

NOTE APPLICATIVE RIGUARDANTI DIVERSE PROBLEMATICHE EDILIZIE

In merito alle N.T.A. del P.R.G.

Art. 6.4: per le parti edificate fuori terra ad una quota inferiore 0,90 ml dal piano di campagna deve essere rispettata la distanza tra le pareti finestrate nonché, la distanza prevista dal codice civile per i fabbricati, la distanza di 1.50 ml dal confine e la distanza di ml 5,00 dalle strade.

Art. 6.5 lettera a): le logge sono elementi architettonici ricavati all'interno della sagoma del fabbricato.

Art.6.5 lettera i): le verande sono strutture leggere realizzate in vetro e serramenti di diversa natura e prive di nuove strutture murarie. Le verande, per la loro natura, non vanno considerate al fine della distanza tra le pareti finestrate, mentre devono rispettare le indicazioni del Codice Civile in materia di distanza.

Art. 6.5 lettera l): gli ombreggiamenti dei parcheggi possono essere realizzati con pannelli fotovoltaici.

Art. 6.7 lettera p): per quanto riguarda le terrazze, non va preso in considerazione l'elenco riportato tra i parentesi. Sulle terrazze può essere svolta qualsiasi tipo di attività compatibile con la destinazione alberghiera, purché all'aperto.

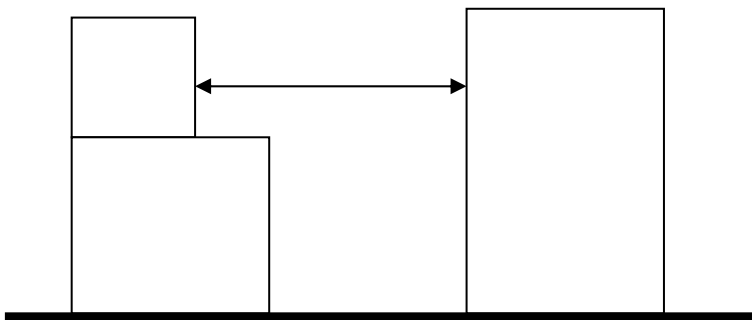
Art. 6.9: al fine del computo della distanza tra i fabbricati, va presa in considerazione l'altezza dei fronti.

Art. 6.10 lettera q): vedasi art. 6.7 lettera p)

Art. 7: perché il vincolo di pertinanzialità tra volume realizzato e superficie fondiaria non si applichi, è necessario che il terreno su cui si deve intervenire sia stato frazionato e trasferito in proprietà ad altro soggetto non titolare dell'atto abilitativo ad edificare originario, prima del 31/12/2000.

Art. 8.3: ai fini dell'applicazione delle distanze dai confini non sono rilevanti gli impianti tecnologici all'aperto, le scale esterne e, i poggioli con profondità massima di ml 1.50

Art. 8.4 nel caso di edifici a gradoni la distanza tra fabbricati fa riferimento ad ogni singola parete. Sono comunque esclusi ai fini della distanza tra fabbricati gli impianti tecnologici all'aperto le scale esterne e i poggioli con profondità massima di ml 1.50.



Art.8.5 lettera c): vanno comunque rispettate la distanza dalle strade e le indicazioni del Codice Civile in materia di distanza.

Art. 14: nella definizione della manutenzione straordinaria si deve tener conto anche di quanto previsto dalla nuova formulazione dell'articolo 76 della Legge Regionale 61/85.

Art. 16: per gli interventi riconducibili alla ristrutturazione la normativa di riferimento è l'articolo 10 delle Legge Regionale Veneto n. 14/2009

Art.49.7: nelle zone E4, la possibilità di realizzare piccoli ricoveri attrezzati fino a 15,00mq. è in aggiunta alla quantità edificabile prevista per la residenza.

Art. 62.1: l'ampliamento del 20% è previsto per i fabbricati esistenti alla data di approvazione del PRG ed è una tantum. Nel caso che il fabbricato non abbia raggiunto l'indice edificatorio 0.4 mq/mq al fabbricato può essere applicato sia l'indice 0.4 a saturazione del lotto nonché l'ampliamento del 20% sul fabbricato esistente

Art. 62.3: la distanza tra i fabbricati è quella prevista dall'art. 9 DM 1444 /68 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Art. 62.4: lo standard a parcheggio riferito alle superfici e unità immobiliari aggiuntive può essere reperito anche su spazi esterni di pertinenza del fabbricato, garantendo di norma 25 mq. per posto auto compresi gli spazi di manovra , fermo restando che deve essere garantita una superficie pari a mq 15,00 per posto auto.

Art. 62.11: in aggiunta allo standard previsto nel presente punto, vanno reperiti gli spazi previsti dalla Legge 122/89

Art. 62.12 vedi punto precedente, vedi L.R. 50/2012

Art. 63.1 (vedi art. 62.1)

Art. 63.3 (vedi art. 62.3)

Art. 63.6 (vedi art. 62.4)

Art.63.12 (vedi art. 62.12)

Art. 63.15 (vedi art. 62.11)

Art. 64.7 (vedi art. 62.11)

Art. 65.3 (vedi art. 62.1)

Art.65.8 (vedi art. 62.4)

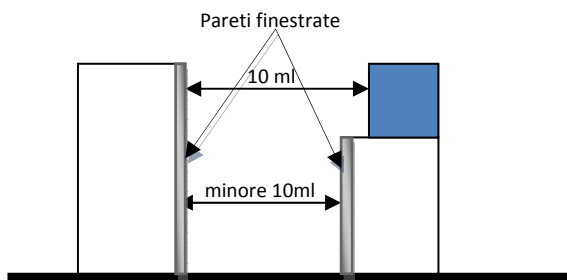
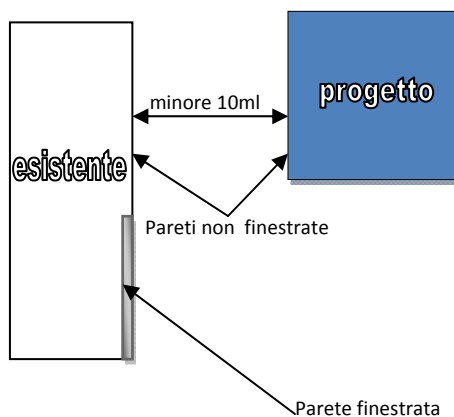
Art. 84.11: Le aree da sistemare a parcheggio non devono essere inferiori al 16% della superficie totale lorda del complesso ricettivo. All'interno di tale superficie è compresa la superficie di parcheggio eventualmente ricavata nella piazzola di sosta, fermo restando che deve essere garantito un parcheggio auto separato dall'area ricettiva, posto all'entrata del complesso o nelle immediate vicinanze, con capacità auto pari al cinque per cento degli equipaggi ospitati.

In merito alle distanze tra fabbricati e dalle strade

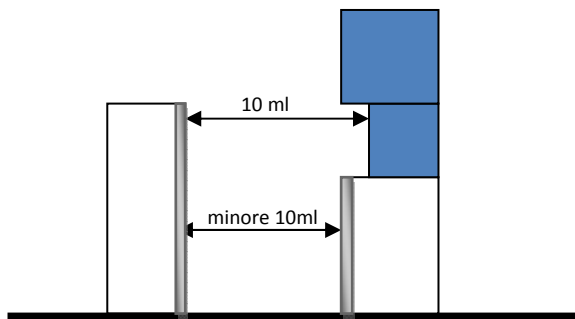
Le luci legali sono differenti dalle vedute (vedi codice civile) pertanto non sono considerate ai fini delle distanze tra le pareti finestrate.

Per quanto riguarda la distanza tra le pareti finestrate è necessario fare riferimento al documento consegnato ai responsabili del procedimento il 19/05/2009 che nuovamente si allega alla presente.

Inoltre in merito alle distanze tra pareti finestrate si producono i seguenti schemi:



AMMESSA



NON AMMESSA

Nel caso di due pareti fronteggianti (una finestrata e l'altra non finestrata) è possibile l'apertura delle finestre sulla parete non finestrata.

Per quanto riguarda la realizzazione degli ascensori nei casi di restauro, ristrutturazione e ampliamento e comunque laddove non sia possibile l'installazione dell'ascensore all'interno dell'edificio esistente, è possibile l'installazione di tale manufatto all'esterno del fabbricato esistente a condizione che si tratti di un ascensore panoramico privo del vano ascensore, fermo restando il rispetto del codice civile e della distanza dalle strade.



In merito alla distanza dalle strade, come già specificato in più occasioni, considerato che le NTA del PRG non prevedono alcuna distanza dalle strade, è necessario rispettare la distanza di 5 ml (in analogia con la distanza dal confine di proprietà) dalla via pubblica, fermo restando le diverse indicazioni dello stesso strumento urbanistico generale, nonché l'articolo 50 del regolamento edilizio comunale.

In merito alle procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive (SUAP), esse possono essere applicate anche in ambiti soggetti a piano urbanistico attuativo (PUA).

In merito alle competenze professionali dei geometri, si rileva l'inammissibilità da parte degli enti territoriali di fornire interpretazioni in merito, essendo la materia di competenza statale; al riguardo va osservato che l'art 16 del RD 11.2.1929 attribuisce alla competenza del geometra la progettazione, direzione e vigilanza di modeste costruzioni civili. Va comunque osservato che nel caso di collaborazione tra geometra ed ingegnere, dove il geometra redige il progetto architettonico mentre l'ingegnere quello strutturale l'orientamento giurisprudenziale (T.A.R. Sicilia s.n. 01105/2009, T.A.R. Marche s.n. 00566/1944 e C.S. s.n. 3068/2003) ritiene che la presenza dell'ingegnere progettista e direttore dei lavori delle opere strutturali assorba per intero quella parte che poteva esorbitare dalla competenza professionale del geometra ritenendo evidente che l'esigenza imposta dalla norma, di individuare un responsabile per quel che attiene gli aspetti strutturali del progetto, è ampiamente soddisfatta.

AMPLIAMENTO ABITAZIONE AGRICOLE IN ZONA "E"

In seguito all'entrata in vigore della modifica apportata all'art.44 della Legge Regionale 11/2004 riguardante quanto in oggetto si precisa che ***l'ampliamento degli 800 mc è ammissibile per gli edifici (e quindi non più case di abitazione, come prescritto nella precedente versione dell'art. 44) da "destinarsi" a case di abitazione, con la nuova condizione però che la destinazione abitativa sia consentita dallo strumento urbanistico generale (condizione non presente nella precedente versione dell'art. 44).***

Alla luce di quanto sopra e vista la normativa del PRG riguardante le zone agricole, gli ampliamenti in zona "E" per le abitazioni sono ammessi esclusivamente se sono funzionali alla conduzione del fondo così come previsto per la realizzazione delle nuove abitazioni, fermo restando le possibilità di ampliamento previste dalla Legge Regionale 14/2009.

ALTEZZA FABBRICATI DM 1444/68

Il DM 1444/68 contiene norme di natura urbanistica, che prevedono: *“Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, **da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti**, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967”*; tuttavia i recenti orientamenti giurisprudenziali (TAR Veneto, sentenza n. 1555 del 2012) precisano che negli interventi edilizi, l'altezza massima dei nuovi edifici, non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con l'eccezione degli edifici oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate, con previsioni plano-volumetriche. (zone “B”)

Inoltre va precisato che il PRG del Comune di Chioggia prevede il limite massimo di altezza diverso dai fabbricati esistenti, pertanto nel caso di applicazione delle previsioni della L.R. 14/2009 bisogna applicare la seguente indicazione:

ZONE “B”

l'altezza massima da realizzare in seguito all'ampliamento non può comunque superare il limite massimo previsto dal PRG vigente, sempreché non vi sia la presenza di edifici con altezza maggiore nelle aree circostanti, fermo restando il rispetto delle indicazioni riportate nelle deliberazioni comunali, in applicazione del “Piano Casa” in materia di altezza.

ZONE “C”

l'altezza massima da realizzare in seguito all'ampliamento può superare il limite massimo previsto dal PRG vigente, sempreché siano garantite le distanze tra fabbricati così come previsto dal punto 3 dell'art. 9 del DM 1444/68, fermo restando che la distanza dalla strada è pari a ml 5 così come previsto dalla delibera comunale.

Tali indicazioni non vanno prese in considerazione nel caso di edifici ricadenti nei progetti di massima soggetti all'applicazione delle previsioni della L.R. 14/2009 e già approvati, in quanto trattasi di interventi oggetto di Piani Attuativi contenenti le previsioni plano volumetriche.

PARERE VERITAS

Per quanto riguarda l'acquisizione del Parere VERITAS, si precisa che la richiesta di tale parere è necessaria quando gli interventi comportano:

- Modifiche che comportano aumento del carico degli impianti fognari esistenti;
- Cambi di destinazione d'uso che comportino modifiche agli impianti fognari esistenti;
- Tutti gli interventi di ampliamento e la nuova edificazione.

Si rammenta che dal 12 febbraio 2012, sono entrate in vigore le nuove regole di restyling del permesso di costruire introdotte dal Decreto Crescita, convertito in Legge dello Stato dalla legge 134/2012.

È in questo decreto, infatti, che lo Sportello Unico dell'Edilizia, il c.d. SUE, ha subito un deciso ampliamento delle sue prerogative. E a proposito di permesso di costruire sarà proprio lo Sportello Unico dell'Edilizia ad acquisire direttamente o mediante conferenza di servizi, gli atti di assenso necessari alla formazione del titolo edilizio per la realizzazione dell'intervento edilizio.

Tra i principali assensi, rientrano il parere della ASL, per i casi previsti;

- quello dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
- le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione (ex Genio Civile), per le costruzioni in zone sismiche;
- l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue a opere di difesa dello Stato e stabilimenti militari;

- l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale;
- l'autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo; gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi del medesimo codice; il parere vincolante della Commissione per la salvaguardia di Venezia, per l'attività edilizia nella laguna veneta, nel territorio dei centri storici di Chioggia e di Sottomarina, nelle isole di Pellestrina, Lido e Sant'Erasmus; il parere dell'autorità competente in materia di assetti e vincoli idrogeologici;
- gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali e aeroportuali; e il nulla osta dell'autorità competente in materia di aree naturali protette.

È da notare, inoltre, **che gli altri uffici comunali e le pubbliche amministrazioni diverse dal comune, interessati al procedimento, non possono trasmettere atti e pareri direttamente al richiedente, ma dovranno inoltrare immediatamente allo sportello unico per l'edilizia denunce, domande, segnalazioni e atti e documenti eventualmente ricevuti.**

Alla luce di quanto sopra si rinnova quanto precisato nella riunione del gruppo di lavoro e cioè :

- Non è ammessa la richiesta ai privati e/o professionisti di produzione dei pareri, certificati e/o atto di assenso di altri enti pubblici e/o uffici comunali . Tali pareri devono essere acquisiti dallo Sportello Edilizia Privata.
- Il CD-ROM contenente degli elaborati grafici deve essere consegnata contestualmente alla documentazione cartacea. I file in formato PDF devono essere firmati digitalmente dal professionista e ciò al fine di permettere all'ufficio la richiesta di eventuali pareri ad altri enti competenti.
- La richiesta delle integrazioni al professionista e la richiesta dei pareri agli enti e agli uffici comunali dovrà avvenire esclusivamente tramite PEC.
- Tutta la documentazione cartacea pervenuta dovrà essere consegnata al protocollo e non "brevi mano"
- Le comunicazioni con i tecnici progettisti, al fine di garantire e salvaguardare la trasparenza dell'azione amministrativa, dovranno avvenire tassativamente mediante la PEC istituzionale del Comune.
- Le pratiche di SCIA dopo l'istruttoria vanno trasmesse , per il competenza, all'architetto Riccardo Bruni
- Le pratiche di DIA, ad esclusione quelle relative al "Piano Casa", dopo l'istruttoria vanno trasmesse, per il parere di competenza , a geom. Aldo Longo.

Per quanto riguarda l'istruttoria delle pratiche devono essere stilate sul modello allegato alla presente comunicazione.

Il dirigente settore urbanistica
arch. Mohammad Taliehoori