



Municipio della Città di Francavilla al Mare

Medaglia d'oro al Valore Civile

Provincia di Chieti - Abruzzo

SETTORE III : Attività Tecniche e Ambientali

Bollo €
16,00

ORIGINALE: PER IL COMUNE
 PER LA PARTE

PERMESSO DI COSTRUIRE
(Piano Casa – L.R. n° 16 del 19/08/2009)

Anno 2017

N° 22

IL DIRIGENTE DEL SETTORE III

Premesso:

- che con istanza acquisita agli atti del Comune il 12/04/2016 prot. n° 13102 la Sig.ra LUCIANO Amalia nata a Roma il 03/10/1954 e residente in Francavilla al Mare, Via Feltrino n° 10 (C.F.: LCN MLA 54R43 H501U) ha richiesto il permesso di costruire per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato residenziale in Viale Alcione ai sensi della legge regionale n° 16/2009;
- che a seguito di detta istanza è stato rilasciato il Permesso di Costruire n° 59 del 10/06/2016;
- che con nota acquisita agli atti del Comune il 29/11/2016 prot. n° 38017 la titolare del sopraccitato Permesso di Costruire ha chiesto l'archiviazione dello stesso non avendo comunicato l'inizio dei lavori e non eseguito alcuna opera;
- che con nuova istanza acquisita agli atti del Comune il 22/12/2016 prot. n° 40639 è stato richiesto il permesso di costruire per il medesimo intervento ai sensi della legge regionale n° 16/2009 con tipologia progettuale differente dalla precedente;
- che in data 03/02/2017 è stata redatta relazione istruttoria da parte dell'Ufficio con parere del Responsabile del Procedimento di avvio del procedimento di rigetto per presenza di una vano scala chiuso e contemporaneo eccesso di superficie rispetto a quanto consentito dalla normativa applicata;

- che con nota acquisita agli atti del Comune il 02/02/2017 prot. n° 3267, pervenuta allo scrivente in data 08/02/2017, il Progettista ha inoltrato nuovo progetto in sostituzione di quello precedente;
- che con nota prot. n° 4599 dell'08/02/2017 l'Ufficio ha comunicato l'avvio del procedimento di rigetto dell'istanza, ai sensi dell'art. 10bis della Legge n° 241/1990, per le seguenti motivazioni:
*Il progetto prevede un vano scala ospitante anche il vano ascensore dichiarato "aperto" ma che in realtà risulta essere chiuso su almeno tre lati, in quanto il quarto appare anch'esso delimitato da strutture fisse non meglio identificate sul prospetto. La superficie del vano scala (escluso l'ascensore) è di mq 24,89 al piano terra e mq 23,80 agli altri piani.
 Ai sensi dell'art. 80 del R.E.C. il vano scala è considerato volume tecnico in deroga al volume fino ad una superficie di mq 18,00; gli androni sono ammessi in fabbricati con massimo tre unità immobiliari fino ad una superficie di mq. 12,00 e negli altri fino ad una superficie di mq. 24,00.
 Tenuto conto che il vano scala in progetto, ad eccezione del piano terra che ospita anche l'androne, ha una superficie nei piani superiori maggiore di mq 18,00, (nello specifico vi è un eccesso di superficie complessiva di mq 23,20) tale maggiore superficie deve essere computata nell'incremento ammesso dal Piano Casa che pertanto risulta oltre il limite massimo ammesso dalla normativa.*

Tutto ciò premesso

VISTO il progetto sostitutivo inoltrato dalla Sig.ra LUCIANO Amalia, sopra generalizzata, con nota prot. n° 6017 del 21/02/2017;

VISTO che il progetto prevede la totale demolizione di fabbricato esistente e la ricostruzione di un nuovo edificio con incremento della superficie esistente non superiore al 35%, come previsto dall'art. 6 della L.R. n° 16/2009;

VISTO il contratto di comodato del 16/12/2015 reg.to a Pescara il 23/12/2015 al n° 3789 della durata pari alla vita della Comodataria il quale autorizza espressamente la stessa a procedere a ristrutturazioni, ampliamenti, sopraelevazioni, riparazioni e migliorie anche per il conseguimento del risparmio energetico;

VISTO che l'immobile di cui trattasi è ricompreso in zona 15 comparto G del Piano Regolatore Generale disciplinato dal Piano Particolareggiato approvato con Delibera C.C. n° 94 del 28/06/2006;

VISTO che l'immobile esistente, costituito da due piani fuori terra ad uso residenziale, è legittimato dal attestato di condono edilizio n° 727 del 15/01/1996 rilasciato ai sensi della Legge n° 47/1985 e presenta una superficie utile di mq 213,31 ed un volume lordo di mc 756,28;

- VISTO che il nuovo progetto prevede:
- un piano a garage completamente interrato (Hu ml 2,20), ad eccezione della rampa di accesso da Viale Alcione;
 - piano terra e primo (Hu ml 2,70) ad uso residenziale collegati internamente tra loro mediante una scala interna e costituenti unica unità immobiliare;
 - piano secondo e terzo (Hu ml 2,70) ad uso residenziale collegati internamente da una scala interna e costituenti unica unità immobiliare;
 - piano sottotetto autonomo ad uso locale di sgombero (Hm < ml 2,35) non abitabile ai sensi dell'art. 77 del vigente Regolamento Edilizio Comunale;

RITENUTO che il progetto sostitutivo supera le motivazioni ostative rappresentate nella comunicazione di avvio di rigetto riproponendo il vano scala con superficie utile entro il limite massimo scomputabile ai sensi dell'art. 80 del Regolamento Edilizio Comunale;

VISTO che ai sensi dell'art. 6 della legge regionale n° 16/2009 risulta assentibile un incremento massimo di superficie esistente del 35% pari a mq 74,66 per un totale realizzabile di mq (213,31+74,66) = mq 287,97;

ACCERTATO che la superficie utile in progetto, con esclusione dei volumi tecnici, scomputabili da Regolamento Edilizio, viene dichiarata pari a mq 286,72 mentre il volume lordo di progetto, esclusi i volumi tecnici, risulta di mc 1094,82;

ACCERTATO che la superficie coperta di progetto, comprensiva dei porticati al piano terra, è pari a mq 147,20 circa inferiore al 33% della superficie del lotto che viene dichiarata pari a mq 673;

VISTO che il fabbricato in progetto rispetta le distanze legali dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e presenta un'altezza massima di ml 13,36 misurata dalla quota del marciapiede comunale

all'estradosso dell'ultimo solaio piano (con esclusione del piano sottotetto come prescritto dall'art. 79 comma 1 del R.E.C.);

ACCERTATO che le superfici a parcheggio, compresi gli spazi di manovra, risultano superiori al 10% della volumetria residenziale del fabbricato;

VISTO che, essendo l'edificio esistente condonato di volumetria inferiore a mc 1000, non ricorre la casistica di cui all'art. 11 comma 9 della legge regionale 16/2009;

VISTA la relazione illustrante le tecniche costruttive da utilizzare per la bioedilizia e l'utilizzo delle fonti di energia alternative;

VISTO l'elaborato grafico inerente le soluzioni progettuali adottate per il superamento delle barriere architettoniche (Legge n° 13/89);

VISTA la relazione istruttoria dell'Ufficio in data 08/03/2017 e il parere favorevole al rilascio del permesso di costruire reso dal Responsabile del Procedimento in data 09/03/2017;

VISTA la disposizione del Dirigente del 14/03/2017 di rilascio del Permesso di Costruire;

VISTA la Delibera del Consiglio Comunale n. 95 del 19.11.1998, le Delibere di Giunta Municipale n° 1004 del 16/11/2004 e n° 781 del 27/11/2004 aventi ad oggetto la determinazione degli oneri concessori di cui alla Legge 28.01.1977 n° 10 ed alla L.R. 23.09.1998, n° 89;

VISTA la nota prot. n° 11047 del 31/03/2017 con la quale è stato chiesto alla parte il pagamento degli oneri concessori di cui alla legge n° 10/1977;

VISTA l'attestazione del versamento n° 0047 del 15/04/2017 dell'importo di € 659,37 comprovante l'avvenuto pagamento del conguaglio della maggiorazione degli oneri di urbanizzazione spettante alla Regione Abruzzo;

VISTA l'attestazione di versamento n° 0048 del 15/04/2017 dell'importo di € 659,37 comprovante l'avvenuto pagamento del conguaglio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria spettanti al Comune;

VISTO che il contributo sul costo di costruzione va corrisposto in corso d'opera dopo l'avvenuto inizio dei lavori;

VISTO l'elaborato grafico sostitutivo, Tav. 4, trasmesso dal Progettista con nota prot. n° 15566 del 09/05/2017;

VISTO il Piano Regolatore Generale e le relative Norme Tecniche di Attuazione approvati con deliberazione del Consiglio Provinciale n° 7/6 del 06.03.1998, esecutiva;

VISTO il Nuovo Regolamento Edilizio approvato con deliberazione C.C. n. 30 del 23.03.2005, modificato con deliberazione C.C. n. 107 del 09.08.2005, modificato con deliberazione C.C. n. 125 del 29.09.2005 modificato con deliberazione C.C. n. 36 del 14.03.2006;

VISTO il Piano Regionale Paesistico approvato in data 21/03/1990 dal C.R. con atto 120/34 del 01/03/1995;

VISTA la Legge 9 gennaio 1989, n. 13 e il relativo Regolamento di attuazione D.M. 14/06/1989 n° 236;

VISTO il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, art. 146 nel testo in vigore;

VISTE le Leggi 17.08.1942 n. 1150, 06.08.1967 n. 765, 28.01.1977 n. 10, 28.02.1985 n. 47 e s.m.i.;

VISTA la Legge Regionale 12.04.1983 n.18 nel testo vigente;

VISTO il D.M. 01.04.1968, n.1444;

VISTO il D.Lgvo n° 267 del 18.08.2000, nel testo in vigore;

VISTO il D.P.R. 06.06.2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) nel testo in vigore;

VISTA la Legge Regionale n° 16 del 19/08/2009 (c.d. Piano Casa) e s.m.i.;

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n° 4 del 23/02/2010;

RILASCIA

ai sensi e per gli effetti della **legge regionale n° 16 del 19/08/2009** (Piano Casa) nel testo in vigore, che consente interventi finalizzati al miglioramento della qualità architettonica, energetica ed abitativa, per preservare e riqualificare il patrimonio edilizio esistente, anche in deroga alle vigenti previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali,

IL PERMESSO DI COSTRUIRE

alla Sig.ra **LUCIANO Amalia** nata a Roma il 03/10/1954 e residente in Francavilla al Mare, Via Feltrino n° 10 (C.F.: LCN MLA 54R43 H501U) in qualità di comodataria per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato residenziale in Viale Alcione distinto in Catasto al Foglio di mappa n° 3, part.lla n° 540, nel rispetto del progetto allegato, quale parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di regime dei suoli, di edilizia, di igiene e di Polizia Urbana e purché da esso titolare per sé e per i suoi successori, sia osservato tutto quanto contenuto nel presente provvedimento.

CONDIZIONI SPECIALI

- a) Il fabbricato deve essere realizzato con le tecniche costruttive della bioedilizia e prevedere l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili. Il rispetto di tale condizione sarà oggetto di verifica al momento del rilascio del certificato di agibilità del fabbricato.
- b) Gli interventi devono consentire un incremento di classi energetiche dell'edificio non inferiore alla classe B.
- c) I locali al piano sottotetto adibiti a sgombero, non abitabili ai sensi dell'art. 77 - lettera a) del vigente Regolamento Edilizio, devono essere pertinenzia delle unità immobiliari residenziali costituenti il fabbricato e non possono essere cedute separatamente da esse.
- d) L'edificio sia dotato:
 - di impianti alimentati da fonti rinnovabili progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e del 35% della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento;
 - di idoneo sistema di raccolta e riuso delle acque meteoriche ai sensi dell'art. 56 del vigente Regolamento Edilizio Comunale;
 - di idoneo impianto fotovoltaico ai sensi dell'art. 58bis del vigente Regolamento Edilizio Comunale;

L'ottemperanza alle suddette condizioni deve essere dimostrata e certificata contestualmente alla comunicazione di ultimazione dei lavori.

CONDIZIONI GENERALI

- 1) Il presente Permesso di Costruire si rilascia senza alcun pregiudizio dei diritti dei terzi.
- 2) I lavori vengano iniziati entro un anno dalla data di ritiro del presente provvedimento e terminati entro tre anni dalla data di inizio dei lavori, così da rendere l'edificio agibile.
- 3) Il Titolare del Permesso di costruire, in osservanza degli artt. 24 e 25 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, è tenuto a presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia presso il Settore III Urbanistica del Comune di Francavilla al Mare, la Segnalazione Certificata di Agibilità dell'immobile ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n° 380/2001 nel testo vigente. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa di legge.
- 4) Con il presente permesso di costruire, non si intenda acquisito per parte del richiedente alcun diritto per opporsi in qualunque caso o in qualsivoglia tempo contro quelle disposizioni che il Comune volesse adottare per migliorare le condizioni dei luoghi adiacenti.
- 5) Le costruzioni siano eseguite a perfetta regola d'arte, non ritenendosi responsabile l'Amministrazione dei sinistri che possono avvenire.
- 6) La costruzione sia integrale e fedele al progetto approvato.
- 7) Il Titolare del Permesso del Permesso di Costruire prima dell'inizio dei lavori deve formalmente richiedere al Settore III Urbanistica/Edilizia del Comune la redazione del Verbale di Linee e Quote che sarà elaborato previo sopralluogo sul cantiere da parte dei Tecnici Comunali; i lavori possono essere iniziati solo dopo l'esito favorevole del sopralluogo e la stesura del relativo verbale; successivamente il Titolare del Permesso di costruire deve formalmente comunicare al Comune il giorno in cui avranno inizio i lavori ai sensi dell'Art. 60 della L.R. 18/1983.
- 8) Prima dell'inizio dei lavori il Titolare del Permesso di costruire provveda ad esporre in cantiere un cartello indicante chiaramente: a) il proprio nome e cognome; b) nome, cognome e indirizzo dell'Impresa esecutrice dei

- Lavori; c) nome e cognome del Progettista, nome e cognome del Direttore dei Lavori; d) la data ed il numero del presente *permesso di costruire*; e) il termine per l'inizio dei lavori ed il termine per la ultimazione degli stessi, come stabilito al precedente punto 1).
- 9) Dovrà essere autorizzato, previa formale richiesta, l'utilizzo dell'impianto di smaltimento dei rifiuti liquidi. L'impianto di smaltimento liquami, deve essere realizzato in ottemperanza alla normativa vigente in materia

Non ottemperando a quanto sopra, il Titolare del Permesso di costruire incorrerà nelle sanzioni previste dal vigente Regolamento Comunale Edilizio e dalle Leggi in materia.

OBBLIGHI DEL TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

A) Trasmettere al Comune, contestualmente alla richiesta del verbale linee e quote:

- Nominativo di tutte le imprese esecutrici coinvolte, alla data dell'inizio lavori, dichiarazione sull'organico medio annuo e Documento Unico di Regolarità Contributiva (D.U.R.C.) delle imprese esecutrici (anche in caso di variazione dell'impresa).
- Autorizzazione sismica o attestazione dell'avvenuto deposito del progetto delle strutture, rilasciata dal Servizio Attività Tecniche Territoriali (ex Genio Civile), ai sensi dell'art. 7 o art. 9 della L.R. 11 agosto 2011, n. 28, "Norme per la riduzione del rischio sismico e modalità di vigilanza e controllo su opere e costruzioni in zone sismiche";

B) Trasmettere al Comune, contestualmente alla comunicazione di inizio lavori:

- Progetto, redatto da Professionista abilitato, ai sensi della **Legge 09.01.1991 n.10 e s.m.i.** (*Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia*);
- Progetto, redatto da Professionista abilitato, ai sensi del **Decreto n° 37 del 22/01/2008 e s.m.i.** (*Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici*), da presentare contestualmente al progetto edilizio ai sensi dell' art. 11 del sopraccitato Decreto; (in alternativa dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dal progettista ai sensi del D.P.R. n° 445/2000 attestante che l'intervento edilizio non è soggetto a progettazione obbligatoria prescritta dal sopraccitato Decreto).
- **Moduli 1 e 2**, reperibili presso lo Sportello della Ripartizione Urbanistica o scaricabili dal sito istituzionale del Comune di Francavilla al Mare all'indirizzo www.comune.francavilla.ch.it, **relativi alla tracciabilità e quantità dei rifiuti**, da allegare obbligatoriamente alla domanda di Permesso/comunicazione/DIA/SCIA, come prescritto dalla Delibera di Giunta Regionale n° 514 del 28/06/2010 e specificatamente:
Modulo 1 "Rifiuti da C&D" contenente informazioni relative alla stima dell'entità e della tipologia dei rifiuti inerti da C&D prodotti, specificando il tipo di intervento edilizio, l'ubicazione, la gestione dei rifiuti, il luogo e/o impianto di destinazione finale, la tipologia e la quantità dei rifiuti.
Modulo 2 "Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà" contenente informazioni sulla presenza o meno di amianto nei rifiuti da C&D.

C) realizzare una griglia delle dimensioni pari al cancello di ingresso, con condotta Ø 25 di allaccio alla tubazione comunale o al fosso più vicino per l'assorbimento delle acque meteoriche del lotto, al fine di evitare tracimazioni delle stesse su strade o suolo pubblico;

D) esibire al Comando di Polizia Municipale, entro 10 (dieci) giorni dalla fine dei lavori, i documenti relativi allo smaltimento dei rifiuti;

E) realizzare gli impianti (elettrico, riscaldamento, gas, idrico-sanitario) in osservanza delle modalità e prescrizioni di cui alle Leggi 05.03.1990 n. 46 e 09.01.1991 n. 10, nel testo in vigore;

F) menzionare gli estremi del presente Permesso di costruire alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi (energia elettrica, telefono, acqua, ecc.), ai sensi della Legge 28.01.1977, n. 10;

G) richiedere al Comune, non appena ultimata la costruzione e prima che la stessa possa essere occupata, l'attribuzione del numero civico, ai sensi dell'art. 42 e 43 del D.P.R. n° 223 del 30/05/1989;

H) destinare una parte del terreno di pertinenza del fabbricato a parcheggio, ai sensi dell'art. 2 della Legge n. 122 del 24 marzo 1989, di superficie pari a quella rappresentata sugli elaborati di progetto;

Francavilla al Mare Li 12 MAG. 2017

Allegati:

Relazione tecnica illustrativa (prot. n° 6017 del 21/02/2017)

Tav. 1 : Inquadramento territoriale – Stato di fatto e documentazione fotografica (prot. n° 40639 del 22/12/2016)

Tav. 2 : Planimetrie distanze e reti – Piante di progetto – Verifica rapporto aeroilluminante – Riepilogo superfici - Calcolo volumi (prot. n° 6017 del 21/02/2017)

Tav. 3 : Prospetti e sezioni di progetto (prot. n° 6017 del 21/02/2017)

Tav. 4 : Calcolo superfici coperte e superfici permeabili – Calcolo area di parcheggio, Linee di scarico e posizionamento serbatoi recupero acqua piovana – Pianta copertura con posizione pannelli solari e fotovoltaici (prot. n° 15566 del 09/05/2017)

Tav. 5 : Accessibilità (prot. n° 6017 del 22/12/2016)

IL DIRIGENTE DEL SETTORE III
Arch. Roberto OLIVIERI



I diritti di Istruttoria di € 260,00 + € 355,00 risultano corrisposti come da ricevute n°174 del 04/04/2016 e n° 290 del 24/05/2016.

RELATA DI NOTIFICA	
Il presente Permesso di Costruire, con accettazione di tutte le condizioni in esso riportate, è stato ritirato:	
dal Signor	(Ditta intestataria)
dal Signor	(delegato dalla Ditta intestataria)
Francavilla al Mare Li	FIRMA
	L'ADDETTO