



# COMUNE DI DOLO

Provincia di Venezia

✉ C.A.P. 30031 – Via Cairoli, 39 – Tel 041/5121911 Fax 041/410665

e-mail: [urbanistica.edilizia@comune.dolo.ve.it](mailto:urbanistica.edilizia@comune.dolo.ve.it)

🌐 [www.comune.dolo.ve.it](http://www.comune.dolo.ve.it)

## Verbale della commissione edilizia di giovedì 28 gennaio 2010 – n. 2

Membri della commissione edilizia:

presidente: resp. settore urbanistica – ed. privata:

arch. Fiorenza Dal Zotto	presente
arch. Sandro Santello	presente
ing. Piervittorio Salmaso	presente
arch. Giampietro Dartora	presente

Membri della commissione edilizia esperti in materia paesistico – ambientale:

arch. Antonio Bonello	presente
arch. Riccardo Trevisan	presente

La seduta ha inizio alle ore 17.30. Sono presenti tutti i componenti della commissione edilizie e della commissione edilizia integrata con esperti in materia ambientale.

### 7) Prat. n. 185/2009 – Tavv. nn. 1,2,3 prot. n. 26262 del 7/10/2009

**Richiedente: Comin Marino e Fossato Vanda**

**Tipo di intervento: ampliamento di edificio unifamiliare – autorizzazione ambientale ai sensi art. 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (per vincolo paesaggistico ai sensi art. 142 comma 1 lettera c) del d.lgs. 42/2004 – 150 m lungo Naviglio).**

Parere urbanistico-edilizio:

rilevato che si tratta di intervento di ampliamento di edificio storico testimoniale con grado di vincolo 8 (ristrutturazione edilizia) ricadente all'interno della unità minima di intervento n. 13,

rilevato che il progetto rispetta quanto previsto dalla scheda urbanistica n. 13 relativamente alla superficie netta di pavimento totale (sono previsti 112,29 mq di snp inferiori al massimo realizzabile pari a 116 mq), relativamente all'altezza massima (6 m consentiti), relativamente allineamento di gronda con gli edifici contigui di pari altezza e agli schemi normativi, si esprime **parere favorevole all'intervento in progetto a condizione che** sia presentata la seguente documentazione integrativa:

1. sia presentata dichiarazione attestante il rispetto della normativa sui requisiti acustici passivi degli edifici DPCM 5/12/1997;
2. sia presentato il progetto degli impianti ai sensi del d.m. 37/2008 in quanto gli stessi subiscono modifiche in seguito all'ampliamento in progetto;
3. devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'articolo 79-bis della legge regionale 61/1985 "Misure preventive e protettive da predisporre negli edifici per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza" secondo quanto recentemente prescritto dalla deliberazione della Giunta regionale n. 2774 del 22/09/2009 pubblicata sul B.U.R.V. n. 86 del 20/10/2009;
4. deve essere rimossa la struttura tipo "gazebo" rilevabile dalla documentazione fotografica in quanto non autorizzata né dal punto di vista edilizio, né dal punto di vista ambientale;
5. deve essere presentata tutta la documentazione prescritta per l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del Codice dei beni culturali e dei beni ambientali D. lgs. 42/2004.

Valutazioni di natura ambientale: l'intervento proposto prevede l'ampliamento dell'unità abitativa esistente al piano secondo e la realizzazione nuovi locali destinati a studio e loggia; tali interventi riguardano un edificio localizzato all'interno del centro storico di Dolo avente valenza storico testimoniale. Pertanto, per la realizzazione di tale intervento, è necessario che il richiedente presenti la completa documentazione prescritta dal D.P.C.M. del 12.12.2005, come richiesto con ns. nota di avvio di procedimento prot. n. 29362 del 5.11.2009. la documentazione presentata (relazione paesaggistica in forma semplificata) non risulta sufficiente in quanto l'intervento non rientra tra i casi previsti dalla D.G.R.V. n. 3733 del 5.12.2006. La **valutazione e il procedimento restano pertanto sospesi** in attesa della presentazione della documentazione completa già richiesta.

### 8) Prat. n. 228/2009 – Tavv. nn. 1,2,3,4 prot. n. 33310/2009 del 15/12/2009

**Richiedente: Ortofrutta Zorzato Stefano**

**Tipo di intervento: installazione di n. 4 ombrelloni e rimozione di tenda esistente – autorizzazione ambientale ai**

Arch. Sandro Santello \_\_\_\_\_

Arch. Riccardo Trevisan \_\_\_\_\_

Ing. Piervittorio Salmaso \_\_\_\_\_

Arch. Antonio Bonello \_\_\_\_\_

Arch. Giampietro Dartora \_\_\_\_\_

Arch. Fiorenza Dal Zotto \_\_\_\_\_



# COMUNE DI DOLO

Provincia di Venezia

✉ C.A.P. 30031 – Via Cairoli, 39 – Tel 041/5121911 Fax 041/410665

e-mail: [urbanistica.edilizia@comune.dolo.ve.it](mailto:urbanistica.edilizia@comune.dolo.ve.it)

🌐 [www.comune.dolo.ve.it](http://www.comune.dolo.ve.it)

sensi art. 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (per vincolo paesaggistico ai sensi art. 136 del d.lgs. 42/2004 – 100 m lungo Naviglio).

Valutazioni di natura ambientale: considerato che l'amministrazione comunale di Dolo, con deliberazione consiliare n. 74 del 14/11/2006, ha approvato il "Regolamento per l'installazione di insegne, mezzi pubblicitari ed elementi di arredo urbano lungo i 100 m del Naviglio Brenta" e che tale regolamento è stato redatto con il coordinamento della Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici del Veneto Orientale che ne ha condiviso criteri e prescrizioni, richiamata la scheda M (arredo temporaneo – ombrelloni), **si rileva la conformità dell'intervento** proposto con quanto indicato nella scheda M del soprarichiamato regolamento.

Escono l'arch. Bonello e l'arch. Trevisan. La commissione edilizia prosegue l'esame delle successive pratiche edilizie e urbanistiche (commissione edilizia non integrata ai sensi della l.r. 63/94, composta da arch. Giampietro Dartora, ing. Piervittorio Salmaso, arch. Sandro Santello e arch. Fiorenza Dal Zotto).

## 9) Pratica n. 239/2008 – Tavv. nn. 1,2,3,4 prot. n. 28562 del 27/10/2008

**Richiedente: Società Seriola s.r.l.**

**Tipo di intervento: sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 per opere realizzate in difformità dal permesso di costruire n. 225/2005**

Parere urbanistico-edilizio:

considerato che la presente richiesta riguarda l'accertamento di conformità urbanistico edilizia di opere realizzate in difformità dal permesso di costruire n. 225/2005 rilasciato in data 26.01.2006 per l'esecuzione delle opere di nuova costruzione di annesso agricolo ai sensi dell'art. 6 delle legge regionale. 24/1985;

rilevato altresì che tali opere sono state eseguite in corso di esecuzione dei lavori;

rilevato che, attualmente, le possibilità edificatorie in zona agricola sono disciplinate dall'articolo 48 della l.r. 11/2004, norme che escludono la possibilità di realizzare nuovi annessi rustici e consentono invece di ristrutturare gli edifici esistenti;

rilevato che le modifiche apportate in corso di esecuzione delle opere di cui al titolo edilizio originario consistono nello spostamento delle finestre lato nord, demolizione tramezzatura interna e lieve e contenuta modifica della copertura;

rilevato che il parametro di riferimento ai fini della costruzione degli annessi rustici risulta essere quello della superficie coperta e non del volume,

rilevato pertanto che le opere possono ritenersi comunque compatibili con l'attuale previsione normativa, si esprime **parere favorevole**.

## 10) Prat. n. 138/2009 – Tavv. nn. 1,2,3,4,U prot. n. 19373 del 27/07/2009

**Richiedente: Drago Fernando**

**Tipo di intervento: ampliamento di fabbricato ad uso residenziale con ricavo di seconda unità abitativa**

Parere urbanistico-edilizio: richiamato il parere urbanistico-edilizio della commissione edilizia comunale n. 1 del 14/01/2010<sup>1</sup>,

<sup>1</sup> Si riporta il parere urbanistico-edilizio della commissione edilizia comunale nella seduta n. 1 del 14/01/2010: "Richiamato il parere urbanistico-edilizio espresso dalla commissione edilizia comunale nella seduta n. 18 del 09/09/2009, esaminate le integrazioni presentate il 13/11/2009 con prot. n. 30343, ulteriori e più approfonditi rilievi istruttori hanno evidenziato quanto segue:

a. il fabbricato originario fin dal 1963 risulta essere diviso in due proprietà ed essere stato oggetto di interventi distinti, in particolare la porzione posta a est è stata oggetto, nel 1963 dei lavori edili autorizzati con nulla osta v. 4/1963 rilasciato il 06/06/1963 con prot. n. 3709 relativo a "Progetto di ampliamento di fabbricato colonico sul mappale 39/b del fg. 25"; tale nulla osta consente la realizzazione di un ampliamento della porzione est dell'edificio originario (quella adiacente a quella oggetto della presente istanza di ampliamento) e la realizzazione, sulla porzione est del fabbricato colonico, di un'unità abitativa sviluppata su due piani per la realizzazione di locali ad uso abitativo (portico – forse ad uso promiscuo e agricolo e abitativo - cucina e stanza al piano terra e due stanze al piano primo) e ad uso agricolo (stalla al piano terra e due locali ad uso granaio al piano primo); tale tipo di intervento indubbiamente interviene sulle caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio originario in quanto prevede, in adiacenza alla porzione a ovest, la realizzazione di un corpo edilizio tipologicamente autonomo che interrompe la continuità dell'edificio originario risalente a prima degli anni sessanta;

b. nel 1976, la porzione ovest del fabbricato originario, con istanza prot. n. 4334 del 28 giugno 1976, è oggetto di una richiesta per la nuova costruzione di un "fabbricato di civile abitazione, previa demolizione di quello esistente fatiscente e inabitabile"; in sostanza, l'istanza presentata è finalizzata alla demolizione della porzione adiacente al fabbricato su due piani di cui al punto a) e alla nuova costruzione di un edificio unifamiliare, staccato con tipologia isolata (edificio ad un piano costituito da ingresso, cucina soggiorno, bagno e due camere); tale istanza viene rifiutata dall'amministrazione comunale con comunicazione del 24/07/1976 in quanto "l'ampliamento richiesto supera il volume consentito in zona rurale e

Arch. Sandro Santello \_\_\_\_\_

Arch. Riccardo Trevisan \_\_\_\_\_

Ing. Piervittorio Salmaso \_\_\_\_\_

Arch. Antonio Bonello \_\_\_\_\_

Arch. Giampietro Dartora \_\_\_\_\_

Arch. Fiorenza Dal Zotto \_\_\_\_\_



# COMUNE DI DOLO

Provincia di Venezia

✉ C.A.P. 30031 – Via Cairoli, 39 – Tel 041/5121911 Fax 041/410665

e-mail: [urbanistica.edilizia@comune.dolo.ve.it](mailto:urbanistica.edilizia@comune.dolo.ve.it)

🌐 [www.comune.dolo.ve.it](http://www.comune.dolo.ve.it)

richiamato l'articolo 44 comma quinto della legge regionale 11/2004 secondo cui "sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria";

richiamate altresì le disposizioni relative alle "Caratteristiche volumetriche e morfologiche" della classe 6 (abitazione rurale) dell'abaco dei tipi edilizi riportate nelle vigenti norme tecniche di attuazione;

rilevato che il progetto prevede la realizzazione di corpi edilizi di diverse altezze con conseguenti sbalzi di falda e prevede altresì l'utilizzo di elementi tipologici estranei alla tipologia che caratterizza l'edilizia rurale (portico al piano terra, loggia al piano primo, elemento edilizio più basso a conclusione della nuova parte in ampliamento, inadeguato collegamento tra porzione esistente e parte nuova, ecc.);

1. si ritiene necessario e indispensabile, affinché il progetto rispetti le specifiche prescrizioni previste dalla normativa regionale e comunale sopra richiamata, che il progetto debba essere rielaborato prevedendo una soluzione più coerente con le caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale, proponendo soluzioni formali e volumetriche più semplici e compatte, con continuità di falda e altezze;

2. rispetto dell'altezza prevista dalla classe 6 (abitazione rurale) dell'abaco dei tipi edilizi riportata nelle vigenti norme tecniche di attuazione (l'altezza del nuovo edificio in ampliamento risulta pari a m 6,68 ai sensi della definizione contenuta all'art. 4 comma 1 lettera f) delle vigenti norme tecniche di attuazione);

3. premesso che portici e logge dovranno essere rivisti in ottemperanza alle prescrizioni di cui al precedente punto 1, si rileva comunque che gli stessi devono precisamente riferirsi a unità specifiche al fine di consentire la verifica della s.n.p.;

4. deve essere assicurata la dotazione minima di essenze arboree e/o arbustive prevista dall'art. 18 comma 3 delle vigenti norme tecniche di attuazione;

5. ai sensi dell'art. 57 comma 2 del vigente regolamento edilizio, i locali al piano terra adibiti ad abitazione del nuovo edificio in ampliamento devono essere sopraelevati di almeno 30 cm rispetto alla quota media di terreno circostante;

6. deve essere depositato il progetto degli impianti da realizzare, ai sensi dell'art. 11, comma 2 del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 "Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici";

---

non può essere accettata la ricostruzione del fabbricato in altro sito; manca inoltre la distanza dai confini di altre proprietà";

c. successivamente a tale non accoglimento dell'istanza di demolizione e nuova costruzione, nel 1977, con concessione edilizia n. 15/1977 rilasciata il 17/05/1977; la porzione ad ovest – oggetto della presente istanza – è oggetto di un intervento di ampliamento con parziale demolizione e ricostruzione della porzione esistente; tale intervento prevede la realizzazione, in adiacenza dell'intervento descritto al precedente punto a), di un'unità abitativa sviluppata ad un unico piano; tale ampliamento si limita a riguardare la porzione ovest dell'immobile e propone una soluzione architettonica tipologicamente autonoma sia nella distribuzione planimetrica e funzionale (unità abitativa indipendente da quella adiacente) che nella composizione prospettica (porzione ad un piano che non prevede continuità di copertura, né di linee di gronda con la parte adiacente),

d. tale unità abitativa, è poi stata oggetto di interventi di ampliamento ultimati nel 1979 e consistenti nella realizzazione di pertinenze staccate quali garage, ripostiglio e cantina e altre in adiacenza all'unità originaria con l'ampliamento del locale pranzo e ingresso a sud e la realizzazione di vano ingresso e centrale termica a nord; tali opere sono state oggetto di condono edilizio ai sensi della legge 47/1985 di cui alla concessione in sanatoria rilasciata il 07/10/1992; tali interventi hanno ulteriormente confermato l'autonomia funzionale, tipologica e compositiva di tale unità abitativa rispetto alla porzione adiacente (non vi è continuità di copertura, lo schema fotometrico ha una propria autonomia con porta d'accesso centrale e finestre laterali, l'ingresso e gli spazi pertinenziali confermano l'indipendenza delle due porzioni edilizie);

e. l'unità adiacente a quella oggetto della presente richiesta, è stata poi oggetto, in forza del permesso di costruire n. 230/2003 rilasciato il 30/04/2004, di un progetto di ristrutturazione con ampliamento finalizzato alla sola realizzazione di garage; tale intervento ha ulteriormente ribadito l'autonomia funzionale, compositiva e architettonica delle due porzioni edilizie.

Ora, tutto quanto premesso, esaminato il caso in esame,

visto il processo costruttivo di cui l'edificio è stato oggetto,

rilevato che, dalla documentazione agli atti, già dal 1963 e quindi prima dell'entrata in vigore di qualsiasi legislazione a tutela delle zone agricole, il fabbricato era costituito da due corpi adiacenti distinti e autonomi dal punto di vista funzionale, compositivo, architettonico, fotometrico, come sopra meglio argomentato,

si ritiene che tale fattispecie possa rientrare all'interno delle fattispecie descritte al punto c) del punto 1 dell'allegato A alla d.G.r. n. 4146 del 31/12/2008 (contenente note esplicative sulla legge regionale 4/2008 che ha modificato la legge regionale urbanistica 11/2004 nel disciplinare gli interventi ammessi all'interno delle zone agricole) in quanto il processo evolutivo nella costruzione dell'edificio sopra descritto, fa ritenere che il fabbricato rappresenti l'esito di un processo di aggregazione avvenuto negli anni.

Per quanto sopra argomentato, si ritiene di poter accogliere le osservazioni presentate, ferma restando la necessità di verificare la compatibilità del progetto alle restanti norme urbanistico edilizie per le quali è richiesto il supplemento dell'istruttoria".

Arch. Sandro Santello \_\_\_\_\_

Arch. Riccardo Trevisan \_\_\_\_\_

Ing. Piervittorio Salmaso \_\_\_\_\_

Arch. Antonio Bonello \_\_\_\_\_

Arch. Giampietro Dartora \_\_\_\_\_

Arch. Fiorenza Dal Zotto \_\_\_\_\_



# COMUNE DI DOLO

Provincia di Venezia

✉ C.A.P. 30031 – Via Cairoli, 39 – Tel 041/5121911 Fax 041/410665

e-mail: [urbanistica.edilizia@comune.dolo.ve.it](mailto:urbanistica.edilizia@comune.dolo.ve.it)

🌐 [www.comune.dolo.ve.it](http://www.comune.dolo.ve.it)

7. deve essere presentata la documentazione preliminare relativa ai requisiti passivi degli edifici da realizzare, firmata da un tecnico competente (ai sensi dell'art. 4 del regolamento edilizio comunale) – Per eventuali ulteriori informazioni relativamente al piano di classificazione acustica, si prega contattare il Settore Ambiente: tel. 041/5101975, Via Rizzo n. 2 – Dolo (VE);

8. deve essere presentata la documentazione sulle terre e rocce da scavo prescritta dall'art. 186 del D.Lgs. 152/2006, dalla DGRV n. 2424 del 08/08/2008 e dalla DGRV n. 794 del 31/03/2009;

9. deve essere depositata la relazione geotecnica redatta dal professionista ai sensi D.M. 11/03/1988 e della Circolare della Regione Veneto n. 9 del 05/04/2000 o dichiarazione dello stesso nella quale si attesti che le opere non rientrano tra i casi previsti dal sopra citato D.M. 11/03/1988;

10. devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'articolo 79-bis della legge regionale 61/1985 "Misure preventive e protettive da predisporre negli edifici per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza" secondo quanto recentemente prescritto dalla deliberazione della Giunta regionale n. 2774 del 22/09/2009 pubblicata sul B.U.R.V. n. 86 del 20/10/2009.

**11) Prat. n. 220/2009 – Tavv. nn. 1,2,3 prot. n. 32495 del 03/12/2009**

**Richiedente: Dal Bos S.n.c. di Dal Bello Lorella & C.**

**Tipo di intervento: rimozione di una tenda e installazione di una struttura in aggetto e di una struttura con un sistema di copertura costituita da elementi traslucidi in policarbonato scorrevoli.**

Parere urbanistico-edilizio: ...

premessi che:

- si è rilevata, a seguito sopralluogo effettuato in data 01/12/2009 da parte dell'ufficio tecnico comunale, l'esistenza di una struttura metallica, delle dimensioni di m 7,00 x 7,00 circa e altezza media di m 3,10 circa, fissata a terra e dotata di copertura in pannelli sandwich e sovrastante telo cerato in nylon, delimitata lungo il perimetro con teli rimovibili in nylon cerato e, fino all'altezza di 1 metro circa da terra, con pannelli sandwich. e che tale a struttura risulta posta in aderenza all'edificio principale tramite collegamento realizzato con teli rimovibili in nylon cerato di dimensioni pari a metri 1,50 x 1,90 ed altezza media di metri 2,58 circa; e considerato che tali strutture risultano oggetto del procedimento amministrativo AB 16/2009 per la verifica della conformità urbanistico-edilizia, avviato con ns. nota del 10/11/2009 con prot. n. 29935 notificata in data 12/11/2009;

- considerato che tali opere costituiscono ampliamento dell'attuale attività in quanto struttura coperta dotata di impianto di riscaldamento, collegata funzionalmente alla parte dell'edificio in muratura oggetto di recente intervento di manutenzione straordinaria ed opere interne di cui alla denuncia di inizio attività edilizia n. 80/2003 presentata il 28/03/2003 (fine dei lavori in data 15/09/2003);

- rilevato che l'attuale struttura, per caratteristiche, destinazione d'uso e materiali, integra l'attività ricettiva che viene svolta nell'edificio principale legittimato;

- rilevato che tale struttura, costituente ampliamento dell'edificio originario, non rispetta le distanze minime in quanto posizionata ad una distanza inferiore a m 10 dai fabbricati circostanti e ad una distanza inferiore a m 5 dai confini, nonché non rispetta le previsioni dello strumento urbanistico vigente in quanto il grado di tutela n. 8 dell'edificio legittimato (edificio storico-testimoniale ai sensi dell'art. 20 delle vigenti norme tecniche di attuazione) consente le sole opere di ristrutturazione edilizia e non gli interventi di ampliamento all'esterno della sagoma originaria;

tutto quanto premesso ed argomentato,

si ritiene che, per le opere attualmente rilevate e rappresentate nello stato attuale riportato nella tavola n. 2 degli elaborati grafici presentati in data 03/12/2009 con prot. n. 32495/2009, debba prevedersi la demolizione ai sensi dell'articolo 31 (interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali), comma 2 del D.P.R. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

Tale previsione viene proposta dalla stessa ditta in sede di richiesta di sanatoria.

Sul punto, però, si rileva quanto segue:

considerato che si tratta di opere non sanabili ai sensi articolo 36 (accertamento di conformità) del D.P.R. 380/2001 in quanto in contrasto con le previsioni contenute all'art. 20 (edifici storico-testimoniali) e all'art. 23 (Zona A) delle vigenti norme tecniche di attuazione nonché con le distanze minime dai confini e dai fabbricati, realizzate in assenza di permesso di costruire in quanto ampliamento dell'edificio originario, deve applicarsi la sanzione demolitoria prevista dall'articolo 31 del D.P.R. 380/2001,

Arch. Sandro Santello \_\_\_\_\_

Arch. Riccardo Trevisan \_\_\_\_\_

Ing. Piervittorio Salmaso \_\_\_\_\_

Arch. Antonio Bonello \_\_\_\_\_

Arch. Giampietro Dartora \_\_\_\_\_

Arch. Fiorenza Dal Zotto \_\_\_\_\_



# COMUNE DI DOLO

Provincia di Venezia

✉ C.A.P. 30031 – Via Cairoli, 39 – Tel 041/5121911 Fax 041/410665

e-mail: [urbanistica.edilizia@comune.dolo.ve.it](mailto:urbanistica.edilizia@comune.dolo.ve.it)

🌐 [www.comune.dolo.ve.it](http://www.comune.dolo.ve.it)

rilevato che, in caso di inottemperanza, nei termini previsti, la vigente normativa urbanistico edilizia prevede l'acquisizione delle aree relative (individuata nel provvedimento sanzionatorio), ai sensi dell'articolo 31, comma 3 del D.P.R. 380/2001;

ai fini della conclusione del procedimento di abuso edilizio avviato con ns. nota del 10/11/2009 con prot. n. 29935 notificata in data 12/11/2009 e interrotto con la presentazione della presente richiesta di sanatoria, si esprime **parere contrario alla sanabilità delle opere realizzate in assenza di permesso di costruire** (da comunicarsi tramite preavviso di contrario ai sensi dell'art. 10-bis della legge 241/1990) e conseguentemente si esprime **parere favorevole all'emissione dell'ordinanza di demolizione** ai sensi articolo 31, comma 2 del D.P.R. 380/2001, che dovrà contenere la specifica individuazione delle aree da acquisire di diritto ai sensi dell'articolo 31, comma 2 del D.P.R. 380/2001, aree che verranno acquisite al patrimonio del comune in caso di inottemperanza all'ordinanza di demolizione come previsto dall'articolo 31, comma 3 del D.P.R. 380/2001.

Per quanto sopra quindi, pur accogliendo favorevolmente la disponibilità della ditta richiedente di demolire le opere realizzate in assenza di titolo, si ritiene necessario che tali opere di demolizione vengano realizzate in attuazione di specifico provvedimento sanzionatorio in quanto solo questo potrà poi consentire all'amministrazione di avviare il procedimento in caso di inottemperanza allo stesso. Per quanto sopra è necessario, preliminarmente a qualsiasi ulteriore e successivo intervento, procedere con la regolarizzazione della situazione esistente attraverso la demolizione delle opere non legittimate.

Relativamente alle opere oggetto di nuova richiesta, le stesse consistono in:

1. installazione di una struttura in alluminio satinato che sostiene un sistema di copertura costituita da elementi traslucidi in policarbonato scorrevoli sulla struttura metallica (di cui sopra) di complessivi mq 47,53 circa;
2. installazione di un oggetto pensile, di dimensioni di m 1,45 x 2,18, posizionato sul prospetto est dell'edificio legittimato.

Relativamente alla struttura di copertura di cui al punto n. 1, la realizzazione della stessa è di difficile classificazione urbanistico-edilizia in quanto, se struttura finalizzata a soddisfare esigenze meramente temporanee, non è richiesta, ai fini della sua installazione, alcun titolo edilizio preventivo. Al fine di definire il concetto di esigenze meramente temporanee, si riportano di seguito alcune significative sentenze giurisprudenziali:

- *“La natura precaria di un manufatto, ai fini della esenzione dalla concessione edilizia, non può essere desunta dalla temporaneità della destinazione soggettivamente data all'opera dal costruttore, ma deve ricollegarsi all'intrinseca destinazione materiale di essa ad un uso precario e temporaneo, per fini specifici, contingenti e limitati nel tempo, con conseguente e sollecita eliminazione, non essendo sufficiente che si tratti di un manufatto smontabile e non infisso al suolo”* (Cass., sez. III, 18/02/1999, n. 4002, Bortolotti, in Riv. giur. edilizia, 2000, I, 333);
- *“Un'opera può ritenersi precaria, indipendentemente dalla natura dei materiali usati, dalla tecnica costruttiva e dalla più o meno facile rimovibilità, quando si tratti di un manufatto che possa essere destinato a soddisfare necessità temporanee e ad essere, poi, sollecitamente, eliminato; la temporaneità della destinazione non può essere desunta dalla subiettiva destinazione dell'opera data dal costruttore o dall'installatore, ma deve ricollegarsi ad un uso realmente precario o temporaneo, per fini specifici e cronologicamente delimitabili, risultanti dai svariati elementi”* (Cass., sez. III, 02/07/1996, De Marco);
- *“Il carattere stagionale di una struttura destinata a ristorante non significa assoluta precarietà dell'opera, in quanto la precarietà non va confusa con la stagionalità, vale a dire con l'utilizzo annualmente ricorrente della struttura”* (Cass., sez. III, 21/10/1998, Colao).

Pertanto, qualora le opere richieste siano finalizzate a soddisfare esigenze per fini specifici e cronologicamente definibili, che non rivestono carattere di stagionalità, le stesse possono ritenersi non soggette al rilascio di un titolo edilizio.

Qualora, invece, tali opere non rivestano carattere di temporaneità e siano destinate a svolgere attività durevoli nel tempo, anche ciclicamente significative (esigenze stagionali), costituiscono di fatto ampliamento dell'edificio principale e pertanto non risultano assentibili in quanto in contrasto con articolo 20 delle vigenti norme tecniche di attuazione, che non consente l'ampliamento dell'edificio principale in quanto trattasi di edificio storico-testimoniale per il quale è previsto come intervento edilizio ammissibile la ristrutturazione edilizia e non l'ampliamento e in quanto struttura che, risultando significativa ai fini della superficie coperta (ai sensi dell'art. 4 comma 1 lettera c) delle vigenti norme tecniche di attuazione) e conseguentemente al rispetto della distanza minima dai confini e dai fabbricati, risulta in

Arch. Sandro Santello \_\_\_\_\_

Arch. Riccardo Trevisan \_\_\_\_\_

Ing. Piervittorio Salmaso \_\_\_\_\_

Arch. Antonio Bonello \_\_\_\_\_

Arch. Giampietro Dartora \_\_\_\_\_

Arch. Fiorenza Dal Zotto \_\_\_\_\_



# COMUNE DI DOLO

Provincia di Venezia

✉ C.A.P. 30031 – Via Cairoli, 39 – Tel 041/5121911 Fax 041/410665

e-mail: [urbanistica.edilizia@comune.dolo.ve.it](mailto:urbanistica.edilizia@comune.dolo.ve.it)

🌐 [www.comune.dolo.ve.it](http://www.comune.dolo.ve.it)

contrasto con l'articolo 23 (Zone A), comma 11 (distanza minima dai confini di m 5,00) delle vigenti norme tecniche di attuazione e con l'articolo 9, comma 1, punto 1 del D.I. 1444/1968 (distanza minima tra fabbricati in zona A).

Relativamente all'installazione di un oggetto pensile di cui al punto n. 2, delle opere sopra elencate, si ritiene di poter esprimere **parere favorevole** a condizione che venga prevista una soluzione lineare anziché circolare.

Si segnalano infine i seguenti rilievi di istruttoria:

- a) la domanda di permesso di costruire in sanatoria deve essere completata a pagina 2 con la precisazione dei dati catastali;
- b) deve essere presentato l'atto di assenso della ditta proprietaria all'esecuzione delle opere, nonché tutti gli elaborati grafici devono essere sottoscritti dalla ditta proprietaria.

## 12) Pratica n. 169/2009 – Tav. U prot. n. 24459 del 7/12/2009

**Richiedente: Mattioli Roberto**

**Tipo di intervento: ampliamento ai sensi della legge regionale 14/2009 attraverso la realizzazione di un garage sullo scoperto di pertinenza**

Parere urbanistico-edilizio:

rilevato che trattasi di ampliamento ai sensi della Legge 14/2009 da realizzarsi attraverso la costruzione di un corpo edilizio separato ad uso garage;

richiamato l'art. 2 della legge regionale 14/2009 secondo cui l'ampliamento deve essere realizzato in aderenza rispetto al fabbricato esistente o utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente e solo dove ciò non risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato;

richiamata la deliberazione di consiglio comunale n. 69 del 29/10/2009 "Limiti e modalità di applicazione della legge regionale n. 14/2009" la quale chiarisce che qualora l'ampliamento in adiacenza all'edificio principale non risulti effettivamente possibile, si potrà prevedere prima di tutto l'utilizzo di un corpo edilizio già esistente e solo in ultima ipotesi la realizzazione di un corpo edilizio staccato che dovrà essere realizzato prioritariamente in adiacenza ad altri corpi edilizi già esistenti nel lotto;

viste le argomentazioni addotte dal progettista in merito alla non opportuna realizzazione dell'ampliamento in aderenza all'annesso agricolo esistente in quanto l'area è soggetta a frequenti allagamenti;

verificato che l'entità in termini di volume dell'ampliamento rispetta quanto previsto dall'art. 2 e dall'art. 9 comma 6 delle legge regionale 14/2009;

tutto quanto premesso,

si esprime **parere contrario** in quanto la prevista realizzazione di un corpo edilizio staccato contrasta con i principi di tutela delle zone agricole sanciti dagli articoli 15 e successivi delle vigenti norme tecniche di attuazione e inoltre contrasta con i criteri di applicazione della l.r. 14/2009 (cosiddetto "piano casa") in quanto crea un ulteriore volume staccato rispetto e all'edificio principale (abitazione) e rispetto all'annesso di recente costruzione.

## 13) Pratica n. 219/2009 – Tavv. nn. 09, 10, 12, 13, prot. n. 32425 del 03/12/2009 e Tavv. nn. 11 e 14 prot. n. 576/2010 del 11/01/2010.

**Richiedente: Terna S.r.L.**

**Tipo di intervento: costruzione Punto di consegna media tensione MT**

Parere urbanistico-edilizio:

Si esprime **parere favorevole** al rilascio del permesso di costruire previa acquisizione del parere del consorzio di bonifica Sinistra Medio Brenta e il parere dell'ULSS.

Si ricorda che il procedimento di rilascio del permesso di costruire per la cabina elettrica – Punto di consegna Media tensione MT in oggetto, è collegato al procedimento di rilascio dell'autorizzazione unica per un impianto fotovoltaico ai sensi della DGRV 2373 del 04/08/2009, in carico al servizio pianificazione della Regione Veneto (vedi ns. pratica 209/2009).

Anche se il procedimento di rilascio dell'autorizzazione unica sostituisce i permessi, i nulla osta, le autorizzazioni ecc ai sensi del art. 12 Dlgs 387/2003, la ditta proponente ha ugualmente richiesto di permesso di costruire per il solo Punto di

Arch. Sandro Santello \_\_\_\_\_

Arch. Riccardo Trevisan \_\_\_\_\_

Ing. Piervittorio Salmaso \_\_\_\_\_

Arch. Antonio Bonello \_\_\_\_\_

Arch. Giampietro Dartora \_\_\_\_\_

Arch. Fiorenza Dal Zotto \_\_\_\_\_



# COMUNE DI DOLO

Provincia di Venezia

✉ C.A.P. 30031 – Via Cairoli, 39 – Tel 041/5121911 Fax 041/410665

e-mail: [urbanistica.edilizia@comune.dolo.ve.it](mailto:urbanistica.edilizia@comune.dolo.ve.it)

🌐 [www.comune.dolo.ve.it](http://www.comune.dolo.ve.it)

consegna MT, in quanto la realizzazione dello stesso è funzionale anche alla gestione degli impianti già presenti e non solo dell'eventuale gestione dell'impianto fotovoltaico.

L'intervento di costruzione del punto di consegna ricade tra quelli previsti all'art. 36 del regolamento edilizio "Impianti tecnologici", e rispetta le prescrizioni: l'impianto è esterno agli spazi pubblici è dotato di una propria recinzione, e per l'approvazione di questa tipologia di interventi non si applica la procedura prevista all'art. 80 della LR 61/1985<sup>2</sup>.

Inoltre rispetta la distanza previste dall'art. 36 del regolamento edilizio di 1.50 m dal confine di proprietà e non ricade in fascia di rispetto stradale.

E' necessaria l'autorizzazione del consorzio Sinistra Medio Brenta in quanto il fabbricato proposto rispetta la distanza di 4 m (distanza minima per la manutenzione) ai sensi dell'art. 22 comma 8 Norme tecniche di attuazione ma ricade nella fascia di 10 m dal ciglio dello Scolo Brenta Secca.

Al fine di garantire una migliore contestualizzazione dell'intervento, si prescrive l'uso di tinteggiatura di **colore bianco**.

**14) Pratica n. 199/2009 – Tav. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10-. prot. n. 29495 del 05.11.2009 tavv. n. 11 prot. n. 34018 del 22.12.2009**

**Richiedente: Ormenese Costruzioni s.r.l. per comune di Dolo**

**Tipo di intervento: nuova costruzione di edificio destinato a centro civico/spazi per delegazione comunale ai sensi art. 6 bis convenzione urbanistica Integrativa/modificativa del piano di lottizzazione pn 15/1.**

Parere urbanistico-edilizio:

rilevato che la richiesta in esame viene presentata in forza di quanto disposto dall'art. 6 bis della convenzione urbanistica integrativa/modificativa atto Notaio Maiello di Noale del 06.08.2009 Rep. n. 40.398 Racc. n. 12782 registrato a Venezia in data 06.08.2009 al n. 10454 serie 1T, trascritto a Venezia ai nn. 29606/18162 del 12.08.2009, che stabilisce che la ditta lottizzante si accolla tutte le spese (comprese la costruzione, progettazione, direzione lavori e collaudo) per la realizzazione del centro civico/spazi per delegazione comunale previsto dal piano di lottizzazione "progetto norma n. 15/1" vigente, esaminati gli elaborati presentati si esprime il seguente parere:

**parere favorevole a condizione** che:

- venga dimostrata la conformità alle disposizioni di cui alla l. 13/89, Dm 236/89 e DPR 503/96, in particolare deve essere dimostrata l'accessibilità al WC destinato a disabili e la possibilità di rotazione all'interno del disimpegno antistante nonché quanto disposto dall'art. 5.2 del DM 236/89; entrambi gli accessi a nord, verso il parcheggio, e a sua verso i percorsi pedonali devono essere realizzati in piano;
- vengano aggiornati i dati relativi alle superfici dei portici che, verificati con le quote, risultano superiori a quanto indicato nella tabella riassuntiva;
- vengano acquisiti i pareri favorevoli dell'Azienda ULSS, Vigili del Fuoco e Veritas - ACM;
- venga aggiornato lo schema fognario in quanto il WC destinato ai disabili non risulta collegato alla rete fognaria (tav. 10);
- vengano rispettate le condizioni di cui al parere del settore LLPP, rispetto alle quali comunque si ritiene che sia realizzabile la soluzione della copertura piana purché opportunamente isolata e coibentata;
- al fine di consentire una soluzione architettonica più gradevole, si prescrive l'eliminazione della cornice e la realizzazione di una veletta verticale in prosecuzione del muro perimetrale; tale soluzione architettonica consentirà di

<sup>2</sup> Art. 80 -(Deroghe) Legge Regionale n. 61/1985

Il Piano Regolatore generale può dettare disposizioni che consentano, entro i limiti predeterminati, al Sindaco di rilasciare concessioni o autorizzazioni in deroga alle norme e alle previsioni urbanistiche generali quando esse riguardino edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico e purché non comportino la modifica delle destinazioni di zona. Il rilascio della concessione o autorizzazione, nei casi di cui al comma precedente, deve essere preceduto da deliberazione favorevole del Consiglio Comunale. In assenza di specifiche disposizioni del Piano Regolatore Generale, il Sindaco può parimenti rilasciare concessioni o autorizzazioni in deroga, sussistendo le altre condizioni previste dal primo e secondo comma, previo nulla - osta del Presidente della Provincia, che lo rilascia sentita la Commissione Urbanistica Provinciale di cui all'art. 114. Restano in ogni caso ferme le disposizioni di cui alle leggi 1 giugno 1939, n. 1089; 29 giugno 1939, n. 1497, e 16 aprile 1973, n. 171. Il Sindaco può altresì autorizzare, in limitata deroga alla disciplina urbanistica vigente, aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici relativi a documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico o di recupero di gravi condizioni di degrado e comportanti opere da eseguirsi all'esterno dei fabbricati e da cui non conseguano aumenti delle superfici o dei volumi utili.

Arch. Sandro Santello \_\_\_\_\_

Arch. Riccardo Trevisan \_\_\_\_\_

Ing. Piervittorio Salmaso \_\_\_\_\_

Arch. Antonio Bonello \_\_\_\_\_

Arch. Giampietro Dartora \_\_\_\_\_

Arch. Fiorenza Dal Zotto \_\_\_\_\_



# COMUNE DI DOLO

*Provincia di Venezia*

✉ C.A.P. 30031 – Via Cairoli, 39 – Tel 041/5121911 Fax 041/410665

e-mail: [urbanistica.edilizia@comune.dolo.ve.it](mailto:urbanistica.edilizia@comune.dolo.ve.it)

🌐 [www.comune.dolo.ve.it](http://www.comune.dolo.ve.it)

realizzare una parete verticale più alta e di migliorare l'aspetto esteriore del fabbricato che invece, come proposto, verrebbe a schiacciarsi in modo eccessivo marcando il suo sviluppo in senso orizzontale;

- data inoltre la destinazione pubblica, si prescrive che l'altezza dei locali sia di almeno tre metri, nel rispetto comunque di eventuali ed ulteriori prescrizioni da parte degli altri enti competenti sopra richiamati (azienda Ulss, vigili del fuoco, ecc.);
- data la lunghezza della sala riunioni/conferenze, venga prevista un'uscita di sicurezza sul prospetto est.

## **15) Abuso edilizio n. AB 15/2009 – Marchiori Gianni - Segnalazione prot. n. 27544 del 19/10/2009 – Realizzazione di un bersò in difformità dalla DIA n. 245/2008**

rilevato che trattasi di opere realizzate in difformità dalla denuncia di inizio attività n. 245/2008 divenuta efficace dal 30/11/2008, consistenti nella realizzazione di un bersò di dimensioni in pianta di 3,77 m x 5,89 m = 22,20 mq e di altezza misurata dall'inizio delle rampa pari a 2,56 m (lo stato autorizzato consentiva realizzazione di un bersò delle dimensioni complessive di 21,00 mq di altezza misurata dall'inizio delle rampa pari a 2,10 m);

rilevato che la superficie netta di pavimento dell'abitazione è pari a 144,54 mq e pertanto la dimensione massima del bersò consentita dall'art. 4 comma 1 lett. c delle vigenti NTA, pari al 15% della s.n.p. e pertanto pari a 21,68 mq;

rilevato che si tratta di opere che per caratteristiche, destinazioni d'uso e materiali hanno carattere pertinenziale in quanto opere preordinate ad una oggettiva esigenza dell'edificio principale e a servizio dello stesso, prive di un autonomo valore di mercato e non autonomamente utilizzabili, la cui consistenza risulta inferiore al 20 % del volume dell'edificio principale;

rilevato inoltre che, ai sensi dell'art. 41 del vigente regolamento edilizio, i bersò, quando non siano realizzati a confine devono rispettare una distanza minima di m. 1,5 dal confine e 5 dai fabbricati,

tutto quanto premesso e argomentato trattasi di opere realizzate in difformità dalla denuncia di inizio attività in contrasto con la normativa urbanistica vigente e non sanabili (superficie maggiore di quanto consentito 22,20 mq > 21,68 mq di e distanza dai fabbricati inferiore al minimo previsto dal regolamento edilizio 3 m < 5 m) e, pertanto tali opere sono soggette al pagamento della sanzione prevista dal primo comma dell'articolo 37 del d.P.r. 380/2001.

La seduta si conclude alle ore 19.00.

Arch. Sandro Santello \_\_\_\_\_

Arch. Riccardo Trevisan \_\_\_\_\_

Ing. Piervittorio Salmaso \_\_\_\_\_

Arch. Antonio Bonello \_\_\_\_\_

Arch. Giampietro Dartora \_\_\_\_\_

Arch. Fiorenza Dal Zotto \_\_\_\_\_