



COMUNE DI SANT'ANGELO IN VADO

Provincia di Pesaro e Urbino
Antico Municipio Romano di "TIFERNVM MATAVRENSE"

SETTORE URBANISTICA



Pratica Edilizia n. 2009/2147/S

PERMESSO IN SANATORIA	
N. 2014/15/S	DEL 13/11/2014

PERMESSO IN SANATORIA

artt. 36 e 37 D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

Il Responsabile SUEd

VISTA la domanda presentata il 15/06/2009, assunta al protocollo al n. 2009/2912, avanzata da:

- **IMMOBILIARE DEL BORGO S.R.L.** domiciliata in VIA EUROPA, 8 - 61040 MERCATELLO SUL METAURO (PU), partita IVA 02274080411 (in qualità di PROPRIETARIO)

tendente ad ottenere, come da progetto redatto da:

VOLPI GEOM. CLAUDIO nato a URBINO (PU) il 23/09/1976, codice fiscale VLPCLD76P23L500P, con studio in – 61040 Mercatello sul Metauro (PU) – Via Europa, 8, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pesaro e Urbino al n. 1554;

il permesso in sanatoria per i seguenti lavori:

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' - ART. 36 D.P.R. 380/2001 - PER MODIFICA DIVISIONI INTERNE CON AUMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI SU PARTE DEL FABBRICATO IN VIA DEL POZZO, 4;

eseguiti sull'immobile distinto al Catasto al foglio 87 – particella n. 286 - sub. 9 – 22, ubicato in VIA DEL POZZO, 4;

ACCERTATO che:

- la Ditta Richiedente ha titolo, ai sensi di Legge, ad ottenere il richiesto Permesso in Sanatoria, in virtù del Decreto di trasferimento di immobili del Tribunale di Urbino del 07/09/2007, notificato per comunicazione in data 17/02/2009 nelle mani del geom. Volpi Claudio – legale rappresentante della società Immobiliare del Borgo s.r.l. di Mercatello sul Metauro (PU);
- in relazione a quanto sopra la richiesta del Permesso in Sanatoria è stata presentata entro i 120 giorni previsti dall'art. 46 – comma 5 – del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

VISTI gli atti istruttori con particolare riferimento a quelli dell'Ufficio Tecnico Comunale;

PARERI

- **ASUR MARCHE – PARERE IGIENICO-SANITARIO**

VISTO il parere contrario espresso sul progetto in argomento dall'ASUR Marche – Zona Territoriale 2 – Dipartimento di Prevenzione – Servizio Igiene e Sanità Pubblica di Urbino in data 24/12/2009, prot. n. 4653, a seguito della richiesta della ditta proprietaria del 09/12/2009;

VISTA la nota dell'ASUR Marche – Area Vasta n. 1 – Dipartimento di Prevenzione – Servizio Igiene e Sanità Pubblica di Urbino del 15/05/2010, con la quale, a seguito della nuova richiesta di parere presentata dalla ditta proprietaria in data 17/02/2010 e del sopralluogo ASUR del 15/05/2010, è stato richiesto l'invio di nuove planimetrie con il cambio di destinazione d'uso dei locali;

VISTA la nuova richiesta di parere igienico-sanitario presentata da parte della ditta proprietaria in data 18/05/2010, alla quale sono allegati la relazione tecnica integrativa del 09/12/2009 e l'elaborato grafico integrativo del 09/12/2009, con riportato il cambio di destinazione d'uso dell'u.i. 2 (sub 9), da residenza a ufficio, suggerito dall'ASUR di Urbino nel corso del sopralluogo del 15/05/2010 e nella nota del 15/05/2010;

VISTO il parere favorevole espresso dall'ASUR Marche – Zona Territoriale 2 – Dipartimento di Prevenzione – Servizio Igiene e Sanità Pubblica di Urbino in data 25/05/2010, prot. n. 1530, sul nuovo progetto del 09/12/2009 che prevede:

- u.i. 1 (sub 22) residenza
- u.i. 2 (sub 9) ufficio;

1ª INTEGRAZIONE

PRESA visione della documentazione integrativa adeguata al parere ASUR del 25/05/2010, prot. n. 1530, trasmessa dalla ditta richiedente con nota del 30/06/2010, acquisita agli atti di questo Comune in data 01/07/2010, prot. n. 2859, a seguito della richiesta di questo Ufficio del 30/10/2009, prot. n. 5229, di seguito indicata:

- Parere favorevole ASUR del 25/05/2010, prot. n. 1530
- Relazione tecnica del 09/12/2009
- Tav. 2/2 – Piante e Sezioni del 09/12/2009

2ª INTEGRAZIONE

PRESA visione della documentazione integrativa, trasmessa dalla ditta richiedente con nota del 14/07/2010, acquisita agli atti di questo Comune in data 14/07/2010, prot. n. 3066, a seguito della richiesta di questo Ufficio del 13/07/2010, prot. n. 3055, di seguito indicata:

- Relazione tecnica del 14/07/2010
- Tav. 2/3 – Piante e Sezioni del 14/07/2010
- Tav. 3/3 – Prospetto del 14/07/2010
- Conteggio volumi e superfici

VISTE le vigenti disposizioni di Legge ed i regolamenti in materia di urbanistica, edilizia, igiene, polizia urbana, sicurezza del lavoro, tutela della circolazione;

VISTA la Legge 17 agosto 1942 n. 1150, la Legge 6 agosto 1967 n. 765, l'art. 47 Legge 5 agosto 1978 n. 457 modificato dall'art. 26 bis della Legge 15 gennaio 1980 n. 25, il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 nonché tutte le successive modificazioni ed integrazioni;

VISTI gli strumenti urbanistici comunali vigenti;

VISTO il Regolamento Edilizio Comunale;

VISTO il P.P.A.R. approvato dal Consiglio Regionale con atto n. 197 del 3 novembre 1989;

Precisato che è fatto obbligo rispettare tutte le prescrizioni riportate nei pareri espressi dai vari enti competenti e che le tecniche d'intervento indicate nella relazione tecnica, parte integrante del presente permesso rivestono carattere vincolante;

RILEVATO E RITENUTO:

- che il progetto presentato con la 2ª integrazione, adeguato al parere ASUR del 25/05/2010, rispetto alla richiesta originaria di permesso in sanatoria, prevede, oltre al frazionamento di u.i., anche il cambio di destinazione d'uso per l'u.i. 2 da residenza a direzionale;
- che le opere realizzate in difformità e da completare rispetto ai progetti approvati relativi al fabbricato in argomento di seguito indicati:
 - a) (P.E. n. 2001/888/A) – Autorizzazione per esecuzione lavori edili n. 888 del 28/11/2001)
Recupero e risanamento conservativo di un fabbricato a n. 4 u.i. destinato a civile abitazione;
come indicato nella documentazione tecnica allegata alla richiesta di Permesso in Sanatoria, risultano essere:
 - Unità 1: Eliminazione della scala a chiocciola di collegamento dei locali al P.T. con quelli al 1° P. nell'ottica di frazionare l'u.i. originaria creando una nuova u.i. autonoma al P.T., rimasta allo stato grezzo;
 - Unità 2: Cambio di destinazione d'uso da magazzino a direzionale dell'u.i. rimasta allo stato grezzo

- che nel caso in questione trova applicazione l'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (per il frazionamento dell'unità 1 e per il cambio di destinazione d'uso dell'unità 2);
- che le opere eseguite in difformità del titolo abilitativo risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente;

OBLAZIONE

VISTA la nota di questo Comune del 18/01/2011, prot. n. 196 con la quale è stata comunicata alla ditta richiedente la sanzione amministrativa, a titolo di oblazione, determinata in **Euro 2.623,84** (EURO DUEMILASEICENTOVENTITRE E OTTANTAQUATTRO CENTESIMI) calcolata in misura DOPPIA rispetto al contributo di costruzione di cui all'art. 16 del sopra citato decreto, nonché richiesto il pagamento della stessa per il rilascio del Permesso in Sanatoria;

DATO ATTO che, ai fini del rilascio del presente Permesso in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., la ditta interessata ha provveduto al pagamento della sanzione amministrativa, a titolo di oblazione, della somma di **Euro 2.623,84** (EURO DUEMILASEICENTOVENTITRE E OTTANTAQUATTRO CENTESIMI), comunicata da questo Comune con nota del 18/01/2011, prot. n. 196:
Estremi di pagamento: BANCA DELLE MARCHE – Agenzia di Mercatello sul Metauro – Bolletta del 01/06/2011;

MONETIZZAZIONE PARCHEGGI

VISTA la determina del Responsabile del Settore Urbanistica n. 47 del 18/01/2011 con la quale, in considerazione del cambio di destinazione d'uso da magazzino a ufficio dell'unità 2 (Foglio 87 – Particella 286 – sub 9) e del fatto che il fabbricato non dispone di aree da destinare a parcheggio pubblico, è stato determinato, in base a quanto stabilito con delibera della G.C. n. 233 del 22/12/2009, il valore della monetizzazione delle aree a parcheggio da cedere ai sensi dell'art. 62 – comma 4 – del R.E.C. per il rilascio del Permesso in Sanatoria richiesto dalla Ditta Immobiliare del Borgo s.r.l. di Mercatello sul Metauro in **Euro 2.259,67** (mq. 16,99 x 133,00 €/mq.), comunicata con nota di questo Comune del 18/01/2011, prot. n. 196;

DATO ATTO che, ai fini del rilascio del presente Permesso in sanatoria, la ditta interessata ha provveduto al pagamento della somma per la monetizzazione dei parcheggi di **Euro 2.259,67** (EURO DUEMILADUECENTOCINQUANTANOVE E SESSANTASETTE CENTESIMI), comunicata da questo Comune con nota del 18/01/2011, prot. n. 196:

Estremi di pagamento: BANCA DELLE MARCHE – Agenzia di Mercatello sul Metauro – Bolletta del 01/06/2011;

DIRITTI DI SEGRETERIA

Dato atto altresì che, ai fini del rilascio del Permesso in Sanatoria, la ditta interessata deve assolvere al pagamento dei diritti di segreteria, determinati con delibera della G.C. n. 213 del 15/12/2011, pari ad **Euro 300,00** (EURO TRECENTO E ZERO CENTESIMI), da versare presso la Tesoreria Comunale, prima del ritiro del Permesso in Sanatoria, nei modi di seguito indicati:

- Banca delle Marche SpA – Agenzia di Sant'Angelo in Vado – Corso Giuseppe Garibaldi, 34 – 61048 Sant'Angelo in Vado PU – Codice IBAN IT 98 P 06055 68610 000000006626;
- C/C postale n. 13321617;

indicando nella causale di versamento: DIRITTI DI SEGRETERIA P.E. 2009/2147/S.

ACCATASTAMENTO

ACCERTATO che l'immobile oggetto della richiesta di sanatoria risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati come di seguito indicato:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	INTESTATI	
							Dati Anagrafici	Diritti e oneri reali
87	286	9	A/3	2	2,5 vani	€ 122,66	Immobiliare del Borgo s.r.l. di Mercatello sul Metauro	Proprietà per 1/1
		22	A/3	2	2,5 vani	€ 122,66		

RITENUTO che successivamente al completamento dei lavori sarà necessario aggiornare la situazione catastale degli immobili oggetto del presente Permesso in Sanatoria in relazione alle nuove sistemazioni e alla nuova destinazione d'uso dei locali;

DEROGA RAPPORTI ILLUMINOTECNICI

VISTO che:

- il monolocale dell'unità 1 non rispetta i requisiti illuminotecnici del rapporto minimo imposto dall'art. 5 del D.M. 05/07/1975, che stabilisce che l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento;
- l'art. 79 - comma 6 - del R.E.C. prevede la possibilità di conservare le minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, allorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto e quando il loro ampliamento è vietato da leggi, regolamenti o disposizioni speciali;
- il progetto in argomento prevede la deroga per quanto riguarda i rapporti illuminotecnici del monolocale dell'unità 1, come risulta dalla Relazione Tecnica (Elaborato 1/3);

CONSIDERATO che il fabbricato in argomento ricade all'interno del Centro Storico e che il P.P.C.S. non prevede la modifica dei prospetti esterni;

CONSIDERATO che i locali previsti nel progetto presentano caratteristiche dimensionali e tipologiche che consentono la concessione della deroga per quanto riguarda i rapporti illuminotecnici, alla luce anche del parere igienico-sanitario favorevole rilasciato dalla ASUR di Urbino in data 25/05/2010, prot. n. 1530;

RITENUTO quindi che ricorrono le condizioni per autorizzare la deroga sui requisiti illuminotecnici sul progetto in argomento, ai sensi dell'art. 79 – comma 6 – del R.E.C.;

RILASCIA

IL PERMESSO IN SANATORIA

alla Ditta richiedente, fatti salvi i diritti di terzi, per l'avvenuta esecuzione dei lavori di che trattasi:

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 380/2001 E S.M.I. PER MODIFICA DIVISIONI INTERNE CON AUMENTO DEL NUMERO DELLE UNITA' IMMOBILIARI E CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SU PARTE DEL FABBRICATO IN VIA DEL POZZO, 4

in conformità al progetto, costituito da n. **04** elaborati sotto elencati, che si allegano quale parte integrante del presente atto, e sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale, nonché delle prescrizioni ed avvertenze riportate.

AUTORIZZANDO

la deroga sui requisiti illuminotecnici sul progetto in argomento, ai sensi dell'art. 79 – comma 6 – del R.E.C., in base alle indicazioni contenute nel progetto presentato, per le considerazioni e motivazioni sopra riportate.

nonché

IL PERMESSO DI COSTRUIRE

per la realizzazione dei lavori necessari per il completamento degli interventi previsti nel progetto presentato.

Ai sensi art. 15 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 detti lavori dovranno essere iniziati entro un anno dal rilascio del presente permesso in sanatoria ed ultimati entro tre anni dal loro inizio.

Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita. La realizzazione della parte di intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio, ove ne ricorrono i presupposti, di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse opere non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i..

Per la realizzazione dei lavori, se necessario, dovranno essere depositati gli atti tecnici ai sensi dell'art. 94 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i. e delle LL.RR. 03.11.1984, n. 33 e del 27.03.1987, n. 18 – Costruzioni in Zona sismica - c/o la Provincia di Pesaro e Urbino – Servizio Acque Pubbliche – Rischio Idraulico e Sismico – Ufficio Sismico - qualora la tipologia d'intervento rientri nelle norme sopra citate, nonché comunicare l'inizio e l'ultimazione lavori.

RIEPILOGO SOMME PAGATE E DA PAGARE:

OGGETTO	IMPORTO		NOTE
Oblazione	Euro	2.623,84	già pagati in data 01/06/2011
Monetizzazione parcheggi	Euro	2.259,67	
Diritti di segreteria	Euro	300,00	da pagare prima del ritiro del P.in S.

Dalla Residenza comunale, li **13/11/2014**

UFFICIO TECNICO ASSOCIATO "MASSA TRABARIA"
Il Responsabile del Settore Urbanistica
(Geom. Daniel Luis Bartolucci)

Allegati:

N.	Tavola	Elaborato	Data	Tecnico
1	/	STRALCIO CATASTALE – STRALCIO P.P.C.S.	13/06/2009	Geom. Claudio Volpi di Mercatello sul Metauro (PU)
2	/	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		
3	1/3	RELAZIONE TECNICA	14/07/2010	
4	2/3	PIANTE - SEZIONI		
5	3/3	PROSPETTO		

Il sottoscritto dichiara di accettare e ritirare oggi il permesso in sanatoria e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni riportate cui esso è subordinato.

Sant'Angelo in Vado, li

Il Richiedente