



Settore Edilizia Privata-Urbanistica

Prot. n. 0000932 del 28.01.2014

Prot. permessi costruire in sanatoria n. **05/2014**

Riferimento destinatario

Prot. 2727 del 25.03.2013

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

Vista l'istanza di richiesta di accertamento di conformità urbanistica e compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e art. 181 del Dlgs 42/2004 prot. n. 2727 del 25.03.2013 inerente la realizzazione di opere senza titolo abilitativo presso l'immobile ubicato alla via Gavitella civ. 1, presentata dal sig. **DE LUCIA RAFFAELE**, nato a Positano il 26.01.1957 e residente in Positano alla via G. Marconi civ. 153, in qualità di amministratore unico della società "La Gavitella Blu Bay s.r.l." c.f. 03908090651 con sede in Praiano alla via Gavitella civ. 1 ed in qualità di proprietario dell'immobile ubicato in Praiano presso la via Gavitella civ. 1 ed identificato al NCEU al foglio 3 part. 2 sub. 4, tesa ad ottenere il rilascio del

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA ai sensi degli art. 36 - 37 del d.p.r. 380/01

Visto Il D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380;

Viste le norme ed i regolamenti vigenti in materia;

Vista la legge regionale Campania, n.19/2001;

Vista la legge regionale Campania, n.16/2004;

Viste le norme vigenti in materia di igiene, di sicurezza statica, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, di tutela dall'inquinamento, di tutela ambientale, paesistica, architettonica ed archeologica;

Rilevato che il signor DE LUCIA RAFFAELE ha realizzato presso l'immobile ubicato in Praiano presso la via Gavitella civ. 1 opere senza titolo abilitante contestate con **Ordinanza n. 31 del 23 giugno 2010** di demolizione lavori con ripristino dello stato dei luoghi e che tali opere consistono:

- 1) *All'ingresso del locale è stata realizzata una copertura in legno tinteggiato di bianco e ricoperta da essenze arboree di altezza mt. 2,90 circa e di dimensioni mt 4,40x mt 2,10 circa 9 mq;*
- 2) *Sul terrazzo di fronte alla sala bar è presente una tettoia in legno tinteggiato di bianco di altezza mt 2,70 circa sagomata come la pianta del terrazzo e delle stesse dimensioni;*
- 3) *Risultano installati n. 3 telai per l'apposizione di infissi all'interno della sala ristorante tranne per la prima apertura che presenta un infisso scorrevole già in opera. Gli infissi sono montati su aperture rappresentate ed autorizzate nella Dia del 11.02.2005 prot. 1229 senza la predisposizione di alcun infisso. Sono inoltre state installate tende fisse di colore blu sulla facciata esterna. Tutte le opere sinteticamente descritte determinano la trasformazione del terrazzo coperto in un volume;*
- 4) *Sul terrazzo dopo la sala ristorante il pergolato ligneo è stato ricoperto con vetri e tendaggi scorrevoli sia al di sopra che al di sotto del pergolato, inoltre sul lato verso Positano è stata installata una finestra scorrevole posta tra i due pilastri. Mentre sul lato mare sono stati posizionati tre telai per l'apposizione di infissi con sovrastante telaio con vetro fisso, oltre al tendaggio fisso di colore blu all'esterno. Con la realizzazione delle opere abusive descritte è stato configurato un volume di 160 mc circa, non previsto dai richiamati titoli abilitativi;*
- 5) *Sulla parete lato Positano della sala bar è stata trasformata la finestra riportata nei grafici della DIA dell'11.02.2005 prot. 1229 in un varco di larghezza di 1,80 mt circa. Risulta installata una vetrata costituita da cristalli temperati, a tutta altezza sul lato sinistro del vano sopra citato.*
- 6) *Prima dell'ingresso del ristorante sul lato monte è stata chiusa la scala d'accesso alla copertura mediante l'installazione di una porta;*
- 7) *Sul terrazzamento retrostante la copertura e sulla stessa risultano accantonate un ammasso di pietre calcaree e materiali di diversa natura (rete elettrosaldata, scale in ferro, frigoriferi pile di sedie ecc.) le quali deturpano il paesaggio circostante ed inoltre si ravvisa un uso a deposito di tale area non consentita dagli strumenti urbanistici vigenti;*
- 8) *Sul terrazzamento retrostante la copertura dell'immobile sono state posizionate incannucciate sostenute da paletti in ferro su base di c.a. le quali nascondono materiali di risulta non ben identificati.*



- 9) Dalla copertura al terrazzamento retrostante sono stati realizzati n° 4 gradini con malta cementizia e laterizi forati;
- 10) Sul terrazzo retrostante lato Amalfi nel terreno è stata realizzata una pavimentazione in pietra ad "opus incertum", determinando un cambio di destinazione d'uso dell'area non consentito dagli strumenti urbanistici vigenti;
- 11) Sul muro di sostegno della discesa a Cala Gavitella, di proprietà comunale, prospiciente il terrazzo retrostante lato Amalfi è stato realizzato un intonaco in malta cementizia, che determina una giuntura ed un colore della muratura diverso dalle parti circostanti;
- 12) Nel terrazzamento retrostante l'edificio, lato Amalfi è presente un vano di misure 1,50x3,10 circa e l'altezza di circa mt 2,40, su cui risulta realizzato intonaco di colore bianco;
- 13) Sulla copertura a volta della sala ristorante sono stati installati di n. 4 apparecchi per l'aria condizionata.

Rilevato che il sig. De Lucia Raffaele ha presentato istanza di SCIA prot. 1473 del 11.02.2013 ed in data 25.03.2013 prot. 2726 ha comunicato la conclusione dei lavori di ripristino delle opere relative ai punti 3-4-6-7-8-9 (ad esclusione delle tende poste sulla facciata lato mare);

Rilevato altresì che l'istanza di accertamento di conformità e compatibilità paesaggistica prevede:

- il mantenimento di quanto realizzato in assenza del titolo abilitativo in riferimento ai punti 1), 2), 5), 10), 11), 12), 13), si precisa che, come relazionato dal tecnico geom. Cinque Michele, per quanto riguarda il punto 13) i condizionatori successivamente al rilascio di detto accertamento, con richiesta di adeguato titolo abilitativo, saranno spostati in posizione limitrofa e nascosti parzialmente dalla volta e da un adeguato paramento in legno.

Per quanto riguarda tutte le tende di colore blu sulla facciata lato mare si prevede il mantenimento.

Il tutto è descritto in dettaglio nella relazione tecnica a firma del geom. Michele Cinque;

Visti gli atti tecnici a firma del **geometra Cinque Michele** iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Salerno al n. 2755.

Vista la scheda istruttoria prot. 3404 del 17.04.2013 contenente parere positivo sulla conformità urbanistica con le seguenti prescrizioni: "**Che vengano eliminate le lastre in vetro a copertura di tutti i pergolati**"; ;

Visto il parere favorevole in ordine alla positiva conclusione dell'accertamento di compatibilità paesaggistica espresso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Salerno e Avellino prot. 14325 del 20.05.2013, acquisito agli atti del Comune di Praiano il 30.05.2013 prot. 4650, con la seguente **motivazione**: "**Considerato che le opere abusivamente eseguite rientrano nei limiti fissati dal D.Lgs 42/04, art. 167 comma 4 e risultano compatibili con le esigenze di tutela dell'area vincolata: le opere on contrastano lo stato dei luoghi**";

Vista l'Autorizzazione Paesaggistica n. 33 del 18.06.2013 prot. 5198 rilasciata in conformità al parere dalla Soprintendenza B.A.P. di Salerno ed Avellino del 20.05.2013 prot. 14325;

Visto il parere favorevole espresso dall'Ente Parco Regionale Dei Monti Lattari con Decreto n. 506 del 30.08.2013 prot. n. 2013.0605782 del 02.09.2013, trasmesso al Comune di Praiano al prot. 7300 del 09.09.2013;

Visto il pagamento degli oneri istruttori di € **300,00** (bollettino n. 0128 del 02.02.2013);

Vista la determina n. 93 del 01.10.2013 che stabilisce l'importo dell'indennità risarcitoria di cui all'art. 167 del D.Lgs 42/2004 e dell'indennità sanzionatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001;

Visto il pagamento di € **2516,00** relativo all'indennità risarcitoria ai sensi dell'art. 167 del Dlgs 42/2004 ed all'indennità sanzionatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 (bonifico del 16.01.2014);

Ritenuto di dovere rilasciare il richiesto permesso di costruire in sanatoria a condizione che vengano rispettate:

A) LE SEGUENTI PRESCRIZIONI ED AVVERTENZE GENERALI

Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

1. Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici.
2. Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici è necessaria l'apposita autorizzazione dell'ufficio comunale. Le aree e spazi occupati debbono essere restituiti al pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre 30 giorni.
3. Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di apposita autorizzazione, rilasciata dall'ente competente.
4. Gli assiti di cui al punto 2 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.
5. L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato verranno dati, previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta e in presenza del direttore dei lavori.



6. E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge.
7. Il titolare del permesso di costruire, il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni osservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione.
8. Per le costruzioni eseguite in difformità dal permesso trova applicazione il regime sanzionatorio di cui al T.U. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.
9. Il permesso di costruire non vincola il comune in ordine ai lavori che il comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.
10. Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le indicazioni prescritte dalle norme vigenti in materia.
11. Nel caso di sostituzione del direttore dei lavori, il soggetto dimissionario trasmette all'ufficio competente comunale, relazione tecnica descrittiva sullo stato di consistenza dei lavori eseguiti fino alla data di sostituzione.
12. Nel caso di sostituzione dell'impresa o del direttore dei lavori, il titolare del permesso dovrà darne immediata notizia allo sportello unico per l'edilizia. In tutte le opere è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto all'albo professionale, nei limiti della sua competenza.
13. Dovranno essere osservate - se ed in quanto applicabili - tutte le prescrizioni contenute nelle vigenti norme in materia antisismica, sulle strutture portanti, sulla sicurezza degli impianti, sul contenimento del consumo energetico, sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche, sulla prevenzione incendi, sull'inquinamento.
14. L'inizio dei lavori è subordinato a tutte le autorizzazioni e depositi prescritti dalle leggi e regolamenti in vigore.
15. E' fatto obbligo di denunciare gli scarichi da effettuare qualunque sia il loro recapito mediante apposita richiesta alla competente autorità al fine di ottenere la relativa autorizzazione.
16. Il vano per il contatore dell'acqua potabile dovrà essere ubicato sulla parte esterna del muro di cinta prospiciente la via pubblica.
17. Il direttore dei lavori è tenuto a comunicare, per iscritto, la data di inizio lavori con anticipo di almeno 10 giorni.
18. Ai sensi dell'art. 90 comma 10 del D.Lgs. 81/2008, il titolare del permesso è tenuto a far pervenire unitamente alla comunicazione di inizio lavori copia dell'avvenuta produzione del PSC, del POS e della notifica preliminare.
19. Il presente permesso viene rilasciato ed è da ritenersi valido sotto la specifica condizione che i disegni, così come tutti gli elaborati di progetto, corrispondano a verità. In caso contrario esso è da ritenersi nullo e non efficace.
20. E' fatto obbligo di osservare le prescrizioni di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri ai sensi del D.Lgs. 14 agosto 1996, n. 494 e successive modificazioni.

B) LE SEGUENTI PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Che vengano eliminate le lastre in vetro a copertura di tutti i pergolati

Viste le norme regionali vigenti in materia;

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, recante: "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni;

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, recante: "T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e successive modificazioni;

Vista la Delibera di Giunta Comunale n. 178 del 17.09.2010 con il quale arch. Amato Vincenza è stata nominata Responsabile del Procedimento Paesaggistico-Ambientale;

Visto il Decreto Sindacale prot. N° 9343 del 02.12.2011 e succ. n. 11095 del 06.12.2012 con il quale arch. Francesco Saverio Cannavale è stato nominato Responsabile del Settore Tecnico;

Fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi;

RILASCIA

Al sig. **DE LUCIA RAFFAELE**, nato a Positano il 26.01.1957 e residente in Positano alla via G. Marconi civ. 153, in qualità di amministratore unico della società "La Gavitella Blu Bay s.r.l." con sede in Praiano alla via Gavitella civ. 1 ed in qualità di proprietario, il

"PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA"

AI SENSI DELL'ART. 36-37 DEL D.P.R. 380/01

per gli interventi eseguiti sull'immobile ubicato in Praiano presso la via Gavitella civ. 1 ed identificato al NCEU al foglio 3 part. 2 sub. 4, in conformità a quanto descritto negli elaborati e nella documentazione a firma del **geometra Cinque Michele** iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Salerno al n. 2755, prodotti in allegato all'istanza



Comune di Praiano

PROVINCIA DI SALERNO
Costa d'Amalfi
"ANTICA PLAGIANVM"



di sanatoria, salvi i diritti di terzi e poteri di altri organi amministrativi, con rispetto delle norme regolamentari di sicurezza ed igiene.

I grafici e la relazione tecnica allegati all'istanza ne formano parte integrante ed inscindibile.

I lavori dovranno iniziare entro un anno da oggi e completati entro tre anni dall'inizio lavori così come previsto dall'art. 15 del DPR 380/2001.

Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare e delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22 del D.P.R. 380/01. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

COPIA DELLA PRESENTE VIENE TRASMESSA AL COMANDO DI POLIZIA MUNICIPALE PER QUANTO DI COMPETENZA.

PRAIANO LÌ, 28.01.2014

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO
ARCH. FRANCESCO SAVERIO CANNAVALE

Il sottoscritto si obbliga alla esecuzione delle prestazioni ed alla stretta osservanza di tutte le prescrizioni contenute nella presente autorizzazione, oltre ad autorizzare il trattamento dei propri dati personali, anche per fini statistici e comunque ai sensi del D. Lgs. n° 196/2003.

Praiano, lì _____

L'inosservanza alle prescrizioni contenute nella presente renderà ipso iure "inefficace" il permesso di costruire

Il presente permesso di costruire è stato affisso per estratto all'albo pretorio in data 28.01.2014 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT. VINCENZO GALANO