello studio di fattibilità e del progetto di massima delle opere di recupero ambientale di cui alla lettera d) del secondo comma dell'articolo 12 della Legge Regionale 9 dicembre 1980, n. 127. L'anzidetto progetto è parimenti soggetto alle autorizzazioni previste dal Decreto legislativo n. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

L'approvazione dello studio di fattibilità e del progetto di massima delle opere di recupero ambientale costituisce variante urbanistica, comporta dichiarazione di pubblica utilità, di urgenza e di indifferibilità dei lavori e sostituisce a tutti gli effetti le autorizzazioni, le concessioni, le intese, i nulla osta, i pareri e gli assensi previsti dalla legislazione vigente per la realizzazione e l'esercizio degli impianti e delle attrezzature necessarie all'attuazione del progetto di bonifica. Il completamento degli interventi previsti dai progetti di recupero ambientale è attestato da apposita certificazione rilasciata dal Comune.

Il programma di utilizzazione delle aree ed il progetto di rimessa in pristino della superficie utilizzata per l'attività specifica sono assoggettati a valutazione di impatto ambientale ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e successive modifiche ed integrazioni.

Il richiedente fornisce al comune congrue garanzie finanziarie, anche in forma di polizza fidejussoria, per un importo pari agli oneri, già quantificati ai sensi della lettera d) del secondo comma dell'articolo 12 della legge regionale n. 127/1980, nell'anzidetto progetto di pristino dei luoghi.

#### **Art. 25: Opere Pubbliche eseguite dal Comune e da altri Enti Pubblici**

Per la realizzazione di opere pubbliche da eseguirsi dal Comune e dagli altri enti pubblici, l'accertamento di conformità di cui all'art.9 della Legge Regionale 31 Marzo 1972 n.19, da rilasciarsi entro 90 gg. dalla richiesta, previo esame istruttorio degli uffici tecnici comunali e previo parere della Commissione Urbanistica Comunale (se nominata) e del Servizio multizonale di igiene pubblica della A.S.P. competente per territorio, sostituisce il rilascio del permesso di costruire, per la realizzazione dell'opera pubblica oggetto di accertamento. Per quanto concerne l'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni non specificato nel presente articolo si rimanda agli artt. 7 - 28 del D.P.R. 380/01.

#### **Art. 26 : Opere e lavori eseguibili d'urgenza**

Potranno essere eseguite senza domanda le sole opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il soggetto

interessato di darne immediata comunicazione all'Ufficio Urbanistica del comune e di presentare sollecitamente la relativa istanza. Nel caso di immobili sottoposti a vincolo secondo quanto disposto dall'art. 27 del D. lgs 42/2004 e s.m.i., possono essere effettuati interventi provvisori indispensabili (puntellamenti, cerchiature, transennamenti ecc.) per evitare danni al bene tutelato, purché venga data immediata comunicazione alla Soprintendenza, alla quale dovranno essere tempestivamente inviati i progetti degli interventi definitivi per la necessaria autorizzazione (art. 21 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.).

### **Cap. V**

#### **Commissione Urbanistica**

##### **Art. 27: Composizione della Commissione Urbanistica Comunale. Durata in carica (se nominata)**

La Commissione Urbanistica è composta da:

- 1) Un ingegnere o architetto che assume le funzioni di Presidente della Commissione;
- 2) Un ingegneri e un architetto tra terne proposte dai rispettivi Ordini Professionali;
- 3) Il soprintendente BB.CC.AA. o un suo delegato;
- 4) Un geologo su terna proposta dal relativo Ordine Professionale.

I membri di cui ai punti 1-2-4 suddetti vengono nominati dal Sindaco nel rispetto delle norme e dei criteri stabiliti dalla legge e dallo statuto comunale e durano in carica per tutto il mandato del Sindaco.

Il Sindaco ha sempre la facoltà di procedere alla surroga parziale o ad una nuova nomina della totalità dei membri stessi, nel rispetto delle tenie, ove previsto, proposte dagli Ordini Professionali.

I membri saranno considerati dimissionari e sostituiti (da altri membri da nominarsi secondo le modalità precedenti) , se assenti ingiustificati per tre sedute consecutive

Partecipano alle sedute della Commissione Urbanistica a titolo consultivo e senza diritto al voto: il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune o suo delegato;

il medico incaricato dal Servizio Igiene Pubblica designato dalla A.S.P ; ed un eventuale esperto del Sindaco in materia urbanistica (se nominato)

##### **Art. 28: Attribuzioni della Commissione Urbanistica Comunale (se nominata)**

La Commissione esprime parere al Sindaco: sulle proposte per la formazione e varianti dei Piani Particolareggiati, del Piano delle zone per l'Edilizia Economica e Popolare, dei Piani di Recupero, dei

Piani di Lottizzazione, dei Piani per Insediamenti Produttivi; sulle proposte di convenzione relative ai progetti di cui sopra;

Su tutte le questioni di carattere urbanistico riguardanti il territorio comunale; sulle proposte di varianti al presente Regolamento Edilizio e sue interpretazioni. Alle Norme Tecniche di Attuazione e sue interpretazioni. Il parere della Commissione Urbanistica è atto interno obbligatorio e non vincola l'Amministrazione ad adottare in conformità ad esso i provvedimenti di propria competenza

**Art. 29: Funzionamento della Commissione Urbanistica Comunale (se nominata)**

La Commissione Urbanistica è presieduta da un Ingegnere o Architetto nominati dal Sindaco. La Commissione elegge tra i suoi membri, aventi diritto a voto, un vice Presidente.

In caso di assenza del Presidente le sedute sono presiedute dal vice Presidente, in assenza di quest'ultimo le riunioni sono presiedute dal Commissario più anziano d'età.

La Commissione Urbanistica si riunisce ordinariamente in giorni fissi e straordinariamente quando il Presidente lo ritiene opportuno.

In caso di seduta ordinaria non è necessario alcun atto formale di convocazione; in caso di seduta straordinaria la convocazione deve avvenire; anche telefonicamente, con non meno di 24 ore di anticipo.

Le sedute sono valide in prima convocazione con l'intervento della metà più uno dei componenti la Commissione, aventi diritto a voto; in seconda convocazione con l'intervento di 1/3 dei componenti. Normalmente viene indicato un intervallo di tempo di almeno un'ora fra la prima e la seconda convocazione.

I pareri della Commissione si intendono validamente assunti a maggioranza semplice dei voti, espressi in maniera palese. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

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

Le funzioni di segretario della Commissione vengono disimpegnate dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica o da un suo delegato.

Il Segretario provvederà 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 nella seduta del .....", indicando la data ed il parere favorevole anche con prescrizioni o contrario motivato, con la vidimazione dello stesso Segretario, del Presidente e da tutti i partecipanti alla seduta.

Il Segretario provvederà alla stesura del verbale della seduta, il quale dovrà essere firmato, unitamente allo stesso Segretario, dal Presidente e da tutti i partecipanti alla seduta.

Nel caso di pareri discordi tra i componenti la commissione, nel verbale della seduta, nel caso la minoranza lo ritenga necessario, deve essere riportato integralmente l'eventuale parere di minoranza.

La Commissione, tra i componenti di nomina sindacale, ha la facoltà di nominare un relatore su ciascuna delle pratiche inserite negli ordini del giorno.

L'elenco dei progetti da esaminare deve essere riportato nell'ordine del giorno, predisposto dall'Ufficio Urbanistica, deve essere comunicato al pubblico, mediante affissione, nelle sedi di riunione della Commissione Urbanistica. Rientra nelle facoltà del Presidente proporre alla Commissione la discussione su problemi di rilevante importanza, non inseriti all'ordine del giorno.

Tale proposta, inserita nel verbale della seduta, dovrà essere avallata dalla maggioranza dei Componenti la Commissione Urbanistica. In caso contrario, il Presidente è tenuto a fare ricorso alla convocazione di seduta straordinaria nei modi e nei tempi prima citati.

I componenti della Commissione Urbanistica, non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti nei quali in qualsiasi modo fossero interessati o perché parenti fino al terzo grado del richiedente. Di ciò, deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta. I Componenti, il Presidente hanno facoltà di astenersi dal voto solamente nei casi in cui si registri una incompatibilità con posizioni decisionali assunte in precedenza dagli stessi.

Anche di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta.

## **Cap. VI**

### **Sportello unico**

#### **Art. 30 : Sportello Unico per l'edilizia**

**(ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 380/01 con esclusione della lettera h)**

1. Le amministrazioni comunali, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvedono, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture ai sensi del capo V, titolo H del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ovvero accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici o organi già esistenti, a costituire un ufficio denominato sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di segnalazione certificata di inizio attività.

1-bis. Lo sportello unico per l'edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio



## REGOLAMENTO EDILIZIO

Comune di Capaci

oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte. Acquisisce altresì presso le amministrazioni competenti, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità. Resta comunque ferma la competenza dello sportello unico per le attività produttive definita dal regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160.

1-ter. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo sportello unico per l'edilizia; gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal comune, che sono interessati al procedimento, non possono trasmettere al richiedente atti autorizzativi, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto, negativo, comunque denominati e sono tenuti a trasmettere immediatamente allo sportello unico per l'edilizia le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.

2. Tale ufficio provvede in particolare:

alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 36, 38 e 46 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;

a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;

all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;

al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni dei provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico, ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Comune di Capaci

alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte seconda del testo unico.

3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, lo sportello unico per l'edilizia acquisisce direttamente o tramite conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di tali assensi rientrano, in particolare:

- a) il parere dell'azienda sanitaria locale (ASL), nel caso in cui non possa essere sostituito da una dichiarazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1 del D.P.R 380/01;
- b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
- c) le autorizzazioni e le certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61 e 62 del D.P.R 380/01;
- d) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 333 del codice dell'ordinamento militare, di cui al decreto legislativo 15 marzo 2010, n. 66;
- e) l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del decreto legislativo 8 novembre 1990, n. 374;
- f) l'autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 55 del codice della navigazione;
- g) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi del medesimo codice;
- h) il parere dell'autorità competente in materia di assetti e vincoli idrogeologici;
- i) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali e aeroportuali;
- j) il nulla osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in materia di aree naturali protette.

4. Lo sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che

intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell'articolo 34-quinquies del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e successive modificazioni.

## Cap. VII

### **Definizione degli Interventi di Trasformazione Urbanistica ed Edilizia**

#### **Art. 31: Manutenzione ordinaria**

Per opere di ordinaria manutenzione si intendono le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione delle finiture degli edifici e/o quelle necessarie ad integrare e/o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

#### **Art. 32 : Manutenzione straordinaria**

Per opere di manutenzione straordinaria si intendono le opere e/o le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e/o tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

#### **Art. 33 : Restauro e risanamento conservativo**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il completamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle

esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo del 29 ottobre 199 n° 490.

**Art. 34: Ristrutturazione edilizia**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme coordinato di opere finalizzate alla realizzazione di un organismo edilizio nel quale risultino utilizzati in parte gli elementi esistenti, siano essi strutturali o no. Tali interventi consistono congiuntamente o disgiuntamente nel ripristino, nella sostituzione di parte degli elementi costitutivi dell'edificio, nella eliminazione, nella modifica e nell'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli di recupero volumetrico ai fini abitativi negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza e quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

**Art. 35 :Ampliamento**

Per ampliamento si intende un complesso di lavori aventi come risultato l'incremento della superficie e/o del volume di un fabbricato esistente.

**Art. 36: Sopraelevazioni**

Per sopraelevazione si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti e dell'art. 90 del D.P.R. 380/2001.

**Art. 37: Demolizione e ricostruzione**

Per demolizione e ricostruzione si intende l'operazione congiunta autorizzata con unica concessione, della demolizione di un edificio e della contestuale edificazione di un nuovo edificio al posto di quello demolito, nel rispetto dell'art.7 del D.I. 02/04/1968 N.1444.

**Art. 38: Nuova costruzione**

Per nuova costruzione si intende un'opera interamente nuova, realizzata in area libera, anche se risultante da precedente demolizione.

Sono comunque da considerarsi tali:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al comma f);
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno di turisti;
- f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato

**Art. 39: Destinazione d'uso e sua variazione**

Le destinazioni d'uso degli immobili ammesse sono indicate dalla disciplina relativa alle singole zone del P.R.G.. Devono essere rispettate le norme relative ai parcheggi di cui alle vigenti disposizioni di legge in materia ed alle Norme di attuazione del P.R.G..

E' ammessa la variazione della destinazione d'uso degli immobili, con l'osservanza delle procedure di cui all'art.10 della L.R.37/85 e per tutte le costruzioni realizzate al 1976 compresi gli immobili già

destinati a civile abitazione, ad attività turistico-ricettiva ovvero commerciale, a condizione che ciò non determini alterazioni ai volumi già realizzati con titolo abitativo ed assentiti (art.26 L.R. 16/2016).

**Art. 40: Ristrutturazione urbanistica**

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n.1444, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi.

**Cap. VIII**

**Lottizzazioni a scopo edilizio**

**Art. 41: Lottizzazione – Significato**

Viene considerata lottizzazione a scopo edilizio qualsiasi intervento edilizio urbanistico, indipendentemente dal numero degli edifici, che interessi un'area edificabile e che, in relazione alla dimensione dell'intervento, richieda e comporti:

- a) la predisposizione organizzata di aree ed opere per l'urbanizzazione primaria e secondaria all'interno dell'area in oggetto o in relazione o connessione con le aree edificate o edificabili adiacenti;
- b) la creazione di un fabbisogno aggiuntivo di aree ed opere di urbanizzazione secondaria sia relative alla dimensione e alla qualità dell'insediamento stesso, sia in relazione al resto del territorio urbanizzato od urbanizzabile comunale;
- c) la creazione di nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle aree di espansione. Qualora non definita nelle tavole riportanti le Zone Territoriali Omogenee e nelle norme del P.R.G., l'Amministrazione Comunale stabilisce, di volta in volta e caso per caso, la superficie delle zone da interessare al Piano di Lottizzazione privata o di iniziativa comunale o al Piano Particolareggiato, in relazione alle esigenze urbanistiche della zona.

L'approvazione a termine di legge dei Piani di Lottizzazione costituisce il presupposto per la richiesta ed esame dei successivi singoli permessi di costruire in attuazione del Piano stesso.

**Art. 42: Redazione dei progetti di lottizzazione**

I progetti di lottizzazione devono essere redatti da Ingegneri e Architetti iscritti ai relativi Albi Professionali. Il proprietario che intende lottizzare a scopo edificatorio deve presentare al Comune apposita domanda allo sportello unico dell'edilizia.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Comune di Capaci

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

La domanda, oltre a contenere gli elementi identificativi del/i richiedente/i e del/i progettista/i, deve essere corredata dal progetto urbanistico in n.6 (sei) copie, qualora non venga presentato in format digitale, e da altri atti in unico esemplare, secondo la specifica sotto riportata.

*Progetto (in n. 6 copie) contenente:*

- a)** cartografia, nella scala di maggiore dettaglio del P.R.G. con la perimetrazione del territorio soggetto a lottizzazione in modo che risultino chiare le connessioni tra il Piano di lottizzazione, la zona o le zone entro cui lo stesso è inserito e il Piano Regolatore Generale;
- b)** stralcio delle norme che disciplinano i Piani di Lottizzazione costituito da estratto delle prescrizioni normative stabilite per la zona entro cui viene inserito il Piano di Lottizzazione con l'indicazione dei servizi pubblici destinati dal P.R.G. alla zona considerata e loro ubicazione;
- c)** rilievo strumentale planimetrico e altimetrico dello stato di fatto in scala 1:500 dell'area soggetta al Piano di Lottizzazione con l'indicazione dei capisaldi di riferimento e dell'altimetria generale con equidistanza di due metri e con l'indicazione delle proprietà confinanti e di tutti i fabbricati già esistenti e, per ognuno di essi, della superficie coperta, dell'altezza, della cubatura e della destinazione, l'indicazione di alberature, manufatti, impianti particolari, quali linee elettriche, acquedotti, gasdotti e simili, corsi d'acqua, servitù attive e passive;
- d)** planimetria di progetto dell'intera zona oggetto del piano esecutivo in scala 1:500 che dovrà indicare:
  - 1)** la rete viaria automobilistica e pedonale con gli assi stradali e relativi calibri, raggi di curvatura, pendenza, dettagli dei cigli dei marciapiedi e delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle delimitazioni ed eventuali recinzioni dei lotti, delle piantumazioni e simili e delle loro essenze, l'indice di piantumazione per mq, sia per le aree private che per quelle pubbliche compresi i parcheggi pubblici e privati, che deve essere non inferiore ad una pianta ogni 20 mq;
  - 2)** la delimitazione e destinazione specifica delle aree a servizi collettivi e al verde pubblico con l'indicazione di tutti gli impianti ed attrezzature ad esse relative;
  - 3)** la posizione di tutti gli edifici pubblici;
  - 4)** la posizione degli edifici privati con le relative altezze e l'indicazione di tutte le destinazioni d'uso;
  - 5)** la eventuale divisione in lotti;
- e)** schemi planivolumetrici degli edifici previsti dal progetto;

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Comune di Capaci

**f)** schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, rete telefonica, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti delle aree ed opere di urbanizzazione secondaria; tabelle dei dati di progetto, per ogni singolo lotto e complessivi, nelle quali devono essere indicati le funzioni insediabili e le relative qualità, la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni di uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria, le aree di pertinenza sature e non sature;

**g)** almeno tre profili altimetrici rappresentativi dell'intero insediamento e con l'indicazione dell'andamento naturale del terreno, di cui due perpendicolari tra loro in scala 1:500;

**h)** previsione dell'area occorrente per l'impianto di depurazione per il recapito finale delle acque bianche e nere raggiungibile con automezzi pesanti nel caso in cui l'area oggetto di P.L. ricada in zona sprovvista di rete fognante, con l'impegno da parte dei lottizzanti, da trasferire agli eventuali acquirenti, in solido tra loro, di eseguire l'allaccio non appena ciò sia possibile.

Di ciò deve essere fatto cenno nella convenzione.

**i)** almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali in scala 1:500;

**l)** una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il Piano di Lottizzazione, le modalità ed i tempi di attuazione ed in particolare:

**m)** l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti Norme e dallo strumento urbanistico vigente;

**n)** i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;

**o)** le caratteristiche architettoniche esterne con particolare riferimento ai materiali di finimento, alle coperture ed ai colori;

**p)** le particolari Norme tecniche di attuazione del piano, relative agli interventi edilizi con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati, delle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, delle recinzioni sistemazione esterna e simili;

**q)** lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari, della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti. *Atti (in unico esemplare):*

**r)** estratto autentico di mappa catastale e certificato catastale rilasciati in data non anteriore a 3 mesi, corredati dagli elenchi catastali delle proprietà comprese nel progetto di lottizzazione e titolo di



proprietà o altro titolo, idoneo, in originale o copia conforme, a dimostrare la natura del diritto esercitato sulle aree interessate al progetto;

s) documentazione fotografica a colori di tutta la zona, firmata e datata dal proprietario e dal progettista.

Ogni richiesta di approvazione dei Piani di Lottizzazione deve essere accompagnata dai versamenti per diritti di ufficio di cui all'art.21.

#### **Art.43: Convenzione di lottizzazione – Contenuto**

L'attuazione dei Piani di Lottizzazione è subordinata alla stipula, fra il Comune e le proprietà interessate, di una convenzione riguardante i modi e i tempi di attuazione e l'assunzione dei relativi oneri. La convenzione, di cui al 5° comma dell'art.28 della Legge 17 agosto 1942, n.1150, dovrà prevedere:

a) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dall'art.4 della legge 29 settembre 1964 n.847 e dell'art.44 della legge 22 ottobre 1971 n.865.

Ove lo strumento urbanistico generale preveda in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondarie o che siano già presenti nella misura di soddisfacimento dello standard, anche se esse ricadano al di fuori della lottizzazione, l'aliquota delle aree da cedere al Comune per opere di urbanizzazione secondarie può essere monetizzata.

b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lettera a) da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e da cedere al Comune;

c) la corresponsione della quota di contributo di cui all'art.5 della legge 28 gennaio 1977 n.10, riguardante le opere di urbanizzazione secondaria stabilita dal Comune in base alle tabelle parametriche di cui al Decreto dell'Assessore Regionale per lo sviluppo economico 31 maggio 1977, all'atto del rilascio del permesso relativo ai fabbricati da realizzare;

d) che prima del rilascio dei singoli permessi di costruire devono essere cedute le aree e realizzate le opere di urbanizzazione primaria;

e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalle convenzioni;

f) che le opere di urbanizzazione primaria restano di proprietà privata con l'onere del loro mantenimento e della loro manutenzione a carico dei proprietari.

g) le penalità per le inadempienze circa la realizzazione delle opere di urbanizzazione e le modalità dello svincolo, a fine lavori, delle cauzioni.

- h) che i lottizzanti si impegnino a trasferire all'acquirente in caso di vendita di un lotto o frazione immobiliare, i propri obblighi nei confronti del Comune per la quota parte degli oneri pertinenti all'area ceduta, ferma restando la solidale responsabilità dei lottizzanti nei confronti del Comune.
- i) che il Comune si riserva la facoltà in caso di inadempienza, di eseguire tutte o in parte le opere di urbanizzazione a carico dei privati proprietari, imputandone ad essi i relativi costi, ivi comprese le spese tecniche ed amministrative.

**Art. 44: Autorizzazione alla lottizzazione**

Il permesso a lottizzare in conformità al Piano di Lottizzazione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, sarà notificata ai proprietari interessati entro 30 gg. dalla data di ricevimento del nulla osta previsto dall'art. 8 della legge 765/67, previa stipulazione e trascrizione nei Registri Immobiliari della convenzione di cui all'articolo precedente.

La convenzione predetta potrà essere stipulata da un notaio o dal Segretario comunale, e sottoscritta da tutti i proprietari interessati, nonché dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune.

**Art. 45: Studi geotecnici**

I Piani di Lottizzazione debbono essere corredati di idonei studi geotecnici e geomorfologici, per accertare, tra l'altro, l'idoneità degli insediamenti edilizi in rapporto alle caratteristiche geologiche dei terreni, ed al fine dell'acquisizione della prescritta autorizzazione del Genio Civile (art.13 della legge 2/2/1974 n.64), preventivamente all'approvazione dei Piani da parte del Consiglio Comunale.

**Art. 46: Rilascio dell'autorizzazione a lottizzare e successivi permessi di costruire**

Di norma i Piani di Lottizzazione e i Piani Particolareggiati di iniziativa privata sono approvati con deliberazione del Consiglio Comunale, entro 90 gg. dalla presentazione.

Il progetto di lottizzazione o di Piano Particolareggiato va sottoposto, sempre nell'arco temporale dei 90 gg., all'istruttoria da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune che acquisisce:, il parere dell'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art.13 della legge 2/2/1974 n.64, e dell'art. 15 della legge regionale 16/2016; il parere della competente Soprintendenza nel caso che i Piani Esecutivi interessino aree e immobili sottoposti ai vincoli di cui alle leggi 01/06/1939 n.1089 e 29/06/1939 n.1497 e s.m.i. (D.l.gs n. 490 del 29/10/199 e successivo D.P.R. n. 42 del 22/01/2004- Codice dei Beni Culturali e s.m.i.); il parere della Commissione Urbanistica (se nominata) e tutti quei pareri che, caso per caso, si rendessero preventivamente necessari per obblighi di legge.

Successivamente all'approvazione dei piani, il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica procede alla stipula (presso un Notaio o Segretario comunale), con il proprietario o i proprietari dei terreni da lottizzare, della convenzione che deve essere trascritta, a cura e spese del lottizzante.

Il competente ufficio comunale, quindi, rilascia il permesso alla lottizzazione, corredandolo di una copia dei documenti di progetto, e la notifica, in via amministrativa, al lottizzante.

Per la domanda ed il rilascio dei permessi di costruire, relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed a quelle relative ai tipi edilizi si seguono le norme contenute nei precedenti articoli del presente Regolamento.

E' prescritto, in ogni caso, la preventiva stipula della convenzione e sua trascrizione ed il preventivo rilascio del permesso a lottizzare.

Il rilascio dei permessi di costruire, nell'ambito dei singoli lotti, è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi. Solamente nel caso di P. di L. di vaste dimensioni, è possibile che il rilascio dei permessi di costruire per l'edificazione nei singoli lotti avvenga dopo la realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione primaria, in modo che opere di urbanizzazione e tipi edilizi costituiscano "lotto funzionale".

E' obbligatorio, in questo caso, riportare in progetto di P. di L. e nella convenzione tale indicazione, nonché la possibilità del rilascio della certificazione di conformità, agibilità e/o abitabilità a completamento del lotto funzionale, nell'intesa che quella relativa alla conformità sia rilasciata a seguito del completamento delle opere di urbanizzazione a servizio del lotto stesso e quella relativa all'abitabilità e/o agibilità (S.C.A. per i singoli lotti) sia rilasciata dopo il collaudo favorevole delle stesse opere di urbanizzazione.

I frazionamenti delle proprietà fondiarie, che si prevedono nella redazione del P. di L. non debbono produrre, sia nel caso di terreni di proprietà della stessa ditta lottizzante, sia di proprietà diversa, la formazione di lotti residui o interclusi.

Per cui la lottizzazione di un qualunque fondo, in ogni caso, non potrà lasciare aree inferiori al lotto minimo di intervento richiesto dalle N.T. A. del P.R.G., per la zona omogenea in cui essa ricade

**Art. 47: Scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione - Divieto di compensazione**

Il lottizzante, sottoscritto l'impegno con il Comune a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria, ha l'obbligo di tenere distinte le incidenze delle opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria. Tenuto conto che, lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione secondaria, in quanto il lottizzante è tenuto a realizzare direttamente quelle di urbanizzazione primaria.

Non è ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

**Art. 48: Compilazione d'ufficio dei Piani di Lottizzazione e compilazione dei Piani di Lottizzazione di iniziativa pubblica**

Il Comune, per giustificati motivi, ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone, da attuarsi mediante Piano di Lottizzazione, a presentare entro un congruo termine il piano esecutivo delle aree stesse. Ove i proprietari singoli o riuniti in consorzio degli immobili non aderiscano all'invito, il Comune provvede alla compilazione d'ufficio del Piano di Lottizzazione o del Piano Particolareggiato. Il progetto del piano esecutivo e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del Codice di Procedura Civile, ai proprietari degli immobili con invito a dichiarare la propria accettazione entro 30 gg. dalla data della notifica. Su richiesta dei proprietari, entro i 30 gg., il Comune, avvalendosi degli uffici tecnici, ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

In carenza di accettazione, il piano esecutivo compilato dal Comune o variato secondo la richiesta dei proprietari, viene approvato nei modi e nelle forme stabiliti dai precedenti articoli.

Ad approvazione avvenuta, il Comune procede all'espropriazione delle aree dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di Piano di Lottizzazione.

Qualora il P. di L. sia di iniziativa pubblica, agli elaborati indicati all'art. 41 dovranno aggiungersi i seguenti:

- a) planimetria contenente la lottizzazione delle aree edificabili e l'indicazione dei comparti di immobili da ricostruire in unità edilizia; l'elaborato deve essere predisposto nella stessa scala del progetto prevista dal P. di L. di iniziativa privata;
- b) elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare con annesso elaborato grafico desunto dalle mappe catastali, in cui siano evidenziate le aree da espropriare o da vincolare; in detti elenchi debbono figurare le indicazioni relative alle varie Ditte alle quali, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 28 della L. 1150/1942, il P. di L. va notificato con l'invito a dichiarare entro 30 gg. dalla notificazione, se accettano o meno il P. di L. di iniziativa pubblica.

**Art. 49: Lottizzazioni abusive**

1) Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero,

l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

2) Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti interessati, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

3. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 2, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi previsti dall'ordinamento regionale.

**Art. 50: Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate**

I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate, ai sensi dell'art. 18 della L. 47/85, sono nulli e non possono essere stipulati, né trascritti nei pubblici registri immobiliari, ove agli stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

**Art. 51: Penalità per inadempienze - Svincoli delle cauzioni**

Nella convenzione debbono essere precisate le penalità per le inadempienze dei lottizzanti circa la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione e le modalità per lo svincolo, a fine lavori, delle cauzioni. In generale, per ciò che attiene gli svincoli delle cauzioni, e fatte salve le modalità stabilite in ogni singola convenzione, che possono variare per ogni singola lottizzazione, potranno essere rispettati i seguenti criteri di massima:

- allo scadere del termine per la ultimazione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste in convenzione, qualora le stesse risultino, da accertamenti d'ufficio, eseguite in percentuale minore dell' 100%, il lottizzante perde il diritto alla restituzione delle cauzioni;
- lo svincolo delle cauzioni dovrà avvenire su autorizzazione del Sindaco o suo delegato e, comunque, nella misura del 50% , solo dopo il favorevole collaudo a cura del Comune, ma a spese del lottizzante, di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione;

- il restante 50% delle cauzioni verrà svincolato a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

**TITOLO II**  
**Esecuzione Opere Edilizie ed ultimazione lavori**

**Cap. I**

**Esecuzione Opere Edilizie ed ultimazione lavori**

**Art. 52**

**Inizio dei lavori e formalità da esperire**

Prima dell'inizio dei lavori da eseguirsi sul confine di aree pubbliche, il proprietario dovrà attenersi all'allineamento e ai capisaldi che, a sua richiesta e dietro versamento delle spese e dei diritti prescritti, gli saranno indicati e fissati dall'Ufficio Tecnico Comunale competente.

Il richiedente é tenuto altresì a fornire il personale. e i mezzi necessari. Sarà redatto all'uopo un verbale che dovrà essere firmato dalle parti.

Il titolare del titolo edilizio, prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al competente ufficio comunale, il nominativo, la qualifica e la residenza del Direttore dei lavori, nonché il nominativo e la residenza del Costruttore.

Il Direttore dei lavori e il Costruttore, a loro volta, anche mediante atti separati devono comunicare, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

Ogni variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al competente Ufficio comunale con le modalità di cui sopra.

Nessuna opera potrà essere intrapresa o continuata in carenza di quanto prescritto precedentemente. Nel caso di necessità di occupazione del suolo pubblico deve essere fatta separata domanda al Comune con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere onde ottenere l'autorizzazione temporanea, da istruirsi e rilasciarsi dal settore tecnico competente, per la durata presunta dei lavori.

Ai fini della validità dei titoli edilizi, per sopraggiunte nuove norme legislative, o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere che non si limitano all'impianto del cantiere, alla esecuzione degli scavi e di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione. Tali opere, a seconda della complessità dei progetti approvati, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni (in tutto o in parte) e nell'inizio dei lavori in elevazione.

Il titolare del permesso di costruire unitamente al Direttore dei lavori sono tenuti a comunicare al competente Ufficio comunale la data di effettivo inizio dei lavori corredando la comunicazione di

idonea documentazione fotografica, timbrata e firmata dal Direttore dei lavori, a dimostrazione delle opere eseguite.

Alla data della comunicazione di inizio dei lavori, il progetto dovrà essere completo degli elaborati relativi alla legge 10/91, ai sensi dell'art. 28 della legge stessa. In difetto, verranno applicate la sanzione amministrativa e la sospensione dei lavori previste.

Prima dell'inizio dei lavori il committente o il responsabile dei lavori, così come definiti dall'art. 2 del D.L.vo n° 494/96 (e successivo D. lgs 81/2008 con s.m.i.), deve trasmettere al Comune la notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso D.L.vo n° 494/96 (e successivo D. lgs 81/2008 con s.m.i.), se dovuta. In difetto, si incorrerà nei provvedimenti di cui all'art. 20 dello stesso D.L.vo n° 494/96 (e successivo D. lgs 81/2008 con s.m.i.).

**Art. 53: Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni**

1) Il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

2) Il Responsabile - quando accerti l'inizio o l'esecuzione di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici - provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.

3) Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela, di cui al regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, nonché delle aree di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 e successivo D.P.R. n. 42 del 22/01/2004- Codice dei Beni Culturali e s.m.i., il Responsabile provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

4) Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli articoli 6 e 7 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 e successivo D.P.R. n. 42 del 22/01/2004- Codice dei Beni Culturali e s.m.i.), o su beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo o di inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni del titolo II del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 e successivo



## REGOLAMENTO EDILIZIO

Comune di Capaci

D.P.R. n. 42 del 22/01/2004- Codice dei Beni Culturali e s.m.i.), il Soprintendente, su richiesta della Regione, del Comune o delle altre autorità preposte alla tutela, ovvero decorso il termine di 180 giorni dall'accertamento dell'illecito, procede alla demolizione, anche avvalendosi delle modalità operative di cui ai commi 55 e 56 dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente comma 2, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali, d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori. Entro i successivi quindici giorni dalla notifica il Responsabile, su ordinanza del sindaco, può procedere al sequestro del cantiere.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al Responsabile del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

### **Art. 54: Formazione dei cantieri**

Quando debba procedersi alla riparazione od alla costruzione di un'opera edilizia prospiciente su una via od altro spazio pubblico, la zona ove dovrà svolgersi il lavoro deve essere recintata mediante assito tenuto da palizzate di sufficiente robustezza, secondo le prescrizioni che saranno di volta in volta impartite dall'Autorità Comunale all'atto del rilascio dell'autorizzazione ad occupare il suolo pubblico. Le recinzioni dovranno avere spigoli smussati, essere dotate in ogni spigolo di lanterne rosse facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura di chi gestisce il cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Le recinzioni debbono essere realizzate in modo da garantire la visibilità agli incroci. Il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a mt. 2,50 dal suolo, e dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico e chiaramente leggibile, una tabella recante l'oggetto dei lavori, i nominativi dei titolari del titolo edilizio, dell'Assuntore dei lavori (o del Responsabile di cantiere in caso di "lavori in economia"), del Progettista, del Direttore e dell'Assistente dei lavori, ed il numero e data di rilascio del titolo edilizio. I cantieri devono essere dotati, inoltre, di idonei servizi igienici per i lavoratori. Per

tutto quanto non espressamente disposto nel presente regolamento si rimanda alle norme vigenti in materia di impianti ed attrezzature di cantiere e di incolumità e sicurezza del lavoro.

**Art. 55: Sgombero e trasporto dei materiali – Demolizioni**

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

I materiali scaricati debbono essere spianati in modo tale da non lasciare cavità ed altre ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque.

I mezzi impiegati nel trasporto del materiale dovranno essere caricati e condotti in maniera tale che nessuna quantità del materiale medesimo venga sparsa durante il tragitto. Quando si verifichi uno spargimento di materiale sulla pubblica via, il Responsabile dell'Impresa, deve provvedere immediatamente alla completa eliminazione del materiale versato.

Il Responsabile dell'Impresa deve mantenere la via pubblica costantemente sgombra e pulita. Eventuali lavori di ripristino del suolo stradale e di pulizia dello stesso, ove non effettuati dall'Impresa, saranno eseguiti a cura Comune a totale spesa del proprietario.

Dette spese, quali risulteranno dalla liquidazione dell'Ufficio Tecnico Comunale competente, dovranno essere rimesse entro 10 gg. dall'avviso di pagamento.

Il proprietario che interrompa per qualsiasi ragione l'esecuzione di lavori, deve adottare quelle misure necessarie per l'eliminazione di pericoli per l'incolumità, per l'igiene pubblica e per garantire la solidità delle parti costruite e il decoro cittadino. Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere mediante opportuni accorgimenti per il loro abbattimento.

**Art. 56: Rimozione degli impianti di cantiere**

Immediatamente dopo il compimento dei lavori, l'Impresa esecutrice dei lavori deve provvedere alla rimozione di ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento.

In caso di inadempienza, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio in danno dell'Impresa, fatte salve le sanzioni previste dalle norme vigenti

**Art. 57: Ultimazione dei lavori**

Per l'ultimazione dei lavori, relativi all'opera oggetto di titolo edilizio, si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Comune di Capaci

**Art. 58: Conformità, abitabilità e /o agibilità ( S.C.A.: art. 24 D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380, sostituito dall'art. 3, comma1, lettera i) del D. Lgs 25 Novembre 2016, n. 222, recepito dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016; art. 19 , Legge 7 agosto 1990, n. 241) - Procedure per il rilascio**

1. entro quindici giorni dalla comunicazione del fine lavori, il soggetto titolare del permesso di costruire è tenuto a presentare, allo sportello unico, l'istanza di Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), corredata della seguente documentazione:

- a) denuncia all'Ufficio Tecnico Erariale (Agenzia delle Entrate) dell'immobile realizzato (introduzione in mappa e Doc. Fa. per le singole unità immobiliari);
- b) dichiarazione, sottoscritta dal titolare della S.C.A., di conformità dell'opera, rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla salubrità di tutti gli ambienti;
- c) attestazione, rilasciata dall'impresa installatrice, sulla conformità, degli impianti installati nell'immobile;.

2. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda il nominativo del responsabile del procedimento;

3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda, il responsabile del competente ufficio comunale, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico;
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche;
- c) la documentazione indicata al superiore comma 1;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

4. Trascorso inutilmente il termine di cui al superiore comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

5. Il termine di cui al comma 3 (30 giorni) può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

6. Ove l'interessato non proponga domanda ai sensi del superiore comma 1, fermo restando l'obbligo di presentazione della documentazione di cui al superiore comma 3, lettere a), b) e d), del presente

articolo e il parere dell'azienda sanitaria locale (ASL) qualora in cui non possa essere sostituito da una dichiarazione ai sensi dell'articolo 20 comma I del D.P.R. 380/01, presenta la dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, corredata dalla seguente documentazione:

- a) accatastamento dell'immobile per singole unità;
- b) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico valutate secondo la normativa vigente.

comunque, espressamente richiesto per il rilascio del certificato di conformità e agibilità, il nulla osta dei VV.FF., nel caso di costruzioni industriali o di carattere particolare (ricettive, ricreative, culturali, commerciali, comunitarie, ecc...)

**Art. 59: Dichiarazione di inabitabilità Sgombero**

Il Sindaco, sentito l'Ufficio Urbanistica Comunale, può dichiarare inabitabile o inagibile un edificio o una parte di esso, per ragioni igieniche o di dissesto strutturale, e ordinarne lo sgombero. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (T.U. Leggi Sanitarie, Supplemento G.U. del 9 Agosto 1934, n. 186).

**Cap. II**

**Norme sui fabbricati, aspetti urbani e di decoro**

**Art. 60: Vincolo di destinazione**

Nessun fabbricato o parte di esso può essere destinato ad usi differenti da quelli indicati nel titolo edilizio rilasciato per lo stesso.

Eventuali cambiamenti di destinazione sono disciplinati dalle Norme di Attuazione del P.R.G..

Ogni mutamento di destinazione in contrasto con quanto disposto nel presente articolo rende la costruzione, o la parte di essa interessata, abusiva a termini di legge.

**Art. 61: Edificazioni in prossimità di incroci e biforcazioni di strade  
al di fuori dei centri abitati**

In corrispondenza di incroci e biforcazioni di strade al di fuori dei centri abitati, l'edificazione soggetta all'osservanza della zona di rispetto indicata nelle tavole del P.R.G e in ogni caso, sempre con l'osservanza delle norme del codice della strada. Tale zona non sarà, in ogni caso, minore di quanto fissato dall'art. 5 del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404.

**Art. 62: Altezza dei fabbricati in angolo di strada - Risvolti e conguagli**

Salvo quanto disposto dal P.R.G. e dalle vigenti norme tecniche per la costruzione in zone sismiche, nei fabbricati in angolo su strade di diversa larghezza è consentito nel fronte della strada più stretta e per uno sviluppo, a partire dall'angolo, pari alla larghezza della strada su cui prospetta, una altezza uguale a quella consentita dalla strada più larga.

**Art. 63: Spazi interni agli edifici (cortili, patii e chiostrine)**

1. Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.
2. Sono classificate nei seguenti tipi:
  - a) Ampio cortile. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di 25,00 m.
  - b) Patio. Si intende per patio uno spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali libere non inferiori a 6,00 m e pareti circostanti di altezza non superiore a 4,00 m.
  - c) Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a 6,00 m, e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.
  - d) Chiostrina. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie superiore a 1/18 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a 9,00 m e con una normale libera davanti ad ogni finestra non inferiore a 3,00 m.
3. Negli spazi interni definiti come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.
4. Negli spazi interni definiti come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione e cura. Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone nel cortile, se non completamente traforati o traslucidi, e per altezza del solo piano terreno, comunque non superiori a 2,50 m.
5. Negli spazi interni definiti come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non possono essere realizzate sporgenze.

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

**Art. 64: Sporgenze - Aggetti - Balconi - Pensiline**

1. Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico ricadenti in tutte le zone omogenee del PRG, ad eccezione della zona A del PRG, nella quale si applicano le norme di cui al precedente Titolo I, sono vietati:
  - a) aggetti e sporgenze superiori a 5 cm fino all'altezza di 2,20 m dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a 20 cm fino alla quota consentita per i balconi;
  - b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a 2.20 m dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a 2,50 m se la strada ne è priva.
2. I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a 5,00 m. L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a 3,50 m dal piano di marciapiede, o a 4,50 m 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.
3. I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più di un sesto della larghezza della strada o del distacco. La sporgenza non può in nessun caso essere superiore alla larghezza del marciapiedi sottostante.
4. I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a 12,00 m, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.
5. I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza dal confine laterale più vicino inferiore a 1,50 m. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.
6. In ogni caso, qualsiasi tipo di sporgenza, aperta o chiusa, deve inserirsi armonicamente sia nell'edificio che nel contesto ambientale.
7. Negli edifici ricadenti all'interno del centro urbano la lunghezza dei balconi in aggetto non può in nessun caso essere superiore a 4,00 m.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Comune di Capaci

### Art. 65: Infissi e serramenti

1. Nei fabbricati che prospettano con pubbliche vie, le porte dei piani terreni e i cancelli non possono farsi aprire verso l'esterno.
2. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di persiane o serramenti che si aprono all'esterno verso la strada ad un'altezza minore di 3,20 m dal suolo.
3. Le finestre, i balconi e tutte le altre aperture destinate a dar passaggio alla luce non possono essere munite di carta, di tela o di altre simili materie, ma di serramento con vetri o cristalli.
4. Le imposte delle porte, di botteghe o di qualsiasi altra apertura e le persiane delle finestre dei balconi dovranno essere colorate e mantenute in buono e decente stato e sempre con tinta uniforme per l'intero singolo caseggiato.

### Cap. III

#### Aspetto e decoro dei fabbricati- Arredo Urbano

##### Art. 66: Tinte e rivestimenti

Gli elementi costitutivi delle facciate prospicienti su vie o cortili devono essere regolarmente intonacati e tinteggiati.

E' consentito un trattamento cromatico differenziato per zone.

Per ogni quartiere devono essere utilizzati colori che bene si inquadrano nel preesistente paesaggio urbano.

Per ogni zona si deve utilizzare una tonalità cromatica dominante.

Sono consentiti i rivestimenti con materiali ed elementi dominanti nella zona.

##### Art. 67: Tutela della forma e del decoro urbano degli edifici

1. Tutti i fabbricati, nonché ogni altro manufatto, comunque soggetto alla pubblica vista, con speciale riguardo alla loro ubicazione, debbono presentare un aspetto architettonico ed estetico consone al carattere della località in cui sorgono, armonizzati con l'insieme di cui sono parte e tali da corrispondere alla esigenza di assicurare una buona estetica e un buon decoro urbano.

2. Le pareti esterne di un edificio, comunque visibili da spazi pubblici e/o privati, anche se interne ad esso, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, ringhiere, parapetti, serramenti ecc.) dovranno essere sistemati decorosamente e dovranno essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire a buona conservazione delle stesse nel tempo.

3. Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e delle cucine e relative canne di ventilazione o canalizzazione in genere.

4. Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne, ma in appositi incassi, cavedi ispezionabili posti lungo la parete interna dell'edificio, opportunamente rivestiti in modo tale da assicurare un buon isolamento igienico e funzionale.
5. Non si possono costruire né conservare servizi igienici aggettanti dai muri e neppure costruire, strutturare, restaurare, o comunque modificare servizi igienici esterni nei cortili.
6. Eventuale collocazione di attrezzature tecnologiche (pompe di calore, antenne e parabole TV, ecc.) sulle pareti visibili da spazi pubblici, può essere eccezionalmente consentita, previo rilascio di autorizzazione, a condizione che:
  - a) venga dimostrata inequivocabilmente e con apposita perizia giurata, l'impossibilità di diversa collocazione in luogo non visibile da spazi pubblici;
  - b) vengano adottati tutti gli accorgimenti e le precauzioni possibili affinché l'attrezzatura da collocare sia sistemata con decoro e non alteri l'aspetto dell'edificio per materiali, dimensione e colori, in modo tale che si integri armoniosamente con gli elementi che compongono il paramento architettonico della facciata e dell'intero edificio.

**Art. 68: Ulteriori prescrizioni per il decoro esterno dei fabbricati**

Salve le eccezioni espressamente previste nelle norme di attuazione del P.R.G., tutte le opere incidenti all'esterno dei fabbricati esistenti sono soggette alle disposizioni relative alle nuove costruzioni. Le opere di consolidamento, di ordinaria manutenzione (comprese le coloriture, anche parziali) il restauro conservativo la ristrutturazione edilizia concernenti le fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenente a proprietari diversi, dovranno essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.

Le stesse disposizioni si applicano ai muri ciechi, sia di nuova formazione che già esistenti, nonché a quelli venuti a scoprirsi per trasformazione comunque prodotta. Il Sindaco, sentito il parere dell' Ufficio Urbanistica del Comune, potrà ordinare il rifacimento dell'intonaco e della tinteggiatura e la rimozione di elementi indecorosi e pericolosi (ivi comprese le riserve idriche poste a vista nei prospetti o nei terrazzi) in quei prospetti di fabbricati e di quei muri di cinta e di sostegno che non rispondono alle norme suddette e siano causa di deturpamento dell'ambiente, mediante intimazione individuale ai proprietari, nella quale sia stabilito il periodo di tempo consentito per la esecuzione dei lavori.

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; i cavi, di preferenza, devono essere



disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione esteticamente accettabile. E' comunque facoltà del Sindaco richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

**Art. 69: Iscrizioni - Insegne - Stemmi – Vetrine**

1. L'apposizione di insegne, mostre anche luminose, vetrine di botteghe, cartelli, anche provvisori, indicanti ditte ed esercizio di arti, mestieri, professioni, industrie e di qualunque altro oggetto che a qualsiasi altro scopo voglia esporsi o affiggersi all'esterno degli edifici, è subordinata all'autorizzazione dell'Ufficio Urbanistica o del SUAP per le attività commerciali e produttive.

2. Del manufatto contenente il messaggio pubblicitario si devono indicare i materiali ed i colori di cui è fatto e visualizzato l'inserimento nel contesto urbano dove dovrà essere collocato. Ciò per verificare che i suddetti manufatti pubblicitari non alterano, modificano, contrastano o coprono elementi del paramento murario delle costruzioni sulle quali vengono installati.

3. L'installazione del manufatto contenente il messaggio pubblicitario, deve essere realizzato in modo tale da consentire, con facilità, la pulizia ordinaria e la manutenzione straordinaria.

4. La richiesta di autorizzazione alla installazione può essere non accolta quando essa ricade in un contesto storico di particolare interesse o quando - tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili, nonché del materiale e dei colori che si vogliono utilizzare – si accerti che contrasta con il pubblico decoro o che non rispetti il diritto di veduta dei vicini.

5. Non sono ammesse insegne a bandiera, né oggetti oltre i 15 cm su spazi pubblici. E' vietato apporre insegne su pali ricadenti su spazi pubblici.

6. In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiedi a loro spese e responsabilità. Se non ottemperano, il Sindaco può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

7. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne simili non sono mantenute pulite e in buono stato o quando, per sopravvenute necessità, si rende necessaria la rimozione.

9



**8.** Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento e opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori ecc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in armonia con il manufatto edilizio.

**9.** A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocati o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

**10.** Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche, ovvero da costituire intralcio o pericolo ai pedoni. In particolare sui marciapiedi non é consentita l'installazione di supporti per la pubblicità, ma solamente indicazioni relative a servizi pubblici e/o di pubblica utilità, quali ad esempio: pronto soccorso, farmacia, polizia, carabinieri.

Sono, altresì, vietati i cartelli o mezzi pubblicitari che, possano, in generale, ingenerare confusione rispetto alle indicazioni toponomastiche.

**11.** Nel rispetto del codice della strada e delle leggi di pubblica sicurezza, fuori dei centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'ente di appartenenza.

**12.** Lungo le strade, nell'ambito e in prossimità di luoghi sottoposti a vincoli di tutela di bellezze naturali e paesaggistiche o di edifici o di luoghi di interesse storico o artistico é vietato collocare cartelli o altri mezzi pubblicitari.

**13.** I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono comunque vietati in corrispondenza di curve sulle rocce e pareti rocciose.

**14.** I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare dell'autorizzazione entro il termine, che comunque non può superare i 15 gg., stabilito nella diffida dall'Ente proprietario della strada o, per le autostrade in concessione, dall'Ente concedente, nonché dal Sindaco o dal dirigente comunale competente.

Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'Ente a spese del titolare della autorizzazione.

15. Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione ovvero viola le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

**Art. 70: Tende aggettanti sullo spazio pubblico**

1. Quando non nuocciano al libero transito e non impediscano la visuale a danno dei vicini, il Comune può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, su a porte e finestre, l'istallazione di tende aggettanti su spazi pubblici.

2. Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede.

3. Nelle strade con marciapiede, l'oggetto della tenda deve essere arretrato di almeno cm. 60 dal ciglio del marciapiede.

4. Le tende, le loro appendici verticali le frange e i loro meccanismi, non possono essere situati ad altezza inferiore a mt. 2,20 dal marciapiede.

5. Le tende aggettanti sullo stesso fronte di una o più costruzioni, devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazione il più possibile unitarie, per contribuire al rispetto del decoro urbano.

6. L'autorizzazione di cui ai commi precedenti nel caso si tratti di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o riguardi costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demanziali, paesistici, ecc.), deve essere rilasciata previa intesa con le autorità competenti ai sensi della legislazione vigente.

**Art. 71: Numeri civici e segnaletica**

1. Tutti gli edifici sono gravati della servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie e delle piazze, ecc., delle tabelle e targhe di viabilità, nonché infissi, ganci, lampade e simili per la pubblica illuminazione.

2. L'istallazione e la conservazione dei numeri civici delle tabelle o targhe toponomastiche di viabilità ecc. è a cura del Comune.

3. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili. Lo stesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di servizi di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.



4. Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

**Art. 72: Recinzioni e loro manutenzione nelle aree private scoperte**

Nel caso di recinzioni di aree scoperte, parchi, giardini, nonché, zone private interposte tra i fabbricati, strade e piazze pubbliche e da queste visibili, tali recinzioni non devono superare l'altezza di mt. 3,00 ed essere realizzate con materiali e colori consoni col contesto in cui verranno collocate, nel rispetto sempre del decoro urbano, delle caratteristiche della contrada o località e devono garantire oltre, all'estetica, igiene, sicurezza e visibilità per la circolazione pedonale e carrabile.

**Art. 73: Cura e decoro del verde privato**

1. Per il verde ed i giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione tipica della zona e tutelare gli alberi di medio ed alto fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e provvedere alla regolare potatura della vegetazione.
2. Nel caso sia necessario abbattere alberi di medio ed alto fusto, il proprietario è tenuto ad impiantare, nelle aree libere altrettanti esemplari, della stessa essenza, come nel caso di colture protette come gli alberi d'ulivo.
3. L'abbattimento di essenze arboree di medio ed alto fusto deve essere autorizzato.
4. Nei progetti per la realizzazione di nuove costruzioni deve essere tenuto in debito conto la salvaguardia, il rispetto e la protezione di esemplari arborei di medio ed alto fusto e vegetali in genere tipici della macchia mediterranea.

**Art. 74: Parcheggi**

1. Nelle nuove costruzioni debbono essere riservati spazi interni o esterni per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione destinata ad abitazione;
2. Nel caso di destinazione extra residenziale (negozi, ambulatori, strutture produttive, direzionali, commerciali ecc...) deve essere rispettato quanto previsto dal comma b , art. 5 del D.M. 2.4.1968 n° 1444 e dalle Norme di attuazione del P .R.G..
3. Per spazi di parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.
4. I parcheggi suddetti possono essere ricavati anche, parzialmente o totalmente all'esterno del fabbricato.
5. I parcheggi pubblici dovranno rispettare i requisiti previsti dalle norme del Codice della Strada, nonché dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia.

6. Per i parcheggi pubblici e privati dovranno essere rispettate le norme relative alla eliminazione delle "barriere architettoniche".

7. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

8. Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontale. Dette uscite sono, comunque, disciplinate dalle norme di sicurezza e dalle norme antincendio vigenti.

#### **Art. 75: Marciapiedi e porticati**

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati, dovranno essere lastricati con materiale antisdrucciolevole, scelto in accordo con gli uffici tecnici comunali.

Per la loro realizzazione si applicano le disposizioni di legge e i regolamenti in materia.

#### **Art. 76: Casette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua**

1. Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali e artigianali, gli uffici, etc... devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per il recapito della corrispondenza adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste poste ad altezza massima da terra di m1,20.

2. I contatori, sia per l'erogazione di gas ad uso domestico od industriale, sia per l'energia elettrica e l'acqua, debbono essere sistemati in locali o nicchie accessibili dall'esterno dell'edificio secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.

#### **Art. 77: Spazi scoperti interni agli edifici**

1. Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, aperti, di grandi dimensioni etc.) non possono essere realizzate costruzioni.

2. Non sono consentiti muri di recinzione di parte del cortile o, nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi di altezza non superiore a m 0,80.

3. Gli spazi scoperti interni debbono essere preferibilmente sistemati a giardino o a verde, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque con opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione degli edifici dall'umidità dal terreno.

Tali accorgimenti, da prevedere anche nella realizzazione di nuovi edifici, consentono che gli spazi scoperti funzionino da "centri di prima accoglienza" in caso di evento sismico. A tal uopo si rende necessario che tali spazi siano resi fruibili dall'interno degli edifici nonché resi accessibili alla via pubblica onde permettere una eventuale emergenza.

**Cap. IV**

**Aspetto e decoro degli edifici ricadenti in**

**Zona Territoriale Omogenea" A " - Centro Storico - Modalità di intervento**

**Art. 78: Indicazioni Generali**

1. Gli interventi di manutenzione e restauro degli edifici ricadenti nella zona "A", perimetrata come "Centro Storico", devono essere improntati a metodologie d'intervento che tengano conto della particolarità e del valore storico ed artistico del contesto e dei manufatti che si intendono riqualificare, nonché del loro aspetto tipologico, morfologico e funzionale.
2. Il Comune sentito il parere della Soprintendenza, può ordinare la manutenzione o il restauro degli edifici che non rispondono ai principi di cui sopra e che sono, pertanto, causa di deturpamento e degrado dell'ambiente storico ed artistico, mediante intimazione individuale ai proprietari, nella quale sia stabilito il periodo di tempo consentito per la esecuzione dei lavori.

**Art. 79: Modalità degli interventi e progetto**

1. Gli interventi debbono essere realizzati a seguito del rilascio di un titolo edilizio, previo nulla osta della Soprintendenza . La richiesta di titolo edilizio deve essere prodotta con le modalità del presente regolamento.
2. All'istanza devono essere allegati almeno i seguenti documenti:
  - a) titolo di proprietà, in originale o copia conforme;
  - b) estratto di mappa e certificato catastale;
  - c) n° 3 copie del progetto (se non presentato digitalmente), costituito almeno da:
    - 1) Relazione dettagliata con descrizione dello stato attuale e stato futuro specificando il tipo di interventi e le fasi, da effettuare dal punto di vista del ripristino statico, igienico-funzionale, ed architettonico (cornicioni, balconi, colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, persiane, cancelli, edicole, inferriate, camini, decorazioni murali, statue, vasi, modanature, lapidi, frammenti antichi, stemmi, mostre. Graffiti, finitura delle facciate e delle coperture, e qualsiasi altro elemento di carattere ornamentale o che abbia interesse storico, architettonico ed artistico);
    - 2) Documentazione fotografica interna ed esterna dell'immobile, estesa anche al contesto circostante, con punti di vista riportati su planimetrie;
    - 3) Stralcio aereo-fotogrammetrico scala 1: 2.000;
    - 4) Stralcio P.R.G. scala 1: 2.000;
    - 5) Planimetria recante la individuazione precisa dell'immobile nella zona scala 1:500;

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Comune di Capaci

- 6) Pianta prospetti, sezioni stato attuale e stato futuro scala 1: 100 e/o 1:50 con indicate le quote essenziali, le criticità ed il tipo di degrado (stato attuale), nonché le modalità di intervento ed il tipo di finiture degli elementi significativi nei vari ambienti (materiali e colori (stato futuro));
- 7) Pianta prospetti, sezioni dei particolari ed accessori significativi, dello stato di fatto e dello stato futuro, già descritti nella relazione tecnica, in scala opportuna (1:20 - 1:10- 1:5);
- 8) La relazione e gli elaborati grafici devono contenere le indicazioni relative ad i i materiali impiegati in origine e delle tecnologie ritenute appropriate per l'intervento, nonché le indicazioni della finitura finale della facciata (colori e tipo di impasto, con riferimento al colore originario dell'immobile);

### Art. 80: Dimensione dell'intervento

1. Il progetto d'intervento, normalmente deve interessare le intere facciate dell'edificio e in ogni loro parte, deve prevedere tutta la sistemazione delle facciate principali dell'immobile per la stesura completa della superficie di riferimento, dal livello del marciapiede al livello di sistemazione della gronda o del solaio, compresi gli accessori e gli elementi architettonici elementari descritti in precedenza.
2. Sono autorizzabili interventi parziali, da valutare, caso per caso, dall'Ufficio Urbanistica.
3. Nello stato di fatto devono essere evidenziate le sopraelevazioni, le eventuali superfetazioni abusive accumulate nel tempo, da eliminare, a meno di eventuali condoni edilizi già esitati favorevolmente, i volumi tecnici ricavati sulle terrazze, le attrezzature tecnologiche ed ogni altro manufatto realizzati successivamente all'impianto del fabbricato, del quale è sempre opportuno documentare la data di realizzazione.

### Art. 81: Tipologie di intervento

1. Restauro Conservativo. E' rivolto a conservare l'organismo edilizio in tutte le sue parti assicurandone la funzionalità, nel rispetto delle sue caratteristiche storiche, morfologiche, tipologiche, artistiche e strutturali, con particolare attenzione alle caratteristiche originarie che ne hanno determinato il pregio storico, artistico o ambientale; sono ammesse operazioni di consolidamento, ripristino ed adeguamento delle parti, secondo le specifiche indicazioni di progetto.
2. Manutenzione straordinaria. E' relativa agli interventi da eseguire che non presentano rilevanti problemi di ricostruzione di apparati decorativi, architettonici e strutturali. Si attua con un insieme di interventi, volti ad assicurare la funzionalità dell'immobile, anche dl punto di vista igienico - sanitario.

3. Restauro con Reintegrazione di Parti Mancanti o Demolite. E' relativo agli interventi indicati al superiore punto 1.

Nei casi in cui occorre provvedere alla reintegrazione di parti mancanti perché demolite o completamente dismesse, richiede un progetto complessivo tendente alla definizione formale dell'immobile con lo studio del ripristino delle parti mancanti, condotto sulla scorta del progetto originario, se reperibile, e delle reali possibilità di completamento.

4. Rifacimenti di prospetti dismessi. Riguarda quegli immobili per i quali si sia verificata una completa demolizione/dismissione o crollo degli intonaci e degli apparati architettonici e decorativi di facciata. Per questa fattispecie vale quanto riportato al precedente Art.77.

#### **Art. 82: Paramenti murari, finiture e decori**

Il progetto di intervento deve considerare con particolare attenzione le caratteristiche delle facciate, che si esprimono attraverso i paramenti murari, le differenti finiture ed i decori. Individuata la necessità del restauro degli immobili, si attribuisce rilevante importanza alla consistenza fisica delle strutture statiche, alla conservazione degli intonaci nei differenti trattamenti di finitura e alla salvaguardia degli apparati decorativi caratteristici. La finitura esterna degli edifici deve pertanto rispecchiare la configurazione ed i caratteri dei materiali costruttivi, evitando l'uso di materiali e pigmenti sintetici che snaturerebbero la consistenza e l'immagine degli immobili.

#### **Art. 83: Aperture ed infissi esterni**

Le aperture vanno conservate nella loro configurazione originaria, con la sola eccezione di variazioni apportate nel tempo, e a loro volta storicizzate, che vanno in ogni caso adeguate al disegno delle partiture decorative, in regime di continuità dell'intervento. Gli infissi esterni devono mantenere disegno, materiali e caratteristiche formali degli elementi originari, con l'esclusione di materiali inopportuni come l'alluminio, la plastica e, in genere, i materiali sintetici. Sono ammessi, nel rispetto del disegno degli infissi, vetri isolanti o stratificati. Non è ammessa la sostituzione delle persiane di legno con avvolgibili di varia natura.

#### **Art. 84: Insegne ed elementi aggiunti**

Non sono ammesse insegne a bandiera aggettanti dalle facciate oggetto degli interventi. Le insegne frontali vanno inserite con cautela nelle partiture architettoniche di facciata senza alterarne il disegno o coprire apparati decorativi. Cavi e tubature di allaccio alle reti elettriche, telefoniche, di fornitura idrica e del gas vanno ricondotte alle disposizioni delle differenti società erogatrici, alle norme in vigore, e canalizzate e poste sotto traccia, eliminando situazioni tecnicamente precarie ed inopportune al decoro delle facciate. Con lo stesso spirito, vanno eliminati, alla vista, elementi di attrezzature tecnologiche o unità esterne di condizionamento d'aria. Nella eventualità di particolari



motivate esigenze, non risolvibili con altra collocazione di impianti, occorre predisporre soluzioni formali studiate al dettaglio, atte a non disturbare l'estetica degli edifici.

Cap. V

Caratteristiche e requisiti degli ambienti interni

dei fabbricati – Norme igieniche

**Art. 85: Locali abitabili - locali ad uso commerciale, artigianale ed industriale**

Tutti i vani destinati ad abitazione, studi professionali ed uffici, pubblici e privati, devono avere i seguenti requisiti:

- 1) Illuminati ed aerati direttamente dall'esterno con superficie finestrata superiore a 1/8 della superficie del pavimento; avere le pareti libere da interramenti; salvo i casi di cui ai successivi punti; avere una larghezza minima di mt. 2,00, una superficie minima di mq. 9,00 ed una cubatura di almeno mc. (9,00 X 2,70) 24,30; avere altezza minima netta non minore di mt. 2,70; per i locali accessori (bagni, corridoi, ripostigli, ingressi e disimpegni) altezza anche mt. 2,40; i corridoi devono avere larghezza non minore di mt. 1,20.
- 2) Nel caso di costruzioni semi interrato o in prossimità di rilievi o terrapieni, il fronte dell'unità abitativa o lavorativa (ufficio, studio) sia posta a distanza media di mt. 3,00 dal terrapieno;
- 3) Per la tutela dall'umidità delle pareti, sotto il piano di sistemazione esterna del fabbricato, occorre creare un'indiana ventilata di idonea larghezza (da 60 a 120 cm) e la predisposizione di una canalizzazione per lo smaltimento di eventuali acque piovane.

-----  
Per ulteriori dettagli, si riporta qui di seguito integralmente il vigente **D.M. Sanità 5 Luglio 1975**

*(Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975)*

Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione

**Art.1:** L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in **m 2,70** riducibili a **m 2,40** per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. Nei comuni montani al di sopra dei m 1000 sul livello del mare può essere consentita, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della locale tipologia edilizia, una riduzione dell'altezza minima dei locali abitabili a m 2,55. Le altezze minime previste nel primo e secondo comma possono essere derogate entro i limiti già esistenti e documentati per i locali di abitazione di edifici situati in ambito di comunità montane sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie quando l'edificio presenti caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione ed a condizione che la richiesta di deroga sia accompagnata da un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Comma aggiunto dall'articolo 1 del d. m. Sanità 9 giugno 1999, pubblicato sulla G.U. n. 148 del 26 giugno 1999.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

### Comune di Capaci

**Art.2:** Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi 4 abitanti, ed a mq 10, per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone. **Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14.** Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

**Art.3:** Ferma restando l'altezza minima interna di m 2,70, salvo che per i comuni situati al di sopra dei m. 1000 sul livello del mare per i quali valgono le misure ridotte già indicate all'art. 1, l'alloggio mono-stanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone.

**Art.4:** Gli alloggi debbono essere dotati di impianti di riscaldamento ove le condizioni climatiche lo richiedano. La temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18 °C ed i 20 °C; deve essere, in effetti, rispondente a tali valori e deve essere uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli. Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

**Art.5:** Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. Per gli edifici compresi nell'edilizia pubblica residenziale occorre assicurare, sulla base di quanto sopra disposto e dei risultati e sperimentazioni razionali, l'adozione di dimensioni unificate di finestre e, quindi, dei relativi infissi.

**Art.6:** Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti. E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di 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.

**Art.7:** La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica. Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera. Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

**Art.8:** I materiali utilizzati per le costruzioni di alloggi e la loro messa in opera debbono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni. All'uopo, per una completa osservanza di quanto sopra disposto occorre far riferimento ai lavori ed agli standard consigliati dal Ministero dei lavori pubblici o da altri qualificati organi pubblici.

**Art.9:** Tutta la parte delle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 incompatibile o, comunque, in contrasto con le presenti disposizioni deve ritenersi abrogata.

#### Vedi anche

**Decreto 9 giugno 1999:** Modificazioni in materia dell' altezza minima e dei requisiti igienicosanitari dei locali di abitazione.

Per l'abitabilità/agibilità degli immobili, per tutte le diverse destinazioni d'uso, si fa sempre riferimento al Testo Unico delle leggi sanitarie di cui al **Regio Decreto 27.07-1934, n. 1265** (G.U. 9 Agosto 1934, n. 186 ,S.O.) e s.m.i.

In particolare il Titolo III (artt. 202-241): "*Dell'igiene del suolo e dell'abitato*" che comprende il Capo IV (artt. 218-230): "*Dell'igiene degli abitati urbani e rurali e delle abitazioni*", dove figura l'art. 221 sul rilascio della abitabilità/agibilità

---

### **Art. 86: Locali abitabili - locali ad uso commerciale, artigianale ed industriale** **Norme comuni a tutti i piani abitabili**

1. In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di 0,80 mq.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Comune di Capaci

2. Per i piani non abitabili per cui non è stato prescritto nei precedenti articoli un minimo di altezza utile netta, il rispetto del rapporto di 1/8 della superficie è stabilito con riferimento ad altezze superiori o uguali a 3,00 m.
3. I magazzini, le attività commerciali di qualunque tipo e dimensione, le attività artigianali ed industriali nonché tutti i locali aperti al pubblico agli utenti o soci, devono avere una superficie finestrata non inferiore ad un decimo rispetto alla superficie del pavimento.
4. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.
5. Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per i disimpegni.
6. Le cucine devono avere superficie non inferiore a 5,00 mq. Sono ammesse cucine in nicchia, con cubatura minima di 12 mc, purché aprentesi su un altro locale regolamentare di almeno 25 mc, e purché l'ambiente nel quale è installata la cucina sia dotato di adeguata canna di aspirazione indipendente o sia areato naturalmente.
7. Le stanze da letto devono avere superfici non inferiori a 9 mq se ad un letto, a 14 mq se a due letti.
8. L'altezza utile media dei vani abitabili non deve essere minore di 2,70 m.
9. I locali accessori quali servizi igienici, e depositi a servizio delle residenze, autorimesse private, ripostigli devono avere un'altezza utile non inferiore a 2,40
10. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammessa la conservazione di minori altezze medie, che in ogni caso non possono risultare inferiori a 2,40 m per gli spazi di abitazione. Gli eventuali spazi di altezza inferiore a 2,40 m devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso come ripostiglio o guardaroba. Non si applicano tali disposti in caso d'intervento di ristrutturazione che preveda la totale demolizione e ricostruzione o lo spostamento, per i locali interessati, delle quote di imposta.
11. I ribassamenti necessari alla realizzazione di impianti di climatizzazione o cablaggio non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale, purché le relative controsoffittature non occupino, in pianta, una superficie superiore a  $\frac{1}{2}$  del locale.
12. Tutti i locali di abitazione devono fruire di aereazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguati alla destinazione d'uso.
13. I ripostigli, i disimpegni e i servizi di una abitazione possono essere senza aria e luce diretta.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Comune di Capaci

14. L'installazione dei servizi in locali non aerati è però consentita a condizione che sia previsto un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi.

### **Art. 87: Norme sui servizi igienici**

1. I bagni vanno sempre disimpegnati da corridoio o dall'antibagno; fanno eccezione:
  - a) il doppio servizio annesso alla camera da letto;
  - b) il servizio in camera di albergo, pensione, motel, ecc, a condizione che vi sia anche un wc ad uso pubblico nel corridoio di accesso;
  - c) il wc dello studio professionale ad uso esclusivo del professionista, a condizione che sia nella sua stanza e che vi sia un bagno regolarmente disimpegnato ad uso pubblico.
2. Anche le lavanderie vanno disimpegnate.
3. La dotazione minima del wc è di vaso e lavabo.
4. L'antibagno al di fuori dei vani abitabili va sempre dotato di lavabo.
5. La rubinetteria nei locali ad uso non abitativo deve essere a leva o a comando non manuale.
6. L'altezza minima di bagno e antibagno deve essere di 2,40 m.
7. I bagni nei locali non abitabili vanno piastrellati almeno fino a 2,00 m di altezza.
8. L'antibagno va piastrellato almeno nella parete con lavabo.
9. La superficie minima del wc dovrà essere di 1,50 mq con lato più corto di almeno un metro.
10. La superficie minima dell'antibagno dovrà essere di 1,00 mq.
11. Le porte del bagno e antibagno al di fuori delle abitazioni devono aprirsi verso l'esterno ed almeno una delle due porte deve essere ad anta rigida.
12. La separazione tra bagno ed antibagno deve arrivare al soffitto.

### **Art. 88: Acque piovane - Grondaie e pluviali**

1. Le acque delle coperture devono essere raccolte in canali impermeabili di gronda, sufficientemente ampi, per riceverle e condurle ad adeguati tubi pluviali verticali, sino al piano di strada. In detti canali di gronda, come nei tubi pluviali, è assolutamente vietato immettere le acque luride.
2. I tubi pluviali di scarico delle acque dei tetti, devono essere in numero sufficiente, di idoneo diametro, tali da smaltire la pioggia. Il loro diametro non deve essere mai inferiore agli 8 cm.
3. In ogni caso, i terminali dei pluviali, almeno per 3 m dal suolo, dovranno essere formati con tubi di ghisa o di altro materiale impermeabile e resistente agli urti.
4. I pluviali non dovranno avere né aperture né interruzioni di sorta nel loro percorso e dovranno risultare perfettamente impermeabili.
5. Per le costruzioni esistenti all'atto di entrata in vigore del presente Regolamento, è consentito che i tubi terminali aggettanti su suolo pubblico restino esterni ai fabbricati, anche per gli ultimi 3 metri, finché l'Autorità Comunale non ne prescriverà l'incasso.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Comune di Capaci

6. I proprietari delle case hanno l'obbligo di mantenere in perfetto stato tanto i canali di gronda quanto i tubi pluviali.
7. Le acque piovane dei tetti, e quelle provenienti dalle corti e dai giardini dovranno essere incanalate separatamente alle acque reflue e convogliate nella fogna bianca stradale ove essa esista. La condotta sotterranea dovrà essere fatta con tubi di materiale impermeabile a congiunture ermetiche. Nelle vie ove manchi la fogna bianca, ma vi si trovino solamente cunette o fognoli laterali, potranno essere immesse in questi le acque piovane dei tetti e dei cortili.
8. Negli edifici cimiteriali, qualora la copertura abbia un effettivo carattere speciale dal punto di vista architettonico e decorativo e sia realizzata con materiali speciali che ne fa assumere valore preminente nella costruzione, su parere della Commissione Edile, il Sindaco, potrà con deroga, autorizzare che vengano omessi sia il canale di gronda che i pluviali, a condizione che la soluzione per lo smaltimento delle acque meteoriche sia accettabile ed esse non defluiscono su suolo pubblico fuori del lotto.

### **Art. 89: Smaltimento delle acque nere**

1. Nel caso in cui non esista la pubblica fognatura ovvero questa non possa raccogliere i liquami a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento, nella richiesta di concessione o autorizzazione o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di smaltimento alternativi con totale o parziale depurazione delle acque nere, secondo le disposizioni vigenti.
2. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere del Responsabile della Igiene pubblica.
3. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

### **Art. 90: Scale**

1. E' esclusa ogni diretta comunicazione delle scale condominiali con locali del piano terreno adibiti a negozi, autorimesse, officine, o con locali del seminterrato o del sotterraneo o cantinato, ospitanti centrali termiche o di condizionamento, depositi di combustibile, cabine elettriche di trasformazione, autorimesse collettive, ecc.
2. Le porte di comunicazione con spazi aperti interni devono aprirsi verso l'esterno.
3. In mancanza di impianto di sollevamento meccanico, le scale devono avere le caratteristiche di cui alla L. 13/1989 e successive modifiche ed integrazioni sulla eliminazione delle barriere architettoniche.

**Art. 91: Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie, impianti termici, terminali di evacuazione**

1. Il nulla osta dei Vigili del fuoco è indispensabile, per la attestazione di abitabilità o di agibilità, ogni qualvolta in un edificio sia presente una delle attività di cui al D.M. 16.2.1982.
2. Gli impianti di riscaldamento sia collettivi che singoli devono ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.
3. Gli impianti collettivi di riscaldamento debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al disopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 m da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.
4. I camini degli impianti artigiani od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dal Responsabile della Igiene pubblica idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza.
5. I terminali di evacuazione delle caldaie a metano degli impianti termici siti negli edifici costituiti da più unità immobiliari, installate successivamente all'entrata in vigore del D.P.R. 26/08/1993 n. 412, devono essere collocati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti di combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio, alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente, nei seguenti casi:
  - a) nuove installazioni di impianti, anche se a servizio delle singole unità immobiliari;
  - b) ristrutturazione di impianti termici centralizzati;
  - c) ristrutturazione della totalità degli impianti termici individuali appartenenti ad uno stesso edificio;
  - d) impianti termici individuali realizzati dai singoli previo distacco dell'impianto centralizzato.
6. In caso di installazione di caldaie a metano di impianti individuali che, per i valori emissioni dei prodotti della combustione, appartengono alla classe meno inquinante prevista dalla norma tecnica UNI EN 297, è consentito che il terminale di evacuazione dei fumi sia installato a parete, nel rispetto delle distanze e disposizioni previste dalla norma tecnica UNI-CIG 7129.
7. Per tutte le caldaie a metano installate prima dell'entrata in vigore del D.P.R. 26/08/1993 n. 412, andranno applicate le disposizioni, anche in tema di distanze di evacuazione, previsti dalla norma tecnica UNI-CIG 7129.

8. Per tutto quanto non previsto nel presente articolo, si applicano le norme di cui alla normativa vigente.

**Art. 92: Piani interrati**

1. I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di persone, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimessa.
2. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.
3. 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 acque stesse, che, a giudizio del Responsabile dell'Igiene pubblica, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.
4. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

**Art. 93: Piani seminterrati**

Fermo restando quanto prescritto nel precedente art. 83, commi 2 e 3, il piani risultanti, a sistemazione di progetto realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree esterne circostanti, possono essere considerati abitabili soltanto se in nessun punto la differenza tra il pavimento di ogni locale e la quota più alta delle sistemazioni esterne è maggiore di 1,10 m, e se l'altezza utile netta interna è almeno di 2,70 m, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. In questo caso attorno al fabbricato deve essere realizzata una intercapedine con cunetta sita a quota più bassa del pavimento interno, di larghezza almeno pari ad un terzo della altezza della intercapedine stessa.

**Art. 94: Piani terreni**

1. I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm 30 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a 2,70 m.
2. I piani terreni adibiti ad autorimesse, officine, laboratori, esercizi commerciali, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a 3,00 m, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche; per le autorimesse private è ammessa un'altezza di 2,70 m.
3. Le altezze sopraindicate possono essere derogate, su parere favorevole del Responsabile dell'UTC e dell'Igiene pubblica, nel caso di edifici esistenti ricadenti nelle zone A e B del PRG, da sottoporre ad interventi di carattere conservativo.
4. I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m 2,40.

**Art. 95: Piani sottotetto e soppalchi**

1. I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione o uffici se l'altezza media utile, misurata da pavimento a soffitto, è di almeno 2,70 m e l'altezza minima è superiore a 2,00 m, e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità è, per tale ragione, condizionata al rilievo delle temperature.
1. Devono essere considerati né agibili né abitabili, e dunque vanno esclusi dal computo dei piani fuori terra di un edificio, i locali sottotetto con coperture inclinate che in nessun punto abbiano altezza superiore a 1,80 m.
2. Gli impalcati a mezza altezza sono ammessi a condizione che il locale da soppalcare abbia un volume di almeno 80 mc, e che il soppalco non copra più del 50% del locale, con altezza minima non inferiore a 2,00 m.
3. Nei locali con destinazione d'uso commerciale o terziaria i soppalchi devono assicurare una adeguata circolazione dell'aria e, fermo restando alcuni punti di contatto di natura strutturale, il piano di calpestio del soppalco deve essere staccato dalle pareti del locale circostante almeno per tre lati.
4. Nei locali con destinazione d'uso commerciale o terziaria, l'uso e/o la realizzazione dei soppalchi è subordinato al parere della ASP e del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune.

**Art. 96: Terrazze**

1. Le terrazze dovranno avere pendenza, bocchette e canali di gronda sufficienti per un pronto scarico delle acque piovane.
2. Il loro pavimento ad esclusione degli edifici esistenti nel centro storico, non avrà mai il livello più alto del pavimento delle stanze abitabili, che abbiano accesso sulle terrazze stesse.

**Art. 97: Fabbricati in terreni con forte pendenza**

Nelle costruzioni fatte dove il terreno è a forte pendenza e vengono effettuati tagli o sbancamenti a mezza costa, è proibito che i muri di sostegno dei terrapieni siano adoperati come muri perimetrali delle abitazioni. In simili casi dovrà essere costruita tra il muro di sostegno e le strutture portanti del fabbricato una intercapedine praticabile, della larghezza almeno di 1,00 m.

**Art. 98: Isolamento fonico e termico**

1. I progetti per i quali si chiede la concessione o l'autorizzazione, devono essere redatti nella scrupolosa osservanza delle norme di cui alla L. 10/1991 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dei relativi decreti di applicazione relativi all'isolamento termico.



## REGOLAMENTO EDILIZIO

Comune di Capaci

2. Particolare cura dovrà essere posta, in tutte le nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni, alla protezione acustica dei vari ambienti abitabili, al fine di contenere le trasmissioni sonore.
3. In particolare negli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti di riscaldamento, pompe, macchinari) devono essere adottati specifici accorgimenti atti ad ottenere l'attenuazione dei rumori ed impedirne la trasmissione.

### **Art. 99: Rifornimento idrico e impianti di sollevamento acqua**

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio. L'edificio o l'unità immobiliare in zona urbana, deve essere provvisto di apposita nicchia dove saranno collocati i misuratori di portata, così come previsto nel Regolamento Comunale di distribuzione delle acque potabili.
2. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.
3. Sono ammessi serbatoi di accumulo all'interno delle abitazioni o in spazi scoperti delle stesse a condizione che i serbatoi non siano visibili da strade o spazi pubblici, non alterino le caratteristiche architettoniche dell'edificio e rispettino le norme igienico-sanitarie vigenti.

### **Art. 100: Impianti di fognatura**

1. Le tubazioni di scarico e convogliamento delle acque nere devono essere munite di pozzetto sifonato ispezionabili a chiusura ermetica prima dell'innesto nella fognatura pubblica o, in mancanza di questa, nella fossa settica.
2. Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di aerazione aperte sino alla copertura.

### **Art. 101: Impianti elettrici**

Gli impianti elettrici devono essere realizzati nel rispetto delle norme di sicurezza stabilite dalle leggi vigenti, ed in particolare delle norme contenute nella L. 46/1990 e successive modifiche ed integrazioni (D.M.n.37/2008).

### **Art. 102: Rinvio a leggi particolari**

1. Ascensori e montacarichi e relativi vani corsa, impianti termici, autorimesse, depositi di materiale infiammabile sono soggetti alle norme ed alle prescrizioni tecniche degli Enti allo scopo preposti.
2. Gli edifici speciali come sale spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, laboratori artigianali, locali commerciali, depositi, magazzini,

industrie ed impianti sportivi, sottostanno alle regolamentazioni previste dalle specifiche leggi.

3. Per quanto attiene i parchi di campeggio si applicano le disposizioni contenute nella L.R. 14/1988 (Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 6 maggio 1981, n. 98: «Norme per l'istituzione nella Regione di parchi e riserve naturali»).

## **Cap. VI**

### **Norme tecnologiche - Stabilità, sicurezza, inquinamento acustico ed eliminazione delle barriere architettoniche**

#### **Art. 103:**

#### **Norme generali di buona costruzione e di prevenzione antincendi**

Gli edifici abitativi o produttivi, le opere edilizie ed i manufatti in genere debbono essere progettati e realizzati in modo da garantire che le opere - nel loro insieme e negli elementi che le compongono - si comportino soddisfacentemente, sia in termini di sicurezza, resistenza e deformabilità alle azioni esterne che in termini di durabilità e rispondano alle finalità della loro funzione ed al rispetto dell'ambiente e del decoro. Massima attenzione deve prestarsi nella realizzazione e calcolazione delle strutture in c.a. dei porticati liberi e/o delle sopraelevazioni ove consentite, per la particolare specifica vulnerabilità, a fronte di eventi sismici riflettentesi sull'intero edificio. Per quanto concerne la prevenzione degli incendi, le opere ed i singoli elementi che le compongono devono essere progettati ed eseguiti nel rispetto delle specifiche leggi e regolamenti vigenti.

#### **Art. 104: Norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche**

Per l'eliminazione delle barriere architettoniche è obbligatorio il rispetto dell' art. 27 della Legge 30/03/71 n.118 e del relativo Regolamento di Attuazione emanato con D.P.R. n.384 del 27/04/78 nonché della Legge 09/01/89 n.13 e delle relative prescrizioni tecniche di cui al D.M. n.236 del 14/06/89 (*"Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche."*) e s.m.i.

#### **Art. 105: Requisiti di stabilità delle costruzioni - Edifici pericolanti**

Nel caso in cui, un fabbricato, un'abitazione, un manufatto edilizio in generale o un lavoro in corso minacci pericolo di crollo o di dissesto, i proprietari, gli occupanti, i cittadini, a vario titolo, hanno l'obbligo di avvisare gli Uffici tecnici del Comune e, nei casi di urgenza, provvedere ad un primo tempestivo intervento per allontanare il pericolo. Gli Uffici tecnici, ricevuta la notizia, a tutela della

pubblica incolumità, immediatamente, dispone i necessari accertamenti e adotta i provvedimenti consequenziali.

**Art. 106: Oggetto ed applicazione delle norme tecnologiche. Requisiti**

1. Le norme tecnologiche disciplinano i requisiti che gli edifici devono possedere per soddisfare, almeno al livello di soglia, le esigenze dell'uomo e della collettività.
2. I requisiti "normali" che devono possedere i vari ambienti abitati, sono i seguenti:
  - a) termici e igro-termici;
  - b) illuminotecnici;
  - c) acustici;
  - d) relativi alla purezza dell'aria;
  - e) relativi ai servizi tecnologici;
  - f) relativi alla fruibilità;
  - g) relativi alla sicurezza;
  - h) energetici ed ecologici.
3. Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi di edilizia sperimentale.
4. Esse sono vincolanti anche per gli interventi sugli edifici esistenti, per quanto compatibile con le opere previste e con l'incidenza dei costi dell'adeguamento sul costo complessivo di tali opere.
5. Ove questi interventi interessino edifici o loro parti soggette a tutela, l'applicazione delle norme tecnologiche è subordinata al rispetto delle disposizioni previste per legge.

**Art. 107: Requisiti termici e igro-termici**

1. L'opera edilizia ed i relativi impianti di riscaldamento, raffreddamento ed aerazione, devono essere progettati e costruiti in modo tale da assicurare il benessere termico e igro-termico degli occupanti e da garantire il rispetto del requisito essenziale di idoneità dei seguenti parametri:
  - a) temperatura dell'aria interna (cfr. comma 2);
  - b) condensazione (cfr. comma 3);
  - c) velocità dell'aria (cfr. comma 4);
  - d) ventilazione (cfr. comma 5).
2. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che la temperatura dell'aria degli spazi chiusi sia idonea allo svolgimento delle attività previste. La temperatura di progetto dei locali e degli spazi interni riscaldati non deve essere superiore a 20 °C. Temperature maggiori possono essere previste:
  - a) nei locali degli ospedali, delle cliniche, delle case di cura e similari, destinati alle attività sanitarie;
  - b) nei locali destinati a piscine, saune e attività assimilabili;

- c) nei locali degli edifici destinati ad attività produttive o a funzioni assimilabili, ove richieste dal ciclo tecnologico;
  - d) nei locali dove è prevista una destinazione d'uso in cui è richiesta un valore maggiore della suddetta temperatura; il valore di tali maggiori temperature deve essere giustificato con elementi oggettivi.
3. Gli spazi chiusi devono essere opportunamente protetti dalla formazione di umidità per condensazione superficiale, al fine di evitare danni derivanti dalle infiltrazioni d'acqua, condizioni insalubri e di eccessiva umidità ambientali, formazioni stabili di condensazione superficiale e relativi danni, formazione di macchie di umidità e di muffa.
  4. La velocità dell'aria nei locali chiusi serviti da impianti di condizionamento o di aerazione, oppure da aeratori o da canne di aerazione, deve essere contenuta entro i valori stabiliti dalla normativa in vigore, a seconda della destinazione d'uso dei locali medesimi, al fine di ridurre i disagi derivanti dalle correnti d'aria e dal rumore.
  5. Gli spazi chiusi devono essere opportunamente ventilabili al fine di evitare ristagni di aria e una cattiva qualità dell'aria a livello respiratorio ed olfattivo, in modo tale da assicurare un numero di ricambi d'aria che soddisfi il valore minimo di cinque volumi/ora; di norma, il requisito si intende soddisfatto quando la superficie finestrata apribile dei singoli locali di abitazione non sia inferiore a 1/8 della superficie utile dei locali medesimi, fatte salve le disposizioni legislative in materia di recupero del patrimonio storico esistente. È consentita l'integrazione della ventilazione naturale dei vani non destinati ad abitazione con adeguati impianti di aerazione forzata, ove la posizione o la dimensione dei vani stessi renda insufficiente la ventilazione naturale. Gli impianti di ventilazione forzata costituiti da sistemi di estrazione dovranno assicurare la messa in depressione diretta dei locali con produzione di odori e vapori, quali le cucine ed i servizi igienici, al fine di evitare la diffusione dei medesimi negli ambienti; tali tipi di impianto dovranno assicurare, in condizioni di esercizio, il su menzionato valore di ricambio orario.

#### **Art. 108: Requisiti illuminotecnici**

1. Ogni edificio deve essere progettato e realizzato in modo tale da garantire condizioni ambientali di benessere visivo a chi fruisce degli spazi, attraverso un livello di illuminazione adeguato agli impegni visivi richiesti, atto ad assicurare il rispetto del requisito essenziale dell'idoneità dei seguenti parametri:
  - a) illuminazione diurna naturale diretta (cfr. comma 2);
  - b) illuminazione diurna naturale indiretta o artificiale (cfr. comma 3);
  - c) illuminazione notturna interna ed esterna (cfr. comma 4).
2. L'illuminazione diurna dei locali di abitazione deve essere naturale diretta. Le parti trasparenti delle pareti esterne, devono essere posizionate e dimensionate in modo tale da permettere l'adeguata illuminazione delle superfici utili interessate. Nell'effettuazione di

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Comune di Capaci

opere di risanamento conservativo o di ristrutturazione di fabbricati compresi nelle zone territoriali di tipo A si applicano i limiti previsti dalle vigenti leggi in materia.

3. L'illuminazione artificiale deve essere adeguata per intensità, qualità e distribuzione delle sorgenti luminose alla natura delle attività praticate. I mezzi di illuminazione artificiale devono essere tenuti costantemente in buone condizioni di pulizia ed efficienza. È prescritto il rispetto delle norme che disciplinano i valori minimi di intensità per specifiche destinazioni d'uso. L'illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale è consentita solo:
  - a) nei locali destinati ad uffici e nei luoghi di lavoro la cui estensione non consenta l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzo;
  - b) nei locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché nei pubblici esercizi;
  - c) nei locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
  - d) nei locali destinati a servizi igienici, negli spogliatoi, negli antibagni;
  - e) nei locali anche di abitazione non destinati alla permanenza di persone;
  - f) negli spazi di cottura;
  - g) negli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale;
  - h) nei locali sotterranei.
  
4. Gli accessi, le rampe esterne, i percorsi e gli altri analoghi spazi, sia esterni che interni, destinati alla circolazione delle persone, devono essere serviti da adeguata illuminazione notturna, eventualmente anche temporizzata; è prescritto il rispetto delle norme di settore in tema di luce di emergenza e di indicazione delle vie di fuga ai fini della sicurezza. L'illuminazione artificiale deve essere adeguata per intensità, qualità e distribuzione delle sorgenti luminose alla natura delle attività praticate. I mezzi di illuminazione artificiale devono essere tenuti costantemente in buone condizioni di pulizia ed efficienza. È prescritto il rispetto delle norme che disciplinano i valori minimi di intensità per specifiche destinazioni d'uso.

### Art. 109: Requisiti acustici

1. L'analisi dei requisiti relativi al benessere acustico deve essere esplicitata nella relazione di progetto, ai sensi della normativa vigente in materia.
2. I parametri da considerare nell'ambito di detta analisi sono i seguenti:
  - a) isolamento acustico per via aerea di pareti divisorie interne e fra determinati ambienti;
  - b) isolamento acustico per via aerea di solai;
  - c) isolamento acustico per via aerea di pareti esterne;
  - d) livello di rumore di calpestio di solai;
  - e) rumorosità provocata da servizi e da impianti fissi, con particolare attenzione agli impianti di condizionamento, di riscaldamento, idrico e di sollevamento;
  - f) rumorosità provocata da agenti atmosferici;

- g) coefficiente di assorbimento acustico;
  - h) tempo di riverberazione.
3. Nelle costruzioni abitative l'analisi dell'isolamento acustico per via aerea di pareti divisorie è limitata alle pareti che circoscrivono l'alloggio.
  4. L'analisi della rumorosità provocata dai servizi e dagli impianti fissi è limitata ai locali abitabili.
  5. L'edificio ed i suoi impianti devono essere progettati e realizzati in modo tale che i rumori indotti dall'esterno o dall'interno non pregiudichino il tranquillo svolgimento delle attività degli utenti e che sia garantito il loro benessere uditivo con riferimento ai seguenti requisiti essenziali:
    - a) riverberazione e livello della pressione sonora (cfr. comma 6);
    - b) livello di rumore prodotto (cfr. comma 7);
    - c) isolamento acustico ai rumori aerei e di impatto(cfr. comma 8);
  6. Negli spazi chiusi destinati ad attività comuni, quali sale per riunioni, spettacoli e musica, il tempo di riverberazione deve essere contenuto entro i valori limite stabiliti dalla normativa specifica in vigore, al fine di evitare disagi provocati da una cattiva audizione. Nei locali e vani tecnici (centrali termiche, centrali frigorifere, sale macchine, sale ascensori) deve essere garantito un livello di pressione sonora contenuto entro i valori stabiliti dalla normativa specifica in vigore, anche al fine di evitare disagi e pericoli per gli operatori.
  7. Le chiusure degli edifici (pareti perimetrali verticali, pareti divisorie rispetto ad altre unità, solai a terra e su spazi aperti, coperture, infissi esterni) sotto l'effetto di agenti naturali esterni devono essere in grado di mantenere negli spazi chiusi livelli sonori compatibili con il regolare e tranquillo svolgimento delle attività previste nei medesimi. Gli edifici devono essere progettati, ubicati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori da essi emessi non arrechino disturbo alle attività che si svolgono negli edifici circostanti.
  8. Le chiusure e le partizioni interne costituite da solai, pareti interne di divisione tra unità immobiliari, pareti interne dei locali di servizio e loro porte devono fornire un'adeguata resistenza al passaggio dei rumori. I pavimenti devono essere dotati di potere fonoisolante che, insieme ad altri elementi delle partizioni orizzontali, consenta di ridurre anche i rumori prodotti da impatti. Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti nei locali sottostanti dalla grandine e dalla pioggia, non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.

**Art. 110: Requisiti relativi alla purezza dell'aria**

1. L'edificio deve essere progettato e realizzato in modo da garantire il benessere respiratorio e olfattivo degli utenti, attraverso il controllo della purezza dell'aria negli spazi chiusi fruibili e nei locali e vani tecnici, e da assicurare il rispetto dei seguenti requisiti essenziali:
  - a) smaltimento dei gas di combustione (cfr. comma 2);
  - b) ventilazione delle reti di smaltimento liquidi (cfr. comma 3);
  - c) assenza di odori sgradevoli (cfr. comma 4).
2. Gli spazi chiusi fruibili e i locali e vani tecnici devono essere realizzati in modo da far sì che la composizione dell'aria non sia tale da causare malesseri provocati dalla presenza di gas, anche in condizioni sfavorevoli di ventilazione. Lo smaltimento dei gas di combustione deve avvenire secondo la vigente normativa. In generale le fonti di immissione e di emissione devono essere posizionate a distanza tale da non interferire tra loro, né con altre aperture esterne a servizio degli edifici.
3. Le reti di scarico delle acque domestiche e delle acque nere devono essere opportunamente ventilate in modo da evitare l'inefficace evacuazione e la presenza di odori sgradevoli. Il diametro nominale delle colonne di ventilazione deve essere dimensionato in funzione del diametro della colonna di scarico, delle unità di scarico e della lunghezza massima della colonna di ventilazione.
4. Negli spazi in cui si svolgono attività che producono odori momentanei, quali cucine e locali per servizi igienici, tali odori devono poter essere rapidamente smaltiti. I coefficienti di ricambio dell'aria dei servizi igienici ciechi devono avere un valore di progetto non inferiore a cinque volte la cubatura del locale. Nei servizi igienici ciechi di bar, ristoranti e locali di pubblico spettacolo i coefficienti di ricambio d'aria devono avere un valore di progetto non inferiore a otto volte la cubatura del locale, includendo nel computo l'antibagno se presente e se cieco.

**Art. 111: Requisiti relativi ai servizi tecnologici**

1. Ogni edificio deve essere progettato e realizzato in modo tale da garantire la dotazione di impianti minima necessaria per lo svolgimento delle attività previste.
2. Gli impianti e i sistemi permanenti devono essere progettati e realizzati in modo da consentire una agevole condotta, manutenzione e sostituzione della apparecchiature fondamentali.
3. Ogni edificio deve disporre, in misura adeguata alla sua destinazione d'uso, almeno delle seguenti dotazioni tecnologiche:
  - a) raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi e liquidi;
  - b) impianto idrico - sanitario ed impianti e dispositivi di riscaldamento;
  - c) trasporto meccanico delle persone e delle cose nei casi previsti dalla vigente legislazione;
  - d) aerazione forzata, ove occorra;
  - e) impianto elettrico;
  - f) altri impianti previsti dalle leggi vigenti.

4. I relativi impianti devono rispettare le normative di settore vigenti.
5. Locali o manufatti appositi, opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone adette o autorizzate, devono essere realizzati per:
  - a) gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o parti comuni di un medesimo edificio;
  - b) i contatori generali e divisionali, esclusi i contatori divisionali del gas

**Art. 112: Requisiti relativi alla fruibilità**

1. Ogni edificio deve essere progettato e realizzato in modo da garantire agli utenti la massima fruibilità degli spazi in funzione della loro destinazione d'uso.
2. Devono essere garantiti il rispetto dei seguenti requisiti essenziali:
  - a) facilità di accesso;
  - b) possibilità di manutenzione;
  - c) disponibilità di spazi minimi e di sufficienti altezze dei locali.
3. Ogni edificio deve essere progettato e realizzato considerando le esigenze degli utenti portatori di handicap fisico e, comunque, nel rispetto delle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
4. Il progetto di ogni edificio deve essere accompagnato dalla dichiarazione, sottoscritta dal progettista, relativa all'accessibilità ed al superamento delle barriere architettoniche; per i progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico, è inoltre richiesta l'acquisizione del nulla osta previsto dalla normativa vigente.
5. I principali percorsi interni ed esterni degli edifici devono essere dotati di vie di accesso atte a consentire il trasporto di infermi o di infortunati da tutti i piani agibili.
6. Ogni monolocale deve essere dotato, al suo interno, almeno di uno spazio di cottura, di un locale disimpegno per i servizi igienici e di un ripostiglio.
7. Ogni alloggio deve avere una superficie utile minima, comprensiva del locale per servizi igienici, non inferiore a ventotto metri quadrati.
8. Le superfici dei singoli locali devono rispettare i valori minimi fissati dalle vigenti disposizioni in materia.
9. I locali destinati ad attività artigianali, commerciali o industriali devono essere dotati di servizio igienico.
10. Le altezze minime dei vani abitabili sono stabilite dalla vigente legge.
11. Le unità immobiliari degli edifici con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso.

Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.



**Art. 113: Requisiti relativi alla sicurezza**

1. Ogni intervento edilizio deve essere progettato e attuato in modo che, sia in fase di realizzazione sia in sede di utilizzo, si evitino crolli totali o parziali, deformazioni, gravi danni accidentali, e sia garantito il rispetto dei seguenti requisiti essenziali:
  - a) resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche d'esercizio;
  - b) resistenza meccanica alle vibrazioni;
  - c) stabilità al vento.
2. Ogni intervento deve essere progettato e realizzato in modo che la sua utilizzazione non comporti rischi di incidenti, quali cadute, ustioni, folgorazioni, ferimenti, e sia garantito il rispetto dei seguenti requisiti essenziali:
  - a) sicurezza rispetto alle cadute;
  - b) sicurezza elettrica;
  - c) limitazione dei rischi di ustione;
  - d) resistenza meccanica agli urti e allo sfondamento;
  - e) resistenza meccanica degli impianti alla pressione interna;
  - f) controllo delle fughe di gas e limitazione dei rischi di esplosione.
3. Ogni intervento deve essere progettato e realizzato in modo tale che, in caso di incendio, sia garantita per un certo periodo di tempo la capacità portante dell'edificio, sia limitata la produzione e la propagazione del fuoco e del fumo all'interno dell'opera e nelle opere vicine, sia possibile per gli occupanti lasciare lo stabile o essere soccorsi, sia considerata la sicurezza delle squadre di soccorso e sia garantito il rispetto dei seguenti requisiti essenziali:
  - a) limitazione dei rischi di generazione di incendi;
  - b) limitazione dei rischi di propagazione di incendi;
  - c) evacuazione in caso di emergenza;
  - d) resistenza al fuoco;
  - e) reazione al fuoco;
  - f) assenza di emissione di sostanze nocive;
  - g) accessibilità ai mezzi di soccorso.
4. La struttura di ogni edificio deve essere progettata, eseguita e collaudata nel rispetto delle disposizioni della normativa di settore e delle norme che disciplinano le ipotesi di carico, i criteri di calcolo, di verifica e di collaudo.
5. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.
6. Gli spazi privati, sia interni che esterni, destinati alla circolazione delle persone non devono presentare superfici di calpestio sdruciolevoli, né sporti insidiosi.
7. Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate con opportuni accorgimenti in modo tale da garantire la sicurezza di chi vi operi la manutenzione.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

### Comune di Capaci

---

8. Le scale devono essere agevoli e sicure sia nella salita che nella discesa, devono inoltre essere dotate di adeguati corrimano e di parapetti e/o ringhiere.
9. I parapetti e le ringhiere di balconi, scale e finestre e le superfici vetrate non devono poter essere sfondati e attraversati per urto accidentale.
10. I parapetti e le ringhiere devono avere altezza non inferiore ad un metro, e devono essere realizzati con modalità e materiali che garantiscano la totale sicurezza.
11. I soppalchi devono essere dotati di parapetti o di ripari ad essi equivalenti.
12. Gli impianti tecnologici devono essere realizzati nel rispetto delle norme di settore. La loro effettiva distribuzione deve essere individuata in appositi elaborati a disposizione dell'utenza, individuando altresì gli accorgimenti legati alla sicurezza predisposti per gli interventi manutentivi.
13. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da evitare massimamente il rischio di incendio e da consentire, in caso di incendio, la massima salvaguardia possibile dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.
14. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da impedire, o ridurre il più possibile, in caso di incendio, la propagazione dell'incendio stesso e il passaggio di fumi.
15. Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibile, devono essere realizzati in modo da non dare luogo a rischi di incendio.
16. L'installazione di apparecchi a fiamma libera non è consentita nei locali ciechi.
17. Le canne fumarie devono essere:
  - a) realizzate in modo da non costituire causa d'innesco e propagazione d'incendio;
  - b) "a tenuta" dei prodotti della combustione;
  - c) impermeabili;
  - d) termicamente isolate.
18. In particolare, nel caso di attraversamento od aderenza delle canne fumarie con strutture lignee, deve essere previsto un idoneo isolamento realizzato con materiale non combustibile.
19. Nei locali non adeguatamente predisposti, non possono essere depositate bombole di gas infiammabile, né apprezzabili quantitativi di liquidi infiammabili.
20. Le bombole di gas aventi densità rispetto all'aria maggiori di 0,8 (GPL) non devono essere depositate nei locali il cui pavimento risulti a quota inferiore a quella del piano esterno. Negli altri locali il quantitativo e la capacità delle bombole devono essere limitati in funzione del volume del locale stesso.

**Art. 114: Requisiti ecologici ed energetici**

1. Se un terreno oggetto di edificazione è soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve esserne operato il drenaggio, sì da evitare che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle strutture sovrastanti.
2. I locali di abitazione permanente devono essere completamente fuori terra.
3. I pavimenti non devono appoggiare direttamente sul terreno; in assenza di cantinati o sotterranei deve essere costruito un vespaio di idonea altezza, ventilato con bocchette di aerazione.
4. Il piano di pavimento soprastante il vespaio, deve essere convenientemente posizionato più in alto del punto più elevato della superficie dell'area esterna, rilevato alla soglia di accesso.
5. Le nuove costruzioni non possono essere realizzate su terreni che siano serviti come depositi di materiali provenienti da demolizioni, di rifiuti o altro materiale insalubre che abbia potuto inquinare, se non dopo avere completamente risanato il suolo stesso.
6. Il consumo energetico per uso termico deve rispettare le norme vigenti in materia.

**Cap. VII**

**Norme speciali per edifici e strutture a destinazione particolare**

**Art. 115: Strutture ricettive di uso collettivo**

Si definiscono strutture ricettive di uso collettivo:

**Gli alberghi** sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, che forniscono alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori, in camere ubicate in uno o più stabili;

**I motels** sono alberghi particolarmente attrezzati per la sosta e l'assistenza di autovetture o di imbarcazioni, che assicurano alle stesse servizi di riparazione e di rifornimento carburante;

**Le pensioni** sono esercizi con numero di camere inferiore al minimo previsto per gli alberghi, che forniscono alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori;

**Le case albergo** sono rappresentate da un insieme di alloggi, di piccola dimensione e di varia tipologia, atti a consentire una vita autonoma a coppie di coniugi ed anziani soli autosufficienti. sono provviste di servizi sia autonomi che centralizzati;

**Le residenze turistico-alberghiere** sono esercizi ricettivi aperti al pubblico che forniscono alloggio e servizi accessori, in unità abitative arredate, costituite da uno o più locali, dotate di servizi autonomi e di cucina;

**Gli alloggi agro-turistici** sono locali adibiti a residenza ad uso turistico stagionale, siti in fabbricati rurali, nei quali viene dato alloggio a turisti, da imprenditori agricoli;

9



**Gli ostelli per la gioventù** sono strutture ricettive attrezzate per il soggiorno e il pernottamento dei giovani;

**Le case degli studenti** sono attrezzature ricettive per dare alloggio agli studenti universitari, sono realizzati in prossimità delle strutture universitarie e sono dotate di mensa ed altri servizi accessori;

**Le case per ferie** sono strutture ricettive per il soggiorno di persone o gruppi e gestite, al di fuori di normali canali commerciali, da enti pubblici, associazioni o enti religiosi operanti senza fine di lucro per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose, sportive, nonché da enti o aziende per il soggiorno dei propri dipendenti e loro familiari.

Tutte le strutture ricettive sopra elencate sono sottoposte, per la loro realizzazione, al rilascio del **permesso di costruire**, secondo le modalità e le procedure previste nei precedenti articoli.. Debbono essere comunque rispettate le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e tutte le norme particolari, statali e regionali, che disciplinano le strutture ricettive e debbono anche essere osservate le norme igieniche, di pubblica sicurezza, antincendio, per l'abbattimento delle barriere architettoniche, per la sicurezza degli impianti, per il contenimento dei consumi energetici, secondo le leggi e i regolamenti che disciplinano la materia.

#### **Art. 116: Complessi turistici ricettivi complementari**

I complessi turistici ricettivi complementari sono gli esercizi pubblici che in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggio al pubblico, sia in propri allestimenti, sia in spazi atti ad ospitare turisti forniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

Le aziende ricettive complementari possono disporre di ristorante, spacci, bar ed altri servizi accessori. Sono considerate aziende ricettive complementari i villaggi turistici e i campeggi, come di seguito definiti:

- Villaggi Turistici - Sono quelle aziende ricettive all'aria aperta attrezzate per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente sprovvisti di mezzi propri di pernottamento.
- Esse possono contenere, oltre alle strutture fisse, anche strutture non vincolate permanentemente al suolo, ma soltanto appoggiate o ancorate, quali tende, roulotte e altri manufatti realizzati in materiali leggeri (bungalows, case mobili ecc...);
- Campeggi - Sono aziende ricettive all'aria aperta per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente provvisti di tende o altri mezzi autonomi di pernottamento, purché trasportabili dal turista per vie ordinarie senza ricorrere al trasporto eccezionale e dotati delle indispensabili attrezzature e servizi, nonché delle necessarie infrastrutture.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Comune di Capaci

Gli interventi edilizi previsti per i villaggi turistici e i campeggi sono sottoposti al regime previsto dall'art. 15 della L.R. 71/78.

Per quanto riguarda le procedure e i requisiti generali (superficie minima, recinzioni, accessi, installazioni sanitarie, approvvigionamento idrico, acque reflue di scarico, allontanamento dei rifiuti solidi, mezzi antincendio, illuminazione, telefono, pronto soccorso, impianti di distribuzione elettrica), debbono essere osservate le prescrizioni della L.R. 13.3.1982 n° 14 e s.m.i. e le leggi nazionali che disciplinano le strutture ricettive e debbono anche essere osservate le norme igieniche, di pubblica sicurezza, antincendio, per l'abbattimento delle barriere architettoniche, per la sicurezza degli impianti, per il contenimento dei consumi energetici. secondo le leggi e i regolamenti che disciplinano la materia.

### **Art. 117: Edifici per aziende industriali - commerciali - agricole**

Qualora si tratti di edifici o locali per aziende industriali, commerciali, agricole e loro dipendenze, in cui debbano presumibilmente essere addetti più di cinque operai, l'interessato dovrà dare notizia all'Ispettorato del Lavoro competente per territorio, per i provvedimenti di sua competenza, in conformità alla legislazione vigente.

I progetti devono rispettare le prescrizioni del presente regolamento. Dovrà disporsi un adeguato numero di servizi igienici, distinti per sesso; dovrà comunque essere previsto almeno un servizio igienico costituito da vaso e lavabo, per ogni 20 persone adeguati spogliatoi e docce. Particolare cura dovrà dedicarsi allo smaltimento dei rifiuti, che devono essere resi innocui ed inodori, osservando le norme che saranno fissate dal Comune. I progetti relativi alle attività che si intendono svolgere devono essere corredati da una relazione contenente la descrizione dei cicli di lavorazione, del rispetto delle norme igieniche e degli accorgimenti per evitare potenziali contaminazioni dell'ambiente.

### **Art. 118: Depositi - Magazzini**

I muri avranno intonaci lisci e pitturati; quelli di depositi o magazzini di derrate alimentari dovranno essere verniciati o rivestiti con materiale liscio, impermeabile e lavabile, fino all'altezza di mt.1,80 dal pavimento. I pavimenti dovranno essere rivestiti con materiali facilmente lavabili; IL pozzetto di raccolta dell'acqua dovrà essere sempre di chiusura idraulica. L'illuminazione e la ventilazione dovranno essere idonee alla destinazione. Si dovrà ottemperare, specie in caso di deposito di generi alimentari, alle norme per la lotta alle mosche. Dovranno essere previsti adeguati servizi igienici con antibagno, spogliatoi e docce, con almeno un servizio igienico per ogni 10 addetti. I servizi devono essere distinti per sesso e dotati di antibagno.

**Art. 119: Case rurali**

Sono considerate case rurali le costruzioni ubicate nelle zone classificate come agricole o destinate al funzionamento delle aziende, mentre non saranno considerate tali le case che, pur sorgendo in dette zone, abbiano carattere residenziale anche se stagionale, come ville, villini, chalets, etc..

Le case rurali dovranno corrispondere alle seguenti norme, integrative di quelle dettate dal P.R.G. e dal presente Regolamento:

- a) ogni abitazione deve essere fornita di uno o più locali appositi, atti a garantire la buona conservazione dei prodotti e delle scorte destinate al consumo familiare;
- b) è fatto divieto di usare i locali adibiti ad abitazione anche temporanea per la conservazione o manipolazione dei prodotti agricoli;
- c) i dormitori dei lavoratori avventizi addetti al raccolto dei prodotti agricoli devono essere di almeno 15 mc. per ogni individuo ospitato, ben asciutti e con aperture che permettano facilmente il ricambio dell'aria dall'esterno. Detti ricoveri devono avere un servizio igienico (con doccia, vaso, lavabo e bidet) per ogni 10 persone. I servizi igienici devono essere distinti per sesso e devono essere immediatamente contigui ai dormitori; le abitazioni rurali debbono essere collegate alla più vicina strada comunale o vicinale da una strada percorribile in ogni periodo dell'anno, di larghezza tale da consentire l'accesso agli autoveicoli; e) nelle case coloniche le porte e le finestre delle cucine e dei locali adibiti a deposito di commestibili, devono essere munite di reti, adattate ad impedire l'entrata delle mosche. Le stalle, le concimaie, i depositi di materiale putrescibile debbono essere dotati di disinfettanti. Le raccolte di acqua stagnante che siano a distanza minore di 100 mt. dalle abitazioni, debbono essere cosparse di sostanze atte ad impedire il riprodursi ed il propagarsi di insetti nocivi. Il dirigente comunale o il responsabile del competente ufficio comunale, nell'interesse dell'igiene del suolo e dell'abitato, potrà fare eseguire ispezioni dai funzionari e da agenti comunali al fine di constatare l'osservanza delle norme vigenti.

**Art. 120: Ricoveri per gli animali**

Non sono ammessi, al di fuori delle zone E di cui al P.R.G. ricoveri per gli animali anche da cortile. In dette zone non é consentito costruire abitazioni a distanza inferiore a mt.30 dai muri perimetrali dei ricoveri degli animali, ovvero al di sopra dei medesimi. Quando non sia assolutamente possibile distanziare l'abitazione, il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica potrà consentire la costruzione di case in aderenza ai muri di detti ricoveri, i quali però non potranno comunicare con i

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Comune di Capaci

locali destinati ad abitazione, né avere aperture nella stessa facciata ove si aprono le finestre di abitazioni a distanza minore di mt.3,00 da queste. La distanza delle abitazioni non dovrà essere inferiore a mt.50 per le porcilaie. Per gli allevamenti la distanza minima non potrà essere in ogni caso inferiore a mt.2,00. Qualunque locale adibito a ricovero di animali, dovrà essere costruito in maniera da impedire assolutamente il disperdimento nel terreno circostante dei liquami e delle materie di rifiuto ed essere bene illuminato e ventilato; l'altezza, misurata dall'imposta della copertura, non dovrà essere minore di mt.3,00. La cubatura dovrà essere di almeno mc. 22,00 per ogni capo di bestiame grosso, di almeno mc.30,00 per ogni bovina lattiera, di almeno mc.15 per ogni capo di bestiame minuto e di almeno mc.3,00 per gli animali da cortile. Al ricambio dell'aria si provvederà anche con finestre e vasistas. I pavimenti, le cunette di scolo e le mangiatoie saranno costruite con materiale impermeabile; le cunette, inoltre, devono confluire in apposito pozzetto, pure a pareti impermeabili collocato fuori dal ricovero. Le pareti dei locali devono essere intonacate a cemento e rivestite con materiale impermeabile all'altezza di mt.2.00 dal pavimento. Ove sia possibile, gli abbeveratoi saranno alimentati con acqua corrente od almeno sarà disposto che essa scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveratura. Tutti gli spigoli dovranno essere lisci arrotondati. Dovrà curarsi la protezione contro le mosche con reticelle alle finestre e tende a bacchette alle porte, tinteggiando le pareti di colore blu oltremare ed impiegando eventualmente i moschicidi. Le stalle per le vacche da latte devono essere separate dagli ovili, porcili, pollai, ecc. mediante tramezzi in muratura fino al soffitto e non debbono essere in comunicazione con i medesimi a mezzo di porte e finestre; dovranno inoltre essere completate con locali destinati alla lavatura dei recipienti e al deposito ed alla filtrazione del latte, dotate di acqua potabile con pavimenti lavabili, a balza pure lavabile di altezza non inferiore a mt.2,00. Le deiezioni ed il letame prodotto dal bestiame dovranno essere allontanati ogni giorno e portati alle apposite concimaie. Il fienile, nel caso eccezionale che sia stata consentita la continuità nel fabbricato, dovrà essere separato da un muro tagliafuoco di mattoni o calcestruzzo nello spessore non inferiore a cm.40. Detto muro dovrà proseguire oltre al manto di copertura per un'altezza non inferiore a mt.1,00. Tutti i fienili dovranno essere muniti di particolare accorgimenti per facilitarne l'aerazione. La tenuta di animali dovrà in ogni caso essere autorizzata dall'Autorità Comunale e dall'ASP.

### Art. 121: Concimaie

Le concimaie possono essere consentite solo nelle zone E del P.R.G.. Per la costruzione ed ubicazione delle concimaie per la tenuta per il deposito del letame, dovranno osservarsi le prescrizioni delle Leggi Sanitarie vigenti e quelle particolari che saranno impartite di volta in volta dagli organi competenti. Le concimaie dovranno essere impermeabili, a distanza non inferiore a quella stabilita

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

**Comune di Capaci**

---

per le stalle dalle case di abitazione, dai pozzi, dagli acquedotti e dai serbatoi dell'acqua potabile, nonché dalla pubblica via e da un livello inferiore all'apertura del pozzo dell'acqua potabile.

La superficie della concimaia non deve essere inferiore a mq 4,00 per ogni capo di bestiame tenuto nella stalla.

La platea di ammassamento del letame deve possedere gli stessi requisiti della concimaia ed essere dotata di muretto perimetrale e di cunetta di scolo per condurre i liquami nella fossa di macerazione e nei pozzetti.



TITOLO III

La città ed il territorio aperto

Cap. I

Norme relative alle aree scoperte e a servitù di utilità pubblica - Disposizioni riguardanti il suolo ed il sottosuolo pubblico

**Art. 122: Manutenzione delle aree**

1. Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.
2. Il Responsabile dell'UTC potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

**Art. 123: Interventi relativi ad aree scoperte**

1. Sono definiti come relativi ad aree scoperte, gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.
2. Gli interventi relativi ad aree scoperte devono:
  - a) essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte riguardanti il terreno, le alberature con le assenze di queste, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto;
  - b) essere accompagnati da una relazione che illustri la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente nel quale ricadono.
3. Tali interventi si possono assentire attraverso le procedure stabilite per gli interventi ai quali vengono associati; quando sono autonomi, mediante autorizzazione.
4. L'abbattimento di alberi di alto fusto è soggetto alla preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso.
5. Non sono soggette alla autorizzazione di cui al comma precedente le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse.

**Art. 124: Depositi su aree scoperte**

1. I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui alle presenti norme. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.
2. La richiesta di autorizzazione, deve essere motivata e deve indicare l'ubicazione, l'entità, la durata, lo stato dei luoghi al momento della richiesta, ed ogni altra notizia che valga a precisare la richiesta.

3. Il Responsabile dell'UTC potrà rilasciare l'autorizzazione, secondo quanto previsto dalle leggi vigenti e dal presente Regolamento, indicando chiaramente i limiti, la durata e l'entità. Allo scadere del termine se l'autorizzazione non è rinnovata, l'area dovrà essere liberata dal deposito e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi precedente, salvo diverse indicazioni contenenti nel provvedimento di autorizzazione.
4. In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Responsabile dell'UTC potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.
5. Sono tassativamente vietati gli impianti di demolizione auto e di rottamazione in genere nelle aree urbane e di verde agricolo; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone produttive sempre che non comportino effetti di degrado paesistico ed ambientale. In caso di depositi esistenti privi di autorizzazione, il Responsabile dell'UTC potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle sopradescritte condizioni, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

**Art. 125: Occupazione temporanea o permanente di spazio o  
suolo o sottosuolo pubblico**

1. E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordarla 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.
2. Il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, nel rispetto delle norme stabilite dallo strumento urbanistico, e fermi restando i regimi autorizzativi stabiliti nel Titolo I del presente Regolamento Edilizio, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e le esigenze della viabilità.
3. Alle stesse condizioni può consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione di spazio pubblico con sporgenze e balconi e con costruzioni precarie quali chioschi, cartelloni ed oggetti pubblicitari. La collocazione di queste ultime è comunque consentita solo nel caso in cui non ostacoli la circolazione e non contrasti con il pubblico decoro, e con le esigenze di tutela degli elementi artistici e di interesse ambientale.
4. E' vietato eseguire scavi o rompere i pavimenti di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Responsabile dell'UTC, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino ed i tempi di esecuzione.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Comune di Capaci

5. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato 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 dagli interessati.
6. Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la propria responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

### **Art. 126: Rinvenimenti e scoperte**

1. Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alla autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Responsabile dell'UTC i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.
2. La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.
3. Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Responsabile dell'UTC ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

### **Art. 127: Uso di acque pubbliche**

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

### **Art. 128: Tabelle di affissione e corpi illuminanti**

Il Comune ha facoltà di collocare per servizio pubblico, sui muri esterni degli edifici pubblici e privati, e senza pagare alcun compenso ai proprietari degli immobili, oltre alle tabelle delle vie e dei numeri civici, i cippi dell'altitudine del luogo, le tabelle per l'affissione degli avvisi pubblici, i fanali della pubblica illuminazione, le loro mensole di sostegno, i fili per la luce elettrica, a condizioni però di non creare pregiudizio o danno per gli edifici.

### **Art. 129: Recinzione di angoli morti**

Dove esistono angoli o spazi morti fra gli edifici, in seguito a voto della Commissione edilizia, il responsabile dell'UTC, potrà disporre l'esecuzione delle opere che siano giudicate necessarie per impedire inconvenienti contro il decoro, l'igiene e la sicurezza.

### **Art. 130: Rimozione di tabella e di recinzioni comunali**

1. È vietato ai rispettivi proprietari di immobili, rimuovere o alterare le opere di cui ai due precedenti articoli.



2. Se a causa di lavori da eseguire nei muri in cui queste si trovano, occorrerà rimuoverle, bisognerà preventivamente farne espressa domanda all'autorità Comunale.
3. Qualora a causa di riparazioni o ripuliture del prospetto, fossero danneggiate le tabelle o le opere previste nei due articoli precedenti, queste dovranno essere ripristinate e restaurate a cura e spese del proprietario dell'edifici.

## **Cap. II**

### **Norme di buona esecuzione**

#### **Art. 131: 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. 132: Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti**

1. I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengono costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.
2. Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Responsabile dell'UTC potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.
3. La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi, di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.
4. Nel caso di opere con puntelli e organi metallici di consolidamento per lavori provvisori di messa in sicurezza, la durata degli interventi non può essere superiore a mesi due.
5. Trascorso il termine suddetto senza che il proprietario abbia provveduto ad eseguire i lavori necessari, si procederà d'ufficio secondo quanto prescritto dalle norme di legge.

## **Cap. III**

### **Garanzia della pubblica incolumità**

#### **Art. 133: Lavori sul fronte stradale - Interruzione dei lavori**

1. Le opere sul fronte stradale, debbono essere eseguite nel minor tempo possibile e debbono essere iniziate appena costruiti gli steccati e i ponti di servizio su strada; essi debbono continuare ininterrottamente fino all'ultimazione, entro i termini stabiliti dalla concessione.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Comune di Capaci

2. In caso di forza maggiore dovesse essere necessaria una temporanea sospensione, la stessa non potrà essere superiore a giorni 20; in tal caso il proprietario dovrà sempre assicurare l'incolumità e la viabilità.
3. Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso entro le 48 ore successive, al Responsabile dell'UTC, che disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.
4. Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario la concessione.

### **Art. 134: Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori**

1. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:
  - a) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, l'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
  - b) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
  - c) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
  - d) nome, cognome e qualifica dell'eventuale assistente di cantiere;
  - e) una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in progetto;
  - f) gli estremi di concessione o autorizzazione edilizia e l'oggetto.
2. Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per un'altezza non inferiore a 2,50 m e dotato di idonei servizi igienici provvisori.
3. Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.
4. Il Responsabile dell'UTC potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:
  - 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 esterne, ripuliture di tetti;
  - d) ostino ragioni di pubblico transito.
5. Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a 2,50 m dal suolo, misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso,

il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

**Art. 135: Ponti e scale di servizio**

1. 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.
2. 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.
3. E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.
4. In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il Responsabile dell'UTC potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

**Art. 136: Scarico dei materiali – Demolizioni  
Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri**

1. E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere.
2. Durante i lavori, dovrà essere sempre evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.
3. Nelle opere di demolizione è vietato gettare tanto dai ponti di servizio quanto dalla sommità delle opere che si demoliscono, i materiali rimossi. Tali materiali devono essere calati con le dovute precauzioni entro recipienti od incanalati entro appositi condotti.
4. Le demolizioni devono essere eseguite in modo da evitare scuotimento del terreno e conseguente danno ai fabbricati vicini, nonché eccessivo sollevamento di polvere. 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.
5. Il trasporto dei materiali di rifiuto alla pubblica discarica dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Responsabile dell'UTC e qualora non intralci il pubblico transito.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Comune di Capaci

6. Qualora si verifichi intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.
7. Nelle prove di resistenza dei solai, travi, impalcature e simili si dovranno adottare tutte le cautele che vadano ad allontanare ogni pericolo per le persone. Per i solai in c.a. non si potranno eseguire senza la costruzione di una armatura di presidio. In ogni caso si dovranno prendere delle precauzioni atte a prevenire la conseguenza di eventuale rovina dalle parti che si provano.

### **Art. 137: Responsabilità degli esecutori delle opere**

1. L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e l'assistente debbono adottare, sotto la propria responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere sia a terzi che a coloro che sono addetti ai lavori.
2. Il Responsabile dell'UTC potrà far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti, di cui al comma precedente.
3. Nei casi previsti dalla legge dovrà essere redatto un apposito piano della sicurezza, redatto da un tecnico abilitato.

### **Art. 138: Rimozione delle recinzioni**

1. 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 e impedimento.
2. In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione del suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.
3. In caso di inadempienza il Responsabile dell'UTC potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

### **Art. 139: Disciplina generale del cantiere di costruzione**

1. Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi di progetto in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione o copia autentica dei medesimi nonché dei N.O. rilasciati dagli altri Uffici o Enti competenti e necessari.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

### Comune di Capaci

---

2. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali. E' vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.
3. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono conseguire il nulla-osta dell'ufficiale sanitario su specifica domanda dell'assuntore dei lavori.
4. E' fatto altresì obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).
5. Il Responsabile dell'UTC, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori



TITOLO IV

Disciplina delle attività commerciali

Cap. I

**Art. 140: Limitazioni per gli esercizi commerciali**

1. L'esercizio di attività commerciali all'interno delle zone A e B del PRG, nonché in prossimità degli immobili sottoposti a tutela, deve avvenire nel rispetto del carattere ambientale del contesto e dei caratteri architettonici e tipologici dell'immobile in prossimità del quale l'attività si svolge. E' vietata l'installazione di strutture di vendita, anche precarie, quali chioschi, gazebi, tettoie, in adiacenza alle pareti perimetrali di edifici sottoposti a tutela.
2. In tutte le zone omogenee sono ammessi impalcati a mezza altezza a condizione che il locale da sopralcare non ricopra più del 50% del locale ed abbia un'altezza minima non inferiore a 1,90 m; la superficie sopralcata se inferiore a 3,00 mq non può essere accessibile al pubblico.

**Art. 141: Insegne, vetrine e targhe**

1. Nell'ambito della zona A, le insegne di qualsiasi natura (luminose, metalliche, ecc.) e le vetrine espositive, devono essere collocate nel contesto degli infissi dei vani di apertura del piano terra e non possono aggettare rispetto al filo del paramento dell'edificio, per più di 15 cm. Inoltre, non sono permesse vetrine a bacheche mobili o fisse sovrapposte ai paramenti murari delle costruzioni, né sono ammesse scritte o disegni nei muri di facciata.
2. Nel caso di comprovata impossibilità di collocare l'insegna nel vano di apertura, è consentita la sua collocazione immediatamente al di sopra di questa; il suo spessore sarà contenuto in cm 15 e la sua larghezza non dovrà superare quella dell'apertura.
3. Nella zona A non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio, tranne che per le insegne delle farmacie.
4. Nelle altre zone le insegne a bandiera o a palo, non possono distare da terra meno di m 3,20 e la loro proiezione verticale non deve ricadere sulla sede stradale.
5. Nella zona A, le targhe professionali e similari, ammesse esclusivamente a lato degli ingressi devono, se multipli, essere montate con appositi e decorosi porta targhe. Queste devono essere applicate almeno a 1,60 m da terra ed avere sporgenza massima non superiore ai 5 cm.

**Art. 142: Affissioni**

1. Gli avvisi commerciali, le affissioni murali ed i cartelloni pubblicitari nelle zone A, sono consentiti esclusivamente negli spazi che saranno predisposti dal comune ed attrezzati con bacheche e tabelle secondo un progetto unitario.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Comune di Capaci

---

2. E' assolutamente vietata l'affissione di avvisi commerciali o di altro tipo negli edifici o manufatti di interesse architettonico.

### **Art. 143: Carico e scarico merci**

Il Sindaco, privilegiando norme di autoregolamentazione concertata, disciplina l'orario di carico e scarico delle merci nell'ambito del centro storico e nelle aree commerciali centrali, cercando di concentrarlo nelle ore di minor traffico ed evitando lo sviluppo dell'inquinamento acustico

TITOLO V

Sanzioni e disposizioni transitorie

Cap. I

**Art. 144: Sanzioni**

1. Per le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà nell'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica e del T.U. delle leggi sanitarie.
2. Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Responsabile dell'UTC comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello statu quo ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.
3. Se la violazione consiste nella materiale esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Responsabile dell'UTC comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.
4. In ogni caso di inadempienza il Responsabile dell'UTC, ferma restando l'applicazione delle sanzioni previste dalle leggi, 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. 145: Adeguamento al Regolamento Edilizio delle costruzioni preesistenti**

1. Il Responsabile dell'UTC, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione edilizia e secondo le procedure stabilite dalle leggi, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali, adottando la dichiarazione di pubblica utilità, nel rispetto delle procedure vigenti per le espropriazioni.
2. La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, sopra-passaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

**Art. 146: Disposizioni transitorie**

1. I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso adottate.
2. I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni o concessioni precedentemente ottenute possono essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti.
3. 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 assentite in base alle precedenti disposizioni.

**Art. 147: Disposizioni finali**

1. Dal momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio sono abrogate tutte le disposizioni comunali che riguardano le stesse materie e sono con esso incompatibili, nonché il precedente Regolamento Edilizio.
2. Le nuove disposizioni in materia urbanistica, edilizia e igienico-sanitaria, contenute in leggi regionali o nazionali emanate dopo l'approvazione del presente Regolamento, si intendono recepite automaticamente e integrano o modificano le norme del presente Regolamento eventualmente contrastanti.