

COMUNE DI MENFI

REGOLAMENTO EDILIZIO

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	3
CAPO I - NORME PRELIMINARI	3
CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA	5
TITOLO II - NORME PROCEDURALI PRELIMINARI	8
CAPO I - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	8
CAPO II - PARERE PREVENTIVO	9
CAPO III - CONCESSIONE EDILIZIA	10
CAPO IV - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	16
CAPO V- COMUNICAZIONE ASSEVERATA	20
CAPO VI - PRESCRIZIONI VARIE	21
TITOLO III - NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE	
DELLE OPERE	22
CAPO I - NORME PROCEDURALI	22
CAPO II - NORME PARTICOLARI	24
TITOLO IV - NORME PROCEDURALI A CONCLUSIONE DELLE OPERE	26
CAPO I - FINE DEI LAVORI	26
CAPO II - AUTORIZZAZIONI D'USO	28

TITOLO V - NORME RELATIVE AI REQUISITI TECNICO-QUALITATIVI

PRESCRIZIONI PARTICOLARI 30

CAPO I - NORME SULLA ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE	30
CAPO II - CARATTERISTICHE ESTERIORI DEI FABBRICATI	32
CAPO III - CARATTERISTICHE E REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI DEI FABBRICATI	35
CAPO IV - NORME TECNICHE DI IGIENE	40
CAPO V - USO DI SUOLO. SPAZI E SERVIZI PUBBLICI	42
CAPO VI - NORME RELATIVE ALLA STABILITÀ E SICUREZZA DEI FABBRICATI	44
CAPO VII - CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE	46
CAPO VIII - INDICI E PARAMETRI EDILIZI	48

TITOLO VI - NORME SPECIALI PER EDIFICI

A DESTINAZIONE PARTICOLARE 49

TITOLO VII - LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO 52

CAPO I - DOMANDA. CONVENZIONE. AUTORIZZAZIONE. ESECUZIONE. CONCESSIONE	52
CAPO II - COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE	56

TITOLO VIII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI 57

CAPO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE	57
CAPO II - DISPOSIZIONI FINALI	58

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

NORME PRELIMINARI

Art. 1

Obiettivi

1. Il Regolamento Edilizio ha per obiettivi:

- a) L'indirizzo e il controllo della qualità edilizia attraverso la definizione dei livelli minimi di prestazione delle opere edilizie nonché delle modalità di verifica degli stessi in sede di progetto, in corso di esecuzione e ad opera costruita.
- b) il corretto inserimento delle opere edilizie nel contesto urbano ed ambientale, fatte salve le esigenze di tutela del patrimonio salvaguardato.

Art. 2

Contenuti e limiti del Regolamento edilizio

1. Il Regolamento Edilizio detta norme e prescrizioni attinenti alle attività di costruzione e trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie, di competenza del Comune, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, così come indicato dall'art. 33, primo comma, punto 9) della legge 17 agosto 1942 n. 1150.

2. Tutte le opere di edilizia, di urbanizzazione, di arredo urbano, le lottizzazioni di aree a scopo edilizio ed ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, da chiunque eseguite, sono disciplinate oltre che dal presente Regolamento Edilizio, dalle tavole del Piano Regolatore Generale con le relative Norme Tecniche di Attuazione e dalle Prescrizioni esecutive equiparate a piani particolareggiati ai sensi dell'art. 2 della L.R. 71/78 e successive modifiche e integrazioni, nonché dalle leggi statali e regionali e dagli altri regolamenti applicabili in materia.

3. In particolare il Regolamento Edilizio definisce:

- a) il procedimento per il rilascio delle Concessioni, delle Autorizzazioni, del certificato d'uso, del parere preventivo, del certificato di conformità edilizia, le competenze del Comune e della Commissione Edilizia e le responsabilità degli operatori della progettazione e della costruzione;
- b) i termini, le modalità di adempimento, delle prescrizioni sia da parte dei soggetti aventi titolo sia da parte del Comune, la documentazione e gli elaborati da allegare alle domande e tutto quanto ritenuto necessario per la completezza del procedimento di cui alla precedente lettera a);
- c) i requisiti cui devono rispondere i manufatti edilizi e la determinazione dei metodi di verifica e di controllo;
- d) le caratteristiche della scheda tecnica descrittiva prevista dall'art. 37 e le modalità per la sua redazione, conservazione e aggiornamento;
- e) la composizione e il funzionamento della Commissione Edilizia Comunale;
- f) i tipi di intervento ed i parametri edilizi.

A r t . 3

Richiamo a disposizioni generali di legge

Disponendo l'art. 871 del Codice civile che *“le regole da osservare nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali”*, per quanto non specificatamente indicato nel presente Regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

A r t . 4

Oggetto e definizioni

1. Ai fini del presente Regolamento:

a) per *opera edilizia* si intende il risultato di una attività di costruzione o di modificazione fisica relativa a qualsiasi immobile;

b) per *intervento* si intende ogni successione di operazioni, tra loro correlate temporalmente o organizzativamente, finalizzata alla realizzazione e/o modificazione fisica e/o funzionale degli immobili;

c) per *operatori* si intendono i soggetti, pubblici o privati, che a qualsiasi titolo, partecipano al processo di intervento.

2. Il presente Regolamento edilizio comunale prevede le definizioni dei tipi di intervento edilizio e dei fondamentali parametri edilizi, conformi alla legislazione vigente e coerenti con la normativa di Prg.

CAPO II

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 5

Costituzione e attribuzioni della Commissione edilizia

1. E' costituita una Commissione edilizia per la verifica della rispondenza dei progetti alla normativa vigente e per l'esame tecnico-urbanistico dei progetti stessi, nonché per esprimere parere su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale. La Commissione edilizia, inoltre, esprime il proprio parere con riferimento agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesistico ed ambientale.

2. Il parere della Commissione edilizia è atto interno obbligatorio e non vincola il Sindaco ad adottare in conformità di esso i provvedimenti di sua competenza. Tali provvedimenti però dovranno essere motivati nel caso di difformità del parere espresso dalla Commissione.

3. La Commissione edilizia, in particolare, esprime il proprio parere sui seguenti atti del Comune:

- a) strumenti urbanistici generali e loro varianti;
- b) strumenti attuativi del Prg, sia di iniziativa pubblica che privata;
- c) Regolamento edilizio e sue modificazioni;
- d) progetti speciali, piani di settore, progetti e piani di interesse sovracomunale, regionale o statale nei limiti stabiliti dalla legislazione vigente.

4. La Commissione edilizia esprime, inoltre, il proprio parere sugli interventi edilizi, salvo quanto disposto al successivo comma 6.

5. Gli interventi sotto elencati, anche se soggetti ad autorizzazione o semplice comunicazione, sono sottoposti al parere della Commissione edilizia quando riguardino il patrimonio edilizio esistente soggetto ai vincoli di Prg di restauro e risanamento conservativo o vincolato ai sensi delle Leggi, n.1089/'39, n.1497/'39 e n.431/'85, o ricadenti in Zona "A" del Prg, nonché in aree individuate nel Prg di interesse storico-architettonico, naturalistico, ambientale-paesaggistico, etno-antropologico:

- a) opere interne alla singola unità immobiliare, sia essa alloggio, unità produttiva o commerciale;
- b) cambi di destinazione d'uso di singole unità immobiliari, non connesse a trasformazioni fisiche;
- c) rifacimento e risanamento conservativo delle coperture;
- d) recinzioni;
- e) tettoie, piani di carico e pozzi;
- f) reinterri, scavi, depositi a cielo aperto;
- g) impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- h) opere costituenti pertinenze;

6. La Commissione edilizia dà inoltre al Sindaco il parere di cui all'art. 6 della L.r. 19/'72.

Art. 6

Composizione della Commissione edilizia

1. La Commissione edilizia è nominata dal Sindaco ed è così composta:

- a) il Sindaco o un Assessore suo delegato che la presiede;
- b) un Architetto iscritto all'Ordine professionale;
- c) un Ingegnere iscritto all'Ordine professionale;
- d) un Geometra iscritto al Collegio professionale;
- e) un Geologo iscritto all'Ordine professionale;
- f) un laureato in Giurisprudenza esperto in diritto urbanistico;
- g) un esperto in materia di paesaggio e tutela dell'ambiente.

2. I Commissari di cui ai punti *b-c-d-e-f-g*, eletti ad ogni inizio di mandato, durano in carica per tutta la durata del mandato stesso e non sono riconfermabili.

3. I Commissari, se assenti ingiustificati per tre sedute consecutive, decadono dalla carica.

4. I membri decaduti saranno sostituiti da altri Commissari, da eleggersi con le stesse modalità di cui al comma precedente e per il solo periodo di durata della Commissione.

5. Il Sindaco può invitare a partecipare ai lavori della Commissione, con voto consultivo, esperti in materia specifica, con incarico limitato alle sedute cui sono invitati.

6. Nel caso di partecipazione alla seduta di esperti o consulenti estranei alla Commissione Edilizia, costoro devono allontanarsi dalla seduta, prima della deliberazione di parere.

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

8. La Commissione edilizia dura in carica quattro anni in concomitanza con il mandato del Sindaco. Il suo mandato decade al decadere del mandato del Sindaco che la nomina.

Art. 7

Funzionamento della Commissione edilizia

1. La Commissione si riunisce su convocazione del Presidente nella sede municipale, di norma quattro volte al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

2. La convocazione alla riunione della Commissione deve essere resa nota ai partecipanti con almeno tre giorni di anticipo.

3. Le sedute sono valide con l'intervento della metà più uno dei componenti della Commissione, compreso il Presidente (*Quorum costitutivo*).

4. Le funzioni di segretario della Commissione senza diritto di voto, sono svolte dal funzionario dirigente dello Ufficio Tecnico Comunale o suo delegato. E' presente, senza diritto di voto, ai lavori della Commissione edilizia il tecnico, se diverso dal capo dell'U.T.C. che ha curato l'istruttoria dei progetti o atti da valutare. Il segretario ha l'incarico di redigere e controfirmare i verbali, che dovranno essere firmati dal Presidente e dal Commissario anziano presente.

5. Il segretario provvederà ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione edilizia sulle domande esaminate e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "*Esaminato dalla Commissione edilizia nella seduta...*" indicando la data e il parere (favorevole o contrario) con la vidimazione del Presidente.

6. La Commissione edilizia esprime parere favorevole, con eventuali prescrizioni o parere contrario. Il parere contrario deve essere motivato. E' valido il parere che sia stato approvato con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti nella seduta (*Quorum deliberativo*). In caso di parità prevale il voto del Presidente.

7. Nel caso di pareri discordi tra i componenti la Commissione, nel verbale della seduta deve essere riportata la motivazione dei voti contrari.

8. Nel settore edilizio la Commissione edilizia è chiamata ad esprimere il proprio parere successivamente alle verifiche normative svolte dagli uffici comunali nei modi previsti dagli artt. 17-21.

9. Quando la Commissione abbia a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato qualcuno dei suoi componenti, questi, se presente, deve denunciare tale sua condizione e non assistere all'esame, alla discussione e al giudizio relativo all'argomento stesso. Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere presa nota a verbale.

10. La partecipazione al voto su un'opera edilizia, viceversa, costituisce per i membri della Commissione edilizia, motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, la direzione dei lavori o la costruzione dell'opera stessa.

11. La Commissione Edilizia nell'esame delle pratiche edilizie, non può rinviare le stesse pratiche per più di una volta e dovrà comunicare il proprio parere in forma sintetica e chiara, comprensibile anche a personale con competenze amministrative.

12. La partecipazione alla riunione di elementi estranei alla commissione edilizia, o non validamente designati a fare parte di essa, inficia la validità delle delibere adottate.

Art. 8

Criteria e metodi della Commissione edilizia

1. La Commissione edilizia, all'atto del suo insediamento e prima dell'inizio dell'attività consultiva, formula in un documento denominato *Dichiarazione di indirizzi* i criteri e metodi che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. La *Dichiarazione di indirizzi* deve essere approvata dal Consiglio comunale.

2. Al termine del proprio mandato la Commissione edilizia deve redigere un rapporto consuntivo sulla propria attività.

3. La Commissione edilizia non ha competenza su interpretazioni di norme e regolamenti, neppure in sede consultiva. Esse devono essere acquisite dagli uffici tecnici comunali preventivamente alle sedute della Commissione edilizia.