

Comune di Regalbuto

SETTORE TECNICO GESTIONE DEL TERRITORIO
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Prot. 4286

Pratica edilizia n° _____

*UAGBA solo PER LA
PUBBLICAZIONE
L. N. 5*

PERMESSO DI COSTRUIRE

(Art. 5 della L.R. 10/08/2016 n. 16)

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO GESTIONE DEL TERRITORIO

Vista la domanda assunta in data 22/02/2017 al n° 4286 di Prot., con la quale la Sig.ra La Rosa Laura nata a Paternò (CT) il 19/07/1978 – Cod. Fisc. LRS LRA 78L59 G371X e residente a Regalbuto in Largo Enna n. 4, in qualità di proprietaria, chiede il rilascio del Permesso di Costruire per la ristrutturazione edilizia con frazionamento del fabbricato in tre unità immobiliari e variazione d'uso del piano terra da abitazione a negozio dell'immobile sito in Via Roma n. 9-11 censito al N.C.E.U. al Foglio n° 90 particella n. 2986 sub. 5;

Considerato che:

- il richiedente ha titolo per ottenere l'atto autorizzativo richiesto in virtù del titolo di proprietà allegato all'istanza, stipulato in data 20/04/2016 Rep. n. 31606 Raccolta n. 9478 registrato il 28/04/2016 al n. 1267;
- l'immobile interessato dall'intervento in oggetto è stato realizzato in data antecedente il 17/08/1942, quando in base alle norme allora vigenti non era necessaria nessuna licenza o autorizzazione comunale fuori e dentro il centro abitato, ad eccezione di un vano a secondo piano realizzato nel 1965 come si evince dall'atto notorio allegato all'istanza;

Ritenuto che gli interventi edilizi proposti si qualificano nella fattispecie di modifica di prospetto e cambio d'uso di cui all'art. 7 del vigente Regolamento Edilizio Comunale e pertanto soggette al rilascio di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 16/2006;

Visto il progetto redatto dal Geom. Labruna Giuseppe di Regalbuto corredato della sottoelencata documentazione:

- Tav. 1: stralcio P.R.G., stralcio catastale, planimetria generale, stralcio dettaglio centro storico, fotografie;
- Tav. 2: Pianta, Prospetti e Sezioni esistente;
- Tav. 3: Pianta, Prospetti e Sezioni modificato;
- Tav. 4: schema impianti tecnici elettrico, idrico e riscaldamento, fognario;
- Tav. 5: relazione tecnica;
- Relazione igienico – edilizia;

Visti altresì:

- il parere favorevole reso in data 06/06/2017 Prot. n. 85 dall'ASP n. 4 Servizio Igiene Pubblica di Regalbuto, per la destinazione d'uso e superficie;
- l'attestazione di versamento per diritti di segreteria pari ad € 100,00 del 03/07/2017;
- l'attestazione di versamento per costo di costruzione pari ad € 393,17 del 03/07/2017;
- Dichiarazioni Antimafia del proprietario;
- la visura catastale;
- la documentazione integrata in data 03/05/2017 prot. 8914;

- Dichiarazione del progettista sulla conformità del progetto alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche (legge 13/1989, Regolamento n. 236/1989, L. 109/1994);
- l'attestazione del Genio Civile di Enna prot. n. 98155 del 08/05/2017;
- la Legge n° 10 del 28/01/77, la L.R. n° 71 del 27/12/78, la Legge n° 47 del 28/02/1985, la L.R. n° 37 del 10/08/1985 e s.m. i., la L.R. n° 16 del 10/08/2016;
- il P.R.G. vigente in questo Comune approvato in data 14/11/2005 con Decreto Dir. n° 976 del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana;
- la L.R.n. 13/2015;
- lo Studio di dettaglio del Centro Storico del Comune di Regalbuto approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 28/03/2017;
- l'indizione del 05/05/2017 n. 9147-2017 di Prot. di Conferenza di servizi decisoria ai sensi dell'art. 14 comma 2 Legge 241/90 per il giorno 23/06/2017;
- che nessuna determinazione è pervenuta alla data odierna da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Enna e che pertanto ai sensi del comma 4 dell'art. 14 bis Legge 241/90 la mancata comunicazione da parte di Enti preposti equivale ad assenso senza condizioni;

Richiamata la normativa in tema di abbattimento delle barriere architettoniche, di sicurezza degli impianti, di contenimento dei consumi energetici negli edifici, di esposizione al rumore e di parcheggi;

Accertata la conformità del progetto alle prescrizioni della normativa urbanistica generale, alle prescrizioni di zona e alle norme di attuazione del P.R.G. vigente – l'immobile interessato ricade nel P.R.G. all'interno della zona "A" (Centro Storico art. 8 e 10 delle Norme di Attuazione Studio di dettaglio del centro storico approvato con delibera consiliare n. 6 del 28/03/2017);

**in conformità allo strumento urbanistico ed al contenuto degli elaborati progettuali
vistati per approvazione in ogni pagina da quest'ufficio
ed allegati alla presente costituiti da:**

- Tav. 1: stralcio P.R.G., stralcio catastale, planimetria generale, stralcio dettaglio centro storico, fotografie;
- Tav. 2: Piante, Prospetti e Sezioni esistente;
- Tav. 3: Piante, Prospetti e Sezioni modificato;
- Tav. 4: schema impianti tecnici elettrico, idrico e riscaldamento, fognario;
- Tav. 5: relazione tecnica;
- Relazione igienico – edilizia;

RILASCIA

alla sig.ra **La Rosa Laura** sopra generalizzata, nella qualità di proprietaria

PERMESSO DI COSTRUIRE

per la ristrutturazione edilizia con frazionamento del fabbricato in tre unità immobiliari e variazione d'uso del piano terra da abitazione a negozio dell'immobile sito in Via Roma n. 9-11 censito al N.C.E.U. al Foglio n° 90 particella n. 2986 sub. 5.

Il presente Permesso di Costruire:

- non comporta limitazione dei diritti dei terzi;
- è condizionato alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia e di cui si è fatto cenno in premessa;
- ai sensi dell'art. 18 del vigente Regolamento Edilizio ha validità di anni tre decorrenti dalla data di comunicazione d'inizio lavori, che devono comunque essere iniziati entro un anno dal rilascio del presente Permesso di Costruire;

Prescrizioni specifiche:

- La realizzazione degli interventi dovrà avvenire in assoluta conformità alle prescrizioni previste, per il Centro Storico di Regalbuto, dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Enna, con nota prot. 1640 del 02/08/2016 che in uno si allega e a quelle previste dallo Studio di dettaglio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 28/03/2017. Le eventuali violazioni saranno sanzionate a norma di legge.
- Entro 30 giorni dalla comunicazione di fine lavori deve essere denunciata la variazione di aggiornamento all'Agenzia del Territorio (ex Catasto Edilizio Urbano) di Enna per il cambio di destinazione d'uso dell' U.I. in oggetto.

Prescrizioni generali:

1. Prima dell'inizio dei lavori, nei casi previsti dal D. Leg.vo n°81 del 9/04/2008 e s.m.i., il committente o responsabile dei lavori deve trasmettere all'organo di vigilanza territorialmente competente la notifica preliminare. Copia della notifica deve essere affissa in maniera visibile presso il cantiere e custodita a disposizione dell'organo di vigilanza competente; infine il rispetto di cui al Decreto Assessoriale dell'Ass.to Reg.le Della Salute del 5/09/2012 relativo al rispetto delle norme sulle misure di prevenzione e protezione dai rischi di caduta dall'alto ecc.ecc..
2. Eventuali variazioni o prescrizioni delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica e per tutte le costruzioni che si assoggettano alle particolari prescrizioni per le zone sismiche, prima dell'inizio dei lavori, dovrà farsi denuncia ed ottenere preventiva autorizzazione scritta dall'Ufficio Tecnico della Regione o dall'Ufficio del Genio Civile, secondo le competenze vigenti, dandone comunicazione a questo Comune.
2. bis. Prima dell'inizio dei lavori dovrà conseguirsi apposita autorizzazione al conferimento dei materiali provenienti da scavi e/o demolizioni in discariche autorizzate all'uopo. In ogni caso la destinazione degli stessi materiali dovrà aver luogo nel rispetto delle leggi vigenti.
2. ter. Le opere in fondazione ed in genere tutti i manufatti interrati e seminterrati dovranno esser ben impermeabilizzati a cura e spese del titolare della concessione edilizia. Il Comune e l'ente gestore delle reti idriche sottotraccia si ritengono esonerati da responsabilità conseguenti a umidità che dovesse rivelarsi per insufficiente impermeabilizzazione.
3. Prima dell'inizio dei lavori oggetto della presente concessione, per le opere rientranti nell'ambito d'applicazione delle norme per il contenimento del consumo d'energia negli edifici (L. 10/91), dovrà depositarsi in comune, in doppia copia, il progetto delle opere stesse corredato da una relazione tecnica che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni delle norme in questione. Si precisa che l'inizio dei lavori per le opere che nel loro complesso rientrano nell'ambito d'applicazione della L. 10/91, è subordinato al preventivo deposito della predetta relazione tecnica e progetto.
3. bis. La conformità delle opere di cui al precedente punto 3. rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica di cui all'art. 28 L. 10/91, nonché l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato, devono essere asseverati dal D.L. E presentati a questo Comune contestualmente alla dichiarazione di fine lavori. La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale documentazione asseverata. Per il resto si applicano le disposizioni di cui al D. l.vo 192/2005 e s.m.i. *Altresì*, il Concessionario è onerato all'adeguamento di quanto sancito dal D.P.R. 16/04/2013, n.74, nonché al Decreto 23 luglio 2014 (pubblicato sulla G.U.R.S. n.32 dell'8/08/2014) dell'Assessorato Regionale all'Energia e dei Servizi di Pubblica Utilità.
4. Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro 15 giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dall'U.T.C. prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che sarà redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, delle due parti.
5. Nel cantiere ove si eseguono i lavori deve essere apposto un cartello con l'indicazione del Permesso di Costruire e del relativo titolare, dell'oggetto dei lavori, del progettista, dell'assuntore e del direttore dei lavori, il nome dell'installatore dell'impianto o degli impianti previsti dalla L. n. 46/90 modificata dal D.M. 37/08, della sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in progetto, nonché della data di inizio e fine lavori. In cantiere dovranno, *altresì*, tenersi costantemente la presente concessione ed i disegni allegati, o loro copia conforme, per essere esibiti al personale addetto all'esercizio della vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia.
6. Nel corso dei lavori non è consentito ingombrare strade e/o spazi pubblici; occorrendone l'occupazione dovrà farsene esplicita richiesta scritta all'ufficio comunale competente. Analogamente, dovrà conseguirsi apposita autorizzazione da parte dell'ufficio comunale competente prima di effettuare allacci alla rete di servizi comunali.
7. Il cantiere dovrà essere decorosamente recintato per un'altezza di 2,00 m. lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici. Le recinzioni dovranno essere dipinte negli angoli salienti con strisce bianco/rosse per tutta l'altezza; munite di rifrangenti ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori; dovranno, *altresì*, essere dotate in ogni angolo di lanterne a vetri rossi, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese dal tramonto del sole all'alba.
8. Nel corso dei lavori non possono eseguirsi opere in variante al progetto approvato senza la preventiva autorizzazione di questo Comune, fatta eccezione delle varianti in corso d'opera espressamente previste ex art. 15 della legge 47/1985; l'approvazione delle varianti in corso d'opera deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
9. I certificati di abitabilità, agibilità e conformità potranno essere richiesti ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001 allegando una perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori che attesti la conformità delle opere eseguite al contenuto del Permesso di Costruire, alle norme igienico - sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento, connessa all'oggetto della richiesta, oltre a tutti i documenti prescritti dalle leggi vigenti.

Si avverte, infine, che in caso di accertata responsabilità del titolare del Permesso di Costruire od in caso di inosservanza di almeno una delle superiori prescrizioni da parte del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, questo ente procederà senza alcuna remora all'applicazione delle sanzioni previste dal DPR 380/2001.

Altresì si avverte, che la mancata ottemperanza totale o parziale delle prescrizioni specifiche e generali preclude l'effettivo inizio dei lavori e determina la decadenza della presente concessione. La comunicazione di inizio lavori mancante, anche in parte, degli elaborati o documenti da allegare previste fra le prescrizioni, sarà considerato atto privo di effetti anche in assenza di successiva comunicazione di questo Ufficio.

Regalbuto li, 25 LUG. 2017

L'ISTITUTTORE TECNICO
G. A. Giuseppe Astora

2 LUG. 2017



Il Dirigente del Settore Tecnico
Gestione del Territorio



Il sottoscritt _____ con recapito in _____ via _____, in nome e conto del titolare dichiara di avere ritirato oggi _____ l'originale della presente concessione edilizia con i relativi allegati e di avere preso atto di tutte le prescrizioni specifiche e generali nella stessa indicate accettandole espressamente.

L. DICHIARANTE



Regione Siciliana
Assessorato dei Beni Culturali e Identità Siciliana
Dipartimento dei Beni Culturali e Identità Siciliana
www.regione.sicilia.it/beniculturali

**Soprintendenza
Beni Culturali e Ambientali
di Enna**

via Orfanatrofio, 15 - 94100 Enna
tel. 0935 50 76 11 - fax 0935 50 76 335
soprien@regione.sicilia.it
soprien@certmail.regione.sicilia.it

Partita Iva 02711070827
Codice Fiscale 80012000826

U.O.02 - Sezione per i beni architettonici e storico - artistici
soprien.uo2@regione.sicilia.it

Enna Prot. n. 1640 del 21/08/2016
Allegati n. _____

OGGETTO: Regalbuto (EN)- Studio di dettaglio del Centro Storico redatto ai sensi dell'art. 3 della L.R. 10/07/2015 n. 13. **Convocazione conferenza di servizi del giorno 03/08/2016.**

Al Sig. Sindaco del
Comune di Regalbuto

Con riferimento allo studio di dettaglio del Centro Storico, previsto dalla Legge n.13 del 10/07/2015, inviato a questa Soprintendenza con nota di codesto Comune prot. n° 14630 del 28/07/16, si esprime sicuramente un giudizio positivo per l'operazione di studio e di individuazione delle diverse tipologie edilizie presenti nel Centro Storico in conformità alle prescrizioni della su citata legge, eseguita dall'U.T.C. di codesto Comune, in quanto si ritiene che il recupero del patrimonio edilizio esistente sia uno degli atti più importanti per la gestione del territorio.

Lo studio di dettaglio del Centro Storico diviso in comparti darà sia all'Amministrazione che ai privati, la possibilità di interventi programmati e razionalizzati che garantiranno non solo la conservazione dei valori esistenti e contemporaneamente la fruizione secondo canoni più adeguati alla vita contemporanea, ma anche l'individuazione di alcuni criteri di intervento oggettivi per uniformare gli interventi consentiti nella zona "A".

Verificato che l'individuazione delle tipologie edilizie rispetta le indicazioni della L.R. n. 13/2015;

fermo restando che tutti gli immobili ed edifici pubblici appartenenti al demanio comunale sono sottoposti "ope legis" alle disposizioni di tutela ai sensi dell'art. 2 comma 2, dell'art. 10 comma 1 e degli artt. 12 e 13 del D. lgs. n. 42 del 22.01.2004 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - che subordina l'esecuzione di opere e lavori sui beni culturali alla preventiva autorizzazione di questa Soprintendenza;

si esprime parere favorevole allo studio di dettaglio con le seguenti indicazioni:

negli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e quelli di restauro e risanamento conservativo, ove non è necessario acquisire l'autorizzazione preventiva della Soprintendenza competente per territorio, si prescrive che:

- 1.i Il manto di copertura degli edifici dovrà essere realizzato in coppi siciliani di riuso o di fattura similare;
- 2.le coperture dovranno essere eseguite a tetto e non potranno in nessun caso essere utilizzati ad uso residenziale;
- 3.le falde di copertura potranno fuoriuscire a sbalzo utilizzando la cappuccinata;
- 4.le superfetazioni esistenti e le riserve idriche collocate sulle coperture, ove possibile, dovranno essere eliminate;
- 5.le grondaie ed i pluviali di nuova realizzazione dovranno essere in rame;

%

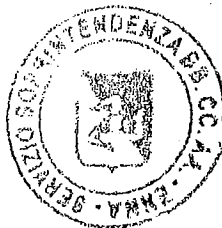
OGGETTO:Regalbuto (EN)- Studio di dettaglio del Centro Storico di Regalbuto redatto ai sensi dell'art. 3 della L.R. 10/07/2015 n. 13. **Convocazione conferenza di servizi del giorno 03/08/2016.**

- 6.I prospetti degli edifici in muratura, dovranno essere realizzati con intonaci a base di calce, nella cromia originale ovvero ottenuti con colori terrosi scelti nella gamma del giallo sabbia o rosa cipria;
- 7.la pietra dei prospetti potrà restare a vista ove si riscontri una pezzatura squadrata e regolare;
- 8.gli architravi e gli stipiti di porte e finestre dovranno essere realizzati in pietra locale o riquadrati con intonaco a base di calce;
- 9.gli elementi in pietra dei portali, delle mensole e reggi-mensole dovranno essere mantenuti e restaurati e non sarà possibile eseguire su di essi qualsiasi intervento di pittura;
10. tutti gli impianti (idrici, telefonici, elettrici, etc.) dovranno essere inseriti in appositi cavidotti e i tubi di scarichi dei servizi igienici dovranno essere realizzati sotto traccia;
11. i prospetti dovranno essere privi di fasce marcapiano;
12. gli infissi dovranno essere realizzati in legno;
13. il disegno delle ringhiere in ferro e dei parapetti dovrà essere improntato alla massima semplicità.
14. le eventuali operazioni di arredo urbano che non si riferiscono alla locale tradizione dovranno essere preventivamente concordate con questa Soprintendenza.



Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma coerente con la tipologia dell'intorno, ammessa su tutto il patrimonio edilizio di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), h), i) dell'art. 2 della L.R. n. 13/2015; per gli interventi di accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari consentito su tutto il patrimonio edilizio di base e per la ristrutturazione urbanistica consistente in una sommatoria organica di manutenzione, ristrutturazioni edilizie, accorpamenti e demolizioni per la realizzazione di nuove costruzioni, consentita su contesti edilizi fatiscenti, totalmente o parzialmente disabitati, secondo le previsioni di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 4 della L.R. n. 13/2015 per tutti questi interventi è necessario acquisire l'autorizzazione della Soprintendenza competente per territorio, come previsto dall'art. 4 della succitata L.R. 13/2015.

IL DIRETTORE DELLA SEZIONE
(arch. Aldo Vallacqua)



IL SOPRINTENDENTE
(arch. Salvatore Gueli)