



Città di Trapani

Provincia di Trapani

3° Settore Urbanistica - S.U.A.P. e Commercio

Prot. N° 103489 del 04/10/2013

e, p.c.

All'Arch. A. Alestra

All'Arch. S. D'Angelo

Al Sig. P. Sanacore

All'Assessore al 3° Settore

LL.SS.

Oggetto: Art. 31 comma 13 N.T.A.

In ordine a quanto previsto dalla norma tecnica in oggetto si chiarisce che il computo del 50% della Superficie Utile abitabile complessiva da destinare ad uso non residenziale deve essere eseguito con riferimento alla superficie utile abitabile complessiva delle u.i. di proprietà della Ditta proponente indicate nel progetto di modifica d'uso.

La presente interpretazione discende dall'ovvia impossibilità di dichiarazioni riferite a proprietà altrui.

Le u.i. utilizzate ai fini del computo devono essere sempre espressamente indicate mediante gli identificativi catastali nel provvedimento istruttorio interno, nella comunicazione finale all'interessato e, se del caso, in quello autorizzatorio ad evidenza esterna.

Inoltre, il provvedimento finale dovrà indicare tutte le superfici coinvolte (Su e Snr), la percentuale di superficie non residenziale asservita e tutte le u.i. coinvolte nel progetto ed obbligare il titolare della disposizione, in caso di alienazione anche di una delle u.i. interessate, ad informare gli aventi causa del vincolo di destinazione e dei rapporti di superficie.

Il presente chiarimento è a regime da subito e deve essere oggetto di monitoraggio per eventuali aggiustamenti utili ad una sempre maggiore linearità di comportamento.

PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
PER USO AMMINISTRATIVO.
TRAPANI LI' 22/11/2013.
IL DIRIGENTE

Il Dirigente
Ing. Eugenio Sardo



Città di Trapani

Provincia di Trapani

3° Settore Urbanistica - S.U.A.P. e Commercio

Prot. N° 115682 del 6/11/2013

PER CODA COMPORRE ALL'ORIGINALE
TRAPANI LI 22/11/2013

IL DIRIGENTE

e, p.c.

Al Servizio Edilizia Privata
Al Servizio S.U.A.P.
All'Assessore al 3° Settore
LL.SS.

Oggetto: Art. 31 comma 13 N.T.A. - Prime indicazioni di applicazione.

L'Avv. Carlo SAMMARTANO ha chiarito con la nota prot. N° 187015 del 10/12/10 che, nell'ambito dimensionale indicato al comma 12 dell'articolo in oggetto, le attività ricettivo-alberghiere per la gestione di case ed appartamenti per vacanze sono perfettamente compatibili con la destinazione d'uso residenziale.

Pertanto, nel caso di realizzazione di attività ricettivo-alberghiere per la gestione di case ed appartamenti per vacanze in edilizia residenziale, si invita ad uniformarsi al parere legale orsù richiamato precisando che la procedura è quella di cambio di utilizzo come quelle all'interno della stessa categoria funzionale ed è assoggettata alla semplice comunicazione con allegata relazione tecnica asseverata, salvo opportuni accertamenti dell'Ufficio e con l'avviso che è dovuto il costo di costruzione nella misura del 10% del valore computato delle opere da eseguire.

E' fatta salva la documentazione tecnica necessaria per il competente parere delle Provincia Reg.le. Invece, la procedura agevolata di modifica di destinazione d'uso da residenziale ad una delle altre due categorie funzionali, con l'esclusione prevista dal Comma 10 (*attività industriali e/o manifatturiere, di trasformazione e conservazione di prodotti agricoli ed alimentari, nonché depositi di materiali infiammabili, esplosivi, corrosivi, di facile deperimento organico e/o emissioni di odori*), è soggetta al rispetto di tutte e due le limitazioni di cui ai commi 12 e 13 con la conseguente necessità di presentazione documentale utile a dimostrare il rispetto delle superiori condizioni.

Qualora non fosse rispettata la prescrizione di cui al comma 12 per attività ricettivo-alberghiere di gestione di case ed appartamenti per vacanze e quelle di cui ai commi 12 e 13 per modifica di destinazione d'uso da residenziale alle altre due (*produttivo, commerciale, direzionale e turistico*), bisogna seguire la procedura ordinaria di cambio di destinazione d'uso.

La presente direttiva non ha carattere retroattivo.

Il Dirigente
Ing. Eugenio Sardo



Città di Trapani

Provincia di Trapani

3° Settore Urbanistica - S.U.A.P. e Commercio

Prot. N° 115569 del 6/11/2013

PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
PER USO AMMINISTRATIVO.
TRAPANI LI 22/11/2013 IL DIRIGENTE

e, p.c.

All'Arch. S. D'Angelo
All'Arch. A. Alestra
Al Geom. S. D'Esposito
Geom. C. Campo
Geom. S. Spada
Al Sig. P. Sanacore
Al Geom. A. Vassallo
All'Assessore al 3° Settore

SEDE

Oggetto: Art. 9 L.R. 37/85 - Disposizione di servizio.

Premesso che il seguente elenco non vuole essere esaustivo della casistica che rientra nel dettato dell'art. 9 della L.R. 37/85, si dispone che l'elenco di opere in appresso sia assoggettabile a comunicazione di opere interne:

ampliamenti delle unità immobiliari all'interno della costruzione, mediante accorpamento totale o parziale di unità contigue, anche nei casi in cui, per ottenere l'accorpamento tra due unità, occorre realizzare un collegamento verticale tra due livelli, previa eliminazione della parte di solaio necessaria per l'inserimento della scala interna (salvo parere del Genio Civile);

realizzazione e consolidamento di scale interne;

realizzazione di una finestra o porta/finestra che sporga su cortile interno o su terreno privato, e che comunque non interessi direttamente fronti prospicienti pubbliche strade o piazze e che rispetti le distanze di legge dai confini e dai fabbricati. Se la stessa interessa edifici oggetto di vincoli imposti dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. o di Piano, si dovrà preliminarmente acquisire il relativo parere;

eliminazione o spostamento (demolizione e ricostruzione) di pareti divisorie o parti di esse al fine di ottenere una diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare;

realizzazione ex novo e/o integrazione di servizi igienici all'interno dell'unità immobiliare ed anche nel caso limite in cui la stessa sia sprovvista;

realizzazione ex novo e/o integrazione degli impianti tecnologici e dei macchinari esterni necessari al loro funzionamento, a condizione che la collocazione di tali macchinari (caldaie a gas e/o metano, serbatoi prefabbricati per la riserva idrica, pannelli solari, etc.) non riguardi i fronti dell'edificio prospicienti su pubbliche vie e piazze;



Città di Trapani

Provincia di Trapani

3° Settore Urbanistica - S.U.A.P. e Commercio

rampe ed opere di limitata entità per l'eliminazione di barriere architettoniche in edifici esistenti o aree di loro pertinenza;

chiusura, con strutture precarie, di balconi e verande non prospicienti pubbliche vie o piazze;

mera installazione di ascensori e relativo vano corsa, da realizzare all'interno di corpi scala esistenti, anche con la realizzazione del locale strettamente necessario all'ultimo piano per lo sbarco della cabina; previo parere del Genio Civile e sempre che non comportino modifiche all'ampiezza utile del vano scala e delle rampe esistenti;

realizzazione servo-scala o piattaforme elevatrici all'interno delle unità immobiliari e nell'ipotesi di cui alla L.13/89, al servizio di portatori di handicap o di sofferenti di patologie tali da non consentire loro l'uso delle scale;

realizzazione di soppalchi non abitabili (in materiali amovibili: struttura in ferro e tavolato; superficie massima: 20% di quella della unità immobiliare, nel rispetto delle altezze minime di legge);

piccoli interventi strutturali (sostituzione di un solaio interno, di una scala interna, sostituzione di architravi, di vani porta interni nella muratura portante, purché gli stessi non siano tali da costituire un insieme sistematico di opere rapportabili ad un intervento edilizio più complesso e previo il parere del Genio Civile);

variazione dell'ubicazione delle aree esterne a parcheggio (nel rispetto della superficie minima richiesta dalla legge per parcheggio, ferma la trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della modifica, previo frazionamento);

muri "di gelosia" sulla terrazza (da realizzare con altezza massima di m.2,00 e nel pieno rispetto di eventuali diritti di terzi e di eventuali servitù esistenti, e purché il muro da realizzare non crei danni e/o servitù a terzi - Nelle zone soggette al parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA., va allegata copia del relativo nulla-osta);

realizzazione di tramezzature per la divisione di sottotetti (destinati a depositi occasionali) e di cantinati (con esclusione della realizzazione di vani bagno e cucine).

I documenti necessari per l'esecuzione dei lavori ex art. 9 della L.R. 37/85 sono quelli previsti al Capo V del Regolamento edilizio, fermo restando le autorizzazioni di altri Enti preventivamente necessarie e, eventualmente, al termine dei lavori l'autorizzazione allo scarico.

Il Dirigente
Ing. Eugenio Sardo