

COPIA



COMUNE DI SAN ZENO DI MONTAGNA
Provincia di Verona

Spedita il **3 DIC. 2011**

Prot. n. *8618*

n. 36 Registro Deliberazioni

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: L.R. n. 13 del 08/07/2011 – Piano casa: limiti e modalità applicative ai sensi dell'art. 9 comma 5 della Legge Regionale n. 14/09, così come modificato dall'art. 8 della L.R. n. 13/11.

L'anno **Duemilaundici** addì VENTUNO del mese di NOVEMBRE alle ore 20,30 nella sala delle adunanze consiliari, premesse le formalità di legge si è riunito in Seduta Ordinaria in seduta Pubblica di PRIMA Convocazione il CONSIGLIO COMUNALE.

Per la trattazione dell'oggetto di cui sopra si hanno le seguenti presenze:

		Presente	Assente
1 -	FINOTTI GRAZIELLA	SÌ	
2 -	FINOTTI SIMONE		SÌ
3 -	PERETTI MAURIZIO	SÌ	
4 -	FINOTTI GIOVANNI	SÌ	
5 -	BONETTI CORRADO	SÌ	
6	RAMA MAURIZIO	SÌ	
7	CAMPAGNARI ARMANDO		SÌ
8	PIPPA OLGA	SÌ	
9	ZANETTI ALBERTO	SÌ	
10	PERETTI ADRIANO		SÌ
11	CASTELLANI CIPRIANO		SÌ
12	SCHENA PIER - GIORGIO		SÌ
13	PEROTTI ANDREA	SÌ	

E' presente alla seduta senza diritto di voto l'assessore Campagnari Giuseppe.

Partecipa alla riunione il Segretario Comunale – Costa Dr. Corrado.

Constatato legale il numero degli intervenuti la sig. ra FINOTTI GRAZIELLA – SINDACO – assunta la presidenza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a discutere e deliberare circa.

L'OGGETTO SOPRAINDICATO

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITO l'intervento dell'assessore ing. Giuseppe Campagnari, nella sua veste anche di Responsabile dell'Ufficio Tecnico, relativo alla proposta di deliberazione avente per oggetto: **"L.R. n. 13 del 08/07/2011 – PIANO CASA: LIMITI E MODALITA' APPLICATIVE AI SENSI DELL'ART. 9 COMMA 5 DELLA LEGGE REGIONALE n. 14/09, COSI' COME MODIFICATO DALL'ART. 8 DELLA L.R. n. 13/11"** il quale tiene ad evidenziare in particolare che la legge regionale con apposito articolo per quanto riguarda la possibilità di modifica ai sottotetti segue di fatto il recente provvedimento adottato da questo Consiglio, che va nella direzione di migliorare l'efficienza energetica degli immobili esistenti, e che la nuova legge nel rendere chiara la definizione della prima casa salvaguarda le domande presentate con la normativa della legge del 2009 nel senso che per le domande in itinere fino alla data odierna, per le seconde case, si applica la normativa precedente.

L'Assessore, dopo avere ampiamente illustrato i contenuti della proposta, conclude nel riconoscere che le nuove normative permettono ai residenti, come già avvenuto in questa sede, di soddisfare le varie richieste di interventi urbanistici, secondo il vigente PRG, in mancanza del PAT.

UDITO altresì l'intervento del Consigliere Perotti Andrea, che ritiene troppo restrittive le norme previste nella proposta di deliberazione rispetto a quanto disciplina la legge regionale, che ha invece finalità di incentivare l'edilizia, e che evidenzia anche, ritenendolo forse un refuso, che il dato riportato al punto 12 del deliberato è errato perché, a suo parere, dovrebbe essere: "compreso l'ampliamento, non superiore a mq. 160 per singola unità abitativa residenziale", e non mq. 150. L'assessore ing. Campagnari Giuseppe interviene per confermare che il dato è di mq. 160.

ACQUISITO il parere di merito ai sensi dell'art. 49, 1° comma, D. Lgs. 18.08.2000, n. 267;

CONSIDERATO che i presupposti di fatto e di diritto a motivazione sono idonei a determinare l'approvazione di questa proposta di deliberazione;

RITENUTO opportuno far proprie le predette motivazioni;

RICONOSCIUTA la propria competenza ai sensi del combinato disposto dall'art. 42 del Decreto Legislativo n° 267/2000;

Presenti e votanti n. 8

Con voti favorevoli n. 7 - contrari n. 1 (Perotti Andrea) - voti espressi per alzata di mano.

DELIBERA

Di approvare nel suo testo integrale la proposta di deliberazione che, in originale, si allega al presente verbale per farne parte integrante e sostanziale, con la semplice modifica del punto 12 del deliberato (Destinazione residenziale) con il seguente nuovo periodo "compreso l'ampliamento, non superiore a mq. 160 (centosessanta) per singola unità abitativa residenziale".

Allegato al verbale di deliberazione di Consiglio
Comunale del 21 NOV. 2011 36

IL SEGRETARIO COMUNALE
Costa dr. Corrado



COMUNE DI SAN ZENO DI MONTAGNA

Provincia di Verona

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

La sottoscritta Finotti prof.ssa Graziella, quale *Sindaco pro-tempore*, avanza alla *Consiglio Comunale* la seguente proposta di deliberazione, avente ad oggetto

L.R. n. 13 DEL 08/07/2011 - PIANO CASA: LIMITI E MODALITA' APPLICATIVE AI SENSI DELL'ART. 9 COMMA 5 DELLA LEGGE REGIONALE n. 14/09, COSI' COME MODIFICATO DALL'ART. 8 DELLA L.R. n. 13/11



IL SINDACO
(Prof. ssa Graziella Finotti)

Graziella Finotti

Parere di regolarità tecnica

Il sottoscritto *Campagnari Ing. Giuseppe*, quale *Responsabile dell'Area Tecnica*, essendo state eseguite tutte le procedure di legge previste per la fattispecie, valutate ai fini istruttori le condizioni di ammissibilità ed i presupposti che siano rilevanti per l'emanazione del provvedimento, esprime, ai sensi dell'articolo 49, primo comma, del D. Lgs. n. 267 del 18.8.2000,

PARERE FAVOREVOLE

in ordine alla regolarità tecnica della proposta stessa.

San Zeno di Montagna, li 14 NOV. 2011

IL RESPONSABILE
AREA TECNICA
(Ing. Giuseppe Campagnari)



Giuseppe Campagnari

OGGETTO: L.R. n. 13 DEL 08/07/2011 – PIANO CASA: LIMITI E MODALITA' APPLICATIVE AI SENSI DELL'ART. 9 COMMA 5 DELLA LEGGE REGIONALE n. 14/09, COSI' COME MODIFICATO DALL'ART. 8 DELLA L.R. n. 13/11.

L'Assessore esterno Ing. Giuseppe Campagnari, essendo state eseguite le procedure di legge, a cura del competente ufficio, presenta 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 con successive Varianti parziali;

PREMESSO che in data 09/07/2011 è entrata in vigore la legge regionale n. 13 dell'08/07/2011 avente per oggetto "Modifiche alla L.R. n. 14/2009 - 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 - e successive modificazioni alla L.R. n. 11/2004 ...";

CONSIDERATO che lo scopo delle suddette Leggi Regionali 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";

VISTA la deliberazione n. 33 del 27 ottobre 2009 con cui il Comune di S. Zeno di Montagna ha inteso dare attuazione alla legge regionale n. 14/2009;

PRESO ATTO che con la legge regionale n. 13 dell'8 luglio 2011 sono state apportate "modifiche alle legge regionale 8 luglio 2009 n. 14, avente come oggetto: "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifica alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche" e alla legge regionale n. 11 del 23 aprile 2004 "norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e successive modificazioni e disposizioni in materia di autorizzazioni di impianti solari e fotovoltaici";

RILEVATO che la L. R. n. 13/2011 prevede l'immediata applicazione e la precettività delle disposizioni afferenti alla prima casa d'abitazione, tranne che per quanto previsto in disposizioni specifiche, quali l'art. 9, in materia di fabbricati ricadenti nei centri storici;

RILEVATO che il termine di 24 mesi per la presentazione delle istanze relative agli interventi di cui agli artt. 2, 3 e 4 della L. R. n. 14/2009 è stato prorogato fino al 30 novembre 2013;

RILEVATO che l'art. 8 della legge regionale n. 13/2011 prevede che con l'entrata in vigore della legge non troveranno applicazione le deliberazioni adottate dai Comuni ai sensi dell'art. 9 comma 5 della legge n. 14/2009, e che i Comuni entro il 30 novembre 2011 possono deliberare (fermo restando quanto previsto dall'art. 9, comma 1, lettera a), della L. R. n. 14/09, come modificato dalla legge regionale n. 13/2001), se ed entro quali limiti e modalità, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, applicare gli artt. 2 e 3 della L. R. n. 14, siccome modificati dalla legge n. 13, e ciò limitatamente ai casi ivi indicati ovvero: a) edifici residenziali non destinati a prima casa; b) strutture ricettive di cui alla L. R. n. 33/2002; c) edifici produttivi; d) edifici commerciali-direzionali;

RILEVATO che la Legge Regionale n. 13/2011, nel confermare sostanzialmente i contenuti della precedente legge sul "Piano-casa", prevede:

- ❖ 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 Kw., ancorché già installati (art.2); inoltre l'ampliamento potrà essere aumentato di un ulteriore 15% nel caso la prestazione energetica dell'intero edificio raggiunga la "classe B";
- ❖ 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 e di altri sistemi per la captazione delle radiazioni solari (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 a favorire soprattutto il lavoro delle piccole e medie imprese del settore edilizio e delle energie rinnovabili;

RILEVATO inoltre che la legge sul Piano-Casa 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 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.13/2011 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 30/11/2011 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. 13/2011 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;

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 nei Comuni contermini, sono presenti anche aree tutelate come (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 n. 13/2011, con particolare cautela, 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 limitare 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 condizioni e modalità per l'applicazione della Legge Regionale n. 13/2011;

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 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. 13/2011 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; inoltre si ritiene opportuno procedere all'adozione di un provvedimento che, a tutela del paesaggio e dell'ambiente, consenta l'applicazione della Legge regionale n. 13/2011 sul territorio del Comune di San Zeno di Montagna con specifiche precisazioni, modifiche e limitazioni relative all'ambito di applicazione;

VISTA la Legge Regionale 08/07/2011, n.13;

VISTE 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 con i quali si propone di applicare la L.R. n. 13/2011;

ATTESO che il presente provvedimento non comporta, ai sensi dell'art. 49, comma primo, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, obbligo del rilascio, da parte del competente responsabile, del preventivo parere circa la regolarità contabile della presente proposta, in quanto non vi sono né impegni di spesa né minori entrate

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 è stato richiesto e formalmente acquisito agli atti il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica,

DELIBERA

A) di applicare la normativa di cui agli artt. 2, 3 e 4 della Legge della Regione del Veneto n. 13 dell' 8 luglio 2011 avente per oggetto "Modifiche alla L. R. n. 14/2009 - 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 - e successive modificazioni alla L.R. n. 11/2004 ...", e delle deliberazioni della Giunta Regionale n.2499 del 04/08/2009 e 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, sotto descritte;

- B) di stabilire, in ottemperanza alle disposizioni fissate dall'art. 9, comma 5 della L.R. 13/2011 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, risiedano all'entrata in vigore della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 o si obblighino a stabilire la residenza e mantenerla almeno per i 24 mesi successivi al rilascio del certificato di agibilità.

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 (31/05/2011), 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 della L.R. n. 14/2009: 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/alberghiera: per le abitazioni diverse dalla prima casa, quale residenza del custode, del proprietario e del titolare dell'attività, eseguite in zona artigianale (o alberghiera) unitamente al capannone, si potrà intervenire ma contemporaneamente ad analogo intervento sulla parte non residenziale (artigianale/alberghiera) 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, come modificata dalla L.R. n. 13/2011.

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 a valutare eventuali casi particolari in occasione della redazione del PAT e del Piano degli Interventi.

9) Valutazione dei progetti di cui all'art. 3 comma 2: data la complessità della materia, al fine di verificare che le tecniche ricostruttive degli edifici siano conformi alle disposizioni legislative della L.R. 4/07 e successive modifiche (prestazioni energetiche dell'Edilizia Sostenibile) si autorizza il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, in accordo con il richiedente, ad incaricare un Esperto per la valutazione energetica degli edifici ricostruiti al fine di verificare se l'intervento può beneficiare delle percentuali di ampliamento secondo quanto previsto dalla DGRV del 04/08/2009 e seguenti e per la verifica di correttezza della esecuzione dei lavori, con 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 di norma 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 preferibilmente 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 rispettando 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.

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. 150 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%+15% con utilizzo del solare termico e fotovoltaico (3 Kw) fino ad un limite di 150 mq. di superficie.

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 una superficie totale per singola abitazione di 150 mq), a condizione che il volume complessivo di tutto l'ampliamento non sia superiore a mc. 800, e comunque nel rispetto di valutazioni paesaggistiche e architettoniche che verifichino gli ampliamenti con riguardo agli effetti 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 un progetto unitario, 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 e successive modifiche, valide per le abitazioni. 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) 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 al fine di verificare se l'intervento può beneficiare di tale ampliamento in termini e quantità secondo quanto previsto dalla DGRV del 04/08/2009 e seguenti e per la verifica di correttezza della esecuzione dei lavori con collaudo finale a spese del concessionario.

14) 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 100 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, con adeguamento degli standard urbanistici. L'intervento dovrà essere preceduto da valutazioni architettoniche che verifichino gli ampliamenti con riguardo agli effetti che gli stessi possono avere sul contesto paesaggistico-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 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.

15) **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, come modificata dalla L.R. n. 13/2011.

16) Per le zone agricole il Piano Casa si applica limitatamente alle prime case di abitazione.

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.

ESCLUSIONI DALL'APPLICAZIONE DEL PIANO CASA

1. Sono escluse le **Z.T.O. 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-, perchè normate dai Piani Particolareggiati dei Centri Storici e dalle schedature contenute nelle NTA del Piano Regolatore Generale;
2. Sono esclusi dalla applicabilità della legge gli edifici nelle zone soggette ai piani attuativi intesi come quelli in corso al momento dell'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 13/2011 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 regionale 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. del PRG);
8. Sono esclusi dai benefici della legge gli ampliamenti (non riferiti alla prima casa) 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 di norma 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 per l’applicazione del Piano-Casa dovranno essere presentate entro il giorno 30/11/2013, così come disposto dalla Legge Regionale 08/07/2011, n.13;
- E) di dare atto che il Comune provvederà ad istituire ed aggiornare l’elenco degli ampliamenti autorizzati ai sensi della L.R. n.13/2011;
- 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. 13/2011 con i limiti e le modalità di cui al punto 2;
- G) di dare ampia pubblicità al presente provvedimento con la pubblicazione all’Albo Comunale e sul sito Internet del Comune;
- H) di trasmettere il presente provvedimento alla Direzione Urbanistica della Regione Veneto.

COMUNE DI SAN ZENO DI MONTAGNA
Provincia di Verona

DELIBERAZIONE C.C. n. 36 del 21/11/2011

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
F.to Prof.ssa Graziella Finotti



IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Costa Dr. Corrado

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE
E
CONFORMITA' ALL'ORIGINALE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo On line sul sito istituzionale www.comunesanzenodimontagna.it alla pagina Il Comune - Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi a partire dalla data odierna e che la stessa sarà trasmessa in ~~1000~~ ai capigruppo consiliari.

La presente è copia conforme all'originale.

- 3 DIC. 2011

Lì _____



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Zanolli Elisa

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____ ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D. Lgs.vo n. 267/2000 essendo trascorsi 10 giorni dalla data di inizio pubblicazione.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Zanolli Elisa