



**COMUNE DI CATTOLICA**  
Provincia di Rimini



PRATICA N. 2009/376    PROGETTO N. 2009/376    PROTOCOLLO N. 33907 del 03/12/2009

## **PERMESSO DI COSTRUIRE**

### **N. 10 del 23/01/2013**

### **per l'esecuzione di opere urbanistiche ed edilizie**

#### **Il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia**

Vista la domanda per il rilascio del Permesso di Costruire presentata in data 03/12/2009 Prot. n. 33907 da **PENSIONE VILLA OMBROSA SRL P.IVA 00750510406 con sede** a CATTOLICA - RN in PIAZZA MERCATO, 15 in qualità di Proprietario

Visti gli elaborati di progetto redatti dal progettista Geometra MARFOGLIA ENRICO per la realizzazione dei lavori di **RISTRUTTURAZIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA TURISTICO/RICETTIVO A CIVILE ABITAZIONE FABBRICATO DENOMINATO "VILLA OMBROSA"** ubicati in VIA DELPRETE V., 61 sull'area identificata catastalmente al **F. 1 Mapp. 526**

Visto il giudizio espresso sul progetto dalla Conferenza dei Servizi Edilizia Privata nelle seguenti Sedute:

N. 2 del 08/02/2010: *Si invia alla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio per l'esame preventivo relativo alla soluzione complessiva proposta con riferimento al recupero dell'edificio esistente ed alla sistemazione dell'area esterna. Si segnala quanto segue:*

- a causa di una difformità nelle modalità di conteggio dello stato di fatto la riduzione di superficie e volumetria proposta è leggermente inferiore a quanto previsto dal POC;*
- la scelta di realizzare un piccolo parcheggio pubblico fuori terra deve raccordarsi con la verifica di opportunità di collegare l'area con l'adiacente parcheggio ed eventualmente di ampliare a tutto il fronte dell'edificio la cessione;*
- poiché si prevede di non cedere superficie fondiaria è opportuno verificare la realizzabilità del parcheggio privato in versione interrata con cessione al pubblico della parte esterna.*

N. 12 del 22/07/2010: *PARERE FAVOREVOLE all'intervento. Per quanto riguarda le cessioni di SF e P1 si rimanda alla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio per l'esame di competenza*

Visto il giudizio espresso sul progetto dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio nella seguenti Sedute:

N. 2 del 09/02/2010: *La Commissione esprime un parere preliminare riservandosi di entrare nel merito del parere definitivo dopo la presentazione degli elaborati completi rispetto alla soluzione progettuale scelta.*

*Si segnala quanto segue:*

- si prende atto che vi è discordanza tra la misurazione della superficie esistente presentata dal richiedente e quella effettuata dall'ufficio per cui la riduzione volumetrica risulta leggermente inferiore al 25% richiesto dalla norma;*
- non risulta giustificata la realizzazione di nuove pergole o gazebi nell'area scoperta di progetto;*
- la parte a piano terra coperta a tenda o tettoia non risulta autorizzata nè condonata per cui non è recuperabile;*
- tra le due soluzioni proposte si suggerisce quella meno carica di volumetrie relativa quindi al solo lotto della ex Villa Ombrosa. Tenuto conto che il giardino esistente risulta di pregio e tendenzialmente da salvaguardare occorre prevedere una significativa cessione di superficie fondiaria e l'eventuale realizzazione di parcheggi con tutti gli accorgimenti progettuali opportuni per la salvaguardia delle essenze ovvero, in caso di parcheggi interrati, un progetto del verde dettagliato rispetto alle scelte paesaggistiche ed ai materiali ed essenze proposti;*
- si conferma comunque l'obbligatorietà della realizzazione di almeno un parcheggio pubblico mq 160 circa e nr 9 posti auto privati minimi;*
- si richiede infine all'ufficio verde del comune un sopralluogo con un parere di merito rispetto all'impianto esistente, mentre la Commissione si impegna a verificare direttamente la situazione sul sito.*

N. 7 del 22/07/2010: *PARERE FAVOREVOLE alle seguenti PRESCRIZIONI:*

- 1) realizzazione di superficie permeabile al di sotto delle chiome;*
- 2) posizionamento di 3 essenze di tiglio, a compensazione di quelle che verranno eliminate, nell'area lato Ferrovia;*
- 3) valutare la cessione di mt. 1,00 per allargamento marciapiede su Via Del Prete*

Stabilito che i contributi di cui alla Legge n.10/1977 artt. 5 e 6 sono stati determinati in :

a)	<b>oneri urbanizzazione primaria .....</b>	€	<b>16.746,11</b>
b)	<b>oneri urbanizzazione secondaria .....</b>	€	<b>23.874,63</b>
c)	<b>costo di costruzione .....</b>	€	<b>19.092,88</b>
d)	<b>versamento contributo di valorizzazione...€</b>		<b>103.542,00</b>

Visto il versamento al Comune dei contributi di cui sopra pari a :

a+b)	<b>oneri urbanizzazione .....</b>	€	<b>20.310,37</b>
c)	<b>costo di costruzione .....</b>	€	<b>9.546,44</b>
d)	<b>versamento contributo di valorizzazione...€</b>		<b>51.771,00</b>

effettuati con quietanza di riscossione del 11/11/2010

Considerato che il restante 50% dei contributi pari a :

a+b)	<b>oneri urbanizzazione .....</b>	€	<b>20.310,37</b>
------	-----------------------------------	---	------------------

versati entro 6 mesi dal rilascio del presente Permesso di Costruire e sono garantiti da idonea fidejussione stipulata con BANCA POPOLARE VALCONCA in data 11/11/2010 N. 502940

c)	<b>costo di costruzione .....</b>	€	<b>9.546,44</b>
----	-----------------------------------	---	-----------------

è da versare entro 3 anni dal rilascio del presente Permesso di Costruire e comunque entro la fine dei lavori ed è garantito da idonea fidejussione stipulata con BANCA POPOLARE VALCONCA in data 13/06/2011 N. 085/209/503140

d)	<b>versamento contributo di valorizzazione..... €</b>		<b>51.771,00</b>
----	---	--	------------------

è da versare entro 6 mesi dal rilascio del presente Permesso di Costruire ed è garantito da idonea fidejussione stipulata con BANCA POPOLARE VALCONCA in data 11/11/2010 N. 502940

Visto il versamento della mancata riduzione volumetrica per mq 2,02 pari a € 1.010,00 effettuato in data 11/11/2010

Visto il versamento del restante 50% dei contributi relativi agli oneri di **urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo di valorizzazione** effettuato in data 13/05/2011

Vista la ricevuta dell'avvenuto pagamento dei diritti di segreteria dell'importo di € 600,00 versati in data 11/11/2010, in atti;

Vista l'asseverazione dei tecnici che l'intervento rientra tra quelli privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici

Viste le Leggi n. 1150/1942, N. 10/1977, N. 457/1978, N. 13/1989, N. 46/1990 e succ. integr.

Viste le Leggi della Regione Emilia-Romagna N. 47/1978, N. 46/1988, N. 33/1990 e succ. integr.

Vista la Legge della Regione Emilia-Romagna N. 20/2000

Vista la Legge della Regione Emilia-Romagna N. 31/2002

Vista la Del. n. 3098/1990 del Consiglio regionale

Visti gli strumenti urbanistici comunali vigenti

Visto il Regolamento Urbanistico Edilizio comunale vigente

## **DISPONE**

### **IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

a nome di **PENSIONE VILLA OMBROSA SRL** per l'esecuzione delle seguenti opere, in conformità al progetto approvato e salvo i diritti di terzi :

**RISTRUTTURAZIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA TURISTICO/RICETTIVO A CIVILE ABITAZIONE FABBRICATO DENOMINATO "VILLA OMBROSA"**

con le seguenti prescrizioni :

**CONDIZIONATO ALLA PRESENTAZIONE DELL'AUTORIZZAZIONE SISMICA PRIMA DELL'INIZIO LAVORI**

**CONDIZIONATO AL VINCOLO DEI POSTI AUTO PERTINENZIALI DI TIPO Pr**

**CONDIZIONATO AL REPERIMENTO E/O MONETIZZAZIONE CESSIONE Sf E P1 ENTRO L'INIZIO DEI LAVORI**

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dall'avvenuta notifica del presente Permesso di Costruire ed ultimati entro tre anni dal rilascio del presente provvedimento, pena la decadenza del Permesso di Costruire stesso.

## PRESCRIZIONI E AVVERTENZE GENERALI

- Il rilascio del Permesso di Costruire si riferisce esclusivamente alle opere richieste ed evidenziate negli elaborati progettuali e non costituisce sanatoria o presa d'atto di eventuali stati di fatto esistenti abusivamente.
- Il presente Permesso di Costruire viene rilasciato ed è da ritenersi valido sotto la specifica condizione che la titolarità del Richiedente e tutti gli elaborati di progetto corrispondano a verità: in caso contrario è da ritenersi nullo e non efficace.
- Non potranno apportarsi modificazioni all'opera in costruzione senza autorizzazione del Comune o atto equipollente.
- Il Committente titolare del Permesso di Costruire, il Direttore lavori e l'Impresa costruttrice sono tenuti alla integrale osservanza delle norme generali di legge e dei Regolamenti comunali, così come delle modalità esecutive fissate nella presente autorizzazione.
- L'inosservanza del progetto autorizzato e delle relative varianti comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla vigente legislazione in materia urbanistica.

## AUTORIZZAZIONI E DEPOSITI PREVENTIVI

*Qualora le opere autorizzate rientrino nei casi di obbligatorietà del deposito della documentazione previsto dalle leggi vigenti:*

- E' fatto obbligo al Titolare del Permesso di Costruire di presentare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia entro l'inizio dei lavori la documentazione prevista dalla Legge n. 10/1991 (Contenimento dei consumi energetici).
- E' fatto obbligo al Titolare del Permesso di presentare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia entro l'inizio dei lavori la pratica sismica di cui alla Legge n. 64/1974 (Provvedimenti per l'edilizia con particolari prescrizioni per le zone sismiche).
- Eventuali interventi che interessino accessi carrabili sono subordinati alla preventiva autorizzazione del Settore Ambiente e manutenzione urbana comunale previo parere dell'Ufficio Traffico VV.UU. (D.Lgs. n.285/1992 Art. 22 - Nuovo Codice della Strada)

## CANTIERE

- Il presente Permesso e copia degli elaborati di progetto autorizzati (vistati, quando necessario, anche dal competente Servizio Circondariale di Difesa del Suolo) dovranno essere sempre tenuti in cantiere e mostrati ad ogni richiesta del personale del Comune incaricato delle verifiche.
- Il luogo destinato all'opera dovrà essere recintato e chiuso con assito o elementi analoghi lungo i lati prospicienti gli spazi pubblici, opportunamente segnalato agli angoli per tutta l'altezza e munito di segnalazione luminosa da mantenersi accesa dal tramonto all'alba.
- Deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone o cose: per eventuali occupazioni di aree stradali dovrà essere richiesta al Sindaco la concessione di occupazione temporanea di suolo pubblico, ripristinando a fine lavori le aree nel preesistente stato.
- E' fatto obbligo di denunciare gli scarichi da effettuare qualunque sia il loro recapito (mare, acque superficiali e sotterranee, suolo, sottosuolo, fognatura, ecc.) mediante apposita richiesta alla S.I.S. al fine di ottenere la relativa autorizzazione.
- Nei cantieri ove si eseguono i lavori autorizzati deve essere apposta, visibile al pubblico, una tabella contenente le seguenti indicazioni:
  - Estremi del Permesso di Costruire (n. Pratica - n. Progetto - n. Permesso di C. - data Permesso di C.)
  - Ditta proprietaria/titolare del Permesso di Costruire
  - Descrizione dell'intervento
  - Nominativo dell'Impresa costruttrice
  - Nominativo del Progettista architettonico
  - Nominativo del Progettista strutture (L. n. 64/1974)
  - Nominativo del Direttore lavori
  - Nominativo del responsabile di cantiere
  - Nominativo del responsabile sicurezza cantiere (L. n. 494/1994 e s.m.)
  - Nominativo del Progettista impianti (D.P.R. n. 447/1991)

## INIZIO E FINE LAVORI

- La data di inizio lavori dovrà essere comunicata con raccomandata al Sindaco o mediante consegna a mano dell'apposito modulo entro 5 giorni dall'avvenuto inizio dei lavori, sottoscritta dal Direttore lavori e dall'Impresa costruttrice.
- La data di fine lavori dovrà essere comunicata con raccomandata al Sindaco o mediante consegna a mano dell'apposito modulo entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione di lavori, sottoscritta dal Direttore lavori.
- E' fatto obbligo al titolare del Permesso di Costruire di presentare al Sindaco, al termine dei lavori e nei casi prescritti, il certificato di collaudo delle opere vistato dal Servizio Circondariale Difesa del Suolo ed il certificato di conformità di cui alla Legge n. 64/1974.

## VARIE

- Ai sensi e per gli effetti della Legge n. 46/1990 e dei relativi regolamenti di attuazione gli impianti devono essere realizzati conformemente alle norme ivi contenute così come dichiarato dal Progettista.
- Nel caso di sostituzione del Direttore lavori o dell'Impresa esecutrice il titolare della autorizzazione dovrà darne immediata

notizia allo Sportello Unico per l'Edilizia, segnalando i nuovi nominativi.

- In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto all'Albo professionale, nei limiti della sua competenza.
- Il vano per i contatori dell'acqua potabile ed elettricità dovranno essere ubicati sulla parete esterna del muro di cinta prospiciente la via pubblica.

Cattolica li 23/01/2013

IL DIRIGENTE  
dello SPORTELLO UNICO per l'EDILIZIA  
*Arch. Fabio Tomasetti*

Conc1

---

*Il sottoscritto funzionario del Comune di Cattolica dichiara di aver oggi notificato il presente Atto consegnando una copia al Sig. ....*

Cattolica, .....

*Il Funzionario*

*Il Ricevente*

.....

.....