



COMUNE di GARDA

Provincia di Verona

Deliberazione n. 29 del 11/11/2011

Verbale della deliberazione del CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO

DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA APPLICAZIONE DELLA L.R. 13/2011 "MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 08.07.2009 N. 14 "INTERVENTO REGIONALE A SOSTEGNO DEL SETTORE EDILIZIO E PER FAVORIRE L'UTILIZZO DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE E MODIFICHE ALLA L.R. 12.07.2007 N. 16, IN MATERIA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE" E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI, ALLA LEGGE REGIONALE 11/2004 "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".-

L'anno duemilaundici addì undici del mese di Novembre alle ore 20:30 nella Sala Consiliare "A. Ragnolini", presso la Sede Municipale, in Lungolago Regina Adelaide n. 15, premesse le formalità di Legge, si è riunito, in sessione Ordinaria in seduta Pubblica di 1^ convocazione, il Consiglio Comunale.

		Presenti	Assenti
PASOTTI ANTONIO	Sindaco		X
BENDINELLI DAVIDE	Consigliere	X	
BENDINELLI MARIO	Vice Sindaco	X	
MANZALINI FEDERICO	Consigliere	X	
FERRI CLEMENTE	Consigliere	X	
SALIER PAOLO	Consigliere	X	
PINAMONTE MICHELA	Consigliere	X	
FERRI IVAN	Consigliere	X	
BRUNELLI MARIA LUISA	Consigliere	X	
MONESE GIORDANO	Consigliere	X	
CODOGNOLA ANNA ALESSANDRA	Consigliere	X	
BERTAME' MICHELA	Consigliere	X	
PELLEGRINI DONATO	Consigliere		X

Partecipa all'adunanza, per i compiti e le funzioni di cui all'art. 97, comma 4, lett. a), del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 – T.U.E.L., il SEGRETARIO COMUNALE Dr. VOTANO ELEONORA. Constatato legale il numero degli intervenuti, il Sig. MARIO BENDINELLI nella sua qualità di Vice-Sindaco assume la presidenza, dichiara aperta la seduta ed invita l'assemblea a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato, il cui testo è riportato nel foglio allegato.

ALLEGATO A)

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

OGGETTO: DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA APPLICAZIONE DELLA L.R. 13/2011 "MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 08.07.2009 N. 14 "INTERVENTO REGIONALE A SOSTEGNO DEL SETTORE EDILIZIO E PER FAVORIRE L'UTILIZZO DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE E MODIFICHE ALLA L.R. 12.07.2007 N. 16, IN MATERIA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE" E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI, ALLA LEGGE REGIONALE 11/2004 "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".-

PARERE TECNICO

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 – 1° comma – del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 – T.U.E.L., si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica di cui alla proposta di delibera n. 28 del 03/11/2011.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
AREA EDILIZIA PRIVATA
F.to ARCH. GIORGIO ZUMIANI

OGGETTO: DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA APPLICAZIONE DELLA L.R. 13/2011 "MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 08.07.2009 N. 14 "INTERVENTO REGIONALE A SOSTEGNO DEL SETTORE EDILIZIO E PER FAVORIRE L'UTILIZZO DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE E MODIFICHE ALLA L.R. 12.07.2007 N. 16, IN MATERIA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE" E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI, ALLA LEGGE REGIONALE 11/2004 "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".-

Il Presidente propone al Consiglio Comunale l'adozione del seguente provvedimento:

IL CONSIGLIO COMUNALE

- PREMESSO che il Comune di GARDA (VR) è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R.V. n. 1098 del 02.05.2001, modificato con successive varianti parziali;

- VISTA la Legge Regionale n. 13 dell'08.07.2011 avente per oggetto: "Modifiche alla Legge Regionale 08.07.2009 n. 14 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla L.R. 12.07.2007 n. 16, in materia di barriere architettoniche" e successive modificazioni, alla Legge Regionale 11/2004 "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" ampliandone la portata e i contenuti e prolungando la validità sino al 30.11.2013;

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

- CONSIDERATO che il suddetto 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;

- DATO ATTO che la Legge Regionale n. 13/2011 prevede che alla data del 09.07.2011 le deliberazioni consiliari, adottate in materia, non trovano più applicazione e che i Comuni entro il 30.11.2011 possono deliberare, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico e ambientale, se e con quali eventuali limiti e modalità applicare la normativa di cui agli artt. 2-3 della Legge Regionale n. 14/2009, così come modificato dalla Legge Regionale n. 13/2011;

- RILEVATO inoltre che la L.R. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011, 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, cioè sino al 30.11.2013, 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;

- RIBADITO che ai sensi dell'art. 6, comma 1, le disposizioni della Legge Regionale Veneto 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, della Legge Regionale 14/2009 così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011, i Comuni possono deliberare, entro il 30.11.2011, se e con quali modalità consentire l'applicazione del "Piano Casa" all'interno del Centro Storico, ma che è intenzione del Comune non applicare tale normativa all'interno dei 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 Legge Regionale Veneto 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 e ambientale, se o con quali ulteriori limiti e modalità applicare la Legge Regionale Veneto n. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 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;

- VERIFICATO che tale adempimento è obbligatorio pena l'applicazione in toto delle disposizioni dettate dalla Legge Regionale 13/2011;

- CONSIDERATE le specifiche caratteristiche del territorio comunale di Garda (VR) caratterizzate dalla presenza di colline moreniche pedemontane di alto valore ambientale le quali, assieme alla Rocca di Garda, determinano visuali panoramiche di particolare rilievo paesaggistico;

- VISTI, pertanto, i Decreti di Vincolo delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 36 - 141 - 157 del Decreto Legislativo n. 42/2004 come qui riportati con le specifiche valutazioni che si condividono:

* D.M. 28.02.1955 (G.U. n. 57 del 10.03.1955): dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera sita nell'ambito del Comune di Garda.

Motivazioni contenute nei suddetti provvedimenti di vincolo:

"Riconosciuto che la zona suddetta costituisce con l'ampio anfiteatro costituito dalle colline che degradano dolcemente verso il lago, con la Rocca di Garda, la punta di San Vigilio e con i grandi parchi lungo la riva, un pittoresco quadro naturale di singolare bellezza";

* D.M. 02.12.1963 (G.U. n. 58 del 05.03.1964): dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona sita nel territorio del Comune di Garda.

Motivazioni contenute nei suddetti provvedimenti di vincolo:

"Riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché con l'ampio golfo, i parchi ville, i boschi e le alture rocciose, forma un complesso di particolare bellezza paesistica, offrendo inoltre belvedere e punti di vista, accessibili al pubblico, dai quali si gode un superbo panorama";

* D.M. 18.03.1970 (G.U. n. 154 del 20.06.1970): dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona collinare del Comune di Garda.

Motivazioni contenute nei suddetti provvedimenti di vincolo:

"Riconosciuto che l'ulteriore zona da sottoporre a vincolo ha notevole interesse pubblico perché offre un quadro naturale di singolare bellezza panoramica costituito da colli e verdi colline che dolcemente degradano verso il lago così da formare un ampio anfiteatro ricco di punti di vista e belvedere accessibili al pubblico, dai quali si gode la magnifica veduta del lago stesso e del lungo arco del grande golfo, già vincolato, e con cui si compone un insieme paesistico veramente eccezionale";

* D.M. 07.06.1974 (G.U. n. 290 del 07.11.1974): dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona in Comune di Garda. Il Decreto istituisce il vincolo paesistico ex lege 1497/1939 alla zona "Villa Borletti";

- CONSIDERATA anche la presenza sul territorio di aree tutelate per Legge (art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004) di parti di territori contermini al Lago di Garda, ai torrenti, ai territori coperti da boschi ai sensi della "Legge Galasso";

- RITENUTO quindi di dover applicare le disposizioni di cui alla Legge Regionale del Veneto n. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011, apportando limiti e modalità applicative più restrittive, al fine di non vanificare completamente tutta l'opera di pianificazione e tutela svolta negli anni scorsi con la predisposizione di strumenti urbanistici approvati con la precisa intenzione di salvaguardare il territorio e dopo attenta valutazione degli interventi ammessi;

- CONSIDERATO infatti che un'apertura indiscriminata all'applicazione integrale della legge così come approvata dalla Regione Veneto, produrrebbe effetti e impatti negativi sul territorio e che proprio per evitare tali aspetti, ogni intervento dovrà invece essere oggetto di attenta valutazione perché possa "far parte" del contesto e non semplicemente "essere inserito" nel contesto casualmente attraverso un provvedimento legislativo che non è né di tipo edilizio né di tipo urbanistico;

- RITENUTO necessario impedire anche una speculazione edilizia che potrebbe produrre nel territorio comunale di Garda, che è a forte vocazione turistica, effetti devastanti sotto il profilo ambientale, e determinerebbe problematiche anche sotto il profilo dell'adeguamento delle opere di urbanizzazione e del rispetto degli standard urbanistici, specialmente sul versante lago, attraverso una scelta più che oculata nello stabilire limiti e modalità di applicazione relativamente agli interventi edilizi consentiti dalla Legge della Regione Veneto n. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011;

- CONSIDERATO che l'Amministrazione Comunale ha già in corso una nuova programmazione urbanistica attraverso l'adozione del P.A.T. 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 ed edilizia, anziché per la risoluzione di problematiche economiche alle quali invece la Legge Regionale vuole porre un certo rimedio, vista la situazione economica contingente;

- RITENUTO che le suddette motivazioni e valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico e 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 del Veneto n. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011, obbligatoriamente prevede che sia applicato 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, e si ritiene, inoltre, opportuno procedere all'adozione di un provvedimento che consenta l'applicazione della Legge Regionale n. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011, sul territorio del Comune di Garda (VR), e a tutela del paesaggio e dell'ambiente, con specifiche precisazioni, modifiche e limitazioni relative all'ambito di applicazione;

- RITENUTO, quindi, per le argomentazioni e motivazioni già esposte, di dover fissare i seguenti criteri di applicazione della Legge Regionale n. 14/2009:

INTERPRETAZIONI, CHIARIMENTI, DEFINIZIONI E LIMITI APPLICATIVI

Definizione di prima casa di abitazione: vedi Legge Regione Veneto n. 26 del 09.10.2009 pubblicata sul BURV n. 84 del 13.10.2009 art. 8. Inoltre, si assimila alla prima casa di abitazione, l'abitazione concessa in comodato gratuito a parenti in linea retta entro il 1° grado (genitori o figli) se nella stessa il parente ha stabilito la propria residenza anagrafica e non possiede altra abitazione sul territorio nazionale al momento di entrata in vigore della Legge;

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 Garda

sono presenti insediamenti che per la maggior parte presentano tipologie 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);

Definizione di edificio esistente: la definizione di edificio esistente si estende a tutti gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge (09.07.2011), indipendentemente dalla loro destinazione e dimensione, o dalla circostanza che si tratti di edifici principali e/o accessori. Di conseguenza restano esclusi dal campo di applicazione della Legge Regionale Veneto n. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011, i manufatti di cui all'art. 44, comma 5 ter, della Legge Regionale Veneto n. 11/2004. Secondo quanto previsto dall'art. 9, comma 6, gli ampliamenti di cui all'art. 2 si applicano anche agli edifici che non sono ancora stati realizzati ma il cui progetto o richiesta di titolo abilitativo siano stati presentati al Comune entro il 31.05.2011. Qualora l'area abbia superato la percentuale di superficie coperta, è ammissibile, negli edifici residenziali, l'ampliamento della superficie coperta (porticati, tettoie) da realizzarsi in aderenza all'edificio, per una percentuale massima del 20% della superficie coperta esistente. Gli ampliamenti di cui all'art. 3 si applicano anche agli edifici che, ai sensi del comma 4 del medesimo articolo, siano già stati demoliti o in corso di demolizione sulla base di un regolare titolo abilitativo, purché, alla data di entrata in vigore della legge non siano già stati ricostruiti. Per edificio esistente si intende anche quello determinato da volumi interrati esistenti alla data di entrata in vigore della Legge Regionale Veneto n. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011, con tutte le limitazioni previste dalla deliberazione consiliare. (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);

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 non ancora definitivamente ultimati);

Destinazione d'uso degli immobili: si precisa che la destinazione d'uso degli immobili dovrà essere rilevata dai certificati catastali e confrontata con la documentazione agli atti e 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: quale risultante da atti amministrativi;

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);

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 Legge Regione Veneto n. 14/2009 così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011 e in particolare per gli interventi di Edilizia Sostenibile e installazione di pannelli solari, le richieste dovranno essere comprovate da idonei elaborati e/o dichiarazioni tecniche da valutarsi da esperto

designato dall'Ufficio Tecnico Comunale, il quale provvederà alla certificazione del collaudo, a cui è condizionato il rilascio del certificato di agibilità, il tutto con spesa a carico del richiedente.

Al fine di beneficiare dell'ampliamento dell'ulteriore 15% di cui all'art. 2, comma 5 bis, della Legge Regione Veneto n. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011, la progettazione dovrà essere corredata da documentazione redatta da professionista abilitato, atta a dimostrare la riqualificazione dell'intero edificio (ampliamento più esistente) per la prestazione energetica, come definita dal D.Lgs. 192/2005 e D.P.R. 59/2009, appartenente alla consistenza di classe "B";

Strutture e complessi residenziali e non, che per effetto della deliberazione consiliare siano escluse dai benefici della Legge R.V. n. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011: l'Amministrazione Comunale si impegna ad eseguire uno studio più dettagliato in occasione della redazione del P.A.T. o del P.I. 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, in quanto, data la delicatezza dei luoghi, non può essere calata a pioggia sul territorio senza una valutazione precisa e complessiva;

Caratteristiche degli interventi: tutti gli interventi 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, ma che lo stesso diventi parte di un unico corpo di fabbrica. Tutti gli interventi non dovranno produrre alterazioni delle caratteristiche peculiari dell'edificio esistente o sbilanciamenti di prospetti, nel rispetto delle norme di P.R.G. e Regolamento Edilizio relative alle progettazioni e ai tipi e modi di intervento fissati. La composizione dei corpi 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;

Altezze-distanze e n. piani: "Nel caso di edifici, entrambi posti a minor distanza dai confini, è comunque ammesso l'ampliamento in aderenza solo in caso di contemporanea domanda presentata da parte dei proprietari confinanti."

Per gli edifici esistenti in Zone omogenee C1-C2-C3 o edifici sparsi, è ammessa deroga della distanza verso la sede stradale purché la distanza minima dal ciglio stradale sia pari a mt. 5,00.

Resta fermo il rispetto delle distanze dai confini previste dal vigente P.R.G in applicazione del Piano Casa; in deroga, è consentito l'ampliamento dei fabbricati esistenti a distanza inferiore dal confine purché non venga ridotta la distanza esistente per l'edificio oggetto della domanda di ampliamento e fermo il rispetto della distanza minima di mt. 1,50.

Per quanto attiene alle altezze saranno ammissibili deroghe in sopraelevazione senza superare un'altezza massima pari a mt. 9,10 al fine di evitare problemi di natura urbanistica, igienico-edilizia e per non determinare contenziosi tra vicini con disparità di diritti; le suddette limitazioni non si applicano agli edifici costituenti prime case di abitazione in quanto, come stabilito dalla L.R. n. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011, restano soggette alle limitazioni stabilite dalla legge statale di riferimento;

Destinazione residenziale:

A) - Seconda 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 200 mc per singola abitazione e comunque con un limite complessivo, compreso l'ampliamento, non superiore a mc 800 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. Per le seconde case, in zona agricola, è ammesso, sino all'adozione del P.A.T., l'ampliamento, sino ad un volume di mc 800, comprensivo del volume esistente; dopo l'adozione del P.A.T. e sino al periodo di validità della Legge Regionale n. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011, l'ampliamento degli edifici di seconda casa di abitazione, posti in Zona Agricola, sarà limitato alla misura massima del 20% del volume esistente.

B) - Seconda 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 200 mc e un volume totale per singola abitazione di 800 mc), 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, confini e distanze dalle strade. L'intervento 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 è certamente la volontà di salvaguardare il territorio sotto il profilo ambientale, vista l'alta valenza paesaggistica del territorio del Comune di Garda (VR); ovviamente tale contenimento dovrà certamente operare per i volumi più significativi).

Per tali ampliamenti dovranno essere corrisposti, oltre agli oneri di urbanizzazione, ulteriori € 200,00 (Euro duecento/00) ogni metro cubo di ampliamento a titolo di monetizzazione di aree a standard Verde e parcheggi";

Destinazione diversa dal residenziale: "L'ampliamento va applicato nella misura prevista dalla Legge Regionale ai sensi degli artt. 2 e 3 anche alle destinazioni non residenziali: (produttive, artigianali e agricole, commerciali e direzionali).

Le attività alberghiere ed extralberghiere definite ai sensi della Legge Regionale n. 33/2002, avranno la possibilità di ampliamento secondo le seguenti percentuali:

- a) strutture sino a mq 1000, percentuale applicata 20% della superficie coperta,
- b) strutture da mq 1001 a mq 2000, percentuale applicata 10% della superficie coperta,
- c) strutture sopra 2001 mq, percentuale applicata 5% della superficie coperta,

gli ampliamenti non potranno superare in altezza i mt. 9,10, come previsto dall'art. 20.2.2 delle Norme di attuazione del P.R.G..

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, fabbricati e distanze dalle strade. L'intervento sia uniforme, e integri l'edificio esistente con forme regolari sia in altezza sia planimetricamente. Dovranno essere rispettati gli standard previsti dall'art. 20.2.1. N.T.A. con le limitazioni in esso previste e, qualora non fossero disponibili, nell'area di pertinenza della struttura, gli standard a verde privato e a parcheggio, potranno essere monetizzati stabilendo un importo a mq pari a € 200,00 (Euro duecento/00).";

Limiti di applicazione all'interno del Centro Storico: di stabilire che per gli edifici del Centro Storico racchiuso tra la Strada Regionale n. 249 Gardesana Orientale e il Lago di Garda, per la presenza di numerosi edifici aventi Vincolo Monumentale, non trovano applicazione gli ampliamenti previsti dagli artt. 2 e 3 della Legge Regionale del Veneto n. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011. Di stabilire che nei centri storici a monte della Strada Regionale n. 249 Gardesana Orientale trovano applicazione gli interventi previsti dall'art. 2, con esclusione del comma 5 bis, della Legge Regionale del Veneto n. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011, per i soli edifici con Grado di Protezione:

GP5 - Ristrutturazione,
GP6 - Adeguamento Ambientale;

Limiti di applicazione negli agglomerati rurali (Corti Rurali):

Non trova applicazione la Legge Regionale del Veneto n. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011, nelle Corti Rurali contraddistinte con la numerazione n.:

4) Cà Castelli (Vincolo Monumentale) - 5) Scavejaghe (Zona Frane attive) -
21) Cà Capre - 22) la Pigna - 27) sotto Cà Capre - 6) Cà Cantoni - 25) Cà Valleres - 26) sotto Cà Valleres (corti inserite in Zona E1c).

Per le corti Numerate sono ammessi gli interventi di cui all'art. 2, con esclusione di quelli consentiti dal comma 5 bis. Non sono altresì ammessi interventi sugli edifici aventi grado di tutela "Risanamento Conservativo" e "Restauro Propositivo".

L'eventuale ampliamento deve prioritariamente realizzarsi con il recupero dei sottotetti e nel rispetto delle vigenti normative per il recupero dei sottotetti.

La percentuale di ampliamento possibile, in ogni corte rurale, sarà determinata per ciascuna corte e quindi per ogni singolo intervento da realizzarsi con l'applicazione delle seguenti percentuali:

- a) 20% sino ad un volume complessivo della corte di mc 1000,
- b) 10% per ulteriore volume da mc 1000 a mc 2000,
- c) 5% ulteriore volume oltre 2000 mc.

La percentuale per ciascuna corte sarà la risultante dell'applicazione delle predette percentuali al volume complessivo della corte e determinerà il limite di ampliamento di ogni singola unità immobiliare della corte;

ESCLUSIONI DALL'APPLICAZIONE DEL PIANO CASA

A) di stabilire l'esclusione dall'applicazione della Legge Regionale n. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011, per la zona ricadente nel Centro Storico racchiusa tra la Strada Regionale n. 249 Gardesana Orientale e il Lago di Garda, per la presenza di numerosi edifici aventi Vincolo Monumentale, nonché nell'area individuata dal P.R.G. quale Z.T.O A 1) e comunque in tutte le zone individuate nell'allegata tavola 1:5000 "Ambiti esclusi dall'applicazione della Legge Regionale 08.07.2009 n. 14, così come modificata dalla L.R. 13/2011";

B) Sono escluse dai benefici della legge ai sensi dell'art. 9, comma 1, lett. c), le fasce di rispetto stradale, cimiteriale, fluviale 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;

C) Sono escluse dai benefici della legge ai sensi dell'art. 9, comma 1, lett. c), le zone F "Attrezzature pubbliche e di pubblico interesse";

D) 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 L.R. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 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. 06 giugno 2001, n. 380, sempreché la sanzione sia stata pagata prima della presentazione della richiesta di titolo abilitativo." (come da Circolare R.V. DGRV 2797/2009); rimane inteso che in caso di ottenimento di "sanatoria", prima della scadenza dell'applicabilità del "Piano Casa", tali edifici non saranno esclusi;

- VISTA la Legge Regionale 08.07.2009 n. 14, così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011;
- RITENUTE meritevoli di considerazione le valutazioni e motivazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico e ambientale, delle interpretazioni, chiarimenti, definizioni e limiti applicativi sopra descritti;
- VISTO il Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 - "Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" e successive modifiche e integrazioni;
- VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica soprariportato,

D E L I B E R A

per le motivazioni di cui in premessa e che si intendono qui integralmente riportate per farne parte integrante, formale e sostanziale, quanto segue:

1. di applicare la normativa di cui agli artt. 2, 3 e 4 della Legge della Regione Veneto n. 14 dell'08.07.2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011, e in recepimento della medesima Legge Regionale avente per oggetto "Modifiche alla Legge Regionale 08.07.2009 n. 14 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla L.R. 12.07.2007 n. 16, in materia di barriere architettoniche" e successive modificazioni, alla Legge Regionale 11/2004 "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", secondo i successivi criteri, chiarimenti, definizioni, modalità e limiti applicativi, anche a seguito delle considerazioni e valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico e ambientale, sopra descritte;
2. di stabilire, in ottemperanza alle disposizioni indicate all'art. 9, comma 5, della Legge Regionale Veneto n. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011, i seguenti criteri, chiarimenti, definizioni, limiti e modalità di applicazione:

INTERPRETAZIONI, CHIARIMENTI, DEFINIZIONI E LIMITI APPLICATIVI

Definizione di prima casa di abitazione: vedi Legge Regione Veneto n. 26 del 09.10.2009 pubblicata sul BURV n. 84 del 13.10.2009 art. 8. Inoltre, si assimila alla prima casa di abitazione, l'abitazione concessa in comodato gratuito a parenti in linea retta entro il 1° grado (genitori o figli) se nella stessa il parente ha stabilito la propria residenza anagrafica e non possiede altra abitazione sul territorio nazionale al momento di entrata in vigore della Legge;

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 Garda sono presenti insediamenti che per la maggior parte presentano tipologie 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);

Definizione di edificio esistente: la definizione di edificio esistente si estende a tutti gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge (09.07.2011), indipendentemente dalla loro destinazione e dimensione, o dalla circostanza che si tratti di edifici principali e/o accessori. Di conseguenza restano esclusi dal campo di applicazione della Legge Regionale Veneto n. 14/2009,

così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011, i manufatti di cui all'art. 44, comma 5 ter, della Legge Regionale Veneto n. 11/2004. Secondo quanto previsto dall'art. 9, comma 6, gli ampliamenti di cui all'art. 2 si applicano anche agli edifici che non sono ancora stati realizzati ma il cui progetto o richiesta di titolo abilitativo siano stati presentati al Comune entro il 31.05.2011. Qualora l'area abbia superato la percentuale di superficie coperta, è ammissibile, negli edifici residenziali, l'ampliamento della superficie coperta (porticati, tettoie) da realizzarsi in aderenza all'edificio, per una percentuale massima del 20% della superficie coperta esistente. Gli ampliamenti di cui all'art. 3 si applicano anche agli edifici che, ai sensi del comma 4 del medesimo articolo, siano già stati demoliti o in corso di demolizione sulla base di un regolare titolo abilitativo, purché, alla data di entrata in vigore della legge non siano già stati ricostruiti. Per edificio esistente si intende anche quello determinato da volumi interrati esistenti alla data di entrata in vigore della Legge Regionale Veneto n. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011, con tutte le limitazioni previste dalla deliberazione consiliare. (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);

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 non ancora definitivamente ultimati);

Destinazione d'uso degli immobili: si precisa che la destinazione d'uso degli immobili dovrà essere rilevata dai certificati catastali e confrontata con la documentazione agli atti e 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: quale risultante da atti amministrativi;

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);

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 Legge Regione Veneto n. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011, e in particolare per gli interventi di Edilizia Sostenibile e installazione di pannelli solari, le richieste dovranno essere comprovate da idonei elaborati e/o dichiarazioni tecniche da valutarsi da esperto designato dall'Ufficio Tecnico Comunale, il quale provvederà alla certificazione del collaudo, a cui è condizionato il rilascio del certificato di agibilità, il tutto con spesa a carico del richiedente;

Strutture e complessi residenziali e non, che per effetto della deliberazione consiliare siano escluse dai benefici della Legge R.V. n. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011: l'Amministrazione Comunale si impegna ad eseguire uno studio più dettagliato in occasione della redazione del P.A.T. o del P.I. 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, in quanto, data la delicatezza dei luoghi, non può essere calata a pioggia sul territorio senza una valutazione precisa e complessiva;

Caratteristiche degli interventi: tutti gli interventi 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, ma che lo stesso diventi parte di un unico corpo di fabbrica. Tutti gli interventi non dovranno produrre alterazioni delle caratteristiche peculiari dell'edificio esistente o sbilanciamenti di prospetti, nel rispetto delle norme di P.R.G. e Regolamento Edilizio relative alle progettazioni e ai tipi e modi di intervento fissati. La composizione dei corpi 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;

Altezze-distanze e n. piani: "Nel caso di edifici, entrambi posti a minor distanza dai confini, è comunque ammesso l'ampliamento in aderenza solo in caso di contemporanea domanda presentata da parte dei proprietari confinanti."

Per gli edifici esistenti in Zone omogenee C1-C2-C3 o edifici sparsi, è ammessa deroga della distanza verso la sede stradale purché la distanza minima dal ciglio stradale sia pari a mt. 5,00.

Resta fermo il rispetto delle distanze dai confini previste dal vigente P.R.G. in applicazione del Piano Casa; in deroga, è consentito l'ampliamento dei fabbricati esistenti a distanza inferiore dal confine purché non venga ridotta la distanza esistente per l'edificio oggetto della domanda di ampliamento e fermo il rispetto della distanza minima di mt. 1,50.

Per quanto attiene alle altezze saranno ammissibili deroghe in sopraelevazione senza superare un'altezza massima pari a mt. 9,10 al fine di evitare problemi di natura urbanistica, igienico-edilizia e per non determinare contenziosi tra vicini con disparità di diritti; le suddette limitazioni non si applicano agli edifici costituenti prime case di abitazione in quanto, come stabilito dalla L.R. n. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011, restano soggette alle limitazioni stabilite dalla legge statale di riferimento;

Destinazione residenziale:

A) - Seconda 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 200 mc per singola abitazione e comunque con un limite complessivo, compreso l'ampliamento, non superiore a mc 800 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. Per le seconde case, in zona agricola, è ammesso, sino all'adozione del P.A.T., l'ampliamento, sino ad un volume di mc 800, comprensivo del volume esistente; dopo l'adozione del P.A.T. e sino al periodo di validità della Legge Regionale n. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011, l'ampliamento degli edifici di seconda casa di abitazione, posti in Zona Agricola, sarà limitato alla misura massima del 20% del volume esistente;

B) - Seconda 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 200 mc e un volume totale per singola abitazione di 800 mc), 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, confini e distanze dalle strade. L'intervento 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 è certamente la volontà di salvaguardare il territorio sotto il profilo ambientale, vista l'alta valenza paesaggistica del territorio del Comune di Garda (VR); ovviamente tale contenimento dovrà certamente operare per i volumi più significativi).

Per tali ampliamenti dovranno essere corrisposti, oltre agli oneri di urbanizzazione, ulteriori € 200,00 (Euro duecento/00) ogni metro cubo di ampliamento a titolo di monetizzazione di aree a standard Verde e parcheggi";

Destinazione diversa dal residenziale: "L'ampliamento va applicato nella misura prevista dalla Legge Regionale ai sensi degli artt. 2 e 3 anche alle destinazioni non residenziali: (produttive, artigianali e agricole, commerciali e direzionali).

Le attività alberghiere ed extralberghiere definite ai sensi della Legge Regionale n. 33/2002, avranno la possibilità di ampliamento secondo le seguenti percentuali:

- a) strutture sino a mq 1000, percentuale applicata 20% della superficie coperta,
- b) strutture da mq 1001 a mq 2000, percentuale applicata 10% della superficie coperta,
- c) strutture sopra 2001 mq, percentuale applicata 5% della superficie coperta,

gli ampliamenti non potranno superare in altezza i mt 9,10, come previsto dall'art. 20.2.2 delle Norme di attuazione del P.R.G..

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, fabbricati e distanze dalle strade. L'intervento sia uniforme, e integri l'edificio esistente con forme regolari sia in altezza sia planimetricamente. Dovranno essere rispettati gli standard previsti dall'art. 20.2.1. N.T.A. con le limitazioni in esso previste e, qualora non fossero disponibili, nell'area di pertinenza della struttura, gli standard a verde privato e a parcheggio, potranno essere monetizzati stabilendo un importo a mq pari a € 200,00 (Euro duecento/00).";

Limiti di applicazione all'interno del Centro Storico: di stabilire che per gli edifici del Centro Storico racchiuso tra la Strada Regionale n. 249 Gardesana Orientale e il Lago di Garda, per la presenza di numerosi edifici aventi Vincolo Monumentale, non trovano applicazione gli ampliamenti previsti dagli artt. 2 e 3 della Legge Regionale del Veneto n. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011. Di stabilire che nei centri storici a monte della Strada Regionale n. 249 Gardesana Orientale trovano applicazione gli interventi previsti dall'art. 2, con esclusione del comma 5 bis, della Legge Regionale del Veneto n. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011, per i soli edifici con Grado di Protezione:

GP5 - Ristrutturazione,

GP6 - Adeguamento Ambientale;

Limiti di applicazione negli agglomerati rurali (Corti Rurali):

Non trova applicazione la Legge Regionale del Veneto n. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011, nelle Corti Rurali contraddistinte con la numerazione n.:

- 4) Cà Castelli (Vincolo Monumentale) - 5) Scavejaghe (Zona Frane attive) -
- 21) Cà Capre - 22) la Pigna - 27) sotto Cà Capre - 6) Cà Cantoni - 25) Cà Valleres - 26) sotto Cà Valleres (corti inserite in Zona E1c).

Per le corti Numerate sono ammessi gli interventi di cui all'art. 2, con esclusione di quelli consentiti dal comma 5 bis. Non sono altresì ammessi interventi sugli edifici aventi grado di tutela "Risanamento Conservativo" e "Restauro Propositivo".

L'eventuale ampliamento deve prioritariamente realizzarsi con il recupero dei sottotetti e nel rispetto

delle vigenti normative per il recupero dei sottotetti.

La percentuale di ampliamento possibile, in ogni corte rurale, sarà determinata per ciascuna corte e quindi per ogni singolo intervento da realizzarsi con l'applicazione delle seguenti percentuali:

- a) 20% sino ad un volume complessivo della corte di mc 1000,
- b) 10% per ulteriore volume da mc 1000 a mc 2000,
- c) 5% ulteriore volume oltre 2000 mc.

La percentuale per ciascuna corte sarà la risultante dell'applicazione delle predette percentuali al volume complessivo della corte e determinerà il limite di ampliamento di ogni singola unità immobiliare della corte;

ESCLUSIONI DALL'APPLICAZIONE DEL PIANO CASA

A) di stabilire l'esclusione dall'applicazione della Legge Regionale n. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011, per la zona ricadente nel Centro Storico racchiusa tra la Strada Regionale n. 249 Gardesana Orientale e il Lago di Garda, per la presenza di numerosi edifici aventi Vincolo Monumentale, nonché nell'area individuata dal P.R.G. quale Z.T.O A 1) e comunque in tutte le zone individuate nell'allegata tavola 1:5000 "Ambiti esclusi dall'applicazione della Legge Regionale 08.07.2009 n. 14, così come modificata dalla L.R. 13/2011";

B) Sono escluse dai benefici della legge ai sensi dell'art. 9, comma 1, lett. c), le fasce di rispetto stradale, cimiteriale, fluviale 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;

C) Sono escluse dai benefici della legge ai sensi dell'art. 9, comma 1, lett. c), le zone F "Attrezzature pubbliche e di pubblico interesse";

D) 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 L.R. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 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. 06 giugno 2001, n. 380, sempreché la sanzione sia stata pagata prima della presentazione della richiesta di titolo abilitativo." (come da Circolare R.V. DGRV 2797/2009); rimane inteso che in caso di ottenimento di "sanatoria", prima della scadenza dell'applicabilità del "Piano Casa", tali edifici non saranno esclusi;

3. di stabilire che gli interventi di cui agli artt. 2 e 3 della L.R. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011, sono assoggettati al pagamento di € 500,00 per ogni unità immobiliare soggetta ad ampliamento, quali diritti di segreteria, ai fini di istituire e aggiornare l'elenco degli ampliamenti autorizzati;

4. 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 e comunque per ulteriori precisazioni normative dell'Ente Comunale;

5. di prendere atto che le istanze dovranno essere presentate dalla data di entrata in vigore della Legge Regionale 08.07.2009 n. 14, come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011, così come disposto dall'art. 9, comma 7, e quindi entro il giorno 30.11.2013;
6. di dare atto che il Comune provvederà ad istituire e aggiornare l'elenco degli ampliamenti autorizzati ai sensi della Legge Regionale n. 14/2009, come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011;
7. di demandare al Responsabile del Servizio interessato l'applicazione delle disposizioni di cui alla Legge Regionale del Veneto n. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011, con i limiti e le modalità di cui al punto 2;
8. di dare ampia pubblicità al presente provvedimento, oltre che con la pubblicazione all'Albo Pretorio anche sul sito Internet del Comune;
9. in attuazione degli obiettivi di cui in premessa, il Responsabile dell'Ufficio/Servizio provvederà come da propria competenza;
10. di dare atto che è stato acquisito il parere tecnico favorevole di cui all'art. 49 - 1° comma - del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 - T.U.E.L..-

PROPONENTE: IL SINDACO
Antonio Pasotti

ALLEGATO B)

COMUNE DI GARDA
Provincia di Verona

SEDUTA CONSILIARE DEL 11 NOVEMBRE 2011

PUNTO N. 3 ALL'O.D.G.: DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA APPLICAZIONE DELLA L.R. 13/2011 "MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 08.07.2009 N. 14 "INTERVENTO REGIONALE A SOSTEGNO DEL SETTORE EDILIZIO E PER FAVORIRE L'UTILIZZO DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE E MODIFICHE ALLA L.R. 12.07.2007 N. 16, IN MATERIA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE" E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI, ALLA LEGGE REGIONALE 11/2004 "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".

INTERVENTI

VICESINDACO: Il punto 3 all'O.d.G. è: determinazioni in merito all'applicazione della L.R. 13/2011 "Modifiche alla Legge Regionale 08.07.2009 n. 14 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla L.R. 12.07.2007 n. 16, in materia di barriere architettoniche" e successive modificazioni, alla Legge Regionale 11/2004 "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".

BENDINELLI DAVIDE: Volevo solo fare un intervento di introduzione, di spiegazione della legge e poi, ovviamente, credo sia giusto che si susseguano gli interventi per affrontare il contenuto del provvedimento che questa sera sottoponiamo all'esame del Consiglio.

Credo che questa proposta di delibera, che poi più tardi voteremo, sia una proposta di delibera che abbiamo, come Amministrazione, cercato di strutturare con buonsenso, tenendo in considerazione le esigenze della nostra cittadinanza e, ovviamente, salvaguardando l'integrità del nostro territorio e di quello che è il patrimonio edilizio esistente nel nostro Comune.

Ricordo, quando nel 2009 è stata votata la prima volta in Consiglio Comunale la prima legge sul Piano Casa, cioè abbiamo recepito per la prima volta la legge sul Piano Casa in Consiglio Comunale, ricordo che si erano ventilate ipotesi di deturpazione del territorio a seguito dell'applicazione di tale legge, perché era una legge che andava, in un certo senso, a non rispettare quelle che erano le normative vigenti dei vari Piani Regolatori dei Comuni e qualcuno ventilava anche un'ipotesi di una catastrofe dal punto di vista del deturpamento del territorio e della salvaguardia dell'ambiente. Poi, invece, con il susseguirsi del tempo, negli anni successivi, ci siamo resi conto che dopo un primo anno di stand-by, dove la gente non aveva ancora percepito e recepito quella che era la bontà di questa legge, sono state presentate anche all'Ufficio Tecnico del nostro Comune decine di richieste per utilizzare questo Piano Casa.

Piano Casa che ha avuto una duplice funzione, quindi, che è stata quella di incontrare le esigenze dei cittadini - ovviamente salvaguardando il territorio da tutti quegli interventi che poi potevano andare a ricondursi ad interventi di tipo speculativo - e alla fine, comunque, creavano anche una sorta di volano per la nostra economia, perché le imprese locali, i tecnici locali avevano l'opportunità di lavorare, nonostante il settore edilizio fosse in crisi, grazie a questi interventi di ristrutturazione, di risistemazione e di ampliamenti consentiti attraverso l'applicazione del Piano Casa.

Il secondo progetto di legge, che poi è divenuto legge, la legge regionale n. 13/2011, approvata dal Consiglio Regionale in luglio, è una legge, secondo me, che è stata fatta con grande intelligenza, oltre che con grande buonsenso, con una grande collaborazione di tutti gli schieramenti politici, perché poi è stata approvata, se non ricordo male, all'unanimità, o quasi. Comunque, si è basata anche sull'esperienza che le Amministrazioni, gli Enti locali e comunque gli amministratori, avevano raccolto nei due anni precedenti. Una legge che era sicuramente più aperta e più estesa rispetto alla legge precedente e che dava l'opportunità di intervenire.

Noi, quando abbiamo pensato ai criteri di applicazione di questo Piano Casa, abbiamo pensato di escludere alcune zone dall'applicazione del Piano Casa nel nostro territorio, facendo riferimento al centro storico, perché pensavamo che l'applicazione, anche parziale, di questa legge in centro storico avrebbe potuto creare delle gravi conseguenze, e limitandone, poi, anche l'applicazione in alcune fasce extra centro storico, che erano fasce comunque delicate, e poi cercando di applicare la stessa delibera che avevamo approvato circa due anni fa in questo Consiglio Comunale. Abbiamo voluto incontrare, comunque, le esigenze dei cittadini e il favore anche di tutti gli operatori del settore, quindi tecnici ed impresari.

Questo, in sostanza, è quello che ci tenevo a dire in premessa, come presentazione di questa proposta di deliberazione. Grazie.

VICESINDACO: Interventi?

BERTAME': Posso?

VICESINDACO: Sì.

BERTAME': Volevo dire due parole, appunto, sulla legge regionale Piano Casa, che personalmente ritengo buona ed importante per quattro punti fondamentali.

Il primo punto: sicuramente va in aiuto di quelle famiglie che vogliono accrescere il loro bisogno abitativo. In questo momento di crisi abitativa non tutti possono permettersi una nuova casa.

Secondo punto: darà sostegno alle tante piccole e medie imprese del settore edilizio e a tutto l'indotto.

Terzo punto: per la riqualificazione energetica degli edifici.

Quarto, ma di fondamentale importanza: non più spreco di ulteriore spazio verde dovuto a nuove case.

Non sono tanto d'accordo che il Comune non abbia esteso la legge al centro storico, in quanto si poteva riqualificare alcuni edifici fatiscenti. Comunque, sono d'accordo, perché, appunto, la legge è ottima.

Il mio voto... io devo presentare due emendamenti, che se vengono accolti il mio voto sarà favorevole, altrimenti mi astengo. Li leggo?

BENDINELLI DAVIDE: Conviene leggerli, così li discutiamo.

BERTAME': Li leggo. Il primo emendamento: a pagina 6 della proposta di delibera, nel capoverso "Valutazione dei progetti di cui all'articolo 3, comma 2", dopo le parole "dichiarazioni tecniche" inserire le parole "asseverati da professionista abilitato", ed eliminare le parole che vanno da "da valutarsi" a "del richiedente". Posso dare anche...?

BENDINELLI DAVIDE: Aspetta, che verifichiamo.

BERTAME': Sì, dopo vi dò anche...

BENDINELLI DAVIDE: Rileggi!

BERTAME': Allora, pagina 6, “Valutazione dei progetti di cui all'articolo 3, comma 2”. Rileggo?

BENDINELLI DAVIDE: Sì, rileggi...

BERTAME': Allora, a pagina 6 della proposta di delibera “Valutazione dei progetti di cui all'articolo 3, comma 2”, dopo le parole “dichiarazioni tecniche” inserire le parole “asseverati da professionista abilitato”, ed eliminare le parole che vanno da “da valutarsi” a “del richiedente”. Vi spiego... Vi dò la spiegazione o leggo l'altro?

(Ndt, intervento fuori microfono)

BERTAME': Leggo l'altro? Allora, a pagina 7 della proposta di delibera, nel titolo del capoverso “Limiti di applicazione negli agglomerati rurali (Corti Rurali)”, aggiungere le parole “ad esclusione degli edifici residenziali costituenti prima casa di abitazione”.

(Ndt, interventi fuori microfono)

BERTAME': Volete la spiegazione o...? Allora, del primo, il primo emendamento che ho letto, quello di pagina 6, sostanzialmente questo emendamento, in ossequio a quanto stabilito dall'ultimo Decreto Sviluppo, contribuisce all'alleggerimento dell'iter burocratico. Il professionista, che agisce in nome e per conto del privato, conosce le leggi e quando assevera, certifica che quanto ha dichiarato rispetta la vigente normativa e soprattutto che quanto dichiarato corrisponde al vero. Di conseguenza sarà poi il Comune che andrà a controllare se quanto dichiarato viene rispettato, ma non è corretto che sia il Comune a nominare un professionista esterno, che va a valutare le progettazioni sotto il profilo energetico, tra l'altro caricando, al suo richiedente, le spese. E' un abuso.

(Ndt, interventi fuori microfono)

BERTAME': Posso dare la...?

VICESINDACO: No, un attimo, che c'è il tecnico.

Arch. ZUMIANI GIORGIO, Responsabile dell'Area Edilizia Privata: Il primo emendamento è sicuramente accoglibile. La sostituzione delle parole “da valutarsi da esperto” con “asseverato da professionista abilitato” può essere accolta. Era, comunque, implicito che il tecnico incaricato alla verifica degli elaborati progettuali doveva, chiaramente, certificarne la corrispondenza con le norme di legge in materia energetica. Per quanto riguarda il secondo emendamento, va precisato che la normativa della Legge Regionale è immediatamente applicabile alla “Prima Casa” di abitazione, escludendola di fatto da restrizioni e/o limitazioni. Comunque... nulla toglie di aggiungere la frase proposta dal Consigliere Bertamè, in quanto non viene a modificarne la sostanza.

BENDINELLI DAVIDE: Il fatto di aggiungere questa frase non cambia niente. Non cambia nulla.

(Ndt, interventi fuori microfono)

VICESINDACO: Altri interventi? Se no mettiamo ai voti.

BERTAME': No, perché qua c'è scritto che... evidentemente è specificato che quando si parla di “centri storici” si intendono “quelli così identificati ai sensi del Decreto Ministeriale 02 aprile 1968 n. 1444”, quindi i centri storici non sono corti rurali.

BENDINELLI DAVIDE: E' stata emanata una circolare regionale, che è uscita proprio l'altro ieri, che specifica proprio questo... cioè le corti rurali non vengono più equiparate al centro storico.

Arch. ZUMIANI GIORGIO, Responsabile dell'Area Edilizia Privata: Nel Piano Regolatore Generale sono individuate queste corti rurali. La circolare regionale, non ancora pubblicata, ad ulteriore chiarimento, le esclude dal concetto di centro storico e le parifica alle costruzioni in zona agricola. Quindi “le costruzioni” e “le corti rurali” in zona agricola sono state verificate in modo tale da non compromettere quella che è la valenza storico-culturale degli edifici e/o parti degli stessi. Tanti edifici individuati nelle “corti rurali” sono stati oggetto di interventi di recupero effettuati in conformità del vigente strumento urbanistico. Con la presente proposta si cerca di indirizzare gli interventi al recupero dei sottotetti con possibilità di innalzamento, ma con l'obbligo di tener conto degli aspetti estetici che vanno e devono essere considerati, in modo da preservare anche la visione dal punto di vista paesaggistico.

BENDINELLI DAVIDE: Volevo solo fare un intervento, a nome del gruppo che rappresento, esprimendo un parere favorevole agli emendamenti che sono stati presentati dal Capogruppo della Lega Nord, Michela Bertamè, in quanto non vanno a modificare assolutamente quello che è il contenuto della proposta di delibera che abbiamo presentato. Condividiamo, pertanto, gli emendamenti presentati e riteniamo che comunque - e lo voglio ribadire in dichiarazione di voto - questo provvedimento a noi fa piacere che venga accolto e votato all'unanimità dal Consiglio Comunale, perché vuol dire che è stato fatto, da parte dell'Amministrazione, un lavoro scrupoloso, intelligente, che comunque ha trovato la condivisione di tutti i rappresentanti del Consiglio Comunale.

VICESINDACO: Altri interventi?

CODOGNOLA: Caro Giorgio Zumiani, la planimetria che ci hai dato... i colori... non corrispondono, quindi noi siamo diventati matti a capire le zone. O la legenda è sbagliata o la planimetria ha colori sbagliati. Il cimitero, ad esempio... almeno, quella che ci hanno dato è questa.

(Ndt, interventi fuori microfono)

CODOGNOLA: Leggi cos'è quel colore lì.

Arch. ZUMIANI GIORGIO, Responsabile dell'Area Edilizia Privata: Quale?

CODOGNOLA: Questo beige.

(Ndt, intervento fuori microfono. L'arch. Zumiani, avvicinatosi al Consigliere Codognola, risponde alla domanda)

CODOGNOLA: E la zona cimiteriale dov'è? Ahi, ah, ah... Va bene. Comunque non era esatta la planimetria, è un po' difficile anche capire, perché ci hanno detto che si poteva capire il Piano Casa solo dalla planimetria, infatti... ce l'avete data 48 ore fa, siamo a questi livelli. Come si fa a votare? Cioè, va beh...

Abbiamo già capito che il fatto di escludere dal Piano Casa il centro storico del paese, questa legge definita “Piano Casa bis” potrebbe attirarvi del contenzioso, anche se i Comuni possono deliberare. Detto ciò “Nuova Garda” sarebbe in linea con il comportamento del Sindaco di Cortina, non so se lo conoscete, che ritiene questo piano una possibilità legalizzata di speculazione edilizia, possibilità. Si è affidato ad Avvocati competenti, il Comune di Cortina si è opposto sia al primo Piano Casa che al secondo, per l'ovvio motivo che le case, quasi come a Garda, hanno un elevato valore al metro cubo e dove di seconde case ce ne sono già troppe. Si tratta solo ed esclusivamente di speculazione,

quindi, priva comunque di sanzioni per chi la fa, come infatti la legge non prende nemmeno in considerazione. E' una legge abbastanza permissiva, diciamo, che rispetta il territorio fino ad un certo punto.

Secondo la legge, poi, qualsiasi proprietario di seconde case - e parliamo di seconde case - con una semplice autocertificazione può venire a risiedere per 24 mesi nella casa ampliata, dopo aver ottenuto l'agibilità, usufruendo di tutte le agevolazioni dell'abitazione principale. Definizione, questa, di abitazione principale, che lascia a desiderare da un punto di vista legislativo.

Le prime case, poi, possono ampliarsi senza doversi adeguare agli standard urbanistici vigenti, in merito ad acquedotti e fognature, cosa assai grave per un territorio come il nostro, a rischio inquinamento del lago.

Ci fate sorridere amaramente, nella delibera, quando dite che “il territorio comunale di Garda è caratterizzato dalla presenza di colline moreniche e pedemontane di alto valore ambientale, come La Rocca, che determinano visuali panoramiche di rilievo”, ma perché allora avete già dato l'assalto da tempo a questi territori? Prendete in giro i cittadini?

Oppure quando scrivete “un quadro naturale di singolare bellezza panoramica, un insieme paesaggistico veramente eccezionale”, e con il futuro P.A.T. non resteranno che le briciole, o con certi rustici stile Duomo a mezza collina, o con PUA aberranti, vi contraddite? Favorendo altezze da 9 metri anche con il Piano Casa, a copertura dei coni visivi delle case vicine, creando mille scontenti e contenzioso, com'è già successo.

Con il primo Piano Casa alcuni di voi, approvandolo in tutte le sue forme, hanno permesso di tutto e di più: ampliamento di seconde case, di capannoni e di alberghi, che avevano già avuto una sufficiente cubatura con la variante alberghiera. Qui da noi i mega alberghi danneggiano tanti piccoli albergatori, che già avranno a che fare, fra poco, con la tassa di soggiorno, e altri mega alberghi di Lazise e Bardolino, se non Costermano.

Le corti rurali, poi, dovevano essere comprese sì, comprese no, sarà materia magari di contenzioso, infatti alcune le avete messe, alcune no, non si capisce, si va a naso. Boh.

Qualcuno di voi ha sempre dichiarato, e spergiurato, che a Garda non si fanno seconde case. Mi dispiace che manca il Sindaco, perché era proprio lui che lo diceva, mentre invece sono state fatte solo queste: residence, case per le vacanze spesso vuote, cambi di destinazione d'uso vergognosi, tante costruzioni di appartenenza poi ai soliti noti: consiglieri, assessori di prima e di adesso, della maggioranza.

Infatti, per questo, avete permesso anche l'altezza di 9 metri e una fascia di distanza dal ciglio stradale di soli 5 metri, che con il Piano Casa potevano essere modificati.

Come già detto in precedenti Consigli, non noi ma l'Opposizione che c'era prima, Bruno Fasoli, dice che, appunto, non si era d'accordo sulle zone C, perché viene concesso un ampliamento in sopraelevazione. Generalmente in tali zone i lotti sono sufficientemente grandi da permettere l'ampliamento in orizzontale.

Tenete presente, inoltre, che con il discorso “sismica” molte sopraelevazioni non si potranno comunque fare, a meno che i committenti non si trovino qualche disperato progettista che firma lo stesso la pratica dei cementi armati e, viste le recenti scosse, dovrebbe stare molto attento.

Contestiamo anche i 200 euro a metro quadrato, che per le altre costruzioni, diverse dalle prime case, è una cifra irrisoria, regalando cubatura di alto pregio e di alto costo sul mercato.

Secondo il rapporto di Legambiente la Regione Veneto ha esagerato, probabilmente per avere anche consenso elettorale; naturalmente la roba peggiore è di non aver imposto la certificazione energetica, che invece sarebbe più che necessaria per inserirsi in classe B, o superiore, e con l'obbligo di utilizzare fonti di energia rinnovabili e tecniche di bioedilizia, mentre con la legge vigente si può in qualsiasi modo aggirare quest'ostacolo.

Per fortuna, almeno, si sono dati come obbligo, in Regione, dopo il terremoto de L'Aquila, di rispettare le norme antisismiche, altrimenti, forse, anche quelle passavano in secondo piano.

BENDINELLI DAVIDE: Brevemente vorrei solo far notare che la costruzione della delibera non è avvenuta, ovviamente, su una scelta esclusivamente legata ad una volontà degli amministratori, ma

sono state fatte delle riunioni anche con dei tecnici privati, i quali sono stati coinvolti e consultati, e si sono fatti portavoce di quelle che erano le esigenze che i normali cittadini di Garda rivolgevano loro anche ascoltando i bisogni che gli stessi avevano.

Quindi questi campanelli d'allarme sono stati fatti suonare dallo stesso ingegner Fasoli nel 2009, e ribadiva le stesse cose, problematiche dell'aumento della cubatura nelle zone di completamento... andava bene lateralmente, ma non verticalmente. Alla fine abbiamo verificato che le richieste, diciamo, di evasione del Piano Casa sono state fatte sicuramente in tante direzioni, tranne che in quella della speculazione edilizia.

Questi due anni di prima esperienza - parlo dell'applicazione del Piano Casa - ci hanno fatto pensare di strutturare la delibera in questo modo, di approvarla con una grande serenità, perché siamo convinti che anche per il prossimo periodo di entrata in vigore della legge saremo in grado di soddisfare le esigenze dei nostri cittadini e dei nostri operatori, siano essi operatori turistici, ma anche artigiani, commercianti, coloro che comunque vivono e svolgono l'attività lavorativa presso questo Comune.

Il fatto di non applicare la legge in centro storico, è stata una cosa che abbiamo dibattuto anche tra di noi, ci siamo incontrati più volte, semplicemente ci siamo resi conto che era una scelta non solo coraggiosa, ma che non... ci avrebbe messo nelle condizioni, oggi, di capire dove saremmo potuti arrivare. E questo ci ha fatto pensare di non voler applicare il Piano Casa in centro storico, con la consapevolezza, comunque, che anche gli edifici fatiscenti del centro storico sono comunque edifici che possono essere ristrutturati con il Piano Regolatore vigente, perché sono stati classificati con dei gradi di protezione precisi.

Sappiamo che ci sono edifici di pregio in centro storico, che hanno gradi di protezione elevati, e sui quali si può solo effettuare una sorta di restauro conservativo, mentre altri, dove il grado di protezione è inferiore - i gradi di protezione 6 e 7 - possono essere tranquillamente abbattuti e ricostruiti anche in centro storico. E quindi credo che questo sia un problema che possa essere superato ampiamente dal Piano Regolatore vigente e dal Piano Integrato. Questa proposta di delibera, a mio avviso, è completa e sarà in grado, comunque, di salvaguardare completamente l'ambiente, mantenendo intatto il patrimonio edilizio esistente e soprattutto soddisfacendo le esigenze dei nostri cittadini. Grazie.

VICESINDACO: Mettiamo in votazione...

SEGRETARIO COMUNALE: Primo emendamento.

VICESINDACO: Primo emendamento proposto dal Consigliere Bertamè.

Il Vicesindaco pone in votazione il primo emendamento presentato dal Consigliere Bertamè. Eseguita la votazione, il primo emendamento viene approvato con il seguente risultato: voti favorevoli 10, astenuti n. 1 (CODOGNOLA ANNA ALESSANDRA), su n. 11 Consiglieri presenti e votanti, voti espressi per alzata di mano.

VICESINDACO: Secondo emendamento proposto dal Consigliere Bertamè.

Il Vicesindaco pone in votazione il secondo emendamento presentato dal Consigliere Bertamè. Eseguita la votazione il secondo emendamento viene approvato con il seguente risultato: voti favorevoli 10, astenuti n. 1 (CODOGNOLA ANNA ALESSANDRA), su n. 11 Consiglieri presenti e votanti, voti espressi per alzata di mano.

VICESINDACO: Votiamo la delibera immediatamente eseguibile.

SEGRETARIO COMUNALE: No, votiamo la delibera così come emendata.

VICESINDACO: Votiamo la delibera così come emendata.

Il Vicesindaco pone in votazione la proposta di deliberazione, così come emendata a seguito dell'approvazione dei due emendamenti proposti dal Consigliere Bertamè. Eseguita la votazione, la proposta di deliberazione, così come emendata, viene approvata con il seguente risultato: voti n. 9 favorevoli e n. 2 astenuti (MONESE GIORDANO e CODOGNOLA ANNA ALESSANDRA) su n. 11 Consiglieri presenti e votanti, voti espressi per alzata di mano.

VICESINDACO: Votiamo l'immediata eseguibilità.

La votazione sull'immediata eseguibilità della proposta di deliberazione ottiene il seguente risultato: voti n. 9 favorevoli e n. 2 astenuti (MONESE GIORDANO e CODOGNOLA ANNA ALESSANDRA) su n. 11 Consiglieri presenti e votanti, voti espressi per alzata di mano.

VICESINDACO: Finito! Buonasera a tutti.

---=oOo=---

La seduta del Consiglio Comunale ha termine alle ore 21.05.

---=oOo=---

OGGETTO: DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA APPLICAZIONE DELLA L.R. 13/2011 "MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 08.07.2009 N. 14 "INTERVENTO REGIONALE A SOSTEGNO DEL SETTORE EDILIZIO E PER FAVORIRE L'UTILIZZO DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE E MODIFICHE ALLA L.R. 12.07.2007 N. 16, IN MATERIA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE" E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI, ALLA LEGGE REGIONALE 11/2004 "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".-

IL CONSIGLIO COMUNALE

- VISTA la proposta di deliberazione C.C. n. 28 del 03.11.2011 avente ad oggetto: "DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA APPLICAZIONE DELLA L.R. 13/2011 "MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 08.07.2009 N. 14 "INTERVENTO REGIONALE A SOSTEGNO DEL SETTORE EDILIZIO E PER FAVORIRE L'UTILIZZO DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE E MODIFICHE ALLA L.R. 12.07.2007 N. 16, IN MATERIA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE" E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI, ALLA LEGGE REGIONALE 11/2004 "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";

- Udito il primo emendamento proposto dal Consigliere Bertamè, avente il seguente contenuto:
A pagina 6 (riportato anche nel dispositivo) della proposta di delibera "Valutazione dei progetti di cui all'art. 3, comma 2", dopo le parole "dichiarazioni tecniche" inserire le parole "asseverati da professionista abilitato", ed eliminare le parole che vanno da "da valutarsi" a "del richiedente".

- Udite le risultanze del dibattito consiliare e le valutazioni espresse sul suddetto emendamento;

- Udito il parere favorevole espresso sull'emendamento dal Responsabile dell'Area Edilizia Privata, arch. Zumiani Giorgio;

- Con voti n. 10 favorevoli, astenuti n. 1 (CODOGNOLA ANNA ALESSANDRA), su n. 11 Consiglieri presenti e votanti, voti espressi per alzata di mano,

D E L I B E R A

Di approvare il primo emendamento presentato dal Consigliere Bertamè avente il seguente contenuto:

A pagina 6 (riportato anche nel dispositivo) della proposta di delibera "Valutazione dei progetti di cui all'art. 3, comma 2", dopo le parole "dichiarazioni tecniche" inserire le parole "asseverati da professionista abilitato", ed eliminare le parole che vanno da "da valutarsi" a "del richiedente".

---=oOo=---

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Udito il secondo emendamento proposto dal Consigliere Bertamè, avente il seguente contenuto:
A pagina 7 (rectius pag. 8, riportato anche nel dispositivo) della proposta di delibera, nel titolo del capoverso “Limiti di applicazione negli agglomerati rurali (Corti Rurali)”, aggiungere le parole “ad esclusione degli edifici residenziali costituenti prima casa di abitazione”.

- Udite le risultanze del dibattito consiliare e le valutazioni espresse sul suddetto emendamento;

- Udito il parere favorevole espresso sull'emendamento dal Responsabile dell'Area Edilizia Privata, arch. Zumiani Giorgio;

- Con voti n. 10 favorevoli, astenuti n. 1 (CODOGNOLA ANNA ALESSANDRA), su n. 11 Consiglieri presenti e votanti, voti espressi per alzata di mano,

D E L I B E R A

Di approvare il secondo emendamento presentato dal Consigliere Bertamè avente il seguente contenuto:

A pagina 7 (rectius pag. 8, riportato anche nel dispositivo) della proposta di delibera, nel titolo del capoverso “Limiti di applicazione negli agglomerati rurali (Corti Rurali)”, aggiungere le parole “ad esclusione degli edifici residenziali costituenti prima casa di abitazione”.

---=oOo=---

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Vista la superiore proposta di deliberazione C.C. n. 28 del 03.11.2011 avente ad oggetto: "DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA APPLICAZIONE DELLA L.R. 13/2011 "MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 08.07.2009 N. 14 "INTERVENTO REGIONALE A SOSTEGNO DEL SETTORE EDILIZIO E PER FAVORIRE L'UTILIZZO DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE E MODIFICHE ALLA L.R. 12.07.2007 N. 16, IN MATERIA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE" E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI, ALLA LEGGE REGIONALE 11/2004 "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";
- TENUTO CONTO del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso sulla proposta di deliberazione dal Responsabile dell'Area Edilizia Privata, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche e integrazioni;
- Visti gli emendamenti presentati dal Consigliere Bertamè, testè approvati;
- UDITI gli interventi dei Consiglieri Comunali riportati integralmente nell'allegata "discussione" che forma parte integrante, formale e sostanziale del presente atto;
- CONSIDERATO che i presupposti di fatto e di diritto a motivazione sono idonei a determinare l'approvazione di questa proposta di deliberazione come emendata;
- Proceduto, infine, alla votazione complessiva finale della proposta di deliberazione come emendata;
- Con voti n. 9 favorevoli e n. 2 astenuti (MONESE GIORDANO e CODOGNOLA ANNA ALESSANDRA) su n. 11 Consiglieri presenti e votanti, voti espressi per alzata di mano,

DELIBERA

1. Di approvare la superiore proposta di deliberazione C.C. n. 28 del 03.11.2011, così come emendata a seguito dell'approvazione dei due emendamenti presentati dal Consigliere Bertamè e, pertanto, con le seguenti modifiche:

A pagina 6 (riportato anche nel dispositivo) della proposta di delibera "Valutazione dei progetti di cui all'art. 3, comma 2", dopo le parole "dichiarazioni tecniche" inserire le parole "asseverati da professionista abilitato", ed eliminare le parole che vanno da "da valutarsi" a "del richiedente".

A pagina 7 (rectius pag. 8, riportato anche nel dispositivo) della proposta di delibera, nel titolo del capoverso "Limiti di applicazione negli agglomerati rurali (Corti Rurali)", aggiungere le parole "ad esclusione degli edifici residenziali costituenti prima casa di abitazione".

2. Di dare atto che, a seguito di tali modifiche, la nuova formulazione delle determinazioni in merito all'applicazione del c.d. "PIANO CASA" risulta dal testo sottoriportato che, allegato alla presente deliberazione, ne forma parte integrante e sostanziale:

INTERPRETAZIONI, CHIARIMENTI, DEFINIZIONI E LIMITI APPLICATIVI

Definizione di prima casa di abitazione: vedi Legge Regione Veneto n. 26 del 09.10.2009 pubblicata sul BURV n. 84 del 13.10.2009 art. 8. Inoltre, si assimila alla prima casa di abitazione, l'abitazione concessa in comodato gratuito a parenti in linea retta entro il 1° grado (genitori o figli) se nella stessa il parente ha stabilito la propria residenza anagrafica e non possiede altra abitazione sul territorio nazionale al momento di entrata in vigore della Legge;

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 Garda sono presenti insediamenti che per la maggior parte presentano tipologie 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);

Definizione di edificio esistente: la definizione di edificio esistente si estende a tutti gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge (09.07.2011), indipendentemente dalla loro destinazione e dimensione, o dalla circostanza che si tratti di edifici principali e/o accessori. Di conseguenza restano esclusi dal campo di applicazione della Legge Regionale Veneto n. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011, i manufatti di cui all'art. 44, comma 5 ter, della Legge Regionale Veneto n. 11/2004. Secondo quanto previsto dall'art. 9, comma 6, gli ampliamenti di cui all'art. 2 si applicano anche agli edifici che non sono ancora stati realizzati ma il cui progetto o richiesta di titolo abilitativo siano stati presentati al Comune entro il 31.05.2011. Qualora l'area abbia superato la percentuale di superficie coperta, è ammissibile, negli edifici residenziali, l'ampliamento della superficie coperta (porticati, tettoie) da realizzarsi in aderenza all'edificio, per una percentuale massima del 20% della superficie coperta esistente. Gli ampliamenti di cui all'art. 3 si applicano anche agli edifici che, ai sensi del comma 4 del medesimo articolo, siano già stati demoliti o in corso di demolizione sulla base di un regolare titolo abilitativo, purché, alla data di entrata in vigore della legge non siano già stati ricostruiti. Per edificio esistente si intende anche quello determinato da volumi interrati esistenti alla data di entrata in vigore della Legge Regionale Veneto n. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011, con tutte le limitazioni previste dalla deliberazione consiliare. (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);

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 non ancora definitivamente ultimati);

Destinazione d'uso degli immobili: si precisa che la destinazione d'uso degli immobili dovrà essere rilevata dai certificati catastali e confrontata con la documentazione agli atti e 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: quale risultante da atti amministrativi;

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);

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 Legge Regione Veneto n. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011, e in particolare per gli interventi di Edilizia Sostenibile e installazione di pannelli solari, le richieste dovranno essere comprovate da idonei elaborati e/o dichiarazioni tecniche asseverati da professionista abilitato.

Al fine di beneficiare dell'ampliamento dell'ulteriore 15% di cui all'art. 2, comma 5 bis, della Legge Regione Veneto n. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011, la progettazione dovrà essere corredata da documentazione redatta da professionista abilitato, atta a dimostrare la riqualificazione dell'intero edificio (ampliamento più esistente) per la prestazione energetica, come definita dal D.Lgs. 192/2005 e D.P.R. 59/2009, appartenente alla consistenza di classe "B".

Strutture e complessi residenziali e non, che per effetto della deliberazione consiliare siano escluse dai benefici della Legge R.V. n. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011: l'Amministrazione Comunale si impegna ad eseguire uno studio più dettagliato in occasione della redazione del P.A.T. o del P.I. 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, in quanto, data la delicatezza dei luoghi, non può essere calata a pioggia sul territorio senza una valutazione precisa e complessiva;

Caratteristiche degli interventi: tutti gli interventi 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, ma che lo stesso diventi parte di un unico corpo di fabbrica. Tutti gli interventi non dovranno produrre alterazioni delle caratteristiche peculiari dell'edificio esistente o sbilanciamenti di prospetti, nel rispetto delle norme di P.R.G. e Regolamento Edilizio relative alle progettazioni e ai tipi e modi di intervento fissati. La composizione dei corpi 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;

Altezze-distanze e n. piani: "Nel caso di edifici, entrambi posti a minor distanza dai confini, è comunque ammesso l'ampliamento in aderenza solo in caso di contemporanea domanda presentata da parte dei proprietari confinanti."

Per gli edifici esistenti in Zone omogenee C1-C2-C3 o edifici sparsi, è ammessa deroga della distanza verso la sede stradale purché la distanza minima dal ciglio stradale sia pari a mt. 5,00.

Resta fermo il rispetto delle distanze dai confini previste dal vigente P.R.G. in applicazione del Piano Casa; in deroga, è consentito l'ampliamento dei fabbricati esistenti a distanza inferiore dal confine purché non venga ridotta la distanza esistente per l'edificio oggetto della domanda di ampliamento e fermo il rispetto della distanza minima di mt. 1,50.

Per quanto attiene alle altezze saranno ammissibili deroghe in sopraelevazione senza superare

un'altezza massima pari a mt. 9,10 al fine di evitare problemi di natura urbanistica, igienico-edilizia e per non determinare contenziosi tra vicini con disparità di diritti; le suddette limitazioni non si applicano agli edifici costituenti prime case di abitazione in quanto, come stabilito dalla L.R. n. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011, restano soggette alle limitazioni stabilite dalla legge statale di riferimento;

Destinazione residenziale:

A) - Seconda 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 200 mc per singola abitazione e comunque con un limite complessivo, compreso l'ampliamento, non superiore a mc 800 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. Per le seconde case, in zona agricola, è ammesso, sino all'adozione del P.A.T., l'ampliamento, sino ad un volume di mc 800, comprensivo del volume esistente; dopo l'adozione del P.A.T. e sino al periodo di validità della Legge Regionale n. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011, l'ampliamento degli edifici di seconda casa di abitazione, posti in Zona Agricola, sarà limitato alla misura massima del 20% del volume esistente.

B) - Seconda 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 200 mc e un volume totale per singola abitazione di 800 mc), 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, confini e distanze dalle strade. L'intervento 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 è certamente la volontà di salvaguardare il territorio sotto il profilo ambientale, vista l'alta valenza paesaggistica del territorio del Comune di Garda (VR); ovviamente tale contenimento dovrà certamente operare per i volumi più significativi).

Per tali ampliamenti dovranno essere corrisposti, oltre agli oneri di urbanizzazione, ulteriori € 200,00 (Euro duecento/00) ogni metro cubo di ampliamento a titolo di monetizzazione di aree a standard Verde e parcheggi";

Destinazione diversa dal residenziale: "L'ampliamento va applicato nella misura prevista dalla Legge Regionale ai sensi degli artt. 2 e 3 anche alle destinazioni non residenziali: (produttive, artigianali e agricole, commerciali e direzionali).

Le attività alberghiere ed extralberghiere definite ai sensi della Legge Regionale n. 33/2002, avranno la possibilità di ampliamento secondo le seguenti percentuali:

- a) strutture sino a mq 1000, percentuale applicata 20% della superficie coperta,
 - b) strutture da mq 1001 a mq 2000, percentuale applicata 10% della superficie coperta,
 - c) strutture sopra 2001 mq, percentuale applicata 5% della superficie coperta,
- gli ampliamenti non potranno superare in altezza i mt. 9,10, come previsto dall'art. 20.2.2 delle Norme di attuazione del P.R.G..

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, fabbricati e distanze dalle strade. L'intervento sia uniforme, e integri l'edificio esistente con forme regolari sia in altezza sia planimetricamente. Dovranno essere rispettati gli standard previsti dall'art. 20.2.1. N.T.A. con le

limitazioni in esso previste e, qualora non fossero disponibili, nell'area di pertinenza della struttura, gli standard a verde privato e a parcheggio, potranno essere monetizzati stabilendo un importo a mq pari a € 200,00 (Euro duecento/00).";

Limiti di applicazione all'interno del Centro Storico: di stabilire che per gli edifici del Centro Storico racchiuso tra la Strada Regionale n. 249 Gardesana Orientale e il Lago di Garda, per la presenza di numerosi edifici aventi Vincolo Monumentale, non trovano applicazione gli ampliamenti previsti dagli artt. 2 e 3 della Legge Regionale del Veneto n. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011. Di stabilire che nei centri storici a monte della Strada Regionale n. 249 Gardesana Orientale trovano applicazione gli interventi previsti dall'art. 2, con esclusione del comma 5 bis, della Legge Regionale del Veneto n. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011, per i soli edifici con Grado di Protezione:

GP5 - Ristrutturazione,

GP6 - Adeguamento Ambientale;

Limiti di applicazione negli agglomerati rurali (Corti Rurali) ad esclusione degli edifici residenziali costituenti prima casa di abitazione:

Non trova applicazione la Legge Regionale del Veneto n. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011, nelle Corti Rurali contraddistinte con la numerazione n.:

4) Cà Castelli (Vincolo Monumentale) - 5) Scavejaghe (Zona Frane attive) -
21) Cà Capre - 22) la Pigna - 27) sotto Cà Capre - 6) Cà Cantoni - 25) Cà Valleres - 26) sotto Cà Valleres (corti inserite in Zona E1c).

Per le corti Numerate sono ammessi gli interventi di cui all'art. 2, con esclusione di quelli consentiti dal comma 5 bis. Non sono altresì ammessi interventi sugli edifici aventi grado di tutela "Risanamento Conservativo" e "Restauro Propositivo".

L'eventuale ampliamento deve prioritariamente realizzarsi con il recupero dei sottotetti e nel rispetto delle vigenti normative per il recupero dei sottotetti.

La percentuale di ampliamento possibile, in ogni corte rurale, sarà determinata per ciascuna corte e quindi per ogni singolo intervento da realizzarsi con l'applicazione delle seguenti percentuali:

a) 20% sino ad un volume complessivo della corte di mc 1000,

b) 10% per ulteriore volume da mc 1000 a mc 2000,

c) 5% ulteriore volume oltre 2000 mc.

La percentuale per ciascuna corte sarà la risultante dell'applicazione delle predette percentuali al volume complessivo della corte e determinerà il limite di ampliamento di ogni singola unità immobiliare della corte.

ESCLUSIONI DALL'APPLICAZIONE DEL PIANO CASA

A) di stabilire l'esclusione dall'applicazione della Legge Regionale n. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011, per la zona ricadente nel Centro Storico racchiusa tra la Strada Regionale n. 249 Gardesana Orientale e il Lago di Garda, per la presenza di numerosi edifici aventi Vincolo Monumentale, nonché nell'area individuata dal P.R.G. quale Z.T.O A 1) e comunque in tutte le zone individuate nell'allegata tavola 1:5000 "Ambiti esclusi dall'applicazione della Legge Regionale 08.07.2009 n. 14, così come modificata dalla L.R. 13/2011";

B) Sono escluse dai benefici della legge ai sensi dell'art. 9, comma 1, lett. c), le fasce di rispetto stradale, cimiteriale, fluviale 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;

C) Sono escluse dai benefici della legge ai sensi dell'art. 9, comma 1, lett. c), le zone F "Attrezzature pubbliche e di pubblico interesse";

D) 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 L.R. 14/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. 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. 06 giugno 2001, n. 380, sempreché la sanzione sia stata pagata prima della presentazione della richiesta di titolo abilitativo." (come da Circolare R.V. DGRV 2797/2009); rimane inteso che in caso di ottenimento di "sanatoria", prima della scadenza dell'applicabilità del "Piano Casa", tali edifici non saranno esclusi.

---=oOo=---

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Udita la proposta del Vicesindaco di dichiarare il provvedimento immediatamente eseguibile, vista l'urgenza di dare attuazione alle determinazioni in esso contenute,

- Con voti n. 9 favorevoli e n. 2 astenuti (MONESE GIORDANO e CODOGNOLA ANNA ALESSANDRA) su n. 11 Consiglieri presenti e votanti, voti espressi per alzata di mano,

D E L I B E R A

Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267.

---=oOo=---

Deliberazione n. 29 del 11/11/2011

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to BENDINELLI MARIO

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dr. VOTANO ELEONORA

La presente deliberazione è conforme all'originale.

Copia della stessa è stata affissa all'Albo Pretorio il giorno _____ e vi rimarrà per la durata di quindici giorni consecutivi.

Garda, li _____ .

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dr. VOTANO ELEONORA

La presente deliberazione è esecutiva per decorrenza del termine di giorni dieci, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 – T.U.E.L.-

Garda, li _____ .

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dr. VOTANO ELEONORA
