



Settore Edilizia Privata–Urbanistica

Prot. n.0005252 del 26.06.2014

Prot. permessi costruire in sanatoria n. **36/2014**

Riferimento destinatario

Prot. **4864** del **28.06.2011**

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

Vista l'istanza 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. 4864 del 28.06.2011 inerente la realizzazione di opere in difformità al titolo abilitativo, presentata dal sig. Odino Sartori, nato il 08.03.1918 a Venezia e residente in Praiano alla via Campo civ. 15 c.f. : SRTDNO18C08L736C, inoltrata in qualità amministratore unico della società **OD.FRA s.r.l. con sede in Praiano alla via Campo civ. 15 P. iva 02296560655, proprietaria dell'immobile** ubicato in Praiano presso la via Campo civ. 15, identificato al catasto urbano di Praiano al foglio 1 p.lla n. 173, 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 sig. Odino Sartori ha realizzato presso l'immobile ubicato in Praiano in via Campo opere in difformità del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 01 del 05.02.2002 contestate con **Ordinanza n. 29 del 24.05.2011** di demolizione lavori con ripristino dello stato dei luoghi abusive e che tali opere consistono:

1. *le prescrizioni del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 01/2002 non sono state ottemperate e tutti i giardini pensili risultano piastrellati e ad uso terrazze;*
2. *al livello del piano secondo, terzo e quarto sottostrada lato est verso Amalfi non risultano realizzate le seguenti opere previste nel P.di. C. n. 01/2002: taglio degli sbalzi dei terrazzi e realizzazione di terrazzi a portico all'interno delle camere con conseguente riduzione della superficie delle stesse camere.*
3. *Inoltre sono stati trasformati i giardini in superficie non residenziale:*
 - a) *al piano primo sottostrada lato nord est è stato trasformato il giardino in superficie non residenziale con realizzazione di lastroni in cemento su rete elettrosaldata;*
 - b) *al livello del secondo piano sottostrada, antistante le camere con affaccio verso sud, è stato trasformato il giardino in superficie non residenziale con la realizzazione al di sopra del terreno di una rete elettrosaldata in ferro ricoperta con lastre di cemento gettato in opera. L'area rivestita con tali lastroni in cemento ricopre circa 114,00 mq, mentre un'area giardino di circa 18 mq antistante l'ultima camera verso Amalfi è rivestita con mattonelle in cotto.*
 - c) *al piano secondo, terzo e quarto sottostrada lato nord-est è stato trasformato il giardino in terrazzo con apposizione mattonelle in cotto.*

Rilevato che l'istanza di accertamento di conformità e compatibilità paesaggistica prevede il mantenimento di quanto realizzato in difformità del titolo abilitativo ed un progetto di riqualificazione ambientale per migliorare l'inserimento di tali opere nel relativo contesto paesaggistico che prevede:

- 1) *In merito alle opere di cui al punto 1. sulla copertura e sulle terrazze (indicate come giardini pensili nel P. di C. in San. n. 01/2002) saranno posizionati grandi vasi e fioriere in modo da piantare essenze floreali, arboree e rampicanti autoctone al fine di mascherare a verde le coperture, il tutto sostenuto da puntoni in ferro e cavi in acciaio;*
- 2) *In merito alle opere di cui al punto 2. gli oggetti dei piani secondo e terzo sottostrada non sono stati demoliti per una funzione statica e di bilanciamento al momento torcente sulla trave di bordo. Si arretreranno gli infissi delle camere lato Amalfi dei piani secondo, terzo e quarto sottostrada con apposizione di grigliati e fioriere*



sulle terrazze con piantumazione di essenze arboree rampicanti in modo da mascherare a verde tutta la facciata.

- 3) In merito alle opere di cui al punto 3. rimozione di parte dei lastroni o quadroni mantenendone alcuni per il passeggio tra il giardino e piantumazione di prato con essenze arboree autoctone;
- 4) realizzazione di pergolati a supporto della vegetazione.

Vista la scheda istruttoria prot. 1900 del 13.02.2012 contenente parere positivo sulla conformità urbanistica alle seguenti prescrizioni:

- 1) **tutte le coperture a giardino pensile così definite nel P. di C. in San. n. 01/2002 dovranno conservare l'attuale destinazione d'uso a lastrico solare;**
- 2) **dovranno essere rimosse le reti elettrosaldate e i lastroni e posizionata solo come camminamenti pietra calcarea locale appoggiata sul terreno;**

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. 9621 del 02.04.2012, acquisito agli atti del Comune di Praiano il 19.04.2012 prot. 4115, alle seguenti prescrizioni:

"Limitatamente alla sistemazione del piano di copertura ed alla mancata riduzione degli sbalzi ai livelli sottostrada accogliendo le motivazioni addotte. Il parere è contrario per la restante richiesta, precisando che per ottemperare all'ordinanza n. 29 del 24.05.2011 e specificatamente per esigenze di natura conservativa per la zona 1A del P.U.T. dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi al II° piano sottostrada, caratterizzando le aree esterne, antistante le camere. a giardino naturale con l'uso di vegetazione ed essenze autoctone, tipiche della macchia mediterranea e della costiera Amalfitana. Al piano terra il giardino pensile, indicato nominalmente sull'elaborato grafico "PIANTA PIANO TERRA_TAVOLA A2/6, dovrà essere realizzato con terreno vegetale ed essenze floreali, rampicanti ed arbustive autoctone, tali da rendere quanto più naturale l'area, mimetizzandola nel contesto circostante";

Vista l'Autorizzazione Paesaggistica n. 31 del 24.04.2012 prot. 4306 rilasciata in conformità al parere dalla Soprintendenza B.A.P. di Salerno ed Avellino del 02.04.2012 prot. 9621;

Visto il parere favorevole espresso dall'Ente Parco Regionale Dei Monti Lattari con Decreto n. 15 del 16.01.2013 prot. n. 2013.0046694 del 21.01.2013, trasmesso al Comune di Praiano al prot. 831 del 24.01.2013;

Visto il pagamento degli oneri istruttori di € **150,00** (bollettino n. 0119 del 21.02.2012);

Vista la perizia giurata dal tecnico ing. Odino Sartori per la valutazione dell'indennità risarcitoria del danno ambientale del 04.07.2012;

Visto il pagamento di € **35.986,89** relativo all'indennità risarcitoria ai sensi dell'art. 167 del Dlgs 42/2004 ;

Visto il pagamento di € **516,00** relativo all'indennità sanzionatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001;

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

- 1) *tutte le coperture a giardino pensile così definite nel P. di C. in San. n. 01/2002 dovranno conservare l'attuale destinazione d'uso a lastrico solare;*
- 2) *dovranno essere rimosse le reti elettrosaldate e i lastroni e posizionata solo come camminamenti pietra calcarea locale appoggiata sul terreno;*
- 3) *Limitatamente alla sistemazione del piano di copertura ed alla mancata riduzione degli sbalzi ai livelli sottostrada accogliendo le motivazioni addotte. Il parere è contrario per la restante richiesta, precisando che per ottemperare all'ordinanza n. 29 del 24.05.2011 e specificatamente per esigenze di natura conservativa per la zona 1A del P.U.T. dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi al II° piano sottostrada, caratterizzando le aree esterne, antistante le camere, a giardino naturale con l'uso di vegetazione ed essenze autoctone, tipiche della macchia mediterranea e della costiera Amalfitana. Al piano terra il giardino pensile, indicato nominalmente sull'elaborato grafico "PIANTA PIANO TERRA_TAVOLA A2/6, dovrà essere realizzato con terreno vegetale ed essenze floreali, rampicanti ed arbustive autoctone, tali da rendere quanto più naturale l'area, mimetizzandola nel contesto circostante";*

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;



Comune di Praiano

PROVINCIA DI SALERNO
Costa d'Amalfi
"ANTICA PLAGIANVM"



RILASCIA

al sig. **ODINO SARTORI**, nato il 08.03.1918 a Venezia e residente in Praiano alla via Campo civ. 15 c.f. : SRTDNO18C08L736C, inoltrata in qualità amministratore unico della società **OD.FRA s.r.l. con sede in Praiano alla via Campo civ. 15 P. iva 02296560655, proprietaria dell'immobile, il**

"PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA"

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

per gli interventi eseguiti sull'immobile sito alla via campo civ. 15 ed identificato al NCEU al foglio 1 p.la n. 173, in conformità a quanto descritto negli elaborati e nella documentazione a firma dell'ing. Odino Sartori iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Padova al n. 152, prodotti in allegato all'istanza 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. Decorso 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, 26.06.2014

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, li _____

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 26.06.2014 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT. VINCENZO GALANO