



Comune di Marsala  
SETTORE PIANIFICAZIONE e URBANISTICA

**Circolare n.1/2024**

**Chiarimenti in merito all'applicazione dell'art. 5 bis del Regolamento Edilizio Comunale**

Con riferimento ed in considerazione delle richieste pervenute dal Tavolo Permanente delle Professioni tecniche della Provincia di Trapani, a seguito della fase di prima operatività delle novelle legislative introdotte dal 20/04/2024 con l'entrata in vigore del nuovo Regolamento Edilizio, si ritiene opportuno individuare i seguenti indirizzi interpretativi in merito all'art. 5 bis "Documentazione a corredo delle pratiche edilizie (PdC e SCIA)", il quale prevede la presentazione della documentazione minima a corredo delle richieste di Pdc e di SCIA, comprendendo sia le SCIA alternative che le SCIA ordinarie.

Si premette che con nota prot. n. 87646 del 7 settembre 2022 il sottoscritto chiedeva agli ordini professionali di inviare le proprie osservazioni, indirizzi, proposte in relazione al redigendo Regolamento Edilizio Comunale. Con nota prot. n. 89167 del 12 settembre 2022 perveniva al sottoscritto proposta di Regolamento da parte dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trapani. Questa proposta di Regolamento prevedeva l'inserimento dell'art. 5 bis così come attualmente vigente.

A seguito degli approfondimenti svolti dalla Commissione Consiliare Urbanistica nessun rilievo veniva effettuato sull'art. 5 bis proposto. Di conseguenza il Regolamento veniva approvato in Consiglio Comunale.

Con la presente circolare si intende evidenziare che la documentazione minima indicata nell'art.5 bis può essere semplificata nei casi di interventi minori che non prevedono modifiche esterne all'edificio ovvero interventi di cambi di destinazione d'uso senza opere, secondo quanto di seguito specificato.

a. Titolo di proprietà, o altro titolo valido, in originale o copia conforme (autocertificazione con allegata copia del documento del dichiarante), di tutte le aree o immobili indicati nella domanda e dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (ai sensi della legge vigente) in cui si dichiara che il terreno non è stato precedentemente impegnato per la realizzazione di altri manufatti e che non si sono avute mutazioni del diritto di proprietà rispetto all'atto depositato;	Sempre dovuto
b. Estratto di mappa catastale e visura catastale, aggiornati ai 90 gg. precedenti la richiesta;	Sempre dovuto
c. Stralcio dello strumento urbanistico in scala non inferiore a 1:2.000, per le opere ricadenti nei piani particolareggiati in scala non inferiore a 1:1.000, con evidenziata l'area di intervento;	Sempre dovuto - riprodotto nelle scale delle planimetrie dello strumento urbanistico vigente.
d. Stralcio del PAI geomorfologico ed idraulico vigente con evidenziata l'area di intervento;	Sempre dovuto, sostituibile da una dichiarazione del tecnico qualora l'area di intervento non sia interessata dalle perimetrazioni delle aree PAI
e. Stralcio del Piano Paesaggistico con evidenziata l'area di intervento;	Sempre dovuto, sostituibile da una dichiarazione del tecnico qualora l'area di intervento non sia interessata dal vincolo paesaggistico
f. Una relazione illustrativa delle opere che si intendono eseguire, con l'indicazione dei vincoli esistenti nell'area d'intervento e l'indicazione dell'uso cui l'edificio (o le singole u.i.) sarà destinato, con particolare riguardo ai requisiti obbligatori e corredata dai relativi calcoli ove	Sempre dovuto

<p>previsti o necessari (superficie catastale e reale dell'area oggetto di intervento, calcolo volumi, interramenti, parcheggi ecc.) e delle considerazioni giustificative, tenuto conto anche della destinazione d'uso prevista. La relazione dovrà contenere la descrizione delle strutture portanti, dei materiali da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dei colori previsti, delle tinteggiature esterne eventuali, della sistemazione delle aree adiacenti al fabbricato che rimangono inedificate, degli impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque bianche e nere. Inoltre nel caso in cui il lotto derivi da frazionamenti o nel caso in cui alcune particelle siano state interessate da trasferimenti di volumetria o siano state asservite alla realizzazione di edifici limitrofi, la relazione dovrà contenere il calcolo della reale capacità edificatoria del lotto sulla base della ricostruzione storica del lotto originario.</p>	
<p>g. Planimetria d'insieme, in scala non inferiore ad 1:500, quotata ed orientata, estesa all'intero lotto ed alle aree adiacenti per una fascia congrua e comunque non inferiore a m. 40, riprodotte la situazione originaria dei luoghi, ivi compresi: la denominazione e la larghezza delle strade adiacenti; i proprietari confinanti; le altezze degli edifici circostanti e le relative distanze dai confini del lotto; l'indicazione delle reti dei pubblici servizi; l'individuazione delle alberature e degli alberi di alto fusto e di ogni eventuale altro particolare di rilievo; l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circosvicine; gli eventuali fabbricati esistenti all'interno del lotto, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive (acquedotti; metanodotti, oleodotti, fognature, pozzi, acquedotti, fasce di rispetto in genere); individuazione di tutti i vincoli derivanti da leggi statali e regionali, norme e regolamenti e dalla eventuale presenza nei terreni, anche limitrofi, di infrastrutture e servizi (autostrade e/o strade di grande percorrenza, torrenti, cimiteri, antenne e ripetitori di segnali audiovisivi, infrastrutture territoriali quali ospedali o edifici amministrativi di notevole importanza, ecc.);</p>	<p>La planimetria d'insieme dovrà estendersi per una fascia minima di 40 metri nei casi in cui si tratti di lotti ricadenti fuori dalla perimetrazione dei centri abitati; nel caso di zone esterne ai centri abitati ma edificate ai confini del lotto, sarà sufficiente estendere la planimetria alle proprietà limitrofe.</p> <p>Nella planimetria dovrà essere riportata la denominazione dei proprietari confinanti riportando le risultanze derivanti dagli atti di proprietà del lotto interessato oppure dalle visure catastali; nei casi di condomini sarà sufficiente indicare l'amministratore del condominio.</p> <p>L'andamento altimetrico dell'area sarà riferito alla zona immediatamente adiacente all'opera da progettare; nelle zone circosvicine il lotto, l'andamento altimetrico dell'area sarà di tipo indicativo e descrittivo.</p> <p>L'indicazione delle reti dei pubblici servizi verrà svolta in funzione degli elementi riscontrabili sui luoghi e dalla documentazione sulle reti pubbliche.</p>
<p>h. Planimetria d'insieme nella medesima scala della planimetria in scala non inferiore a 1:500, quotata ed orientata, dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali, altezze e distanze, l'opera progettata, unitamente a tutte le coerenze. Nella planimetria d'insieme, estesa ad una fascia di almeno 40 metri esternamente al lotto, dovrà essere riportata la precisa ubicazione dell'opera, la denominazione e la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi; l'indicazione delle reti dei pubblici servizi, l'individuazione delle alberature, degli alberi di alto fusto esistenti e di ogni eventuale altro particolare di rilievo; l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circosvicine; la sistemazione della zona non edificata (parcheggi, piazzali di scarico, depositi materiali, lavorazioni allo scoperto, giardini, rampe di accesso ai locali interrati, ecc....); le recinzioni, gli ingressi e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive; la planimetria dovrà essere corredata dal conteggio delle superfici fondiarie, del volume max edificabile, dei volumi esistenti e/o da demolire, da edificare con la verifica del rispetto delle prescrizioni urbanistiche;</p>	<p>La planimetria d'insieme dovrà estendersi per una fascia minima di 40 metri nei casi in cui si tratti di lotti ricadenti fuori dalla perimetrazione dei centri abitati; nel caso di zone esterne ai centri abitati ma edificate ai confini del lotto, sarà sufficiente estendere la planimetria alle proprietà limitrofe.</p> <p>Nella planimetria dovrà essere riportata la denominazione dei proprietari confinanti riportando le risultanze derivanti dagli atti di proprietà del lotto interessato oppure dalle visure catastali; nei casi di condomini sarà sufficiente indicare l'amministratore del condominio.</p> <p>L'andamento altimetrico dell'area sarà riferito alla zona immediatamente adiacente all'opera da progettare; nelle zone circosvicine il lotto, l'andamento altimetrico dell'area sarà di tipo indicativo e descrittivo.</p> <p>L'indicazione delle reti dei pubblici servizi verrà svolta in funzione degli elementi riscontrabili sui luoghi e dalla documentazione sulle reti pubbliche.</p>
<p>i. Planimetria dell'area in scala non inferiore a 1:500 con dettagli delle aree di pertinenza delle opere di giardinag-</p>	<p>Sempre dovuto, tranne nei casi di opere interne o cambi d'uso senza opere.</p>

gio, delle alberature e del verde con indicazione delle essenze e delle alberature di pregio nella situazione stato di fatto; delle alberature da mantenere e di quelle di nuovo impianto; delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati;	
j. Schema planimetrico dettagliato del rifornimento della acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere, nonché delle reti elettriche e del gas; nel caso che le acque luride debbano allontanarsi utilizzando tubazioni o corsi d'acqua privati, deve essere allegata alla domanda anche copia della relativa Concessione e nel caso che la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione della acque luride redatto secondo la legislazione vigente e approvato dall'Ufficiale Sanitario;	Sempre dovuto, tranne nei casi di opere interne o cambi d'uso senza opere L'indicazione delle reti dei pubblici servizi verrà svolta in funzione degli elementi riscontrabili sui luoghi e dalla documentazione sulle reti pubbliche.
k. Gli alzati schematici (stato di fatto e di progetto) degli edifici circostanti con le indicazioni delle eventuali aperture e vedute prospettanti sull'immobile, opportunamente quotati, in applicazione del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, art. 9;	Sempre dovuto, tranne nei casi in cui l'intervento non riguardi modifiche esterne all'edificio; Le rappresentazione degli edifici circostanti con le eventuali aperture e vedute prospettanti sull'immobile saranno di tipo indicativo.
l. Le piante di ogni piano (quando non siano identiche fra loro) e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici, ecc.), nella scala almeno 1:100, comprensive di: destinazione d'uso, dimensioni e superfici dei locali; spessori murari, quote principali e altimetriche, dimensioni delle aperture, ubicazione degli apparecchi igienici, delle canne fumarie, pluviali e degli scarichi; strutture portanti indicazione di pavimentazioni esterne, recinzioni, arredi esterni, tappeti erbosi, arbusti e piante, nonché rete di fognatura bianca e nera (pozzi di ispezione, caditoie, impianti di depurazione, quote, pendenze e diametri delle condotte); indicazioni sui materiali della copertura; senso delle falde e pendenze; volumi tecnici; camini, gronde e relativi punti di calata dei pluviali, lucernari, ecc.;	Sempre dovuto
m. Almeno due sezioni verticali in scala 1:100, dettagliatamente quotate, ortogonali fra di loro, di cui una in corrispondenza dell'edificio nella direzione della linea di massima pendenza del terreno, riferita a punti fissi di linee di livello per una estensione a monte e a valle non inferiore a metri 20 con indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;	Sempre dovuto. L'estensione a monte e a valle per una fascia minima di 20 metri è da intendersi per i casi in cui si tratti di aree edificate ai confini del lotto, sarà sufficiente estendere la sezione alle proprietà limitrofe.
n. Tutti i prospetti dell'edificio nella scala almeno 1:100, con l'indicazione delle principali dimensioni planimetriche e altimetriche. Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno esistente e di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture ed il tipo dei relativi infissi ed avvolgibili, dei materiali impiegati ed il loro colore, delle zoccolature, degli eventuali spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici;	Sempre dovuto, tranne nei casi di opere interne o cambi d'uso senza opere
o. Computo grafo-analitico dei volumi (esistenti da mantenere/demolire di nuova realizzazione), dei parcheggi di legge, degli interramenti, ecc. e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente o altre norme specifiche;	Da presentare se pertinente con l'intervento proposto;
p. foto di insieme a colori della zona interessata e/o del fabbricato oggetto di intervento con indicazione dei punti di scatto;	Sempre dovuto

q. calcolo analitico del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16/19 del D.P.R. 380/2001 recepito con modifiche dall'art. 7/9 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. con allegata l'esatta dimostrazione di tutte le superfici e volumi relativi (ai sensi del D.M. 10.05.1977);	Da presentare se pertinente con l'intervento proposto;
r. Computo metrico estimativo dell'intervento e calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione per gli impianti destinati ad attività commerciale industriale direzionale ai sensi ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 380/2001 recepito con modifiche dall'art. 9 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.;	Da presentare se pertinente con l'intervento proposto;
s. Elaborati previsti dalla L. 13/89 e ss.mm.ii. e dal relativo decreto di attuazione (dichiarazione, relazione ed elaborati grafici);	Sempre dovuto
t. Eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, etc. prescritti ed ogni altro documento richiesta dal portale di richiesta;	Da presentare se pertinente con l'intervento proposto;
u. Il fascicolo del fabbricato;	Da presentare nei casi previsti dall'art. 17 del presente REC
v. L'istanza di PdC/SCIA, nel caso di nuovi volumi da realizzare, deve essere supportata da uno studio geologico che evidenzi la fattibilità dell'intervento, con riguardo sia alle condizioni di stabilità del sito in senso lato, sia ai rapporti con le fondazioni degli eventuali edifici limitrofi, e dalla loro stabilità nel corso dei lavori di sbancamento e costruzione. Inoltre, nelle aree non servite da pubblica fognatura, lo stesso studio dovrà accertare le condizioni di compatibilità sotto il profilo idrogeologico e geopedologico dello smaltimento dei reflui secondo le previsioni dell'allegato 5 della delibera CITAI 4.2.1977. Nelle zone di depositi alluvionali deve altresì essere accertata la profondità della falda e valutata con attenzione la possibilità dell'insorgenza di fenomeni di liquefazione dei terreni sciolti di fondazione, soprattutto in condizione di sisma;	Da presentare se pertinente con l'intervento proposto
w. Nei progetti di modifica, ampliamento, sopraelevazione, di fabbricati, oltre agli elaborati di inquadramento (planimetrie) gli elaborati (piante prospetti sezioni) devono inoltre rappresentare lo stato attuale dell'edificio e quello di progetto. Oltre agli elaborati delle opere esistenti e di quelle progettate, all'uopo dovranno essere prodotti ulteriori elaborati di raffronto usando nel disegno le seguenti tinte convenzionali: nero per opere preesistenti - giallo per le demolizioni e gli scavi - rosso per le nuove costruzioni o riempimenti. I prospetti e le sezioni delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e nella stessa grafia.	Sempre dovuto nei casi previsti dalla stessa lettera
x. Pagamento dei diritti di Segreteria/istruttoria, stabiliti dal Comune di Marsala.	Sempre dovuti
y. Relazione e planimetria inerente quanto previsto dall'art. 88 bis del presente regolamento in materia di inquinamento luminoso	Sempre dovuto nei casi in cui sia prevista la sistemazione dell'area esterna del fabbricato o la sostituzione dell'impianto di illuminazione esterno esistente

Il Dirigente del Settore Pianificazione e Urbanistica  
ing. Pier Benedetto Mezzapelle