



Città di Erice

Città di Pace e per la Scienza

SETTORE VI

“Gestione Territorio, Sviluppo Territoriale, Edilizia Privata (SUE), Condoni e Abusivismo”
Responsabile: Ing. Azzurra Tranchida

Piazza Antonino Zichichi, 3 - 91016 ERICE (TP)

PEC: protocollo@pec.comune.erice.tp.it

Allegato “A”

Relazione tecnico-illustrativa e analisi comparativa sulle disposizioni in materia di altezze interne, ai sensi del:

“Regolamento Edilizio del PRG” del Comune di Erice
(di seguito REC Erice)

e

“Regolamento Tipo Edilizio Unico” della Regione Siciliana
(di seguito RTEU)

MODIFICA

approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 26/06/2026

La Responsabile del Settore VI

Ing. AZZURRA TRANCHIDA

Erice, 26/06/2026



Città di Erice

Città di Pace e per la Scienza

SETTORE VI

“Gestione Territorio, Sviluppo Territoriale, Edilizia Privata (SUE), Condono e Abusivismo”
Responsabile: Ing. Azzurra Tranchida

Piazza Antonino Zichichi, 3 - 91016 ERICE (TP)

PEC: protocollo@pec.comune.erice.tp.it

Premessa

La presente relazione si propone di analizzare e confrontare le disposizioni in materia di altezza interna dei locali contenute in due strumenti normativi fondamentali per la disciplina dell'attività edilizia nel territorio siciliano: il “Regolamento Edilizio del Piano Regolatore Generale” del Comune di Erice (di seguito REC Erice) e il “Regolamento Tipo Edilizio Unico” (di seguito RTEU), emanato dall'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente.

L'analisi si colloca in un momento di significativa transizione normativa. Il RTEU, adottato in attuazione della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e successive modifiche, rappresenta un tentativo di uniformare e razionalizzare a livello regionale le numerose e spesso difformi discipline locali. Esso si pone come un “regolamento tipo”, che i Comuni sono tenuti ad adottare, con la facoltà di apportare integrazioni per adeguarlo alle specificità del proprio territorio.

Il confronto tra i due testi è quindi particolarmente significativo. Da un lato, il REC di Erice riflette un approccio normativo tradizionale, caratterizzato da prescrizioni puntuali e talvolta rigide, frutto di un contesto storico e urbanistico specifico. Dall'altro, il RTEU incarna un approccio più moderno, che privilegia la flessibilità progettuale, la chiarezza definitoria e il rinvio a normative sovraordinate (nazionali e regionali) per aspetti tecnici e prestazionali.

Obiettivo di questo lavoro è mettere in luce le analogie e, soprattutto, le differenze sostanziali tra le due impostazioni, con particolare attenzione ai parametri relativi all'altezza interna per diverse tipologie di spazi: locali abitabili, accessori, seminterrati, sottotetti e locali ad uso collettivo. L'analisi evidenzierà come il RTEU, pur mantenendo un impianto regolamentare, tenda a semplificare le procedure, a uniformare i parametri agli standard nazionali e a creare le condizioni per un più efficace recupero del patrimonio edilizio esistente, in coerenza con le più recenti politiche regionali in materia.

Relazione di Confronto: Disposizioni sull'Altezza Interna

La presente relazione analizza e mette a confronto le normative riguardanti l'altezza interna dei locali così come disciplinate dal Regolamento Edilizio del Comune di Erice e dal Regolamento Tipo Edilizio Unico regionale. L'analisi si articola per tipologia di spazio (locali abitabili, accessori, seminterrati, ecc.), evidenziando analogie, differenze e l'evoluzione normativa verso una maggiore flessibilità e chiarezza.



Città di Erice

Città di Pace e per la Scienza

SETTORE VI

"Gestione Territorio, Sviluppo Territoriale, Edilizia Privata (SUE), Condoni e Abusivismo"
Responsabile: Ing. Azzurra Tranchida

Piazza Antonino Zichichi, 3 - 91016 ERICE (TP)

PEC: protocollo@pec.comune.erice.tp.it

Locali Abitabili (Residenziali)

REC Erice

"I piani terreni se adibiti ad abitazioni o uffici la loro altezza interna utile non dovrà essere inferiore a m.3,00 " (Art. 78, "PIANI TERRENI")

Commento: Il REC Erice stabilisce 3,00 metri come altezza utile minima per gli interpiani residenziali, al piano terra.

RTEU

"L'altezza interna degli spazi ad uso abitativo è fissata in un minimo di m. 2,70;" (Art. 32, comma 4)

Commento: Il RTEU abbassa il requisito minimo a 2,70 metri, allineandosi alle normative nazionali più recenti (come il D.M. 801/77) che consentono una riduzione in cambio di un maggiore rapporto di illuminazione. Questa modifica riflette una maggiore attenzione al contenimento energetico e a parametri prestazionali più moderni, offrendo maggiore flessibilità progettuale.

Nel presente provvedimento deliberativo si propone di modificare il Regolamento edilizio vigente inserendo il seguente testo:

"L'altezza interna degli spazi ad uso abitativo è fissata in un minimo di m. 2,70;"



Città di Erice

Città di Pace e per la Scienza

SETTORE VI

"Gestione Territorio, Sviluppo Territoriale, Edilizia Privata (SUE), Condonò e Abusivismo"
Responsabile: Ing. Azzurra Tranchida

Piazza Antonino Zichichi, 3 - 91016 ERICE (TP)

PEC: protocollo@pec.comune.erice.tp.it

Locali Accessori e di Servizio (generici)

REC Erice

"Si considerano servizi ed accessori e vanno escluse dal calcolo della superficie utile: a) le cantine con altezza netta inferiore a m. 2,40 ..." (Art. 50, "SERVIZI E ACCESSORI")

Commento: Nel REC Erice, la definizione di accessorio è legata a soglie di altezza (es. 2,40 m per le cantine) e a limiti di superficie. Non viene fornita una definizione generale di altezza per i locali accessori.

RTEU

"per i locali accessori, l'altezza è riducibile a m. 2,40, ulteriormente riducibile a m. 2,20 per i locali di servizio (quali, ad es. depositi, magazzini, garage, ripostigli, w.c. di servizio secondari, centrali termiche, ecc.) e va computata dall'altezza minima praticabile e pari a m. 1,80. È consentita l'altezza dei locali non inferiore a mt. 2,00 come deposito di merce non deperibile;" (Art. 32, comma 4)

Commento: Il RTEU fornisce una casistica molto più dettagliata e flessibile. Introduce una scala gerarchica delle altezze minime, distinguendo tra "locali accessori" (2,40 m) e "locali di servizio" (2,20 m), con un'ulteriore deroga per depositi di merce non deperibile (2,00 m). Inoltre, chiarisce che l'altezza va calcolata dal pavimento finito e fissa un'altezza minima praticabile (1,80 m), fondamentale per la fruizione di spazi come soppalchi.

Nel presente provvedimento deliberativo si propone di modificare il Regolamento edilizio vigente inserendo il seguente testo:

"per i locali accessori, l'altezza è riducibile a m. 2,40, ulteriormente riducibile a m. 2,20 per i locali di servizio (quali, ad es. depositi, magazzini, garage, ripostigli, w.c. di servizio secondari, centrali termiche, ecc.).

È consentita l'altezza dei locali non inferiore a mt. 2,00 destinati a deposito di merce non deperibile;" (Art. 32, comma 4)



Città di Erice

Città di Pace e per la Scienza

SETTORE VI

"Gestione Territorio, Sviluppo Territoriale, Edilizia Privata (SUE), Condono e Abusivismo"
Responsabile: Ing. Azzurra Tranchida

Piazza Antonino Zichichi, 3 - 91016 ERICE (TP)

PEC: protocollo@pec.comune.erice.tp.it

Piani Seminterrati

REC Erice

"I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, soltanto se hanno una altezza netta non inferiore a m.3,00, se adibiti ad laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, debbono avere una altezza utile nette non inferiore a 3,50 ..." (Art. 77)

"I piani seminterrati ... vanno computati anche piani sottostanti al piano di campagna, destinati ad ufficio ad abitazione o ad attività produttive, se la loro altezza utile supera m. 2,40." (Art. 50, "SEMINTERRATI")

Commento: Il REC Erice presenta una duplice soglia: 3,00 m per l'abitabilità e 2,40 m come soglia per il computo volumetrico. La normativa è più restrittiva per la residenza nei seminterrati.

RTEU

"I locali seminterrati costituiscono spazi agibili, quando possiedono tutti i seguenti requisiti: - altezza media interna maggiore o uguale a m. 2,70; ..." (Art. 32, comma 6)

"Il recupero volumetrico ai fini abitativi dei locali seminterrati esistenti è normato dall'art. 5 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii.." (Art. 32, comma 6)

Commento: Il RTEU semplifica la definizione, fissando a 2,70 metri l'altezza media minima per considerare agibile un seminterrato. Inoltre, rimanda esplicitamente a una legge regionale specifica per il recupero abitativo, dimostrando un approccio più moderno e aggiornato al problema del recupero del patrimonio edilizio esistente.

Nel presente provvedimento deliberativo si propone di modificare il Regolamento edilizio vigente inserendo il seguente testo:

"I locali seminterrati costituiscono spazi agibili, quando possiedono tutti i seguenti requisiti: - altezza media interna maggiore o uguale a m. 2,70; ..."

"Il recupero volumetrico ai fini abitativi dei locali seminterrati esistenti è normato dall'art. 5 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii.."



Città di Erice

Città di Pace e per la Scienza

SETTORE VI

"Gestione Territorio, Sviluppo Territoriale, Edilizia Privata (SUE), Condonò e Abusivismo"
Responsabile: Ing. Azzurra Tranchida

Piazza Antonino Zichichi, 3 - 91016 ERICE (TP)

PEC: protocollo@pec.comune.erice.tp.it

Locali Sottotetto

REC Erice

"I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza utile è di m. 2,80 e l'altezza minima non inferiore a m. 2,20 ..." (Art. 80)

Commento: Il REC Erice fissa parametri specifici per l'abitabilità dei sottotetti: altezza media di 2,80 m e altezza minima di 2,20 m.

RTEU

"I sottotetti sono ambienti agibili, possono essere utilizzati quali locali di sgombero ovvero locali tecnici a servizio dell'unità abitabile. Nel caso in cui il sottotetto raggiunga l'altezza media interna di metri 2,70 e presenti i requisiti di abitabilità riguardo la dimensione, l'illuminazione e la ventilazione, può essere abitabile e verrà computato nel volume consentito." (Art. 32, comma 9)

"Il recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è normato dall'art. 5 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii.." (Art. 32, comma 9)

Commento: Il RTEU abbassa leggermente la soglia di abitabilità da 2,80 m a 2,70 m di altezza media, in coerenza con quanto stabilito per i locali abitabili. Come per seminterrati e interrati, esiste un esplicito rinvio a una legge regionale per il recupero, che probabilmente dettaglia ulteriormente le modalità per rendere abitabili i sottotetti esistenti, spesso caratterizzati da altezze irregolari.

Nel presente provvedimento deliberativo si propone di modificare il Regolamento edilizio vigente inserendo il seguente testo:

"I sottotetti sono ambienti agibili, possono essere utilizzati quali locali di sgombero ovvero locali tecnici a servizio dell'unità abitabile. Nel caso in cui il sottotetto raggiunga l'altezza media interna di metri 2,70 e presenti i requisiti di abitabilità riguardo la dimensione, l'illuminazione e la ventilazione, può essere abitabile e verrà computato nel volume consentito."

"Il recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è normato dall'art. 5 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii.."



Città di Erice

Città di Pace e per la Scienza

SETTORE VI

"Gestione Territorio, Sviluppo Territoriale, Edilizia Privata (SUE), Condono e Abusivismo"
Responsabile: Ing. Azzurra Tranchida

Piazza Antonino Zichichi, 3 - 91016 ERICE (TP)

PEC: protocollo@pec.comune.erice.tp.it

Locali ad Uso Collettivo/Commerciale/Produttivo

REC Erice

"I piani seminterrati ... se adibiti ad laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, debbono avere una altezza utile netta non inferiore a 3,50 ..." (Art. 77)

"I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m. 3,50 ..." (Art. 78)

Commento: Il REC Erice fissa un'altezza minima di 3,50 metri per queste destinazioni, sia che si trovino al piano terreno che seminterrato.

RTEU

"Fatto salvo il rispetto di normative speciali o differenti prescrizioni previste dai Comuni, i locali destinati ad attività ad usi collettivi avranno un'altezza utile minima di m. 3,00 negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, ristoranti, banche ecc.). Limitatamente ai locali aventi la sola funzione di deposito, con accesso del solo personale, sono consentite altezze minime di ml. 2,40." (Art. 32, comma 5)

Commento: Il RTEU riduce l'altezza minima per usi collettivi da 3,50 m a 3,00 m, allineandosi a standard nazionali più comuni. Inoltre, introduce una distinzione importante per i locali di deposito ad uso esclusivo del personale, consentendo altezze inferiori (2,40 m), a patto che non comportino permanenza continuativa di persone.

Nel presente provvedimento deliberativo si propone questa formulazione:

"I locali destinati ad attività ad usi collettivi avranno un'altezza utile minima di m. 3,00 negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, ristoranti, banche ecc.). Limitatamente ai locali aventi la sola funzione di deposito, con accesso del solo personale, sono consentite altezze minime di ml. 2,40." (Art. 32, comma 5)