



COMUNE DI SAN VITO LO CAPO

REGIONE SICILIA

Settore III - Urbanistica e Lavori Pubblici

Piazza V. Emanuele 2 - CF 80002000810 - Tel 0923 621230

pec: protocollocomunesanvitolocapo@postecert.it

RELAZIONE SULLE MODIFICHE E INTEGRAZIONI APPORTATE AL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO REGIONALE

Allegata alla proposta di Deliberazione di Consiglio Comunale n. 1618 del 15.12.2022

Sulla G.U.R.S. n. 26 del 03.06.2022 (supplemento ordinario) è stato pubblicato il Decreto Presidenziale n. 531 del 20.05.2022 “*Approvazione del Regolamento Edilizio Tipo*”; il comma 1 dell’art. 2 del suddetto Regolamento così recita:

“Art. 2 - Competenze del Comune

I Comuni sono tenuti ad adottare il Regolamento Edilizio Comunale ai sensi del comma 4 dell’articolo 29 della Legge Regionale 13 agosto 2020, n. 19 e ss.mm.ii., entro 120 gg. dalla data di pubblicazione del “Regolamento Tipo Edilizio Unico”, approvato con Decreto del Presidente della Regione, in attuazione di quanto previsto dall’articolo 2, comma 2, della Legge Regionale 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i.. Gli stessi possono apportare al “Regolamento Tipo Edilizio Unico”, con apposita deliberazione del consiglio comunale, integrazioni al fine di adattare il regolamento edilizio alle specifiche caratteristiche locali.”.

La presente relazione viene predisposta al fine di esplicitare le integrazioni e le modifiche che sono state predisposte al Regolamento Edilizio Tipo per adattarlo a precise esigenze e circostanze del Comune di San Vito Lo Capo, nel rispetto delle inderogabili indicazioni di norme di legge cogenti ed integrando e modificando quelle norme che, non discendendo da appositi e prescrittivi disposti normativi, possono essere conformate per essere adattate al tessuto urbano del Comune.

È stato chiarito che il termine di 120 (*centoventi*) giorni indicato in Gazzetta Ufficiale è da intendersi come “*ordinatorio*” e non “*perentorio*”, ragion per cui il lavoro è stato svolto curando l’istruttoria con la necessaria accuratezza senza comprimere troppo i tempi.

A seguire, al di là di correzioni di errori materiali e/o di riferimenti normativi, si darà conto delle principali integrazioni apportate ai vari articoli.

Art. 8 - Certificato di destinazione urbanistica

La Regione Siciliana lasciava ampia discrezionalità ai Comuni in ordine alla possibilità di consentire ai tecnici di autocertificare la destinazione urbanistica, anche per la produzione in rogiti notarili. È stato scelto di non consentire tale facoltà proprio in ragione del complesso regime normativo vigente in materia di vincoli presenti sul territorio, che necessitano di un controllo e di un monitoraggio continuo e costante da parte del III Settore, ai fini di una indispensabile tutela e salvaguardia.

Art. 10 - Agibilità e Art.18 Inizio, differimento e fine lavori

È stata fissata una percentuale pari al 10 %, in ordine alle Segnalazioni certificate di agibilità nonché sulle CILA e SCIA presentate dai tecnici, da sottoporre a controlli con cadenza bimestrale.



COMUNE DI SAN VITO LO CAPO

REGIONE SICILIA

Settore III - Urbanistica e Lavori Pubblici

Piazza V. Emanuele 2 - CF 80002000810 - Tel 0923 621230

pec: protocollocomunesanvitolocapo@postecert.it

Art. 17 - Fascicolo del fabbricato

Il *Fascicolo del Fabbricato* è una assoluta novità nel panorama delle norme in materia di edilizia in Sicilia e la norma regionale lasciava libertà ai comuni di estenderne l'obbligo, oltre che ai nuovi fabbricati, anche ai fabbricati esistenti in caso di interventi edilizi.

Per varie complessità legate alle difficoltà sulla ricostruzione della documentazione dei fabbricati esistenti si è ritenuto opportuno applicare la norma limitatamente ai fabbricati di nuova realizzazione.

Art. 25 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

Il comma 2 di tale articolo dettava norme per gli orari delle attività rumorose dei cantieri edili. Si è ritenuto opportuno effettuare un rinvio dinamico al Regolamento acustico attualmente vigente nel Comune di San Vito Lo Capo, il quale contiene tutte le indicazioni consolidate e riferite alla specificità locale, in particolar modo, in termini di tutela del turismo.

Art. 32 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

Il comma 1 di tale articolo fissa una serie di norme sugli allineamenti e sulla possibilità di edificazione sul confine. Tali norme sono state stralciate in quanto trattasi di previsioni tipiche delle "Norme Tecniche di Attuazione" dei Piani urbanistici non rientranti nei Regolamenti Edilizi Comunali; pertanto prevalgono e trovano applicazione le norme di attuazione del vigente P.R.G. e del redigendo P.U.G..

Limitatamente al centro storico viene consentita una altezza delle recinzioni di 3,00 m nel rispetto dell'attuale conformazione del tessuto urbano, mentre nelle rimanenti Zone Territoriali Omogenee l'altezza delle recinzioni è stata fissata a 2,00 m.

Il comma 4 effettua una serie di richiami al D.M. 5/7/1975 che fissa in 28,00 mq la superficie minima del monocale, mentre per scelta urbanistica - ormai storicizzata - la superficie minima delle abitazioni del Comune di San Vito Lo Capo è di 45,00 mq. A tal fine si è scelto di mantenere tale superficie minima, posto che il D.M. 5/7/1975 fissa superfici minime e che i Comuni, legittimamente, possono prevederne di maggiori fissando dei criteri più restrittivi.

Per gli esercizi di vicinato è stata fissata la superficie minima di 25,00 mq.

Per i locali è stata valutata una importante puntualizzazione, fissando in 2,70 m l'altezza dei vani a destinazione abitativa - in accordo con la norma di legge - e confermando tale requisito anche per ristoranti ed uffici, mantenendo l'altezza di 3,00 m per tutte le altre attività produttive. Si ricorda, a tal proposito, che il D. Lgs. n. 81/2008 fissa in 3,00 m l'altezza dei locali, consentendo di fissare tale altezza per uffici ed attività commerciali con limite comunque di 2,70 m.

Al comma 6, in aggiunta al sistema indicato dal regolamento tipo per isolare dal basso i piani interrati (vespaio aerato), è stata considerata la possibilità di utilizzare ulteriori sistemi impiantistici o costruttivi.

Il comma 9 prevede che i sottotetti a falde inclinate non vengano computati nel volume assentito qualora l'altezza massima al colmo non superi 2,00 m di altezza, misurata tra il colmo del tetto e



COMUNE DI SAN VITO LO CAPO

REGIONE SICILIA

Settore III - Urbanistica e Lavori Pubblici

Piazza V. Emanuele 2 - CF 80002000810 - Tel 0923 621230

pec: protocollocomunesanvitolocapo@postecert.it

l'estradosso del sottostante solaio piano e quota di imposta non superiori a 0,50 m.

È stato predisposto il comma 7bis in ordine ai piani interrati e seminterrati, mantenendo le vigenti disposizioni di cui all'art. 65 del Regolamento Edilizio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 19.10.2006.

Art. 33 - Requisiti prestazionali degli edifici

È stato valutato di applicare la norma contenuta nel comma 9 per la realizzazione di appositi locali negli edifici da destinare a deposito dei rifiuti solo per immobili con più di n. 4 unità immobiliari residenziali, al fine di non creare isteretiche complicazioni progettuali.

Art. 38 - Dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

È stata introdotta una maggiore flessibilità progettuale dei locali adibiti a cucina e servizi nei ristoranti per evitare di snaturare alcune caratteristiche edilizie tipiche della zona.

Art. 54 - Dehors su suolo pubblico e privato ad uso pubblico

Le norme contenute in tale articolo si sono dimostrate assolutamente incompatibili con la tipicità delle attività di somministrazione, specialmente laddove si preveda che il dehors debba avere una superficie massima consentita del 50,00 % della superficie interna di somministrazione.

Nella considerazione che non vi sono norme cogenti in materia è stato valutato di effettuare un rinvio dinamico al vigente *“Regolamento per le occupazioni di spazi ed aree pubbliche comunali e demaniali e per l'applicazione della relativa tassa”*.

Si è tenuto conto dell'accentuata valenza turistica del Comune di San Vito Lo Capo che, nel panorama regionale, si distingue per un modello di accoglienza particolarmente apprezzato basato, per oltre il 50,00 % delle presenze registrate, da ricettività extralberghiera e da una grande quantità di piccoli alberghi non muniti di ristorante, contesto nel quale la regolamentazione dei dehors assume una valenza strategica al fine di consentire ai turisti - in notevole percentuale di provenienza straniera - di disporre di essenziali servizi di ristorazione soprattutto all'aperto, viste le favorevoli condizioni climatiche ed ambientali, consentendo di degustare le specialità enogastronomiche del territorio e dell'hinterland all'aperto quale esperienza sensoriale che costituisce uno dei punti di forza dell'offerta turistica del Comune.

Art. 73 - Allineamenti, arretramenti e confrontanza

Sono state eliminate le norme sugli allineamenti, oggetto delle Norme Tecniche di Attuazione

Art. 74 - Piano del colore

È stata prevista la necessità di predisporre un vero e proprio *“Piano colore”*, ragion per cui sono state eliminate le indicazioni fornite in attesa di normare in maniera organica la relativa materia.

Art. 80 - Cartelloni pubblicitari

È stato effettuato un rinvio dinamico al *“Regolamento per la disciplina del canone patrimoniale di occupazione del suolo pubblico di esposizione pubblicitaria e del canone mercatale”*.



COMUNE DI SAN VITO LO CAPO

REGIONE SICILIA

Settore III - Urbanistica e Lavori Pubblici

Piazza V. Emanuele 2 - CF 80002000810 - Tel 0923 621230

pec: protocollocomunesanvitolocapo@postecert.it

Art. 85 - Accessibilità, visitabilità e adattabilità degli edifici. Superamento barriere architettoniche

Si è ritenuto opportuno valutare un richiamo alle norme di settore, eliminando una serie di indicazioni frammentarie, disomogenee e disorganiche.

Art. 95 - Tettoie, verande ed altri accessori a corredo degli immobili

La stesura originaria del regolamento tipo indicava l'esclusione totale delle verande - anche chiudibili coi vetri - dal conteggio della volumetria; l'orientamento adottato consente l'esclusione, dal conteggio della volumetria assentita, limitatamente al caso in cui non venga superato il 30,00 % della superficie utile del piano al quale sono al servizio e non oltre 3,50 m dal filo esterno del prospetto del fabbricato.

Il Responsabile del III Settore

Ing. Rosamaria Basone