



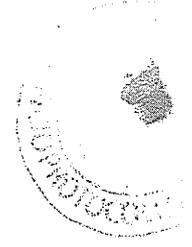
Regione Siciliana  
Assessorato del Territorio e dell'Ambiente  
Dipartimento dell'Urbanistica

Servizio 2 "Affari Urbanistici Sicilia occidentale"  
Unità Operativa 2.2 "Affari urbanistici della  
provincia di Palermo"  
tel. 0917077230 - fax 0917077296  
via Ugo La Malfa 169 - 90146 Palermo

U.R.P.: tel. 091.7077846 - 091.7077994  
fax 091.7077096  
[urp.urbanistica@regione.sicilia.it](mailto:urp.urbanistica@regione.sicilia.it)

UTE-LLPP  
G. Repreherio

Comune di Cefalù Uff. Protocollo  
N. prot.0016674 del 05-07-2013 12:42:02  
Nome ASSESSORATO TERRITORIO ED  
AMBIENTE  
Cat. 1 Cl. 1 Fasc.



2

2 106.9013

Palermo, prot. n. 14095 del \_\_\_\_\_ - Rif. nota prot. n...6975...del ...11/03/2013

**OGGETTO:** Comune di Cefalù (PA) – Variante al vigente Regolamento Edilizio. Notifica parere n° 03 del 19 giugno 2013

Allegato:

- Parere n° 03 del 19/06/2013 U. Op. 2.2 - Serv. 2 DRU

Raccomandata A.R.  
Anticipo via Fax



Al Responsabile del Settore  
LL.PP. Espropri e PRG del  
Comune di Cefalù (PA)

In allegato alla presente si notifica, condividendolo, il parere n° 03 del 19 giugno 2013 reso dall'Unità Operativa 2.2 del Servizio 2 DRU, inerente la variante al vigente Regolamento Edilizio di codesto comune.

Con il suddetto parere, che costituisce motivazione del presente provvedimento, il Regolamento Edilizio di codesto comune, è stato ritenuto condivisibile, alle considerazioni e prescrizioni che nello stesso sono riportati.

Si rende noto che ai sensi dell'art. 4 comma 6° della L.R. 71/78 codesto Comune può formulare proprie controdeduzioni al presente provvedimento nel termine di giorni 30 dal suo ricevimento, trascorso il quale si provvederà all'emanazione del decreto di approvazione.

Il Dirigente Generale  
(Dott. Gaetano Gullo)

Responsabile procedimento: U.O. 2.2 - Arch. Nunzia Caravello

Plesso B, Piano 2, Stanza 5 - tel. 091.7078573

Orario e giorni di ricevimento: martedì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 13,00.

**Regione Siciliana**  
Assessorato del Territorio e dell'Ambiente  
Dipartimento dell'Urbanistica

**Servizio 2 "Affari Urbanistici Sicilia occidentale"**

**Unità Operativa 2.2 "Affari urbanistici della  
provincia di Palermo"**

tel. 0917077230 - fax 0917077296

via Ugo La Malfa 169 - 90146 Palermo

U.R.P.: tel. 091.7077846 - 091.7077994

fax 091.7077096

[urp.urbanistica@regione.sicilia.it](mailto:urp.urbanistica@regione.sicilia.it)

**OGGETTO:** Comune di Cefalù (PA) – Variante al vigente Regolamento Edilizio.

**Parere n° 03 del 19 giugno 2013**

Premessa

Il comune di Cefalù, in atto, è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con D.A. n° 199 del 18 dicembre 1974.

Con D.A. n° 156/81 del 14 maggio 1981 è stato approvato con prescrizioni il regolamento edilizio comunale composto da 53 articoli.

Con nota prot. 6975 del 11/03/2013, assunta al protocollo di questo Assessorato al n° 5498 del 14 marzo 2013, il Responsabile del Settore LL.PP. Espropri e PRG ha trasmesso in duplice copia, per la prescritta approvazione, relativa alla variante del vigente regolamento edilizio, la seguente documentazione:

- 1) Deliberazione del Consiglio Comunale n° 20 del 22 marzo 2012, avente come oggetto: *"Variante al regolamento edilizio"* e contenente:
  - N° 45 emendamenti (all.1°, 2°, ecc.);
  - relazione tecnica a base della proposta di variante al vigente regolamento edilizio finalizzata ad una più organica e coordinata struttura dello stesso ed ad una ridefinizione degli interventi edilizi e degli indici e parametri in coerenza con la vigente normativa di riferimento (all. A);
  - modifiche al regolamento edilizio allegato alla proposta (all. B);
  - Regolamento edilizio nella sua formulazione finale (all. C);
  - Regolamento edilizio nella sua formulazione finale come emendato (all. D)
- 2) Atti di pubblicazione costituiti da :
  - Stralcio del "Quotidiano di Sicilia" del 10 gennaio 2013, anno 34°, numero 006 pag. 21;
  - Stralcio della Gazzetta Ufficiale Regione Siciliana Parti II e III, n° 4 del 25 gennaio 2013;
  - Certificazione congiunta del Messo Notificatore e del Segretario Generale relativa alla pubblicazione della delibera di Consiglio n° 20 del 22 marzo 2013, all'Albo Pretorio dal 18/06/2012 al 18/07/2012, per 30 gg. consecutivi senza alcuna opposizione;
  - Attestazione del Segretario Generale datato 04 marzo 2013 con allegata attestazione del Messo Notificatore e dell'Ufficio Generale, relativa alla pubblicazione dell'avviso di deposito atti relativo alla delibera Consiglio Comunale n° 20/2012 di approvazione variante al vigente regolamento edilizio.

Il regolamento edilizio del comune di Cefalù è stato approvato con D.A. n° 156/81 e composto da 53 articoli, le modifiche apportate dal Consiglio Comunale al vigente regolamento edilizio con il sopra detto atto deliberativo riguardano i seguenti articoli nn. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 13, 15, 16, 19, 21, 25, 30, 31, 32, 33, 34 e 35, e consistono nell'adeguare il R.E. alla normativa esistente in materia urbanistica ed edilizia, nella ridefinizione degli interventi edilizi e degli indici e parametri sempre in coerenza con la normativa di riferimento.

Di seguito si riassumono le modifiche apportate a taluni articoli del Regolamento Edilizio vigente:

**Art. 2 – Richiamo e disposizioni generali di legge**

Alla fine dell'articolo vengono inseriti 3 commi inerenti le competenze del Responsabile del procedimento su ciascun provvedimento edilizio che le viene assegnato dal responsabile di settore.

L'aggiunta all'art. 2 si ritiene condivisibile con quanto proposto dall'UTC, non si condivide che venga cassata la frase "indicati nella tabella allegata, (stilata in modo tale da rispettare in tempi massimi definiti per legge)" apportata con l' emendamento n° 1, in quanto in contrasto con la normativa vigente (ex l.r. 10/91 ss. mm. ii. ).

**L' art. 3 - Attribuzione della Commissione edilizia**

**L' art. 4 – Commissione Edilizia, Composizione**

**L' art. 5 – Pubblicità delle sedute della Commissione Edilizia**

**L' art. 6 – Funzionamento della Commissione edilizia**

I citati articoli vengono soppressi in coerenza con la legge regionale n° 26 del 09/05/2012, art. 11.

La soppressione degli articoli 3, 4, 5, 6, si ritiene condivisibile, gli stessi vengono sostituiti con i seguenti:

**Art. 3 – Attività soggette a provvedimenti edilizi**

**Concessioni edilizie e autorizzazioni edilizie**

L'art. 3 riguarda un elenco di attività da eseguire previa concessione edilizia o autorizzazione, lo stesso si ritiene condivisibile a condizione che:

➤ nel paragrafo delle "Concessioni edilizie" alla fine del punto 6 dopo le parole "Variante a concessione già rilasciate" venga aggiunto "tranne per quei interventi previsti dal 2° comma dell'art. 22 del DPR 380/01, in quanto realizzabili mediante denuncia di inizio attività.

Restano efficaci le norme per le Varianti in corso d'opera, di cui all'art. 15 della l. 47/85".

➤ nel paragrafo "Autorizzazione Edilizia" non si ritiene condivisibile il 1° punto dell'emendamento n° 4, cioè l'inserimento "le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio previo nulla osta delle competenti autorità, se richiesto", in quanto i piani di lottizzazione sono approvati con delibera di C.C. (art. 14 l.r. 71/78) e pertanto l'inserimento risulta improprio nel paragrafo delle attività soggette ad autorizzazione edilizie.

➤ alla fine dell'articolo aggiungere il seguente capoverso "Ferme restando le disposizioni previste dall'art. 36 l.r. 71/78, art. 2 l.r. 17/94, artt. 18 e 20 l.r. 4/2003, art. 5 l.r. 37/85 e le altre normative statali e regionali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia soggetta a concessione edilizia o autorizzazione edilizia."

**Art. 4 – Attività soggetta a semplificazione procedimentale**

L'art. 4 riguarda interventi subordinati a denuncia di inizio attività (DIA) (art. 14 l.r. 2/2002 e art. 22 DPR.380/2001 applicabile in Sicilia dall'art. 6 l.r. 6/2010) e a segnalazione certificata inizio attività (SCIA) in materia edilizia (art. 19 legge 241/1990 applicabile in Sicilia dall'art. 6 l.r. 5/2011), lo stesso si ritiene condivisibile ad esclusione dell' emendamento n° 6, in quanto nel paragrafo "Denuncia di inizio attività" elimina un intero punto, peraltro previsto dalla lett. b, comma 6 dell'art.1 legge 443/2001 applicabile in Sicilia dall'art. 14 l.r. 2/2002.

#### **Art. 5 – Attività soggetta a comunicazione**

L'art. 5 riguarda interventi edilizi rientranti nel regime comunicativo, lo stesso si ritiene **condivisibile** ferme restando le disposizioni dell'art. 9 l.r. 37/85 e dell'art. 20 l.r. 4/2003.

#### **Art. 6 – Attività edilizia libera**

L'art. 6 riguarda interventi edilizi non soggetti a concessione, autorizzazione o comunicazione, previsti dall'art. 6 l.r. 37/85, lo stesso si ritiene **condivisibile**.

#### **Art. 7 – Opere soggette a concessione**

L'art. 7 riguarda procedure per la esecuzione di opere soggette a concessione, la modifica apportata allo stesso si ritiene **condivisibile**.

#### **Art. 8 – Definizione tipologia degli interventi edilizi non soggetti a concessione**

Il paragrafo I) Interventi di manutenzione ordinaria dell'art. 8 si ritiene **condivisibile** con quanto proposto dall'UTC, e con le modifiche apportate con gli emendamenti nn° 14, 16 e 17, non si ritengono condivisibili gli emendamenti nn° 10, 11, 12, 13 e 15, in quanto in contrasto con l'art. 9 l.r. 37/85;

Il paragrafo II) Interventi di manutenzione straordinaria dell'art. 8 si ritiene **condivisibile** con le modifiche apportate con gli emendamenti nn° 18, 19, 20

➤ **a condizione che** alla fine del punto 1. dopo le parole *“ovvero alla realizzazione e integrazione dei servizi igienico –sanitari e tecnologici,”* venga aggiunto *“sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.”* art. 20 lettera b) l.r. 71/78,

➤ **ad esclusione dell'aggiunta apportata con l'emendamento n° 21** in quanto la demolizione di opere abusive è disciplinata dall'art. 27 della legge 47/85, applicabile in Sicilia per il richiamo di cui all'art. 1 l.r. 37/85, pertanto l'inserimento risulta improprio negli interventi di manutenzione straordinaria;

➤ **ad esclusione della sostituzione del comma 9 dell'art. 8** apportata dall'emendamento n° 22, inerenti gli interventi di lieve entità, in quanto non si conoscono le prescrizioni che andranno formulate in un disciplinare da adottarsi, in attesa che venga recepito in Sicilia il DPR 139/2010, pertanto **si ritiene condivisibile il comma 9.** così come proposto dall'U.T.C..

#### **Art. 11 – Documentazione a corredo delle domande – Progetti ed allegati**

All'art. 11, punto 6° lettera b) vengono cassate le parole da *“in unica busta...”* fino a *“...tecnico progettista.”*, la **modifica si ritiene condivisibile**.

#### **Art. 13 - Concessione**

Al 1° comma dell'art. 13 vengono sostituite le parole *“Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia”* con *“Responsabile di Settore”*..

Al 2° comma dell'art. 13 dopo le parole del 1° comma *“allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.”* viene eliminata la frase *“L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione edilizia deve essere motivato e riportato nella relativa concessione edilizia se rilasciata. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione, nella concessione stessa dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione Edilizia.”*

**Le modifiche apportate all'art. 13 si ritengono condivisibile.**

#### **Art.15 – Attività soggette ad autorizzazioni**

L'art. 15 rimanda agli interventi previsti dall'art. 3 del paragrafo *“Autorizzazione edilizia”*, del presente regolamento, lo stesso si ritiene **condivisibile**.

### Art. 16 – Lottizzazione

Al punto i) al 2° comma dell'art. 16 la parola "Sindaco" è sostituita da "Responsabile del Settore".  
**la modifica si ritiene condivisibile.**

Al punto i) dopo le parole "...da parte del Consiglio comunale." viene inserito dall'emendamento n° 27 il seguente capoverso "Si precisa che gli immobili individuati nelle tavole di piano devono intendersi quale sagoma di massima e pertanto in sede esecutiva, (rilascio delle singole concessioni), previo parere della sovrintendenza, possono subire spostamenti o rotazioni all'interno del lotto oltre che modifiche piano volumetriche della sagoma nel rispetto della destinazione d'uso, degli indici e degli standard approvati senza che ciò comporti la necessità di riprovazione del piano da parte degli organi deliberativi." lo stesso **non si ritiene condivisibile** in quanto attiene ad una variazione delle N.T.A. del PRG, pertanto si rimanda ad una eventuale modifica che il Consiglio Comunale potrà adottare in variante alle N.T.A del PRG vigente.

### Art. 19 – Ultimazione dei lavori – Dichiarazione di abitabilità o agibilità

L'art. 19 viene sostituito integralmente **lo stesso si ritiene condivisibile ad esclusione del 3 capoverso** precisamente dal "Il silenzio assenso di cui all'art. 3 della medesima l.r. 17/94 si applica anche per gli immobili aventi destinazione commerciale," fino a "requisiti di sicurezza ed igiene richiesti dalle norme vigenti all'epoca della sua stesura.", in quanto le disposizioni dell'art. 3 della l.r. 17/94 si applicano esclusivamente agli immobili con destinazione residenziale.

### Art.21 – Definizioni degli indici e dei parametri

- La modifica al punto 7) riguardante la definizione di "indice di fabbricabilità fondiaria" si **ritiene condivisibile**;
- Il punto 9) riguardante la definizione "Indice di copertura" **si ritiene condivisibile** solo il 1° comma fino a "– balconi a sbalzo, ballatoi o strutture a sbalzo dell'edificio.", pertanto vanno cassate le parole da "(gli sbalzi degli elementi accessori definiti al punto 20..." fino a "...comprese le eventuali parti aggettanti esterne alle loro strutture verticali portanti.", per quanto considerato al successivo punto 20);
- Le modifiche apportate al 2° e 3° comma del punto 10) riguardante la definizione "Altezze", si **ritengono condivisibili**;
- La sostituzione del punto 11) riguardante la definizione "Volume" apportata con l'emendamento n° 33, **non si ritiene condivisibile** per le stesse considerazioni espresse nel successivo punto 20), in applicazione della l.r. 4/2003, pertanto si conferma il punto 11) del vigente regolamento edilizio;
- la modifica al 2° comma del punto 12) riguardante la definizione "Numero dei piani" apportata dall'emendamento n°34 **si ritiene condivisibile**;
- Il punto 17) riguardante la definizione "Volumi tecnici" **si ritiene condivisibile**;
- il punto 20) viene aggiunto all'art. 21 e riguarda la definizione di " verande, logge, porticati, tettoie ed elementi accessori comunque denominati ecc.", lo stesso **non si ritiene condivisibile** e si rimanda ai contenuti dell'art. 20 della l.r. 4/2003.

### Art. 25 – Arredo urbano

La sostituzione al 12° comma dell'art. 25 della parola "nuoccia" con "nuocciano" **si condivide**.

### Art. 30 – Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie.

Le modifiche apportate all'art. 30 che disciplina gli impianti di riscaldamento, canne fumarie ed ecc. **si ritengono condivisibili**.

### Art. 31 - Piani interrati

Le modifiche apportate all'art. 31 **si ritengono condivisibili** nei limiti previsti dalla vigente normativa in materia igienico-sanitario.

### Art. 32 – Piani seminterrati

Art. 32 viene integralmente sostituito, lo stesso **si ritiene condivisibile** nei limiti previsti dalla vigente normativa in materia di igiene, sicurezza, prevenzione, ecc...

### Art. 33 – Piani terreni

La modifica apportata all'art.33 **si ritiene condivisibile** nei limiti previsti dalla vigente normativa in materia di igiene, sicurezza, prevenzione, ecc

### Art. 34 – Piani sottotetto

Al 1° comma dell'art. 34 viene aggiunto dopo la parola "utile" ... "netta interna al finito", dopo la parola "minima" ... "netta interna al finito", le stesse **si ritengono condivisibili**.

L'aggiunta dopo il 1° comma apportata all'art.34 "Volumi geometrici sottotetto..." fino a "..., per fini abitativi." **non si ritiene condivisibile** in quanto risulta incomprensibile.

Al 2° comma viene sostituita la frase "...al rilievo delle temperature da parte dell'Ufficiale sanitario." con "alla dimostrazione attraverso ... e sue modifiche ed integrazioni", la stessa **non si ritiene condivisibile** in applicazione dell'art. 18 della l.r. 4/2003.

### Art. 35 – Norme comuni a tutti i locali abitabili

La modifica **si ritiene condivisibile** nei limiti previsti dalla vigente normativa di riferimento in materia di igiene, sicurezza, prevenzione, ecc...

### Considerato, inoltre, che:

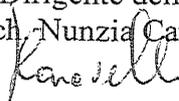
- dall'esame della documentazione pervenuta, si ritiene che la procedura amministrativa adottata dal Comune sia regolare ai sensi di legge;
- sono state correttamente effettuate le pubblicazioni ai sensi dell'art. 3 l della l.r. 71/78 e a seguito delle stesse non sono state prodotte osservazioni e/o opposizioni riguardo la variante di che trattasi;
- le modifiche adottate consistono nell'adeguare il R.E. alla normativa esistente in materia urbanistica ed edilizia, nella ridefinizione degli interventi edilizi e degli indici e parametri sempre in coerenza con la normativa di riferimento, finalizzate al miglioramento delle norme dello strumento urbanistico del comune di Cefalù.
- la variante di che trattasi è esclusa dall'effettuare la Valutazione Ambientale Strategica di cui al D. Lgs. n° 152/06 e s.m.i., ai sensi del comma 6 punto 1.2 del "modello metodologico procedurale della V.A.S. di piani e programmi nella Regione Siciliana" approvato con deliberazione di Giunta n° 200/09.

Per tutto quanto sopra premesso e considerato questa Unità Operativa 2.2 del Servizio 2/DRU

**è del parere che**

le modifiche apportate agli articoli nn° 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 13, 15, 16, 19, 21, 25, 30, 31, 32, 33, 34 e 35, del vigente Regolamento Edilizio del comune di Cefalù, adottate con deliberazione del Consiglio Comunale n° 20 del 22/03/2013 sia parzialmente meritevole di approvazione secondo le considerazioni e prescrizioni sopra riportate, fermo restando che le disposizioni di legge prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi.

Il Dirigente dell'U.O.  
(Arch. Nunzia Caravello)



Il Dirigente del Servizio  
(Arch. Erasmo Quirino)

