



COMUNE DI BIANCAVILLA (Provincia di Catania)
Cod. Fisc. 80009050875 - P.I. 01826320879

UNITA' DI PROGETTO "GESTIONE DEL TERRITORIO" SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Prot. n. 6346/2016
Pratica Edile N° 50/2015 Aut. (SUAP)

Biancavilla, 01.04.2016

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

- **VISTA** la richiesta presentata in data 26.11.2015 prot. n. 23682 dal Signor Sangiorgio Alessandro nato a Paternò il 26.04.1970, C.F. SNG LSN 70D26 G371H, nella qualità di proprietario con la Signora Mancari Rosanna nata a Biancavilla il 29.03.1972, C.F. MNC RNN 72C69 A841E, entrambi residenti a Biancavilla in Via Delle Primule n. 6, intesa ad ottenere il rilascio dell'autorizzazione edilizia ad eseguire i lavori di variazione della destinazione d'uso nell'immobile posto a piano terra adibito a garage, da destinare ad attività commerciale, sita in questo Comune in Via Dei Pini s.n.c., distinta al N.C.E.U. al foglio 41 particella 78 subb. 1-2, facente parte di un edificio di maggiore consistenza;
- **VISTI** gli atti tecnici ed amministrativi;
- **VISTA** la determina Sindacale n. 12 del 31.03.2016 avente oggetto: "Nomina Responsabili di Posizione Organizzativa fino al 17 maggio 2016";
- **VISTA** la concessione edilizia in sanatoria n. 98 prot. n. 29789 del 24.11.1997, rilasciata ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85, in ditta al Signor Ricca Carmelo, relativa all'edificio ad uso residenziale, composto da piano terra (n. 2 garage), piano primo (n. 3 appartamenti) con copriscala e copertura piana a terrazza al secondo piano, distinto al N.C.E.U. al foglio 41 particella n. 78 subb. 1-2-3-4-5-6;
- **VISTO** l'atto di compravendita rogato dal Dott. Emanuele Magnano di San Lio, Notaio in Catania, in data 14.11.2011 Repertorio n. 49979 Raccolta n. 14682, dal quale si evince che i Signori Sangiorgio Alessandro e Mancari Rosanna in premessa generalizzati, hanno acquistato la piena proprietà dell'unità immobiliare posta a piano terra, sita in questo Comune in Via Dei Pini s.n.c., distinta al N.C.E.U. al foglio 41 particella n. 78 subb. 1-2;
- **VISTO** il parere dell'Ufficio Tecnico espresso in data 08.02.2016, con le sue motivazioni che qui di seguito si riportano:
"Vista l'istanza Prot. n. 23682 del 26/11/2015, P.E. 50/2015 Aut., presentata dal Sig. Sangiorgio Alessandro, tendente ad ottenere l'autorizzazione al cambio di destinazione d'uso dei garage (n. 2 Garage) e ingresso ad attività Commerciale, posti a piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, composto da piano terra, piano primo, per il quale è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 98/1997;
- Vista la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 98, Prot. n. 29789 del 24/11/1997, rilasciata ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85, in ditta Ricca Carmelo, relativa al fabbricato uso residenziale, composto da piano terra (n. 2 garage), piano primo n. 3 (n. 3 appartamenti) con copriscala e copertura piana a terrazza al secondo piano, distinto al N.C.E.U. al foglio 41 particella 78 subb. 1-2-3-4-5-6;
- Considerato che il fabbricato ad uso residenziale (civile abitazione), di cui fanno parte le due unità immobiliari adibiti a garage, l'ingresso e il vano scala, posti a piano terra, ed oggetto di cambio di destinazione d'uso, e il relativo terreno di pertinenza dello stesso fabbricato, ricadono in zona "E" (agricola) del vigente P.R.G;
- Visto l'art. 68 del R.E.C. e N.d.A., zona "E", che così recita: "In questa zona è consentita solo la costruzione di edifici per le aziende agricole. E' altresì consentita la costruzione di edifici o impianti destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, secondo le indicazioni dell'art. 22 della L.R. n. 71/78 Omissis Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche ad insediamenti industriali per la lavorazione dei prodotti agricoli Omissis In detta zona è consentita la costruzione di abitazioni per i proprietari o conduttori del fondo, con indice massimo di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc/mq Omissis"



COMUNE DI BIANCAVILLA (Provincia di Catania)
Cod. Fisc. 80009050875 - P.I. 01826320879

- Visto l'art. 10 (Variazioni della destinazione d'uso degli immobili) della L.R. 37/85: "... omissis ... La variazione della destinazione d'uso degli immobili deve essere compatibile con i caratteri della zona territoriale omogenea in cui ricade l'immobile medesimo omissis";
- Per quanto sopra esposto e per le seguenti motivazioni si esprime parere contrario al cambio di destinazione d'uso, con opere, da residenziale (n. 2 garage e ingresso) ad attività commerciale perchè in contrasto con l'art. 10 della L.R. 37/85. La nuova attività da realizzare (commerciale) non è compatibile con la zona omogenea "E" (agricola) del P.R.G. in cui ricade l'immobile ed in contrasto con l'art. 68 del R.E.C. e N.d.A. che non prevede la possibilità di realizzare attività commerciali in detta zona "E" agricola".
- **VISTA** la comunicazione della U.P. "Gestione del Territorio" Urbanistica ed Edilizia Privata prot.n. 2715 del 10.02.2016, notificata ai richiedenti in data 10.02.2016, con la quale per i motivi di cui al parere istruttorio allegato alla stessa, veniva dato avvio del procedimento di diniego alla richiesta di autorizzazione edilizia per l'esecuzione dei lavori di cui sopra, ai sensi della L.R. 30.04.1991, n. 10 e successive modifiche ed integrazioni, (art. 23 L.R. 28 dicembre 2004 n. 17), assegnando giorni 10 (dieci) dal ricevimento della su citata comunicazione, per la presentare di eventuali osservazioni anche corredate da documenti sul parere espresso;
 - **VISTA** la nota a firma dei Signori Sangiorgio Alessandro e Mancari Rosanna, introitata al protocollo generale di questo Comune in data 17.02.2016 al n. 3252, avente oggetto: "Osservazioni al preavviso di diniego di autorizzazione al cambio d'uso prot.n. 2715 del 10.02.2016, prat. ed. n. 20/2015 Aut. (suap)";
 - **CONSIDERATO** che le osservazioni prodotte dai Sigg. Sangiorgio e Mancari, con la nota su citata, non consentono di superare i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza, questo Ufficio riconferma il parere di diniego espresso in data 08.02.2016;
 - **VISTI** i Regolamenti comunali di edilizia, d'igiene di polizia locale e di tutela delle strade comunali;
 - **VISTO** l'art. 5 della L.R. n. 37/85;
 - **VISTO** l'art. 10 della L.R. 37/85;
 - **VISTI** gli strumenti urbanistici e Norme di Attuazione vigenti in questo Comune;
 - **VISTO** l'Ordinamento Amministrativo degli EE.LL. vigente nella regione siciliana e successive modifiche ed integrazioni;

NEGA L'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

ai Signori Sangiorgio Alessandro nato a Paternò il 26.04.1970, C.F. SNG LSN 70D26 G371H e Mancari Rosanna nata a Biancavilla il 29.03.1972, C.F. MNC RNN 72C69 A841E, entrambi residenti a Biancavilla in Via Delle Primule n. 6, nella qualità di proprietari ciascuno per i propri diritti, ad eseguire i lavori di variazione della destinazione d'uso nell'immobile posto a piano terra adibito a garage, da destinare ad attività commerciale, sita in questo Comune in Via Dei Pini s.n.c., distinta al N.C.E.U. al foglio 41 particella 78 subb. 1-2, facente parte di un edificio di maggiore consistenza, per i seguenti motivi che così si relazionano:

- "Vista l'istanza Prot. n. 23682 del 26/11/2015, P.E. 50/2015 Aut., presentata dal Sig. Sangiorgio Alessandro, tendente ad ottenere l'autorizzazione al cambio di destinazione d'uso dei garage (n. 2 Garage) e ingresso ad attività Commerciale, posti a piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, composto da piano terra, piano primo, per il quale è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 98/1997;
- Vista la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 98, Prot. n. 29789 del 24/11/1997, rilasciata ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85, in ditta Ricca Carmelo, relativa al fabbricato uso residenziale, composto da piano terra (n. 2 garage), piano primo n. 3 (n. 3 appartamenti) con copriscala e copertura piana a terrazza al secondo piano, distinto al N.C.E.U. al foglio 41 particella 78 subb. 1-2-3-4-5-6;
 - Considerato che il fabbricato ad uso residenziale (civile abitazione), di cui fanno parte le due unità immobiliari adibiti a garage, l'ingresso e il vano scala, posti a piano terra, ed oggetto di cambio di



COMUNE DI BIANCAVILLA (Provincia di Catania)
Cod. Fisc. 80009050875 - P.I. 01826320879

destinazione d'uso, e il relativo terreno di pertinenza dello stesso fabbricato, ricadono in zona "E" (agricola) del vigente P.R.G.;

- Visto l'art. 68 del R.E.C. e N.d.A., zona "E", che così recita: "In questa zona è consentita solo la costruzione di edifici per le aziende agricole. E' altresì consentita la costruzione di edifici o impianti destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, secondo le indicazioni dell'art. 22 della L.R. n. 71/78 Omissis Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche ad insediamenti industriali per la lavorazione dei prodotti agricoli Omissis In detta zona è consentita la costruzione di abitazioni per i proprietari o conduttori del fondo, con indice massimo di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc/mq Omissis"

- Visto l'art. 10 (Variazioni della destinazione d'uso degli immobili) della L.R. 37/85: "... omissis ... La variazione della destinazione d'uso degli immobili deve essere compatibile con i caratteri della zona territoriale omogenea in cui ricade l'immobile medesimo omissis";

Per quanto sopra esposto e per le seguenti motivazioni si esprime parere contrario al cambio di destinazione d'uso, con opere, da residenziale (n. 2 garage e ingresso) ad attività commerciale perchè in contrasto con l'art. 10 della L.R. 37/85. La nuova attività da realizzare (commerciale) non è compatibile con la zona omogenea "E" (agricola) del P.R.G. in cui ricade l'immobile ed in contrasto con l'art. 68 del R.E.C. e N.d.A. che non prevede la possibilità di realizzare attività commerciali in detta zona "E" agricola".

Contro il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 3, comma 4°, della L. 241/90 e L.R. 10/91, è ammesso ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale di Catania, entro 60 giorni dalla data di notificazione oppure, in via alternativa, ricorso al Presidente della Regione Siciliana, da proporre entro 120 giorni dalla notificazione.

Il presente provvedimento deve essere notificato:

Ai Signori Sangiorgio Alessandro nato a Paternò il 26.04.1970 e
Mancari Rosanna nata a Biancavilla il 29.03.1972
Via Delle Primule n. 61
BIANCAVILLA

E trasmesso:

All'Ing. Aiello Giuseppe
Via Rossini n. 2
BIANCAVILLA

Al Comando dei VV.UU.
SEDE

Al Servizio Sviluppo Economico
SEDE



IL RESPONSABILE
C.P. GESTIONE DEL TERRITORIO
Arch. Maria Cristina Bisogni