

L'Assessore esterno Ing. Giuseppe Campagnari, essendo state eseguite tutte le procedure di legge previste per la fattispecie, a cura del competente ufficio, avanza la seguente proposta di deliberazione:

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che il Comune di San Zeno di Montagna è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R.V. n. 3.670 del 28.08.1996 e successive varianti parziali;

PREMESSO che in data 11/07/2009 è entrata in vigore la legge regionale n. 14 dell'08/07/2009 avente per oggetto "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifica alla L.R. 12/07/2007, n.16 in materia di barriere architettoniche";

CONSIDERATO che lo scopo della suddetta L.R. è quello di "promuovere misure per il sostegno del settore edilizio attraverso interventi finalizzati al miglioramento della qualità abitativa per preservare, mantenere, ricostituire e riqualificare il patrimonio edilizio esistente nonché per favorire l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili;

RILEVATO che la Legge Regionale n. 14/2009 ammette, sostanzialmente:

- ❖ L'ampliamento degli edifici esistenti nei limiti del 20% del volume se destinati ad uso residenziale e del 20% della superficie coperta se adibiti ad uso diverso. Tale percentuale può essere elevata di un ulteriore 10% nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 Kwh., ancorché già installati (art.2);
- ❖ L'ampliamento degli edifici esistenti nei limiti del 40% del volume se destinati ad uso residenziale e del 40% della superficie coperta se adibiti ad uso diverso, qualora venga prevista la demolizione e ricostruzione degli edifici realizzati anteriormente al 1989, situati in zona territoriale propria e solo quando per la ricostruzione vengano utilizzate tecniche costruttive di cui alla legge regionale 9 marzo 2007, n.4 "Iniziativa ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile"; Tale percentuale può essere elevata di un ulteriore 10% nel caso in cui l'intervento preveda una ricomposizione planovolumetrica con forme architettoniche diverse da quelle esistenti comportanti la modifica dell'area di sedime nonché delle sagome degli edifici originari e sia oggetto di P.U.A. ai sensi della L.R. n.11/2004 (art.3);
- ❖ Interventi per favorire la riqualificazione di insediamenti turistici e ricettivi (art.4);
- ❖ Interventi per favorire l'installazione di impianti solari e fotovoltaici (art.5);

CONSIDERATO che il citato provvedimento regionale non è una legge urbanistica né edilizia ma una legge economico-finanziaria che mira a promuovere gli investimenti privati per il recupero e la riqualificazione dell'intero patrimonio edilizio esistente nel territorio regionale, in modo generalizzato e capillare, attraverso un elevato numero di microinterventi idonei ad alimentare soprattutto il mercato delle piccole e medie imprese del settore edilizio;

RILEVATO inoltre che si articola in due parti: l'una necessaria e inderogabile, relativa alla prima casa, di operatività immediata e generalizzata, l'altra flessibile ed eventuale, rimessa alle scelte di ciascun Comune e variamente modellabile entro i parametri fissati dalla Regione; la legge, di carattere straordinario, prevale sulle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali, nonché sulle altre leggi regionali in contrasto con essa. Proprio per il suo carattere straordinario, la nuova disciplina ha una durata limitata a due anni a partire dalla data di entrata in vigore, anche se i suoi effetti si produrranno per l'intero arco di validità dei titoli abilitativi degli interventi. Non sono invece soggette ad alcun limite temporale di efficacia le disposizioni di cui all'art. 5 "Interventi per favorire l'installazione di impianti fotovoltaici", all'art. 10 "Ristrutturazione

edilizia” (che si applicherà sino all’approvazione della nuova legge regionale sull’edilizia), e dell’art. 12, che modifica altre disposizioni regionali in materia di barriere architettoniche;

PRESO ATTO che la Giunta Regionale, in applicazione dell’art. 3, comma 2, e dell’art.5, comma 3 della succitata L.R. n.14/2009, ha già approvato la delibera n.2499 del 04/08/2009; che nel suo allegato A tratta: “ Integrazione alle linee guida in materia di edilizia sostenibile ai sensi di legge 4/07. Incentivi urbanistici ed edilizi; e la deliberazione n.2508 del 04/08/2009 che nel suo allegato A) tratta “ Incentivi urbanistici ed edilizi per l’installazione di impianti solari e fotovoltaici”;

VISTA inoltre la D.G.R.V. n. 2797 del 22.09.2009 che approva la circolare del Presidente della Giunta Regionale: Legge regionale n. 14/2009 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche" Note esplicative;

RIBADITO che ai sensi dell’art.6, comma 1, le disposizioni della L.R. n.14/2009 prevalgono sulle norme dei regolamenti degli Enti locali e sulle Norme Tecniche dei Piani e regolamenti urbanistici contrastanti con esse;

RILEVATO inoltre che, ai sensi dell’art.9, comma 1, i suddetti interventi non si applicano nei centri storici, negli edifici soggetti a vincolo monumentale, nelle aree oggetto di specifiche norme di tutela da parte del P.R.G., nelle aree di inedificabilità assoluta, negli immobili anche parzialmente abusivi soggetti all’obbligo di demolizione e nelle aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica;

PRESO ATTO che ai sensi dell’art.9, comma 3, della medesima L.R. n.14/2009, gli interventi nel caso di prima casa di abitazione si applicano sin dall’entrata in vigore della legge;

PRESO ATTO inoltre, che ai sensi dell’art.9, comma 5, i Comuni entro il 30/10/2009 devono deliberare, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, se o con quali ulteriori limiti e modalità applicare la L.R. n. 14/2009 e che quindi nella definizione delle modalità di applicazione della legge i Comuni svolgono un ruolo fondamentale, soprattutto per quanto concerne gli edifici residenziali non destinati a prima casa di abitazione e quelli adibiti ad uso diverso;

VERIFICATO che tale adempimento è obbligatorio pena la convocazione, da parte della Giunta Regionale, di un commissario ad acta che ha il compito di convocare, entro i successivi dieci giorni il Consiglio Comunale ai fini dell’eventuale adozione del provvedimento;

CONSIDERATE le caratteristiche ambientali del territorio comunale di San Zeno di Montagna “balcone” sul versante orientale del Lago di Garda, ai piedi del Monte Baldo, posizione che determina visuali panoramiche di particolare rilievo paesaggistico tutelate con un vincolo che comprende l’intero territorio comunale;

VISTI pertanto i Decreti di Vincolo delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico a sensi degli artt. 36 - 141 - 157 del Decreto Legislativo n. 42/04 come qui riportati con le specifiche valutazioni che si condividono;

D.M. 15.11.1968 (G.U. n. 10 del 13.01.1969): dichiarazione di notevole interesse pubblico di zone site nel territorio del Comune di San Zeno di Montagna.

Motivazioni contenute nei suddetti provvedimenti di vincolo:

“Riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché amenissima per clima e con una vegetazione lussureggiante con parti boschive notevoli per ampiezza e colore. Dalla località, inoltre, si gode il meraviglioso panorama del sottostante lago di Garda da una parte e delle prime vallate del Monte Baldo dall’altra. All’estremo Nord del territorio del comune, inoltre, è situata la zona montuosa di Prada, notevolissima per la flora e la fauna e rimasta , anche per mancanza di strade, allo stato originale ed in tutta la sua integrale bellezza.”

VISTO CHE nel territorio Comunale sono presenti aree tutelate per legge (art. 142 del D.L.vo 42/04) di territori contermini a torrenti, territori coperti da boschi ai sensi della “Legge Galasso”;

VISTO CHE nel territorio Comunale, e/o nelle immediate vicinanze, sono presenti anche aree tutelate (SIC) Siti di Importanza Comunitaria previsti dalla direttiva “Habitat” e (ZPS) Zone di Protezione Speciale previste dalla Direttiva “Uccelli”;

RITENUTO quindi di dover applicare le disposizioni di cui alla Legge Regionale del Veneto n. 14/09, con modalità applicative più restrittive, al fine di salvaguardare il territorio e dopo attenta valutazione degli interventi ammessi perché possano “far parte” del contesto locale e non semplicemente “essere inseriti” casualmente;

RITENUTO necessario controllare l’espansione edilizia, che potrebbe produrre nel territorio comunale effetti negativi sotto il profilo ambientale e superare i limiti di capacità delle opere di urbanizzazione (in particolare fognature e acquedotto), stabilendo limiti e modalità per l’applicazione della Legge Regionale n. 14/09;

CONSIDERATO che l’Amministrazione Comunale ha già in corso l’iter per l’adozione del nuovo PAT e del successivo P.I., e che si ritiene più opportuno procedere alle valutazioni più importanti delle problematiche di natura edilizia e urbanistica in tale sede per privilegiare scelte che devono essere prima di natura urbanistica, ambientale ed edilizia invece che risoluzione di problematiche economiche come vorrebbe la normativa regionale;

RITENUTO che le suddette motivazioni e valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, oltre a quelle sotto riportate a motivazione e giustificazione delle interpretazioni, chiarimenti, definizioni e limiti applicati siano coerenti con il provvedimento che la Legge Regionale n. 14/09 obbligatoriamente prevede che sia approvato dai singoli Comuni;

CIO’ PREMESSO, trattandosi di un testo legislativo complesso, si ritiene opportuno fornire alcune note esplicative al fine di superare eventuali dubbi interpretativi e rendere uniforme l’applicazione delle norme in questione; si ritiene inoltre opportuno procedere all’adozione di un provvedimento che, a tutela del paesaggio e dell’ambiente, consenta l’applicazione della Legge regionale n. 14/09 sul territorio del Comune di San Zeno di Montagna con specifiche precisazioni, modifiche e limitazioni relative all’ambito di applicazione, e recependo anche la deliberazione di Giunta Regionale n.2499 del 04/08/2009 e la deliberazione di Giunta Regionale n.2508 del 04/08/2009;

RITENUTO quindi, per le argomentazioni e motivazioni già esposte, di dover fissare i seguenti criteri di applicazione della legge regionale n. 14/09:

INTERPRETAZIONI, CHIARIMENTI, DEFINIZIONI E LIMITI APPLICATIVI-

1) Definizione di prima casa di abitazione. Per “prima abitazione del proprietario” di cui all’articolo 7 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 e “prima casa di abitazione” di cui al comma 3, comma 4, comma 6 e comma 7 dell’articolo 9 della medesima legge, si intendono le unità immobiliari in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l’avente titolo, o i suoi familiari, risiedono all’entrata in vigore della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14.

2) Definizione di casa a schiera: la casa a schiera è una tipologia di abitazione caratterizzata da un unico complesso edilizio generato dall’accostamento di più di due unità abitative monofamiliari accostate con elemento architettonico che si ripete. (La definizione di casa a schiera scaturisce dalla necessità di precisare le caratteristiche di tali insediamenti; infatti nel territorio comunale di San Zeno di Montagna sono presenti insediamenti che presentano tipologia estremamente diverse tra di loro , sia

in pianta che in altezze, tali da non essere elementi ripetitivi per cui necessiterebbe procedere con interventi omogenei come precisato dalla legge regionale per le case a schiera).

3) Definizione di edificio esistente: *La definizione di edificio esistente si estende a tutti gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge, indipendentemente dalla loro destinazione e dimensione, o dalla circostanza che si tratti di edifici principali o pertinenziali. In analogia a quanto operato in applicazione della legislazione sul condono edilizio, per poter essere considerato "esistente" l'edificio deve essere perlomeno caratterizzato dalla presenza delle strutture portanti e della copertura, mentre non ne è richiesta l'agibilità. Di conseguenza restano esclusi dal campo di applicazione della Legge Regionale n. 14/2009 i manufatti di cui all'art. 44 comma 5 ter della Legge Regionale 11/2004. (La definizione di edificio esistente così come sopra precisato consente di avere certezza relativamente agli interventi consentiti, evitando contenziosi con i richiedenti soprattutto in relazione alle caratteristiche dei fabbricati al grezzo non ancora ultimati);*

4) Definizione di avvenuta ricostruzione ai sensi dell'art. 3 comma 4: *si intende la presentazione della denuncia di ultimazione lavori nei limiti temporali previsti dal permesso di costruire. (La definizione di avvenuta ricostruzione così come sopra precisato consente di avere certezza relativamente agli interventi consentiti, evitando contenziosi con i richiedenti soprattutto in relazione alle caratteristiche dei fabbricati non completati e quindi ancora definitivamente ultimati);*

5) Destinazione d'uso degli immobili: *si precisa che la destinazione d'uso degli immobili dovrà essere rilevata dai certificati catastali e confrontati con la documentazione agli atti ed in particolare con quanto autorizzato dal Comune che prevarrà in caso di difformità. La destinazione di edifici ante 1967 sarà rilevata dall'effettivo uso dell'immobile: certificati di residenza o autorizzazioni varie commerciale, direzionale, turistico.*

6) Abitazioni diverse dalla prima casa in zona artigianale: *per le abitazioni diverse dalla prima casa, quale residenza del custode, del proprietario e del titolare dell'attività, eseguite in zona artigianale unitamente al capannone, si potrà intervenire ma contemporaneamente ad analogo intervento sulla parte non residenziale (artigianale) che produca una soluzione progettuale con involucro unico per rispettare la norma di piano regolatore generale; si ribadisce comunque che in caso di prima abitazione, l'ampliamento potrà essere concesso anche senza il contemporaneo ampliamento della parte destinata ad attività. (Tale precisazione trova motivazioni di ordine edilizio, relativamente al fatto che la volumetria dell'abitazione secondo il vigente P.R.G. è stata oggetto di valutazione in riferimento alle superfici degli insediamenti artigianali).*

7) Strutture e complessi residenziali (destinati a prima casa) e non che per effetto della deliberazione consiliare siano escluse dai benefici della legge R.V. 14/09: *l'Amministrazione Comunale si impegna ad eseguire uno studio più dettagliato in occasione della redazione del PAT o del PI o ad interventi singoli assoggettati ad accordi di programma. Tale attenzione è necessaria al fine di valutare più approfonditamente le problematiche relative ad ogni singolo intervento sia per gli aspetti urbanistici edilizi sia per gli aspetti ambientali che ogni intervento merita e che data la delicatezza dei luoghi non può essere calata a pioggia sul territorio senza una valutazione precisa e complessiva.*

8) Valutazione dei progetti di cui all'art. 3 comma 2: *data la complessità della materia, al fine di valutare se le tecniche ricostruttive degli edifici siano conformi alle disposizioni legislative della L.R. 4/07 e successive modifiche (edilizia sostenibile) si autorizza il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ad incaricare un esperto per la valutazione dei gradi di soddisfacimento delle tecniche previste per la ricostruzione secondo legge al fine di verificare se l'intervento può beneficiare di tale ampliamento ed i termini e quantità dello stesso secondo quanto previsto dalla DGRV del 4/08/2009 e seguenti e per la verifica di correttezza della esecuzione dei lavori e collaudo finale a spese del concessionario.*

9) Caratteristiche degli interventi: *gli interventi edilizi dovranno essere complessivamente omogenei rispetto alla sagoma attuale dell'edificio creando con l'ampliamento una unità di forme e sagome che non permetta la lettura del corpo aggiunto come superfetativo in modo che lo stesso diventi parte di un unico corpo di fabbrica. Gli interventi non dovranno produrre alterazioni delle caratteristiche peculiari dell'edificio esistente o sbilanciamenti di prospetti nel rispetto delle norme di PRG e regolamento edilizio relative alle progettazioni ed ai tipi e modi di intervento fissati. La composizione edilizia in ampliamento sia per materiali sia per tipologie edilizie sia per conformazione dovrà prevedere accorpamenti tali che la sagoma dell'edificio principale esistente non sia alterata ma semmai modificata uniformemente. Il risultato dell'ampliamento dovrà essere tale da costituire un corpo uniforme e ben composto architettonicamente. Le finiture esterne dovranno essere orientate verso un uso di materiali tipici della tradizione locale lavorati con le tecniche usate in loco e di norma nel rispetto di quelle esistenti già nel fabbricato attuale. Conseguentemente rimangono esclusi gli ampliamenti previsti al comma 2 dell'art. 2 limitatamente alla possibilità di costruire un corpo edilizio separato seppur di carattere accessorio e pertinenziale.*

Gli ampliamenti di cui alla Legge 14/2009 artt. 2, 3 e 4 dovranno essere realizzati utilizzando preliminarmente gli spazi non computabili ai fini volumetrici (logge, rientranze, porticati, ecc.) e/o all'interno della sagoma dell'edificio; qualora non fosse possibile gli ampliamenti dovranno essere realizzati in aderenza intendendosi come continuità volumetrica, edilizia e funzionale (si esclude quindi qualsiasi intervento di ampliamento ottenuto come collegamento attraverso portici, pergolati e/o tipologie similari).

10) Altezze-distanze e n. piani: *in tutte le zone del territorio comunale e per tutte le destinazioni gli ampliamenti o le ricostruzioni sono limitati in altezza rispettando il valore massimo ed il numero di piani previsti dal PRG per ogni singola zona. Anche i limiti minimi delle distanze da strade e da confini fissati dal PRG nelle varie zone sono confermati al fine di evitare problemi di natura urbanistica, igienico-edilizia e per non determinare contenziosi tra vicini con disparità di diritti; anche le distanze tra fabbricati e/o corpi di uno stesso edificio sono quelle previste dal P.R.G. per ogni singola zona Z.T.O.; anche per gli edifici costituenti **prime case di abitazione** sono applicate le suddette limitazioni di distanze dai confini, dalle strade, dagli edifici, dai corpi diversi di uno stesso edificio, altezze e numero di piani già previste dal P.R.G.. (La necessità di preservare alcuni dati stereometrici di P.R.G. deriva dal fatto che diversamente verrebbe snaturata ogni previsione urbanistica in essere, senza alcuna salvaguardia anche paesaggistico-ambientale con particolare riferimento alle altezze; inoltre deroghe alle altezze e alle distanze determinerebbero numerosi contenziosi tra privati e nei confronti dell'Amministrazione Comunale, vista l'importanza della vista a lago e Monte Baldo che potrebbe essere sottratta con sopraelevazioni e/o la presenza di ampliamento a distanze ravvicinate).*

11) Destinazione residenziale:

A)- 2° Casa di abitazione- Per fabbricati unifamiliari e/o bifamiliari che non siano prime case, l'ampliamento è consentito in aderenza al fabbricato residenziale con un limite massimo di ampliamento di 100 mc. per singola abitazione e comunque con un limite complessivo, compreso l'ampliamento, non superiore a mq. 160 per singola unità abitativa residenziale. Rimane inteso che l'ampliamento deve rispettare comunque le percentuali massime previste dalla legge regionale ai sensi dell'art. 2 comma 1.

B)- 2° Casa di abitazione- Condomini- Per fabbricati di consistenza superiore alle due unità abitative o edifici condominiali, che non siano prima casa di abitazione l'ampliamento è consentito nei limiti previsti per la singola unità abitativa residenziale per gli edifici unifamiliari e/o bifamiliari (ampliamento di volume massimo di 100 mc. ed un volume totale per singola abitazione di 160 mq), a condizione che il volume complessivo di tutto l'ampliamento non sia superiore a mc. 800, e comunque nel rispetto di valutazioni architettoniche che verifichino gli ampliamenti con riguardo agli effetti che gli stessi possono avere sul contesto ambientale e siano rispettate sempre le prescrizioni in merito a

distacchi da fabbricati e confini, distanze dalle strade, altezze e numero di piani. L'intervento, attuabile previa presentazione di apposito P.U.A, sia uniforme, condiviso dai condomini in assemblea condominiale (nel caso previsto dalle norme di legge vigenti) e integri l'edificio con forme regolari sia in altezza sia planimetricamente. Le unità abitative residenziali costituenti prima casa all'interno del condominio, continuano a beneficiare dei limiti previsti dalla legge regionale, determinando la deroga ai precedenti limiti complessivi di ampliamento. (La necessità di contenere volumetricamente gli ampliamenti previsti dalla legge deriva dalla volontà di salvaguardare il territorio sotto il profilo ambientale vista l'alta valenza paesaggistica del territorio del Comune di San Zeno di Montagna.)

Per gli interventi di cui ai precedenti punti A) e B), si precisa che l'ampliamento è ammissibile previa presentazione, all'atto della richiesta, di elaborati tecnici redatti e sottoscritti da professionista abilitato, in conformità con le disposizioni vigenti in materia di efficienza degli usi finali dell'energia e sul rendimento energetico in edilizia e nel rispetto dei criteri di cui alla D.G.R. n° 2499 del 04/08/09 e del D.M. 26 giugno 2009 valide per le nuove abitazioni a partire da gennaio 2010. Alla successiva richiesta di agibilità dovrà essere allegata certificazione attestante il conseguimento dello standard di efficienza energetica per l'intero edificio, sottoscritta da tecnico abilitato.

Si precisa inoltre che gli interventi sono ammissibili se, nella zona su cui insiste il manufatto oggetto d'intervento, è dimostrata l'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione, adeguate al nuovo carico urbanistico.

12) Destinazione diversa dal residenziale: l'ampliamento va applicato secondo le possibilità della legge regionale ai sensi degli artt. 2 e 3 anche alle destinazioni non residenziali ma in modo ridotto nel limite massimo di mc. 1000 per le attività quantificabili in mc. (turistiche) e/o 50 mq per le attività definibili in mq. di superficie coperta (artigianali, commerciali, direzionali) per dotare le stesse dei servizi necessari al fine di adeguarle a vigenti disposizioni o per integrare servizi igienici o servizi pertinenti all'uso attuale dell'edificio. In deroga parziale a quanto sopra indicato relativamente alla destinazione d'uso, le attività alberghiere definite ai sensi dell'art. 22, comma 1 lettera a) della legge regionale n. 33/2002, potranno destinare parte della volumetria in ampliamento anche per incrementare la capacità ricettiva fino ad un massimo di n. 10 posti letto. L'intervento dovrà essere preceduto da valutazioni architettoniche che verifichino gli ampliamenti con riguardo agli effetti che gli stessi possono avere sul contesto ambientale e siano rispettate le prescrizioni successive in merito a distacchi dai confini e fabbricati, distanze dalle strade, altezze e volumi massimi. L'intervento sia uniforme, e integri l'edificio esistente con forme regolari sia in altezza sia planimetricamente. (Gli insediamenti alberghieri per i quali il P.R.G. vigente contiene scheda specifica per gli interventi ammessi; si prevede solamente la possibilità di aumentare ulteriormente le dotazioni a servizi e in minima parte la capacità ricettiva; questo per migliorare l'offerta turistica specifica degli alberghi).

13) Limiti dimensionali: i limiti dimensionali di cui sopra sono da intendersi quelli riferiti all'art. 2 comma 1 della Legge regionale del Veneto n. 14/09.

ESCLUSIONI DALL'APPLICAZIONE DEL PIANO CASA

1. Sono escluse le Z.T.O. A - Centri Storici (esclusa per legge art. 9 comma 1 lettera a) e Corti Rurali- edifici classificati con grado di protezione specifico in base all' art. 10 della legge 24/85 R.V. come corti e colmelli-, (escluse ai sensi dell'art. 9 comma 1 lettera c);
2. Sono esclusi dalla applicabilità della legge gli edifici nelle zone soggette ai piani attuativi intesi come quelli in corso al momento della entrata in vigore della legge e tutti quelli futuri, quindi da collaudare e/o con edifici privi di certificati di agibilità, (L'esclusione dell'ampliamento di edifici previsti dai P.U.A. (Piano Urbanistici Attuativi) in corso deriva dalla volontà di salvaguardare il territorio sotto il profilo ambientale.

3. Sono escluse dai benefici della legge ai sensi dell'art. 9 comma 1 lett. c le fasce di rispetto stradale, cimiteriale, fluviale, per elettrodotti o le zone per cui sia prevista comunque la inedificabilità assoluta; in deroga è consentito l'allontanamento dall'elemento che origina il vincolo – con intervento diretto se fuori fascia, con piano di recupero se dentro fascia;
4. Sono escluse dai benefici della legge a sensi dell'art. 9 comma 1 lett. c zone di pericolosità idraulica “elevata”;
5. Sono escluse dai benefici della legge a sensi dell'art. 9 comma 1 lett. c le zone F Attrezzature pubbliche e di pubblico interesse;
6. Sono escluse dai benefici di legge gli “edifici anche parzialmente abusivi soggetti all'obbligo della demolizione. Rientrano in tale fattispecie gli immobili soggetti all'obbligo di demolizione e rimessa in pristino a prescindere dal fatto che gli stessi vengano materialmente demoliti; in tali casi viene escluso dai benefici di legge l'intero edificio anche laddove la parte abusiva da demolire sia ben distinguibile e scorporabile dalla restante legittima parte del fabbricato. Possono invece beneficiare delle disposizioni della LR 14/2009 gli edifici interessati da abusi sanzionabili esclusivamente in via pecuniaria, ai sensi delle specifiche disposizione contenute nel Titolo IV, capo II, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, sempreché la sanzione sia stata pagata prima della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.” (come da circolare RV DGRV 2797/09); rimane inteso che in caso di ottenimento di “sanatoria”, prima della scadenza dell'applicabilità del Piano Casa, tali edifici non saranno esclusi;
7. Sono esclusi dai benefici della legge gli edifici situati in zona impropria (cioè con destinazione d'uso non ammessa dalla Z.T.O.);
8. Sono esclusi dai benefici della legge gli ampliamenti previsti al comma 2 dell'art. 2 limitatamente alla possibilità di costruire un corpo edilizio separato seppur di carattere accessorio e pertinenziale. Gli ampliamenti di cui alla Legge 14/2009 artt. 2, 3 e 4 dovranno essere realizzati utilizzando preliminarmente gli spazi non computabili ai fini volumetrici (logge, rientranze, porticati, ecc.) e/o all'interno della sagoma dell'edificio; qualora non fosse possibile gli ampliamenti dovranno essere realizzati in aderenza intendendosi come continuità volumetrica, edilizia e funzionale (si esclude quindi qualsiasi intervento di ampliamento ottenuto come collegamento attraverso portici, pergolati e/o tipologie similari);
9. Sono altresì escluse le ville storiche all'interno delle aree a Verde Privato e la “villa Spangaro” in loc. Ca' Montagna.

VISTA la Legge Regionale 08/07/2009, n.14;

VISTA la delibera di Giunta Regionale n. 2499 del 04/08/2009 e la delibera di Giunta Regionale n. 2508 del 04/08/2009;

RITENUTE condivisibili le valutazioni e motivazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale delle interpretazioni, chiarimenti, definizioni e limiti applicativi sopra descritte;

PRESO ATTO, ai sensi dell'art. 49 del D.L.vo 18/08/2000, n. 267, che il Responsabile del Servizio ha espresso parere in ordine alla regolarità tecnica, ed il Responsabile del Servizio Finanziario ha espresso parere in ordine alla regolarità contabile della proposta (come da allegato “A”);

DATO atto che l'esito della votazione, per alzata di mano, proclamato dal Presidente è il seguente:

Consiglieri presenti: n.

Consiglieri assenti: n.

Consiglieri votanti: n.

Voti favorevoli: n.

DELIBERA

- A) di applicare la normativa di cui agli artt. 2, 3 e 4 della Legge della Regione del Veneto n. 14 dell' 8 luglio 2009 avente per oggetto "Intervento regionale del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifica alla L.R. 12/07/2007, n.16 in materia di barriere architettoniche", della deliberazione di Giunta Regionale n.2499 del 04/08/2009 e della deliberazione di Giunta Regionale n.2508 del 04/08/2009, secondo i successivi criteri, chiarimenti, definizioni, modalità e limiti applicativi, derivati dalle considerazioni e valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, sopra descritte;
- B) di stabilire, in ottemperanza alle disposizioni stabilite dall'art. 9, comma 5 della L.R. 14/2009 i seguenti criteri, chiarimenti, definizioni, limiti e modalità di applicazione:

INTERPRETAZIONI, CHIARIMENTI, DEFINIZIONI E LIMITI APPLICATIVI -

1) Definizione di prima casa di abitazione. *Per "prima abitazione del proprietario" di cui all'articolo 7 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 e "prima casa di abitazione" di cui al comma 3, comma 4, comma 6 e comma 7 dell'articolo 9 della medesima legge, si intendono le unità immobiliari in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l'avente titolo, o i suoi familiari, risiedono all'entrata in vigore della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14.*

2) Definizione di casa a schiera: *la casa a schiera è una tipologia di abitazione caratterizzata da un unico complesso edilizio generato dall'accostamento di più di due unità abitative monofamiliari accostate con elemento architettonico che si ripete.*

3) Definizione di edificio esistente: *La definizione di edificio esistente si estende a tutti gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge, indipendentemente dalla loro destinazione e dimensione, o dalla circostanza che si tratti di edifici principali o pertinenziali. In analogia a quanto operato in applicazione della legislazione sul condono edilizio, per poter essere considerato "esistente" l'edificio deve essere perlomeno caratterizzato dalla presenza delle strutture portanti e della copertura, mentre non ne è richiesta l'agibilità. Di conseguenza restano esclusi dal campo di applicazione della Legge Regionale n. 14/2009 i manufatti di cui all'art. 44 comma 5 ter della Legge Regionale 11/2004.*

4) Definizione di avvenuta ricostruzione ai sensi dell'art. 3 comma 4: *si intende la presentazione della denuncia di ultimazione lavori nei limiti temporali previsti dal permesso di costruire.*

5) Destinazione d'uso degli immobili: *si precisa che la destinazione d'uso degli immobili dovrà essere rilevata dai certificati catastali e confrontati con la documentazione agli atti ed in particolare con quanto autorizzato dal Comune che prevarrà in caso di difformità. La destinazione di edifici ante 1967 sarà rilevata dall'effettivo uso dell'immobile: certificati di residenza o autorizzazioni varie commerciale, direzionale, turistico.*

6) Abitazioni diverse dalla prima casa in zona artigianale: *per le abitazioni diverse dalla prima casa, quale residenza del custode, del proprietario e del titolare dell'attività, eseguite in zona artigianale unitamente al capannone, si potrà intervenire ma contemporaneamente ad analogo intervento sulla parte non residenziale (artigianale) che produca una soluzione progettuale con involucro unico per rispettare la norma di piano regolatore generale; si ribadisce comunque che in caso di prima abitazione, l'ampliamento potrà essere concesso anche senza il contemporaneo ampliamento della parte destinata ad attività.*

7) Strutture e complessi residenziali (destinati a prima casa) e non che per effetto della deliberazione consiliare siano escluse dai benefici della legge R.V. 14/09: *l'Amministrazione*

Comunale si impegna ad eseguire uno studio più dettagliato in occasione della redazione del PAT o del PI o ad interventi singoli assoggettati ad accordi di programma. Tale attenzione è necessaria al fine di valutare più approfonditamente le problematiche relative ad ogni singolo intervento sia per gli aspetti urbanistici edilizi sia per gli aspetti ambientali.

8) Valutazione dei progetti di cui all'art. 3 comma 2: data la complessità della materia, al fine di valutare se le tecniche ricostruttive degli edifici siano conformi alle disposizioni legislative della L.R. 4/07 e successive modifiche e chiarimenti (Edilizia Sostenibile) si autorizza il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ad incaricare un esperto per la valutazione dei gradi di soddisfacimento delle tecniche previste per la ricostruzione secondo legge al fine di verificare se l'intervento può beneficiare di tale ampliamento ed i termini e quantità dello stesso secondo quanto previsto dalla DGRV del 4/08/2009 e seguenti e per la verifica di correttezza della esecuzione dei lavori e collaudo finale a spese del concessionario.

9) Caratteristiche degli interventi: gli interventi edilizi dovranno essere complessivamente omogenei rispetto alla sagoma attuale dell'edificio creando con l'ampliamento una unità di forme che non permetta la lettura del corpo aggiunto come superfetativo ma che diventi parte integrante del nuovo edificio. Gli interventi non dovranno produrre alterazioni delle caratteristiche peculiari dell'edificio esistente o sbilanciamenti di prospetti nel rispetto delle norme di PRG e regolamento edilizio relative alle progettazioni ed ai tipi e modi di intervento fissati. La composizione dei corpi in ampliamento sia per materiali sia per tipologie edilizie sia per conformazione dovranno prevedere accorpamenti tali che la sagoma dell'edificio principale esistente non sia alterata ma semmai modificata uniformemente. Il risultato dell'ampliamento dovrà essere tale da costituire un corpo uniforme e ben composto architettonicamente. Le finiture esterne dovranno essere orientate verso un uso di materiali tipici della tradizione locale lavorati con le tecniche usate in loco e di norma nel rispetto di quelle esistenti già nel fabbricato attuale. Conseguentemente rimangono esclusi gli ampliamenti previsti al comma 2 dell'art. 2 limitatamente alla possibilità di costruire un corpo edilizio separato seppur di carattere accessorio e pertinenziale.

Gli ampliamenti di cui alla Legge 14/2009 artt. 2, 3 e 4 dovranno essere realizzati utilizzando preliminarmente gli spazi non computabili ai fini volumetrici (logge, rientranze, porticati, ecc.) e/o all'interno della sagoma dell'edificio; qualora non fosse possibile gli ampliamenti dovranno essere realizzati in aderenza intendendosi come continuità volumetrica, edilizia e funzionale (si esclude quindi qualsiasi intervento di ampliamento ottenuto come collegamento attraverso portici, pergolati e/o tipologie similari).

10) Altezze-distanze e n. piani: in tutte le zone del territorio comunale e per tutte le destinazioni sono limitati gli ampliamenti o le ricostruzioni in altezza secondo l'altezza massima ed il numero di piani prevista dal PRG per ogni singola zona. Anche i limiti minimi delle distanze da strade e da confini fissati dal PRG nelle varie zone sono confermati al fine di evitare problemi di natura urbanistica, igienico-edilizia e per non determinare contenziosi tra vicini con disparità di diritti; anche le distanze tra fabbricati e/o corpi di uno stesso edificio sono quelle previste dal P.R.G. per ogni singola zona territoriale omogenea; anche per gli edifici costituenti **prime case di abitazione** sono applicate le suddette limitazioni di distanze dai confini, dalle strade, dagli edifici, dai corpi diversi di uno stesso edificio, altezze e numero di piani già previste dal P.R.G. (argomento di trattazione successiva).

11) Destinazione residenziale:

A)- 2° Casa di abitazione- Per fabbricati unifamiliari e/o bifamiliari che non siano prime case, l'ampliamento è consentito in aderenza al fabbricato residenziale con un limite massimo di ampliamento di 100 mc. per singola abitazione e comunque con un limite complessivo, compreso

l'ampliamento, non superiore a mq. 160 per singola unità abitativa residenziale. Rimane inteso che l'ampliamento deve rispettare comunque le percentuali massime previste dalla legge regionale ai sensi dell'art. 2 comma 1.

B)- 2° Casa di abitazione- Condomini- Per **fabbricati di consistenza superiore alle due unità abitative o edifici condominiali**, che non siano prima casa di abitazione l'ampliamento è consentito nei limiti previsti per la singola unità abitativa residenziale per gli edifici unifamiliari e/o bifamiliari (ampliamento di volume massimo di 100 mc. ed un volume totale per singola abitazione di 160 mq), a condizione che il volume complessivo di tutto l'ampliamento non sia superiore a mc. 800, e comunque nel rispetto di valutazioni architettoniche che verifichino gli ampliamenti con riguardo agli effetti che gli stessi possono avere sul contesto ambientale e siano rispettate sempre le prescrizioni in merito a distacchi da fabbricati e confini, distanze dalle strade, altezze e numero di piani. L'intervento, attuabile previa presentazione di apposito P.U.A, sia uniforme, condiviso dai condomini in assemblea condominiale (nel caso previsto dalle norme di legge vigenti) e integri l'edificio con forme regolari sia in altezza sia planimetricamente. Le unità abitative residenziali costituenti prima casa all'interno del condominio, continuano a beneficiare dei limiti previsti dalla legge regionale, determinando la deroga ai precedenti limiti complessivi di ampliamento.

Per gli interventi di cui ai precedenti punti A) e B), si precisa che l'ampliamento è ammissibile previa presentazione, all'atto della richiesta, di elaborati tecnici redatti e sottoscritti da professionista abilitato, in conformità con le disposizioni vigenti in materia di efficienza degli usi finali dell'energia e sul rendimento energetico in edilizia e nel rispetto dei criteri di cui alla D.G.R. n° 2499 del 04/08/09 e del D.M. 26 giugno 2009 valide per le nuove abitazioni a partire da gennaio 2010. Alla successiva richiesta di agibilità dovrà essere allegata certificazione attestante il conseguimento dello standard di efficienza energetica per l'intero edificio, sottoscritta da tecnico abilitato.

Si precisa inoltre che tali interventi sono ammissibili se, nella zona su cui insiste il manufatto oggetto d'intervento, è dimostrata l'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione.

12) Destinazione diversa dal residenziale:

A)- L'ampliamento va applicato secondo le possibilità della legge regionale ai sensi degli artt. 2 e 3 anche alle destinazioni non residenziali ma in modo ridotto nel limite massimo di mc. 1000 per le attività quantificabili in mc. (**turistiche**) e/o 50 mq per le attività definibili in mq. di superficie coperta (**artigianali, commerciali, direzionali**) per dotare le stesse dei servizi necessari al fine di adeguarle a vigenti disposizioni o per integrare servizi igienici o servizi pertinenti all'uso attuale dell'edificio. In deroga parziale a quanto sopra indicato relativamente alla destinazione d'uso, le attività **alberghiere** definite ai sensi dell'art. 22, comma 1 lettera a) della legge regionale n. 33/2002, potranno destinare parte della volumetria in ampliamento anche per incrementare la capacità ricettiva fino ad un massimo di n. 10 posti letto. L'intervento dovrà essere preceduto da valutazioni architettoniche che verifichino gli ampliamenti con riguardo agli effetti che gli stessi possono avere sul contesto ambientale e siano rispettate le prescrizioni successive in merito a distacchi dai confini e fabbricati, distanze dalle strade, altezze e volumi massimi. L'intervento sia uniforme, e integri l'edificio esistente con forme regolari sia in altezza sia planimetricamente.

B) - Allevamenti zootecnici: Per le strutture produttive degli allevamenti zootecnici è consentito l'ampliamento nei limiti previsti dalla L.R. 14/2009, tranne per quelli esistenti a distanza inferiore da quella prevista dalla Legge, da case sparse, nuclei abitati, zone residenziali e produttive, a tutela della salute e dell'ambiente.

13) Limiti dimensionali: i limiti dimensionali di cui sopra sono da intendersi quelli riferiti all'art. 2 comma 1 della Legge regionale del Veneto n. 14/09.

14) **Diritto al sole:** tutti gli interventi di ampliamento dovranno garantire ai fabbricati limitrofi un sufficiente ed adeguato soleggiamento in tutte le stagioni, dimostrato con apposito diagramma delle ombre portate, sottoscritto da tecnico abilitato.

ESCLUSIONI DALL'APPLICAZIONE DEL PIANO CASA

1. Sono escluse le **Z.T.O. A** (esclusa per legge art. 9 comma 1 lettera a) e **Corti Rurali**- edifici classificati con grado di protezione specifico in base all' art. 10 della legge regionale n. 24/85 come corti e colmelli-, (escluse ai sensi dell'art. 9 comma 1 lettera c);
 2. Sono esclusi dalla applicabilità della legge gli **edifici nelle zone soggette ai piani attuativi** intesi come quelli in corso al momento della entrata in vigore della legge e tutti quelli futuri, quindi da collaudare e/o con edifici privi di certificati di agibilità.
 3. Sono escluse dai benefici della legge ai sensi dell'art. 9 comma 1 lett. c **le fasce di rispetto stradale, cimiteriale, fluviale, per elettrodotti o le zone per cui sia prevista comunque la inedificabilità assoluta;** in deroga è consentito l'allontanamento dall'elemento che origina il vincolo – con intervento diretto se fuori fascia, con piano di recupero se dentro fascia;
 4. Sono escluse dai benefici della legge a sensi dell'art. 9 comma 1 lett. c **zone di pericolosità idraulica “elevata”;**
 5. Sono escluse dai benefici della legge a sensi dell'art. 9 comma 1 lett. c **le zone F Attrezzature pubbliche e di pubblico interesse;**
 6. Sono escluse dai benefici di legge gli **“edifici anche parzialmente abusivi** soggetti all'obbligo della demolizione. Rientrano in tale fattispecie gli immobili soggetti all'obbligo di demolizione e rimessa in pristino a prescindere dal fatto che gli stessi vengano materialmente demoliti; in tali casi viene escluso dai benefici di legge l'intero edificio anche laddove la parte abusiva da demolire sia ben distinguibile e scorporabile dalla restante legittima parte del fabbricato. Possono invece beneficiare delle disposizioni della LR 14/2009 gli edifici interessati da abusi sanzionabili esclusivamente in via pecuniaria, ai sensi delle specifiche disposizione contenute nel Titolo IV, capo II, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, sempreché la sanzione sia stata pagata prima della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.” (come da circolare RV DGRV 2797/09); rimane inteso che in caso di ottenimento di “sanatoria”, prima della scadenza dell'applicabilità del Piano Casa, tali edifici non saranno esclusi;
 7. Sono esclusi dai benefici della legge gli **edifici situati in zona impropria** (cioè con destinazione d'uso non ammessa dalla Z.T.O.);
 8. Sono esclusi dai benefici della legge gli ampliamenti previsti al comma 2 dell'art. 2 limitatamente alla possibilità di costruire un corpo edilizio separato seppur di carattere accessorio e pertinenziale. Si precisa che gli ampliamenti di cui alla Legge 14/2009 artt. 2, 3 e 4 dovranno essere realizzati utilizzando preliminarmente gli spazi non computabili ai fini volumetrici (logge, rientranze, porticati, ecc.) e/o all'interno della sagoma dell'edificio; qualora non fosse possibile gli ampliamenti dovranno essere realizzati in aderenza intendendosi come continuità volumetrica, edilizia e funzionale (si esclude quindi qualsiasi intervento di ampliamento ottenuto come collegamento attraverso portici, pergolati e/o tipologie similari);
 9. Sono altresì escluse le ville storiche all'interno delle aree a Verde Privato e la “villa Spangaro” in loc. Ca' Montagna.
- C) di stabilire, inoltre, che la presente deliberazione potrà essere adeguata a seguito di nuove disposizioni/precisazioni che la Regione Veneto dovesse emanare successivamente all'entrata in vigore della presente deliberazione;
- D) di prendere atto che le istanze dovranno essere presentate entro ventiquattro mesi dalla data di entrata in vigore della Legge Regionale 08/07/2009, n.14, così come disposto dall'art.9, comma 7 e quindi entro il giorno 11/07/2011;

- E) di dare atto che il Comune provvederà ad istituire ed aggiornare l'elenco degli ampliamenti autorizzati ai sensi della L.R. n.14/2009;
- F) di demandare al Responsabile del Servizio interessato l'applicazione delle disposizioni di cui alla Legge regionale del Veneto n. 14/09 con i limiti e le modalità di cui al punto 2;
- G) di dare ampia pubblicità al presente provvedimento oltre che con la pubblicazione all'Albo Comunale anche sul sito Internet del Comune.

Successivamente il Sindaco chiede, con separata votazione, di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.L.vo 18/08/2000, n. 267.

IL CONSIGLIO COMUNALE

EFFETTUATA la votazione ed eseguito il computo dei voti che danno i seguenti risultati che sono stati proclamati dal Sindaco:

Consiglieri presenti: n.

Consiglieri assenti: n.

Consiglieri votanti: n.

Voti favorevoli: n.

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile per ragioni d'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.L.vo 18/08/2000, n. 267.

IL PROPONENTE

ASSESSORE ESTERNO

F.to Ing. Giuseppe Campagnari

INTERVENTI

Il Sindaco informa i colleghi consiglieri sulle varie tematiche del presente punto all'ordine del giorno.

Invita l'Assessore Campagnari Giuseppe a voler esporre la presente deliberazione.

L'Assessore Campagnari Giuseppe evidenzia che l'impostazione del provvedimento ricalca per grandi linee quelle dei Comuni del lago.

Evidenzia le varie problematiche peraltro contenute nel testo del provvedimento del quale si discute.

Entra il Consigliere Peretti Adriano – I consiglieri presenti sono n. 12.

Peretti Maurizio: chiede di emendare la proposta di deliberazione come segue: Dopo il punto 11 inserire il punto 12 che attiene al recupero dei sottotetti. Pertanto il punto 12 così recita: “E’ previsto il recupero dei sottotetti degli edifici esistenti come definiti al punto 3) delle Interpretazioni e come previsto dall’art. 2 comma 3 della L.R. 14/2009”

Pertanto la numerazione dei paragrafi successivi verranno incrementati di conseguenza.

Al punto 13 destinazione diverse dal residenziale aggiungere il paragrafo B) – Allevamenti zootecnici: “per le strutture produttive degli allevamenti zootecnici è consentito l’ampliamento nei limiti previsti dalla L.R. 14/2009 tranne per quelli esistenti a distanza inferiore a quella prevista dalla legge, di case sparse, nuclei abitativi, zone residenziali e produttive, a tutela della salute dell’ambiente.

ESCLUSIONE DALL'APPLICAZIONE DEL PIANO CASA:

Al punto 2 aggiungere:

In deroga è previsto il recupero dei sottotetti degli edifici esistenti come definiti al punto 3) delle Interpretazioni e come previsto dall’art. 2 comma 3 della L.R. 14/2009.

Alla luce di quanto sopra evidenziato la parte deliberativa prevista al punto 7 pagina 8 della proposta di deliberazione dopo il punto 6) abitazioni diverse dalla prima casa, viene inserito il punto 7) recupero dei sottotetti con definizione analoga alla parte descrittiva. Lo stesso dicasi per la pagina 11 punto 2, “Esclusioni dall’applicazione del piano casa”, aggiungendo al testo originario “In deroga è previsto il recupero dei sottotetti degli edifici esistenti come definiti al punto 3) delle Interpretazioni e come previsto dall’art. 2 comma 3 della L.R. 14/2009”.

Il Consigliere Cipriano Castellani chiede una serie di chiarimenti relativamente agli edifici esistenti e alle varie problematiche che la materia comporta.

In risposta l'Assessore Campagnari Giuseppe asserisce che con la presente deliberazione si fanno tutta una serie di considerazioni e chiarimenti che la legge non fa.

Castellani Cipriano: sarebbe auspicabile aprire un tavolo tecnico aperto a tutti i professionisti.

La proposta di deliberazione su certe materie è più restrittiva della Legge Regionale.

Il Sindaco: ribadisce che gli incontri avuti con gli altri comuni sono stati esaustivi ed esplicativi.

Finotti Giovanni: la deliberazione può essere anche più restrittiva ma nulla vieta che in futuro può essere rivista.

Schena Pier-Giorgio: sarebbe stato meglio prevedere tutti i parametri in questo prima fase.

Viene posto dal Sindaco in votazione l'emendamento n. 1 così come sopra esposto dall'assessore Peretti Maurizio.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti favorevoli n. 8 – Contrari nessuno – astenuti n. 4 (Peretti Adriano – Castellani Cipriano – Schena Pier- Giorgio – Perotti Andrea) su n. 12 consiglieri presenti e votanti – voti resi nelle forme di legge,

D E L I B E R A

1) di accogliere l'emendamento presentato dal Consigliere Peretti Maurizio e pertanto di prevedere il nuovo punto 12 che così recita: “E’ previsto il recupero dei sottotetti degli edifici esistenti come definiti al punto 3) delle Interpretazioni e come previsto dall’art. 2 comma 3 della L.R. 14/2009”

Il Sindaco pone in votazione l'emendamento n. 2 così come proposto dall'Assessore Peretti Maurizio.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti favorevoli n. 12 – Contrari nessuno – astenuti nessuno - su n. 12 consiglieri presenti e votanti – voti resi nelle forme di legge,

D E L I B E R A

1) di accogliere l'emendamento n. 2 che così recita: “Per le strutture produttive degli allevamenti zootecnici è consentito l'ampliamento nei limiti previsti dalla L.R. 14/2009 tranne per quelli esistenti a distanza inferiore a quella prevista dalla legge, di case sparse, nuclei abitativi, zone residenziali e produttive, a tutela della salute dell'ambiente”.

Il Sindaco pone in votazione l'emendamento n. 3 così come proposto dall'Assessore Peretti Maurizio.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti favorevoli n. 8 – Contrari nessuno – astenuti n. 4 (Peretti Adriano – Castellani Cipriano – Schena Pier-Giorgio- Perotti Andrea - su n. 12 consiglieri presenti e votanti – voti resi nelle forme di legge,

D E L I B E R A

1) di accogliere l'emendamento n. 3 che così recita: “

ESCLUSIONE DALL'APPLICAZIONE DEL PIANO CASA:

Al punto 2 aggiungere:

In deroga è previsto il recupero dei sottotetti degli edifici esistenti come definiti al punto 3 delle interpretazioni e come previsto dall'art. 2 comma 3 della L.R. 14/2009.

Il Sindaco pone in votazione l'emendamento n. 4 così come proposto dall'Assessore Peretti Maurizio.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti favorevoli n. 8 – Contrari nessuno – astenuti n. 4 (Peretti Adriano – Castellani Cipriano – Schena Pier-Giorgio- Perotti Andrea - su n. 12 consiglieri presenti e votanti – voti resi nelle forme di legge,

D E L I B E R A

1) di accogliere l'emendamento n. 4 che così recita:

Alla luce di quanto sopra evidenziato la parte deliberativa prevista al punto 7 pagina 8 della proposta di deliberazione dopo il punto 6) abitazioni diverse dalla prima casa, viene inserito il punto 7) recupero dei sottotetti con definizione analoga alla parte descrittiva.

Il Sindaco pone in votazione l'emendamento n. 5 così come proposto dall'Assessore Peretti Maurizio.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti favorevoli n. 8 – Contrari nessuno – astenuti n. 4 (Peretti Adriano – Castellani Cipriano – Schena Pier-Giorgio- Perotti Andrea - su n. 12 consiglieri presenti e votanti – voti resi nelle forme di legge,

D E L I B E R A

1) di accogliere l'emendamento n. 5 che così recita:

Pagina 11 punto 2, “Esclusioni dall'applicazione del piano casa”, aggiungendo al testo originario “In deroga è previsto il recupero dei sottotetti degli edifici esistenti come definiti al punto 3) delle Interpretazioni e come previsto dall'art. 2 comma 3 della L.R. 14/2009.

Il Consigliere Cipriano Castellani propone di ampliare la definizione di prima abitazione così formulata dalla Regione.

In ogni caso esiste sempre il problema di edificio esistente e di attenersi a quanto previsto dalla Legge Regionale.

Sarebbe auspicabile che il collaudo fosse fatto dal Direttore dei lavori per non far spendere soldi ai proprietari.

Campagnari Giuseppe: il collaudatore non può essere, per legge, il professionista progettista, né il direttore dei lavori.

Schena Pier-Giorgio: mi sembra che in questo modo si voglia burocratizzare il tutto anche aggravando l'aspetto economico.

Castellani Cipriano: per la seconda casa di abitazione sarebbe stato meglio parlare del 20% di ampliamento e non del limite di 160 metri quadri.

L'uso delle energie rinnovabili per le seconde case non è stato previsto.

I 50 mc. sono contemplati oppure no?

Ritengo che per la seconda casa quanto è stato previsto nell'ultima parte dell'articolo vi sia un aggravio maggiore per i cittadini.

Relativamente al diritto al sole cosa vuol dire tecnico abilitato, sono forse quelli iscritti agli albi?

Al punto 9 si parla di ville storiche che sono escluse.

Gradirei sapere quali sono?

Per le zone agricole si applica la Legge 14 o la Legge 4 del 2008?

Campagnari Giuseppe: questi interventi sono stati previsti dalla norma e entreranno in vigore dal 2010.

Per quanto attiene alle ville storiche sono quelle previste nel verde privato e vi viene aggiunta la villa Spangaro e Pesce.

Il Sindaco chiede al Consiglio Comunale di sospendere la seduta per 15 minuti.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la proposta,

Con voti favorevoli n. 12 – Contrari nessuno – astenuti nessuno - su n. 12 consiglieri presenti e votanti – voti resi nelle forme di legge,

D E L I B E R A

Di sospendere la seduta per 15 minuti.

I lavori riprendono alle ore 22,40.

Il Consigliere Castellani Cipriano evidenzia che si asterranno dalla votazione del presente punto all'ordine del giorno e ringraziano la maggioranza per l'accoglimento delle proposte formulate dal gruppo di minoranza. Auspichiamo che si apra un tavolo di confronto con i tecnici che operano sul territorio.

Viene messo in votazione l'emendamento n. 1, così come formulato dal Consigliere Cipriano Castellani, tendente ad integrare il punto 8 della proposta di deliberazione – alla quarta riga dopo esperto, in accordo con il richiedente.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti favorevoli n. 8 – Contrari nessuno – astenuti n. 4 (Peretti Adriano – Castellani Cipriano – Schena Pier-Giorgio- Perotti Andrea - su n. 12 consiglieri presenti e votanti – voti resi nelle forme di legge,

D E L I B E R A

1) di accogliere l'emendamento così come formulato dal Consigliere Cipriano Castellani pertanto il punto 8 della proposta di deliberazione viene così modificato: “alla quarta riga dopo esperto, in accordo con il richiedente”.

Viene messo in votazione l'emendamento n. 2, così come formulato dal Consigliere Cipriano Castellani, tendente ad integrare il punto 11 della proposta di deliberazione relativamente al punto A) dopo comma 1 – inserire “l'aumento potrà essere del 30% con utilizzo del solare termico e fotovoltaico fino ad un limite di 100 mc.”; relativamente al punto B) quarta riga dopo ampliamento di volume massimo di 100 mc. viene aggiunto “comprensivo dell'attuale ampliamento previsto dal P.R.G.”;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti favorevoli n. 8 – Contrari nessuno – astenuti n. 4 (Peretti Adriano – Castellani Cipriano – Schena Pier-Giorgio- Perotti Andrea - su n. 12 consiglieri presenti e votanti – voti resi nelle forme di legge,

D E L I B E R A

1) di accogliere l'emendamento n. 2, così come formulato dal Consigliere Cipriano Castellani, tendente ad integrare il punto 11 della proposta di deliberazione relativamente al punto A) dopo comma 1 – inserire “l'aumento potrà essere del 30% con utilizzo del solare termico e fotovoltaico fino ad un limite di 100 mc.” e relativamente al punto B) quarta riga dopo ampliamento di volume massimo di 100 mc. viene aggiunto “comprensivo dell'attuale ampliamento previsto dal P.R.G.”;

Viene messo in votazione l'emendamento n. 3, così come formulato dal Consigliere Cipriano Castellani, tendente ad integrare il punto 14 della proposta di deliberazione relativamente alla 3[^] riga dopo sottoscritto da tecnico abilitato si inserisce iscritto all'albo professionale.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti favorevoli n. 8 – Contrari nessuno – astenuti n. 4 (Peretti Adriano – Castellani Cipriano – Schena Pier-Giorgio- Perotti Andrea - su n. 12 consiglieri presenti e votanti – voti resi nelle forme di legge,

D E L I B E R A

1) di accogliere l'emendamento n. 3, così come formulato dal Consigliere Cipriano Castellani, tendente ad integrare il punto 14 della proposta di deliberazione relativamente alla 3^a riga dopo sottoscritto da tecnico abilitato si inserisce iscritto all'albo professionale.

Viene messo in votazione l'emendamento n. 4, così come formulato dal Consigliere Cipriano Castellani, tendente ad integrare il punto 15 della proposta di deliberazione relativamente al punto 15 – Per le zone agricole si applica quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 11/2004.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti favorevoli n. 8 – Contrari nessuno – astenuti n. 4 (Peretti Adriano – Castellani Cipriano – Schena Pier-Giorgio- Perotti Andrea - su n. 12 consiglieri presenti e votanti – voti resi nelle forme di legge,

D E L I B E R A

1) di accogliere l'emendamento n. 4 così come formulato dal Consigliere Castellani Cipriano tendente ad integrare la proposta di deliberazione relativamente al punto 15 – “Per le zone agricole si applica quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 11/2004”.

Viene messo in votazione l'emendamento n. 5, così come formulato dal Consigliere Cipriano Castellani, tendente ad integrare il punto 9) della pagina 11 “Esclusione dall'applicazione del piano casa” - alla prima riga dopo ville storiche si aggiunge “e di particolare pregio architettonico” e le ville “Spangaro e Pesce” in loc. Cà Montagna.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti favorevoli n. 8 – Contrari nessuno – astenuti n. 4 (Peretti Adriano – Castellani Cipriano – Schena Pier-Giorgio- Perotti Andrea - su n. 12 consiglieri presenti e votanti – voti resi nelle forme di legge,

D E L I B E R A

1) di accogliere l'emendamento n. 5 così come formulato dal Consigliere Castellani Cipriano tendente ad integrare la proposta di deliberazione relativamente al punto 9) della pagina 11 "Esclusione dall'applicazione del piano casa" - alla prima riga dopo ville storiche si aggiunge "e di particolare pregio architettonico" e le ville "Spangaro e Pesce" in loc. Cà Montagna.

I

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione avente ad oggetto: ““L.R. N. 14 DELL’8/07/2009 E S.M.I. “INTERVENTO REGIONALE A SOSTEGNO DEL SETTORE EDILIZIO E PER FAVORIRE L’UTILIZZO DELL’EDILIZIA SOSTENIBILE” E MODIFICA ALLA L.R. 12 LUGLIO 2007 N. 16 IN MATERIA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE””;

CONSIDERATO che i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche addotte quale motivazione siano idonei a determinare l’emanazione di siffatto provvedimento;

RITENUTO di fare propria la motivazione della proposta deliberazione, ritenendola meritevole di approvazione;

VISTI i pareri formulati sulla proposta di deliberazione in oggetto ai sensi e per gli effetti dell’art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267, che allegati al presente atto ne formano parte integrante, formale e sostanziale;

Con voti favorevoli n. 12 – contrari nessuno – astenuti n. 4 (Peretti Adriano – Castellani Cipriano – Schena Pier-Giorgio – Perotti Andrea) – su n. 12 consiglieri presenti e votanti, voti resi nelle forme di legge,

D E L I B E R A

DI APPROVARE la proposta di deliberazione allegata al presente verbale così come modificata, a seguito degli emendamenti, formulati dai consiglieri comunali per formarne parte integrante e sostanziale, facendola propria a tutti gli effetti di legge.

Inoltre, per motivi d’urgenza,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti favorevoli n. 12 – contrari nessuno – astenuti n. 4 (Peretti Adriano – Castellani Cipriano – Schena Pier-Giorgio – Perotti Andrea) - su n. 12 consiglieri presenti e votanti, voti resi nelle forme di legge,

D E L I B E R A

- di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che il Comune di San Zeno di Montagna è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R.V. n. 3.670 del 28.08.1996 e successive varianti parziali;

PREMESSO che in data 11/07/2009 è entrata in vigore la legge regionale n. 14 dell'08/07/2009 avente per oggetto "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifica alla L.R. 12/07/2007, n.16 in materia di barriere architettoniche";

CONSIDERATO che lo scopo della suddetta L.R. è quello di "promuovere misure per il sostegno del settore edilizio attraverso interventi finalizzati al miglioramento della qualità abitativa per preservare, mantenere, ricostituire e riqualificare il patrimonio edilizio esistente nonché per favorire l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili;

RILEVATO che la Legge Regionale n. 14/2009 ammette, sostanzialmente:

- ❖ L'ampliamento degli edifici esistenti nei limiti del 20% del volume se destinati ad uso residenziale e del 20% della superficie coperta se adibiti ad uso diverso. Tale percentuale può essere elevata di un ulteriore 10% nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 Kwh., ancorché già installati (art.2);
- ❖ L'ampliamento degli edifici esistenti nei limiti del 40% del volume se destinati ad uso residenziale e del 40% della superficie coperta se adibiti ad uso diverso, qualora venga prevista la demolizione e ricostruzione degli edifici realizzati anteriormente al 1989, situati in zona territoriale propria e solo quando per la ricostruzione vengano utilizzate tecniche costruttive di cui alla legge regionale 9 marzo 2007, n.4 "Iniziativa ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile"; Tale percentuale può essere elevata di un ulteriore 10% nel caso in cui l'intervento preveda una ricomposizione planovolumetrica con forme architettoniche diverse da quelle esistenti comportanti la modifica dell'area di sedime nonché delle sagome degli edifici originari e sia oggetto di P.U.A. ai sensi della L.R. n.11/2004 (art.3);
- ❖ Interventi per favorire la riqualificazione di insediamenti turistici e ricettivi (art.4);
- ❖ Interventi per favorire l'installazione di impianti solari e fotovoltaici (art.5);

CONSIDERATO che il citato provvedimento regionale non è una legge urbanistica né edilizia ma una legge economico-finanziaria che mira a promuovere gli investimenti privati per il recupero e la riqualificazione dell'intero patrimonio edilizio esistente nel territorio regionale, in modo generalizzato e capillare, attraverso un elevato numero di microinterventi idonei ad alimentare soprattutto il mercato delle piccole e medie imprese del settore edilizio;

RILEVATO inoltre che si articola in due parti: l'una necessaria e inderogabile, relativa alla prima casa, di operatività immediata e generalizzata, l'altra flessibile ed eventuale, rimessa alle scelte di ciascun Comune e variamente modellabile entro i parametri fissati dalla Regione; la legge, di carattere straordinario, prevale sulle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali, nonché sulle altre leggi regionali in contrasto con essa. Proprio per il suo carattere straordinario, la nuova disciplina ha una durata limitata a due anni a partire dalla data di entrata in vigore, anche se i suoi effetti si produrranno per l'intero arco di validità dei titoli abilitativi degli interventi. Non sono invece soggette ad alcun limite temporale di efficacia le disposizioni di cui all'art. 5 "Interventi per favorire l'installazione di impianti fotovoltaici", all'art. 10 "Ristrutturazione edilizia" (che si applicherà sino all'approvazione della nuova legge regionale sull'edilizia), e dell'art. 12, che modifica altre disposizioni regionali in materia di barriere architettoniche;

PRESO ATTO che la Giunta Regionale, in applicazione dell'art. 3, comma 2, e dell'art.5, comma 3 della succitata L.R. n.14/2009, ha già approvato la delibera n.2499 del 04/08/2009; che nel suo allegato A tratta: “ Integrazione alle linee guida in materia di edilizia sostenibile ai sensi di legge 4/07. Incentivi urbanistici ed edilizi; e la deliberazione n.2508 del 04/08/2009 che nel suo allegato A) tratta “ Incentivi urbanistici ed edilizi per l’installazione di impianti solari e fotovoltaici”;

VISTA inoltre la D.G.R.V. n. 2797 del 22.09.2009 che approva la circolare del Presidente della Giunta Regionale: Legge regionale n. 14/2009 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche" Note esplicative;

RIBADITO che ai sensi dell'art.6, comma 1, le disposizioni della L.R. n.14/2009 prevalgono sulle norme dei regolamenti degli Enti locali e sulle Norme Tecniche dei Piani e regolamenti urbanistici contrastanti con esse;

RILEVATO inoltre che, ai sensi dell'art.9, comma 1, i suddetti interventi non si applicano nei centri storici, negli edifici soggetti a vincolo monumentale, nelle aree oggetto di specifiche norme di tutela da parte del P.R.G., nelle aree di inedificabilità assoluta, negli immobili anche parzialmente abusivi soggetti all’obbligo di demolizione e nelle aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica;

PRESO ATTO che ai sensi dell'art.9, comma 3, della medesima L.R. n.14/2009, gli interventi nel caso di prima casa di abitazione si applicano sin dall’entrata in vigore della legge;

PRESO ATTO inoltre, che ai sensi dell'art.9, comma 5, i Comuni entro il 30/10/2009 devono deliberare, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, se o con quali ulteriori limiti e modalità applicare la L.R. n. 14/2009 e che quindi nella definizione delle modalità di applicazione della legge i Comuni svolgono un ruolo fondamentale, soprattutto per quanto concerne gli edifici residenziali non destinati a prima casa di abitazione e quelli adibiti ad uso diverso;

VERIFICATO che tale adempimento è obbligatorio pena la convocazione, da parte della Giunta Regionale, di un commissario ad acta che ha il compito di convocare, entro i successivi dieci giorni il Consiglio Comunale ai fini dell’eventuale adozione del provvedimento;

CONSIDERATE le caratteristiche ambientali del territorio comunale di San Zeno di Montagna “balcone” sul versante orientale del Lago di Garda, ai piedi del Monte Baldo, posizione che determina visuali panoramiche di particolare rilievo paesaggistico tutelate con un vincolo che comprende l’intero territorio comunale;

VISTI pertanto i Decreti di Vincolo delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico a sensi degli artt. 36 - 141 - 157 del Decreto Legislativo n. 42/04 come qui riportati con le specifiche valutazioni che si condividono;

D.M. 15.11.1968 (G.U. n. 10 del 13.01.1969): dichiarazione di notevole interesse pubblico di zone site nel territorio del Comune di San Zeno di Montagna.

Motivazioni contenute nei suddetti provvedimenti di vincolo:

“Riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché amenissima per clima e con una vegetazione lussureggiante con parti boschive notevoli per ampiezza e colore. Dalla località, inoltre, si gode il meraviglioso panorama del sottostante lago di Garda da una parte e delle prime vallate del Monte Baldo dall'altra. All'estremo Nord del territorio del comune, inoltre, è situata la zona montuosa di Prada, notevolissima per la flora e la fauna e rimasta , anche per mancanza di strade, allo stato originale ed in tutta la sua integrale bellezza.”

VISTO CHE nel territorio Comunale sono presenti aree tutelate per legge (art. 142 del D.L.vo 42/04) di territori contermini a torrenti, territori coperti da boschi ai sensi della “Legge Galasso”;

VISTO CHE nel territorio Comunale, e/o nelle immediate vicinanze, sono presenti anche aree tutelate (SIC) Siti di Importanza Comunitaria previsti dalla direttiva "Habitat" e (ZPS) Zone di Protezione Speciale previste dalla Direttiva "Uccelli";

RITENUTO quindi di dover applicare le disposizioni di cui alla Legge Regionale del Veneto n. 14/09, con modalità applicative più restrittive, al fine di salvaguardare il territorio e dopo attenta valutazione degli interventi ammessi perché possano "far parte" del contesto locale e non semplicemente "essere inseriti" casualmente;

RITENUTO necessario controllare l'espansione edilizia, che potrebbe produrre nel territorio comunale effetti negativi sotto il profilo ambientale e superare i limiti di capacità delle opere di urbanizzazione (in particolare fognature e acquedotto), stabilendo limiti e modalità per l'applicazione della Legge Regionale n. 14/09;

CONSIDERATO che l'Amministrazione Comunale ha già in corso l'iter per l'adozione del nuovo PAT e del successivo P.I., e che si ritiene più opportuno procedere alle valutazioni più importanti delle problematiche di natura edilizia e urbanistica in tale sede per privilegiare scelte che devono essere prima di natura urbanistica, ambientale ed edilizia invece che risoluzione di problematiche economiche come vorrebbe la normativa regionale;

RITENUTO che le suddette motivazioni e valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, oltre a quelle sotto riportate a motivazione e giustificazione delle interpretazioni, chiarimenti, definizioni e limiti applicati siano coerenti con il provvedimento che la Legge Regionale n. 14/09 obbligatoriamente prevede che sia approvato dai singoli Comuni;

CIO' PREMESSO, trattandosi di un testo legislativo complesso, si ritiene opportuno fornire alcune note esplicative al fine di superare eventuali dubbi interpretativi e rendere uniforme l'applicazione delle norme in questione; si ritiene inoltre opportuno procedere all'adozione di un provvedimento che, a tutela del paesaggio e dell'ambiente, consenta l'applicazione della Legge regionale n. 14/09 sul territorio del Comune di San Zeno di Montagna con specifiche precisazioni, modifiche e limitazioni relative all'ambito di applicazione, e recependo anche la deliberazione di Giunta Regionale n.2499 del 04/08/2009 e la deliberazione di Giunta Regionale n.2508 del 04/08/2009;

RITENUTO quindi, per le argomentazioni e motivazioni già esposte, di dover fissare i seguenti criteri di applicazione della legge regionale n. 14/09:

INTERPRETAZIONI, CHIARIMENTI, DEFINIZIONI E LIMITI APPLICATIVI -

1) Definizione di prima casa di abitazione. Per "prima abitazione del proprietario" di cui all'articolo 7 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 e "prima casa di abitazione" di cui al comma 3, comma 4, comma 6 e comma 7 dell'articolo 9 della medesima legge, si intendono le unità immobiliari in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l'avente titolo, o i suoi familiari, risiedono all'entrata in vigore della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14.

2) Definizione di casa a schiera: la casa a schiera è una tipologia di abitazione caratterizzata da un unico complesso edilizio generato dall'accostamento di più di due unità abitative monofamiliari accostate con elemento architettonico che si ripete. (La definizione di casa a schiera scaturisce dalla necessità di precisare le caratteristiche di tali insediamenti; infatti nel territorio comunale di San Zeno di Montagna sono presenti insediamenti che presentano tipologia estremamente diverse tra di loro, sia in pianta che in altezze, tali da non essere elementi ripetitivi per cui necessiterebbe procedere con interventi omogenei come precisato dalla legge regionale per le case a schiera).

3) Definizione di edificio esistente: *La definizione di edificio esistente si estende a tutti gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge, indipendentemente dalla loro destinazione e dimensione, o dalla circostanza che si tratti di edifici principali o pertinenziali. In analogia a quanto operato in applicazione della legislazione sul condono edilizio, per poter essere considerato "esistente" l'edificio deve essere perlomeno caratterizzato dalla presenza delle strutture portanti e della copertura, mentre non ne è richiesta l'agibilità. Di conseguenza restano esclusi dal campo di applicazione della Legge Regionale n. 14/2009 i manufatti di cui all'art. 44 comma 5 ter della Legge Regionale 11/2004. (La definizione di edificio esistente così come sopra precisato consente di avere certezza relativamente agli interventi consentiti, evitando contenziosi con i richiedenti soprattutto in relazione alle caratteristiche dei fabbricati al grezzo non ancora ultimati);*

4) Definizione di avvenuta ricostruzione ai sensi dell'art. 3 comma 4: *si intende la presentazione della denuncia di ultimazione lavori nei limiti temporali previsti dal permesso di costruire. (La definizione di avvenuta ricostruzione così come sopra precisato consente di avere certezza relativamente agli interventi consentiti, evitando contenziosi con i richiedenti soprattutto in relazione alle caratteristiche dei fabbricati non completati e quindi ancora definitivamente ultimati);*

5) Destinazione d'uso degli immobili: *si precisa che la destinazione d'uso degli immobili dovrà essere rilevata dai certificati catastali e confrontati con la documentazione agli atti ed in particolare con quanto autorizzato dal Comune che prevarrà in caso di difformità. La destinazione di edifici ante 1967 sarà rilevata dall'effettivo uso dell'immobile: certificati di residenza o autorizzazioni varie commerciale, direzionale, turistico.*

6) Abitazioni diverse dalla prima casa in zona artigianale: *per le abitazioni diverse dalla prima casa, quale residenza del custode, del proprietario e del titolare dell'attività, eseguite in zona artigianale unitamente al capannone, si potrà intervenire ma contemporaneamente ad analogo intervento sulla parte non residenziale (artigianale) che produca una soluzione progettuale con involucro unico per rispettare la norma di piano regolatore generale; si ribadisce comunque che in caso di prima abitazione, l'ampliamento potrà essere concesso anche senza il contemporaneo ampliamento della parte destinata ad attività. (Tale precisazione trova motivazioni di ordine edilizio, relativamente al fatto che la volumetria dell'abitazione secondo il vigente P.R.G. è stata oggetto di valutazione in riferimento alle superfici degli insediamenti artigianali).*

7) Strutture e complessi residenziali (destinati a prima casa) e non che per effetto della deliberazione consiliare siano escluse dai benefici della legge R.V. 14/09: *l'Amministrazione Comunale si impegna ad eseguire uno studio più dettagliato in occasione della redazione del PAT o del PI o ad interventi singoli assoggettati ad accordi di programma. Tale attenzione è necessaria al fine di valutare più approfonditamente le problematiche relative ad ogni singolo intervento sia per gli aspetti urbanistici edilizi sia per gli aspetti ambientali che ogni intervento merita e che data la delicatezza dei luoghi non può essere calata a pioggia sul territorio senza una valutazione precisa e complessiva.*

8) Valutazione dei progetti di cui all'art. 3 comma 2: *data la complessità della materia, al fine di valutare se le tecniche ricostruttive degli edifici siano conformi alle disposizioni legislative della L.R. 4/07 e successive modifiche (edilizia sostenibile) si autorizza il Responsabile dell'Ufficio Tecnico **in accordo con il richiedente** ad incaricare un esperto per la valutazione dei gradi di soddisfacimento delle tecniche previste per la ricostruzione secondo legge al fine di verificare se l'intervento può beneficiare di tale ampliamento ed i termini e quantità dello stesso secondo quanto previsto dalla DGRV del 4/08/2009 e seguenti e per la verifica di correttezza della esecuzione dei lavori e collaudo finale a spese del concessionario.*

9) Caratteristiche degli interventi: *gli interventi edilizi dovranno essere complessivamente omogenei rispetto alla sagoma attuale dell'edificio creando con l'ampliamento una unità di forme e sagome che non permetta la lettura del corpo aggiunto come superfetativo in modo che lo stesso diventi parte di*

un unico corpo di fabbrica. Gli interventi non dovranno produrre alterazioni delle caratteristiche peculiari dell'edificio esistente o sbilanciamenti di prospetti nel rispetto delle norme di PRG e regolamento edilizio relative alle progettazioni ed ai tipi e modi di intervento fissati. La composizione edilizia in ampliamento sia per materiali sia per tipologie edilizie sia per conformazione dovrà prevedere accorpamenti tali che la sagoma dell'edificio principale esistente non sia alterata ma semmai modificata uniformemente. Il risultato dell'ampliamento dovrà essere tale da costituire un corpo uniforme e ben composto architettonicamente. Le finiture esterne dovranno essere orientate verso un uso di materiali tipici della tradizione locale lavorati con le tecniche usate in loco e di norma nel rispetto di quelle esistenti già nel fabbricato attuale. Conseguentemente rimangono esclusi gli ampliamenti previsti al comma 2 dell'art. 2 limitatamente alla possibilità di costruire un corpo edilizio separato seppur di carattere accessorio e pertinenziale.

Gli ampliamenti di cui alla Legge 14/2009 artt. 2, 3 e 4 dovranno essere realizzati utilizzando preliminarmente gli spazi non computabili ai fini volumetrici (logge, rientranze, porticati, ecc.) e/o all'interno della sagoma dell'edificio; qualora non fosse possibile gli ampliamenti dovranno essere realizzati in aderenza intendendosi come continuità volumetrica, edilizia e funzionale (si esclude quindi qualsiasi intervento di ampliamento ottenuto come collegamento attraverso portici, pergolati e/o tipologie simili).

10) Altezze-distanze e n. piani: *in tutte le zone del territorio comunale e per tutte le destinazioni gli ampliamenti o le ricostruzioni sono limitati in altezza rispettando il valore massimo ed il numero di piani previsti dal PRG per ogni singola zona. Anche i limiti minimi delle distanze da strade e da confini fissati dal PRG nelle varie zone sono confermati al fine di evitare problemi di natura urbanistica, igienico-edilizia e per non determinare contenziosi tra vicini con disparità di diritti; anche le distanze tra fabbricati e/o corpi di uno stesso edificio sono quelle previste dal P.R.G. per ogni singola zona Z.T.O.; anche per gli edifici costituenti **prime case di abitazione** sono applicate le suddette limitazioni di distanze dai confini, dalle strade, dagli edifici, dai corpi diversi di uno stesso edificio, altezze e numero di piani già previste dal P.R.G.. (La necessità di preservare alcuni dati stereometrici di P.R.G. deriva dal fatto che diversamente verrebbe snaturata ogni previsione urbanistica in essere, senza alcuna salvaguardia anche paesaggistico-ambientale con particolare riferimento alle altezze; inoltre deroghe alle altezze e alle distanze determinerebbero numerosi contenziosi tra privati e nei confronti dell'Amministrazione Comunale, vista l'importanza della vista a lago e Monte Baldo che potrebbe essere sottratta con sopraelevazioni e/o la presenza di ampliamento a distanze ravvicinate).*

11) Destinazione residenziale:

A)- 2° Casa di abitazione- Per fabbricati unifamiliari e/o bifamiliari che non siano prime case, l'ampliamento è consentito in aderenza al fabbricato residenziale con un limite massimo di ampliamento di 100 mc. per singola abitazione e comunque con un limite complessivo, compreso l'ampliamento, non superiore a mq. 160 per singola unità abitativa residenziale. Rimane inteso che l'ampliamento deve rispettare comunque le percentuali massime previste dalla legge regionale ai sensi dell'art. 2 comma 1. l'aumento potrà essere del 30% con l'utilizzo del solare termico e fotovoltaico fino ad un limite di 100 mc.

B)- 2° Casa di abitazione- Condomini- Per fabbricati di consistenza superiore alle due unità abitative o edifici condominiali, che non siano prima casa di abitazione l'ampliamento è consentito nei limiti previsti per la singola unità abitativa residenziale per gli edifici unifamiliari e/o bifamiliari (ampliamento di volume massimo di 100 mc comprensivi dell'attuale ampliamento previsto dal P.R.G. ed un volume totale per singola abitazione di 160 mq), a condizione che il volume complessivo di tutto l'ampliamento non sia superiore a mc. 800, e comunque nel rispetto di valutazioni architettoniche che verifichino gli ampliamenti con riguardo agli effetti che gli stessi possono avere sul contesto ambientale e siano rispettate sempre le prescrizioni in merito a distacchi da fabbricati e confini, distanze dalle strade, altezze e numero di piani. L'intervento, attuabile previa presentazione

di apposito P.U.A. sia uniforme, condiviso dai condomini in assemblea condominiale (nel caso previsto dalle norme di legge vigenti) e integri l'edificio con forme regolari sia in altezza sia planimetricamente. Le unità abitative residenziali costituenti prima casa all'interno del condominio, continuano a beneficiare dei limiti previsti dalla legge regionale, determinando la deroga ai precedenti limiti complessivi di ampliamento. (La necessità di contenere volumetricamente gli ampliamenti previsti dalla legge deriva dalla volontà di salvaguardare il territorio sotto il profilo ambientale vista l'alta valenza paesaggistica del territorio del Comune di San Zeno di Montagna.)

Per gli interventi di cui ai precedenti punti A) e B), si precisa che l'ampliamento è ammissibile previa presentazione, all'atto della richiesta, di elaborati tecnici redatti e sottoscritti da professionista abilitato, in conformità con le disposizioni vigenti in materia di efficienza degli usi finali dell'energia e sul rendimento energetico in edilizia e nel rispetto dei criteri di cui alla D.G.R. n° 2499 del 04/08/09 e del D.M. 26 giugno 2009 valide per le nuove abitazioni a partire da gennaio 2010. Alla successiva richiesta di agibilità dovrà essere allegata certificazione attestante il conseguimento dello standard di efficienza energetica per l'intero edificio, sottoscritta da tecnico abilitato, **iscritto all'albo professionale.**

Si precisa inoltre che gli interventi sono ammissibili se, nella zona su cui insiste il manufatto oggetto d'intervento, è dimostrata l'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione, adeguate al nuovo carico urbanistico.

12) Recupero dei sottotetti: E' previsto il recupero dei sottotetti degli edifici esistenti come definiti al punto 3) delle Interpretazioni e come previsto dall'art. 2 comma 3 della L.R. 14/2009

13) Destinazione diversa dal residenziale: l'ampliamento va applicato secondo le possibilità della legge regionale ai sensi degli artt. 2 e 3 anche alle destinazioni non residenziali ma in modo ridotto nel limite massimo di mc. 1000 per le attività quantificabili in mc. (turistiche) e/o 50 mq per le attività definibili in mq. di superficie coperta (artigianali, commerciali, direzionali) per dotare le stesse dei servizi necessari al fine di adeguarle a vigenti disposizioni o per integrare servizi igienici o servizi pertinenti all'uso attuale dell'edificio. In deroga parziale a quanto sopra indicato relativamente alla destinazione d'uso, le attività alberghiere definite ai sensi dell'art. 22, comma 1 lettera a) della legge regionale n. 33/2002, potranno destinare parte della volumetria in ampliamento anche per incrementare la capacità ricettiva fino ad un massimo di n. 10 posti letto. L'intervento dovrà essere preceduto da valutazioni architettoniche che verifichino gli ampliamenti con riguardo agli effetti che gli stessi possono avere sul contesto ambientale e siano rispettate le prescrizioni successive in merito a distacchi dai confini e fabbricati, distanze dalle strade, altezze e volumi massimi. L'intervento sia uniforme, e integri l'edificio esistente con forme regolari sia in altezza sia planimetricamente. (Gli insediamenti alberghieri per i quali il P.R.G. vigente contiene scheda specifica per gli interventi ammessi; si prevede solamente la possibilità di aumentare ulteriormente le dotazioni a servizi e in minima parte la capacità ricettiva; questo per migliorare l'offerta turistica specifica degli alberghi). Per gli allevamenti zootecnici è consentito l'ampliamento nei limiti previsti dalla L.R. 14/2009 tranne per quelli esistenti a distanza inferiore da quella prevista dalla legge, di case sparse, nuclei abitativi, zone residenziali e produttive, a tutela della salute dell'ambiente.

14) Limiti dimensionali: i limiti dimensionali di cui sopra sono da intendersi quelli riferiti all'art. 2 comma 1 della Legge regionale del Veneto n. 14/09.

15) Per gli edifici in zona agricola si applica l'art. 44 della L.R. 11/2004.

ESCLUSIONI DALL'APPLICAZIONE DEL PIANO CASA

1. Sono escluse le **Z.T.O. A - Centri Storici** (esclusa per legge art. 9 comma 1 lettera a) e **Corti Rurali**- edifici classificati con grado di protezione specifico in base all' art. 10 della legge 24/85 R.V. come corti e colmelli-, (escluse ai sensi dell'art. 9 comma 1 lettera c);
2. Sono esclusi dalla applicabilità della legge **gli edifici nelle zone soggette ai piani attuativi** intesi come quelli in corso al momento della entrata in vigore della legge e tutti quelli futuri, quindi da collaudare e/o con edifici privi di certificati di agibilità, (L'esclusione dell'ampliamento di edifici previsti dai P.U.A. (Piano Urbanistici Attuativi) in corso deriva dalla volontà di salvaguardare il territorio sotto il profilo ambientale. **Recupero dei sottotetti: E' previsto in deroga il recupero dei sottotetti degli edifici esistenti come definiti al punto 3) delle interpretazioni e come previsto dall'art. 2 comma 3 della L.R. 14/2009**
3. Sono escluse dai benefici della legge ai sensi dell'art. 9 comma 1 lett. c **le fasce di rispetto stradale, cimiteriale, fluviale, per elettrodotti o le zone per cui sia prevista comunque la inedificabilità assoluta**; in deroga è consentito l'allontanamento dall'elemento che origina il vincolo – con intervento diretto se fuori fascia, con piano di recupero se dentro fascia;
4. Sono escluse dai benefici della legge a sensi dell'art. 9 comma 1 lett. c **zone di pericolosità idraulica “elevata”**;
5. Sono escluse dai benefici della legge a sensi dell'art. 9 comma 1 lett. c **le zone F Attrezzature pubbliche e di pubblico interesse**;
6. Sono escluse dai benefici di legge gli **“edifici anche parzialmente abusivi** soggetti all'obbligo della demolizione. Rientrano in tale fattispecie gli immobili soggetti all'obbligo di demolizione e rimessa in pristino a prescindere dal fatto che gli stessi vengano materialmente demoliti; in tali casi viene escluso dai benefici di legge l'intero edificio anche laddove la parte abusiva da demolire sia ben distinguibile e scorporabile dalla restante legittima parte del fabbricato. Possono invece beneficiare delle disposizioni della LR 14/2009 gli edifici interessati da abusi sanzionabili esclusivamente in via pecuniaria, ai sensi delle specifiche disposizione contenute nel Titolo IV, capo II, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, sempreché la sanzione sia stata pagata prima della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.” (come da circolare RV DGRV 2797/09); rimane inteso che in caso di ottenimento di “sanatoria”, prima della scadenza dell'applicabilità del Piano Casa, tali edifici non saranno esclusi;
7. Sono esclusi dai benefici della legge **gli edifici situati in zona impropria** (cioè con destinazione d'uso non ammessa dalla Z.T.O.);
8. Sono esclusi dai benefici della legge gli ampliamenti previsti al comma 2 dell'art. 2 limitatamente alla possibilità di costruire un corpo edilizio separato seppur di carattere accessorio e pertinenziale. Gli ampliamenti di cui alla Legge 14/2009 artt. 2, 3 e 4 dovranno essere realizzati utilizzando preliminarmente gli spazi non computabili ai fini volumetrici (logge, rientranze, porticati, ecc.) e/o all'interno della sagoma dell'edificio; qualora non fosse possibile gli ampliamenti dovranno essere realizzati in aderenza intendendosi come continuità volumetrica, edilizia e funzionale (si esclude quindi qualsiasi intervento di ampliamento ottenuto come collegamento attraverso portici, pergolati e/o tipologie similari);
9. Sono altresì escluse le ville storiche **e di particolare pregio architettonico** all'interno delle aree a Verde Privato e la **“villa Spangaro” e “Villa Pesce”** in loc. Ca' Montagna

VISTA la Legge Regionale 08/07/2009, n.14;

VISTA la delibera di Giunta Regionale n. 2499 del 04/08/2009 e la delibera di Giunta Regionale n. 2508 del 04/08/2009;

RITENUTE condivisibili le valutazioni e motivazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale delle interpretazioni, chiarimenti, definizioni e limiti applicativi sopra descritte;

PRESO ATTO, ai sensi dell'art. 49 del D.L.vo 18/08/2000, n. 267, che il Responsabile del Servizio ha espresso parere in ordine alla regolarità tecnica, ed il Responsabile del Servizio Finanziario ha espresso parere in ordine alla regolarità contabile della proposta (come da allegato "A");

DELIBERA

- A) di applicare la normativa di cui agli artt. 2, 3 e 4 della Legge della Regione del Veneto n. 14 dell' 8 luglio 2009 avente per oggetto "Intervento regionale del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifica alla L.R. 12/07/2007, n.16 in materia di barriere architettoniche", della deliberazione di Giunta Regionale n.2499 del 04/08/2009 e della deliberazione di Giunta Regionale n.2508 del 04/08/2009, secondo i successivi criteri, chiarimenti, definizioni, modalità e limiti applicativi, derivati dalle considerazioni e valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, sopra descritte;
- B) di stabilire, in ottemperanza alle disposizioni stabilite dall'art. 9, comma 5 della L.R. 14/2009 i seguenti criteri, chiarimenti, definizioni, limiti e modalità di applicazione:

INTERPRETAZIONI, CHIARIMENTI, DEFINIZIONI E LIMITI APPLICATIVI-

1) Definizione di prima casa di abitazione. *Per "prima abitazione del proprietario" di cui all'articolo 7 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 e "prima casa di abitazione" di cui al comma 3, comma 4, comma 6 e comma 7 dell'articolo 9 della medesima legge, si intendono le unità immobiliari in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l'avente titolo, o i suoi familiari, risiedono all'entrata in vigore della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14.*

2) Definizione di casa a schiera: *la casa a schiera è una tipologia di abitazione caratterizzata da un unico complesso edilizio generato dall'accostamento di più di due unità abitative monofamiliari accostate con elemento architettonico che si ripete.*

3) Definizione di edificio esistente: *La definizione di edificio esistente si estende a tutti gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge, indipendentemente dalla loro destinazione e dimensione, o dalla circostanza che si tratti di edifici principali o pertinenziali. In analogia a quanto operato in applicazione della legislazione sul condono edilizio, per poter essere considerato "esistente" l'edificio deve essere perlomeno caratterizzato dalla presenza delle strutture portanti e della copertura, mentre non ne è richiesta l'agibilità. Di conseguenza restano esclusi dal campo di applicazione della Legge Regionale n. 14/2009 i manufatti di cui all'art. 44 comma 5 ter della Legge Regionale 11/2004.*

4) Definizione di avvenuta ricostruzione ai sensi dell'art. 3 comma 4: *si intende la presentazione della denuncia di ultimazione lavori nei limiti temporali previsti dal permesso di costruire.*

5) Destinazione d'uso degli immobili: *si precisa che la destinazione d'uso degli immobili dovrà essere rilevata dai certificati catastali e confrontati con la documentazione agli atti ed in particolare con quanto autorizzato dal Comune che prevarrà in caso di difformità. La destinazione di edifici ante 1967 sarà rilevata dall'effettivo uso dell'immobile: certificati di residenza o autorizzazioni varie commerciale, direzionale, turistico.*

6) Abitazioni diverse dalla prima casa in zona artigianale: *per le abitazioni diverse dalla prima casa, quale residenza del custode, del proprietario e del titolare dell'attività, eseguite in zona artigianale unitamente al capannone, si potrà intervenire ma contemporaneamente ad analogo intervento sulla parte non residenziale (artigianale) che produca una soluzione progettuale con*

involucro unico per rispettare la norma di piano regolatore generale; si ribadisce comunque che in caso di prima abitazione, l'ampliamento potrà essere concesso anche senza il contemporaneo ampliamento della parte destinata ad attività.

7) Recupero dei sottotetti: è previsto il recupero dei sottotetti degli edifici esistenti come definiti al punto 3) delle interpretazioni e come previsto dall'art. 2 comma 3 della L.R. 14/2009.

8) Strutture e complessi residenziali (destinati a prima casa) e non che per effetto della deliberazione consiliare siano escluse dai benefici della legge R.V. 14/09: l'Amministrazione Comunale si impegna ad eseguire uno studio più dettagliato in occasione della redazione del PAT o del PI o ad interventi singoli assoggettati ad accordi di programma. Tale attenzione è necessaria al fine di valutare più approfonditamente le problematiche relative ad ogni singolo intervento sia per gli aspetti urbanistici edilizi sia per gli aspetti ambientali.

9) Valutazione dei progetti di cui all'art. 3 comma 2: data la complessità della materia, al fine di valutare se le tecniche ricostruttive degli edifici siano conformi alle disposizioni legislative della L.R. 4/07 e successive modifiche e chiarimenti (Edilizia Sostenibile) si autorizza il Responsabile dell'Ufficio Tecnico **in accordo con il richiedente** ad incaricare un esperto per la valutazione dei gradi di soddisfacimento delle tecniche previste per la ricostruzione secondo legge al fine di verificare se l'intervento può beneficiare di tale ampliamento ed i termini e quantità dello stesso secondo quanto previsto dalla DGRV del 4/08/2009 e seguenti e per la verifica di correttezza della esecuzione dei lavori e collaudo finale a spese del concessionario.

10) Caratteristiche degli interventi: gli interventi edilizi dovranno essere complessivamente omogenei rispetto alla sagoma attuale dell'edificio creando con l'ampliamento una unità di forme che non permetta la lettura del corpo aggiunto come superfetativo ma che diventi parte integrante del nuovo edificio. Gli interventi non dovranno produrre alterazioni delle caratteristiche peculiari dell'edificio esistente o sbilanciamenti di prospetti nel rispetto delle norme di PRG e regolamento edilizio relative alle progettazioni ed ai tipi e modi di intervento fissati. La composizione dei corpi in ampliamento sia per materiali sia per tipologie edilizie sia per conformazione dovranno prevedere accorpamenti tali che la sagoma dell'edificio principale esistente non sia alterata ma semmai modificata uniformemente. Il risultato dell'ampliamento dovrà essere tale da costituire un corpo uniforme e ben composto architettonicamente. Le finiture esterne dovranno essere orientate verso un uso di materiali tipici della tradizione locale lavorati con le tecniche usate in loco e di norma nel rispetto di quelle esistenti già nel fabbricato attuale. Conseguentemente rimangono esclusi gli ampliamenti previsti al comma 2 dell'art. 2 limitatamente alla possibilità di costruire un corpo edilizio separato seppur di carattere accessorio e pertinenziale.

Gli ampliamenti di cui alla Legge 14/2009 artt. 2, 3 e 4 dovranno essere realizzati utilizzando preliminarmente gli spazi non computabili ai fini volumetrici (logge, rientranze, porticati, ecc.) e/o all'interno della sagoma dell'edificio; qualora non fosse possibile gli ampliamenti dovranno essere realizzati in aderenza intendendosi come continuità volumetrica, edilizia e funzionale (si esclude quindi qualsiasi intervento di ampliamento ottenuto come collegamento attraverso portici, pergolati e/o tipologie similari).

11) Altezze-distanze e n. piani: in tutte le zone del territorio comunale e per tutte le destinazioni sono limitati gli ampliamenti o le ricostruzioni in altezza secondo l'altezza massima ed il numero di piani prevista dal PRG per ogni singola zona. Anche i limiti minimi delle distanze da strade e da confini fissati dal PRG nelle varie zone sono confermati al fine di evitare problemi di natura urbanistica, igienico-edilizia e per non determinare contenziosi tra vicini con disparità di diritti; anche le distanze tra fabbricati e/o corpi di uno stesso edificio sono quelle previste dal P.R.G. per ogni singola zona territoriale omogenea; anche per gli edifici costituenti **prime case di abitazione** sono applicate le suddette limitazioni di distanze dai confini, dalle strade, dagli edifici, dai corpi diversi di uno stesso edificio, altezze e numero di piani già previste dal P.R.G. (argomento di trattazione successiva).

12) Destinazione residenziale:

A)- 2° Casa di abitazione- Per fabbricati unifamiliari e/o bifamiliari che non siano prime case, l'ampliamento è consentito in aderenza al fabbricato residenziale con un limite massimo di ampliamento di 100 mc. per singola abitazione e comunque con un limite complessivo, compreso l'ampliamento, non superiore a mq. 160 per singola unità abitativa residenziale. Rimane inteso che l'ampliamento deve rispettare comunque le percentuali massime previste dalla legge regionale ai sensi dell'art. 2 comma 1. L'aumento potrà essere del 30% con utilizzo del solare termico e fotovoltaico fino ad un limite di 100 mc.

B)- 2° Casa di abitazione- Condomini- Per fabbricati di consistenza superiore alle due unità abitative o edifici condominiali, che non siano prima casa di abitazione l'ampliamento è consentito nei limiti previsti per la singola unità abitativa residenziale per gli edifici unifamiliari e/o bifamiliari (ampliamento di volume massimo di 100 mc. comprensivi dell'attuale ampliamento previsto dal P.R.G. ed un volume totale per singola abitazione di 160 mq), a condizione che il volume complessivo di tutto l'ampliamento non sia superiore a mc. 800, e comunque nel rispetto di valutazioni architettoniche che verifichino gli ampliamenti con riguardo agli effetti che gli stessi possono avere sul contesto ambientale e siano rispettate sempre le prescrizioni in merito a distacchi da fabbricati e confini, distanze dalle strade, altezze e numero di piani. L'intervento, attuabile previa presentazione di apposito P.U.A. sia uniforme, condiviso dai condomini in assemblea condominiale (nel caso previsto dalle norme di legge vigenti) e integri l'edificio con forme regolari sia in altezza sia planimetricamente. Le unità abitative residenziali costituenti prima casa all'interno del condominio, continuano a beneficiare dei limiti previsti dalla legge regionale, determinando la deroga ai precedenti limiti complessivi di ampliamento.

Per gli interventi di cui ai precedenti punti A) e B), si precisa che l'ampliamento è ammissibile previa presentazione, all'atto della richiesta, di elaborati tecnici redatti e sottoscritti da professionista abilitato, in conformità con le disposizioni vigenti in materia di efficienza degli usi finali dell'energia e sul rendimento energetico in edilizia e nel rispetto dei criteri di cui alla D.G.R. n° 2499 del 04/08/09 e del D.M. 26 giugno 2009 valide per le nuove abitazioni a partire da gennaio 2010. Alla successiva richiesta di agibilità dovrà essere allegata certificazione attestante il conseguimento dello standard di efficienza energetica per l'intero edificio, sottoscritta da tecnico abilitato, **iscritto all'albo professionale.**

Si precisa inoltre che tali interventi sono ammissibili se, nella zona su cui insiste il manufatto oggetto d'intervento, è dimostrata l'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione.

13) Destinazione diversa dal residenziale:

A) - L'ampliamento va applicato secondo le possibilità della legge regionale ai sensi degli artt. 2 e 3 anche alle destinazioni non residenziali ma in modo ridotto nel limite massimo di mc. 1000 per le attività quantificabili in mc. (turistiche) e/o 50 mq per le attività definibili in mq. di superficie coperta (artigianali, commerciali, direzionali) per dotare le stesse dei servizi necessari al fine di adeguarle a vigenti disposizioni o per integrare servizi igienici o servizi pertinenti all'uso attuale dell'edificio. In deroga parziale a quanto sopra indicato relativamente alla destinazione d'uso, le attività alberghiere definite ai sensi dell'art. 22, comma 1 lettera a) della legge regionale n. 33/2002, potranno destinare parte della volumetria in ampliamento anche per incrementare la capacità ricettiva fino ad un massimo di n. 10 posti letto. L'intervento dovrà essere preceduto da valutazioni architettoniche che verifichino gli ampliamenti con riguardo agli effetti che gli stessi possono avere sul contesto

ambientale e siano rispettate le prescrizioni successive in merito a distacchi dai confini e fabbricati, distanze dalle strade, altezze e volumi massimi. L'intervento sia uniforme, e integri l'edificio esistente con forme regolari sia in altezza sia planimetricamente.

B) - Allevamenti zootecnici: Per le strutture produttive degli allevamenti zootecnici è consentito l'ampliamento nei limiti previsti dalla L.R. 14/2009, tranne per quelli esistenti a distanza inferiore da quella prevista dalla Legge, da case sparse, nuclei abitati, zone residenziali e produttive, a tutela della salute e dell'ambiente.

14) Limiti dimensionali: i limiti dimensionali di cui sopra sono da intendersi quelli riferiti all'art. 2 comma 1 della Legge regionale del Veneto n. 14/09.

15) Diritto al sole: tutti gli interventi di ampliamento dovranno garantire ai fabbricati limitrofi un sufficiente ed adeguato soleggiamento in tutte le stagioni, dimostrato con apposito diagramma delle ombre portate, sottoscritto da tecnico abilitato, iscritto all'albo professionale

16) Per le zone agricole si applica l'art. 44 della L.R. 11/2004.

ESCLUSIONI DALL'APPLICAZIONE DEL PIANO CASA

1. Sono escluse le **Z.T.O. A** (esclusa per legge art. 9 comma 1 lettera a) e **Corti Rurali**- edifici classificati con grado di protezione specifico in base all' art. 10 della legge regionale n. 24/85 come corti e colmelli-, (escluse ai sensi dell'art. 9 comma 1 lettera c);
2. Sono esclusi dalla applicabilità della legge gli **edifici nelle zone soggette ai piani attuativi** intesi come quelli in corso al momento della entrata in vigore della legge e tutti quelli futuri, quindi da collaudare e/o con edifici privi di certificati di agibilità, **in deroga è previsto il recupero dei sottotetti degli edifici esistenti come definiti al punto 3 delle interpretazioni e come previsto dall'art. 2 comma 3 della L.R. 14/2009.**
3. Sono escluse dai benefici della legge ai sensi dell'art. 9 comma 1 lett. c **le fasce di rispetto stradale, cimiteriale, fluviale, per elettrodotti o le zone per cui sia prevista comunque la inedificabilità assoluta;** in deroga è consentito l'allontanamento dall'elemento che origina il vincolo – con intervento diretto se fuori fascia, con piano di recupero se dentro fascia;
4. Sono escluse dai benefici della legge a sensi dell'art. 9 comma 1 lett. c **zone di pericolosità idraulica “elevata”;**
5. Sono escluse dai benefici della legge a sensi dell'art. 9 comma 1 lett. c **le zone F Attrezzature pubbliche e di pubblico interesse;**
6. Sono escluse dai benefici di legge gli **“edifici anche parzialmente abusivi** soggetti all'obbligo della demolizione. Rientrano in tale fattispecie gli immobili soggetti all'obbligo di demolizione e rimessa in pristino a prescindere dal fatto che gli stessi vengano materialmente demoliti; in tali casi viene escluso dai benefici di legge l'intero edificio anche laddove la parte abusiva da demolire sia ben distinguibile e scorporabile dalla restante legittima parte del fabbricato. Possono invece beneficiare delle disposizioni della LR 14/2009 gli edifici interessati da **abusi sanzionabili esclusivamente in via pecuniaria, ai sensi delle specifiche disposizione contenute nel Titolo IV, capo II, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, sempreché la sanzione sia stata pagata prima della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.**” (come da circolare RV DGRV 2797/09); rimane inteso che in caso di ottenimento di “sanatoria”, prima della scadenza dell'applicabilità del Piano Casa, tali edifici non saranno esclusi;
7. Sono esclusi dai benefici della legge gli **edifici situati in zona impropria** (cioè con destinazione d'uso non ammessa dalla Z.T.O.);
8. Sono esclusi dai benefici della legge gli ampliamenti previsti al comma 2 dell'art. 2 limitatamente alla possibilità di costruire un corpo edilizio separato seppur di carattere accessorio e pertinenziale. Si precisa che gli ampliamenti di cui alla Legge 14/2009 artt. 2, 3 e 4 dovranno essere realizzati utilizzando preliminarmente gli spazi non computabili ai fini volumetrici (logge, rientranze, porticati, ecc.) e/o all'interno della sagoma dell'edificio; qualora non fosse possibile

gli ampliamenti dovranno essere realizzati in aderenza intendendosi come continuità volumetrica, edilizia e funzionale (si esclude quindi qualsiasi intervento di ampliamento ottenuto come collegamento attraverso portici, pergolati e/o tipologie similari);

9. Sono altresì escluse le ville storiche e di particolare pregio architettonico all'interno delle aree a verde privato e le ville "Spangaro" e "Pesce" in loc. Ca' Montagna.
- C) di stabilire, inoltre, che la presente deliberazione potrà essere adeguata a seguito di nuove disposizioni/precisazioni che la Regione Veneto dovesse emanare successivamente all'entrata in vigore della presente deliberazione;
- D) di prendere atto che le istanze dovranno essere presentate entro ventiquattro mesi dalla data di entrata in vigore della Legge Regionale 08/07/2009, n.14, così come disposto dall'art. 9, comma 7 e quindi entro il giorno 11/07/2011;
- E) di dare atto che il Comune provvederà ad istituire ed aggiornare l'elenco degli ampliamenti autorizzati ai sensi della L.R. n.14/2009;
- F) di nominare Responsabile del Procedimento per tutti gli atti successivi e conseguenti alla presente deliberazione il Responsabile dell'Area Edilizia Privata Ing. Giuseppe Campagnari per l'applicazione delle disposizioni di cui alla Legge regionale del Veneto n. 14/09 con i limiti e le modalità di cui al punto 2;
- G) di dare ampia pubblicità al presente provvedimento oltre che con la pubblicazione all'Albo Comunale anche sul sito Internet del Comune.