



Comune di Camerino
Provincia di Macerata

ORIGINALE

Registro Generale n. 22 del 17-02-2020

ORDINANZA DEL SETT.4[^] - URBANISTICA - EDILIZIA

Oggetto: Ordinanza di sospensione dei lavori di costruzione di un fabbricato ad uso residenziale distinto al foglio 47, mappale 526 del Comune di Camerino (D.P.R. 380/2001-art. 27 comma 3).

L'anno duemilaventi addì diciassette del mese di febbraio, il Responsabile del Settore 4[^] Urbanistica - Edilizia arch. Mattei Barbara

VISTI gli atti d'ufficio dai quali risulta che i signori:

- Boldrini Fabrizio;
- DITTA "GRANSASSO COSTRUZIONI SRL";

hanno in corso di esecuzione i lavori indicati in oggetto di cui al Permesso di costruire rilasciato in data 27/03/2019 con prot. n. 6051 e successiva variante rilasciata in data 20/09/2019 con prot. n. 18461 al Permesso di costruire per la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale sul lotto 1 all'interno del Piano di lottizzazione PL5 in località San Paolo;

VISTI:

- la nota, agli atti con prot. n. 20906 del 22/10/2019, con la quale si chiedeva a questo Ente di procedere ad un formale controllo relativo al manufatto in questione, con particolare riguardo: all'altezza dell'edificio, alla distanza dai confini e dalla strada; alla regolarità della realizzazione di volumi abitabili nel sottotetto;
- il sollecito, agli atti con prot. n. 1076 del 16/01/2020;
- la nota, agli atti con prot. n. 3134 del 06/02/2020, con la quale si chiedeva di accertare specificamente la conformità di quanto realizzato rispetto al progetto approvato;
- la segnalazione redatta ai sensi dell' art. 27, quarto comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dal Comandante della Polizia locale del Comune di Camerino, dott. Andrea Isidori, agli atti

prot. n. 3018 del 05/02/2020, contenente anche il parere tecnico espresso a seguito di nomina di Ausiliario di P.g., dall'arch. Francesco Troncanetti, relativamente al cantiere edile sito in via Savonanzi, a Camerino distinto al foglio 47, mappale 526;

- il verbale di sopralluogo, Prot. n. 13/UTC del 04/02/2020, eseguito in data 21/01/2020 dall'Arch. Barbara Mattei, Responsabile del Settore 4[^] - Urbanistica - Edilizia presso il Comune di Camerino e dall'Arch. Francesco Troncanetti, Istruttore direttivo del Settore 4[^] - Urbanistica - Edilizia presso il Comune di Camerino, relativo al cantiere edile sito in via Savonanzi, a Camerino distinto al foglio 47, mappale 526;
- il verbale di sopralluogo, Prot. n. 15/UTC del 10/02/2020, eseguito in data 07/02/2020 dall'Arch. Barbara Mattei, Responsabile del Settore 4[^] - Urbanistica - Edilizia presso il Comune di Camerino e dall'Arch. Francesco Troncanetti, Istruttore direttivo del Settore 4[^] - Urbanistica - Edilizia presso il Comune di Camerino, relativo al cantiere edile sito in via Savonanzi, a Camerino distinto al foglio 47, mappale 526;
- il verbale di sopralluogo di presunta violazione urbanistico-edilizia ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i, Prot. n. 16/UTC del 11/02/2020, eseguito dalla dall'Arch. Barbara Mattei, Responsabile del Settore 4[^] - Urbanistica - Edilizia presso il Comune di Camerino e dall'Arch. Francesco Troncanetti, Istruttore direttivo del Settore 4[^] - Urbanistica - Edilizia presso il Comune di Camerino, relativo al cantiere edile sito in via Savonanzi, a Camerino distinto al foglio 47, mappale 526;

DATO ATTO che dai verbali di sopralluogo e dalla medesima relazione di sopralluogo in data 11/02/2020 si rileva quanto segue:

- A- L'edificio è in corso di costruzione e pertanto le misure sono state rilevate al grezzo, in assenza di marciapiede stradale, di marciapiede esterno aderente all'edificio, di massetti e di pavimenti (interni ed esterni), di intonaci (interni ed esterni), di cappotto termico, ecc...:
- B- Le altezze esterne sono state misurate al netto del pacchetto del solaio di copertura che è pari a cm. 55,00, del marciapiede esterno aderente al fabbricato e della rifinitura sottogronda. Tali misure risultano essere le seguenti:

- altezze del corpo esposto a sud-ovest = m. 6,30, in entrambe le falde, maggiori di quella autorizzata pari a m. 6,20;
- altezza del corpo centrale, lato nord-ovest = m. 7,08, maggiore di quella autorizzata pari a 6,95;
- altezze del corpo esposto a nord = m. 6,22, in entrambe le falde, maggiore di quella autorizzata pari a m. 5,85;
- altezze del corpo esposto a est = m. 6,24, maggiore di quella autorizzata pari a m. 6,20;
m. 6,29, maggiore di quella autorizzata pari a m. 6,20;

Le suddette altezze rilevate non rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34, comma 2ter del DPR 380/01 e smi., ma risultano essere ricomprese all'interno del limite previsto per le variazioni non essenziali come definite dall'art. 8 della L.R. 17/2015, infatti si rileva che:

- altezze del corpo esposto a sud-ovest = m. 6,30, in entrambe le falde, maggiori di quella autorizzata pari a m. 6,20, ma inferiori a m. 6,82 (10% di m. 6,20);
- altezza del corpo centrale, lato nord-ovest = m. 7,08, maggiore di quella autorizzata pari a 6,95, ma inferiore a m. 7,64 (10% di m. 6,95);

- altezze del corpo esposto a nord = m. 6,22, in entrambe le falde, maggiore di quella autorizzata pari a m. 5,85 ma inferiori a m. 6,43 (10% di m. 5,85);
- altezze del corpo esposto a est = m. 6,24, maggiore di quella autorizzata pari a m. 6,20, ma inferiore a m. 6,82 (10% di m. 6,20);
m. 6,29, maggiore di quella autorizzata pari a m. 6,20, ma inferiore a m. 6,82 (10% di m. 6,20);

C- L'altezza massima del fabbricato, corrispondente all'altezza del corpo centrale, lato sud-est, fronte strada su via Savonanzi, è stata misurata dalla quota del marciapiede (al grezzo) posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto, all'estremità superiore della linea di intersezione tra il muro perimetrale (al grezzo) e la linea di estradosso del solaio di copertura inclinato, coppi compresi ed è la seguente:

- altezza massima (lato sud-est, fronte strada su via Savonanzi) = m. 7,61, maggiore di quella autorizzata pari a m. 7,39.

Tale altezza rilevata non rientra nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34, comma 2ter del DPR 380/01 e smi., ma risulta essere ricompresa all'interno del limite previsto per le variazioni non essenziali come definite dal citato art. 8 della L.R. 17/2015 ed infatti si rileva che:

- altezza massima (lato sud-est, fronte strada su via Savonanzi) = m. 7,61, maggiore di quella autorizzata pari a m. 7,39, ma inferiore a m. 8,12 (10% di m. 7,39).

Si precisa, sul punto, che il REC vigente, all'art. 13 - Definizione degli indici e parametri, lettera m) Altezza delle fronti (H), prescrive il sistema di misurazione delle altezze nel seguente modo:

“La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il piano del marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva. “

Il criterio adottato da questo Comune nella misurazione delle altezze è stato univoco e da sempre coerente con quanto sopra riportato. A maggior chiarimento si precisa che, nel controllo progettuale e dell'attività edilizia, la misurazione dell'altezza viene effettuata:

- sul *“piano stradale”*, quando l'immobile prospetta sulla strada pubblica;
- sul *“piano del marciapiede”* quando il fabbricato prospetta sul marciapiede pubblico;
- sul *“piano del terreno a sistemazione definitiva”* quando il fabbricato prospetta su di un lotto di terreno allo stesso dedicato.

Inoltre, nel piano di lottizzazione privata PL5 “San Paolo 3”, approvato con D.C.C. n. 48 del 21/07/2004, precisamente nella tavola n. 5 bis, sono rappresentate le sezioni dell'edificio inserite nei profili altimetrici. In particolare si annota la previsione di consistenti rinterrati e di interramenti. Nella stessa tavola 5bis è presente la sezione tipo in cui viene rappresentata l'altezza massima dell'edificio tipo che deve essere pari a m. 8,50. Tale misura è rappresentata dalla distanza che intercorre tra la quota (0,00) di calpestio del piano del marciapiede aderente all'edificio fino alla linea di intersezione del prospetto con l'estradosso del solaio di copertura.

D- L'altezza muro di contenimento sul lato sud-est verso via Savonanzi (preso nel punto di sezione BB ed al netto del marciapiede esterno della strada) risulta pari a m. 2,16 ed è pertanto maggiore di quello autorizzato pari a m. 1,50;

E- La realizzazione di un terrazzo aggettante sul fronte nord-ovest con profondità pari a m. 1,20 e con lunghezza pari a m. 9,00, non presente nel progetto autorizzato con Variante rilasciata in data 20/09/2019 con prot. n. 18461.

Tale manufatto non rispetta le distanze minime di legge dal confine del lotto (m. 5,00) come previste nel Piano di lottizzazione PL5 in località San Paolo.

CONSIDERATO che il predetto fabbricato in corso di costruzione è da considerarsi parzialmente difforme ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

DATO ATTO che si rende necessario, in applicazione dell'art. 27, comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., disporre l'immediata sospensione dei lavori per meglio ponderare ed emettere, entro 45 giorni dalla data della presente ordinanza, i provvedimenti definitivi;

VISTI gli strumenti urbanistici vigenti;

VISTO il Piano di lottizzazione privata denominato "San Paolo 3" (corrispondente alla sigla PL5 del P.R.G. vigente) approvato con D.C.C. n. 48 del 21/07/2004;

VISTO il Regolamento Edilizio Comunale vigente;

VISTI gli artt. 107 e 109 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, recante: "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la legge 7 agosto 1990, n. 241, recante: "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni;

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

VISTA la L.R. n. 17/2015;

ORDINA

Ai signori:

1. Boldrini Fabrizio;
2. DITTA "GRANSASSO COSTRUZIONI SRL";

- di **SOSPENDERE** immediatamente i lavori di costruzione di nuova costruzione di un fabbricato ubicato in via Savonanzi, distinto al catasto a foglio 47, mappale 526, di cui al Permesso di costruire rilasciato in data 27/03/2019 con prot. n. 6051 ed alla successiva Variante rilasciata in data 20/09/2019 con prot. n. 18461, all'interno della lottizzazione denominata PL5 in località San Paolo, lotto n. 1, con l'avvertimento che, in caso di inadempienza, si procederà a norma delle citate leggi, fatto salvo, sin d'ora ed impregiudicato, ogni altro ulteriore provvedimento ai sensi di legge;

- di **NOTIFICARE** immediatamente copia della presente ordinanza ai soggetti sopra generalizzati tutti solidalmente responsabili dell'abuso;

- di **INVIARE**, per conoscenza, copia della presente ordinanza a:

1. Procura della Repubblica di Macerata, via Pesaro n. 6, 62100 – Macerata (MC)
PEC: affaripenali.procura.macerata@giustiziacert.it;
2. Regione Marche - Servizio tutela, gestione e assetto del territorio - PF: Tutela del territorio di Macerata, via Alfieri n. 2, 62100 – Macerata (MC)
PEC: regione.marche.geniocivile.mc@emarche.it;
3. Comando di Polizia Municipale del Comune di Camerino – SEDE;
4. Sindaco del Comune di Camerino – SEDE;

MANDA

al Comando della Polizia Municipale la vigilanza per l'esecuzione della presente ordinanza.

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso

- entro 60 giorni dalla data del suo ricevimento, al Tribunale Amministrativo Regionale - T.A.R.-di Ancona per incompetenza, per eccesso di potere o per violazione di legge, ai sensi dell'art. 21 della legge 6 dicembre 1971, n. 1034;

o, in alternativa

- entro 120 giorni sempre dalla data del suo ricevimento, al Presidente della Repubblica ai sensi dell'art. 9 del d.P.R. 24 dicembre 1971, n. 1199.

A norma dell'articolo 8 della legge 7 agosto 1990, n. 241, recante: "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni, si rende noto che responsabile del procedimento è l'arch. Barbara Mattei, tel. 0737-637557.

Si dà atto che per garantire il diritto alla protezione dei dati personali delle persone fisiche/giuridiche di cui alla presente ordinanza, sono stati omessi i dati personali dei soggetti interessati e che, pertanto, i predetti dati sono contenuti in separato foglio (prot n. 22 UTC del 17/02/2020) da considerarsi riservato, agli atti dell'ufficio e sotto la custodia del Responsabile di Settore.

Letto e sottoscritto a norma di legge.

Il Responsabile del Settore
Arch. Mattei Barbara

Certificato di pubblicazione

Si attesta che copia del presente atto viene pubblicata, in data odierna, all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi.
Camerino, 17-02-2020

Il Funzionario delegato
Dr. Francesco Maria Aquili