

COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI

Provincia di Verona

ORIGINALE

N. 37 Reg. Delib.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza STRAORDINARIA

PRIMA Convocazione

Seduta PUBBLICA

OGGETTO: URBANISTICA: Limiti e modalità applicative per l'attuazione della Legge regionale del Veneto n. 14 del 08 luglio 2009 "PIANO CASA" nel territorio del Comune di Colognola ai Colli.-

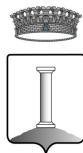
L'anno DUEMILANOVE addì VENTINOVE del mese di OTTOBRE alle ore 17,00 nella residenza municipale. Con inviti diramati in data utile si è riunito il Consiglio Comunale.-

Eseguito l'appello risultano:

	P.	A.
MARTELLETTO Alberto	si	
CHIAMENTI Roberto	si	
ZUMERLE Gianpaolo	si	
NOGARA Andrea		si
PIUBELLO Giovanna	si	
VERZINI Giovanni	si	
MARTINELLI Donato	si	
TREGNAGHI Tiziano	si	
CASANOVA Bruno	si	
VELLI Giuseppe	si	
MIGLIORINI Giovanni	si	
TOSADORI Alessandro		si
DAL DOSSO Maria in Dal Dosso	si	
MARINELLO Nicola	si	
ZIGIOTTO Marisa ved. Petterlini	si	
DAVOLI Rosario		si
ZECCHIN Sandro	si	

Partecipa all'adunanza il Segretario Generale AMADORI dott.ssa Maria Cristina, che cura la verbalizzazione avvalendosi della collaborazione del personale degli uffici.-

Il Sig. MARTELLETTO ALBERTO, nella sua veste di Sindaco, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato, compreso nell'odierna adunanza.-



Oggetto: **URBANISTICA: Limiti e modalità applicative per l'attuazione della Legge regionale del Veneto n. 14 del 08 luglio 2009 "PIANO CASA" nel territorio del Comune di Colognola ai Colli.-**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA EX ART. 49 D.Lgs. 18/08/2000, n. 267

Visto, si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.-

Li 29/10/2009

IL RESPONSABILE SETTORE SERVIZI TECNICI

EDILIZIA PRIVATA

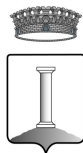
Proposta di delibera di iniziativa del Sindaco ALBERTO MARTELLETTO.-

Preso atto che:

- in data 11/07/2009 è entrata in vigore la L.R. 08/07/2009, n. 14 (pubblicata nel BUR della Regione Veneto n. 56 del 10/07/2009), recante: "Intervento Regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16, in materia di barriere architettoniche", meglio conosciuta come "Piano Casa";
- la Giunta Regionale con deliberazione [n. 2797 del 22/09/2009](#) ha approvato [la circolare n. 4 del 29/09/2009](#), a firma del Presidente Giancarlo Galan, esplicativa della legge;
- la Giunta Regionale con deliberazione [n. 2499 del 04/08/2009](#) ha approvato l'integrazione delle linee guida di cui all'art. 2 della LR n. 4/2007, in applicazione dell'art. 3, commi 2 e 3, della LR n. 14/2009 (valutazione degli interventi – linee guida per gli edifici non residenziali – graduazione degli ampliamenti consentiti);
- la Giunta Regionale con deliberazione [n. 2508 del 04/08/2009](#) ha definito le caratteristiche tipologiche e dimensionali necessarie per l'attuazione dell'art. 5, comma 1 della L.R. n. 14/2009 (pensiline e tettoie);
- in data 09/10/2009 è entrata in vigore la L.R. 09/10/2009, n. 26 (pubblicata nel BUR della Regione Veneto n. 84 del 13/10/2009), recante: "Modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia";

Considerato che:

- l'art. 9, comma 5, della citata L.R. stabilisce che, fermo restando quanto previsto dai commi 1, 2, 3 e 4, i Comuni, entro il termine del 30/10/2009, deliberano, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, se o con quali ulteriori limiti o modalità applicare la normativa di cui agli artt. 2, 3 e 4 e che, decorso inutilmente tale termine, la Giunta Regionale, entro i successivi quindici giorni, nomina un commissario ad acta, con il compito di convocare entro e non oltre dieci giorni, il Consiglio Comunale ai fini dell'eventuale adozione del provvedimento;
- che lo scopo della sopra citata legge regionale è quello di consentire un adeguato rilancio dell'attività edilizia a seguito della recente crisi del sistema economico-finanziario, nel rispetto dell'ambiente e del tessuto urbanistico esistente, e una sostituzione rapida del patrimonio edilizio fatiscente, obsoleto e non più rispondente alla nuova situazione tecnologica ed energetica, con contestuale protezione dei beni storici, culturali e paesaggistici;



Atteso che questa normativa persegue tali finalità attraverso i seguenti strumenti:

- ampliamento degli edifici esistenti, demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti e costruzione di pensiline e tettoie finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici su abitazioni esistenti, ai sensi degli artt. 2, 3 e 5 della legge stessa;
- agevolazione nei confronti dei cittadini nel poter realizzare gli interventi edilizi sopra indicati, anche in deroga alle previsioni dei Regolamenti Comunali e degli Strumenti Urbanistici territoriali, comunali, provinciali e regionali con riduzione del contributo di costruzione del 60%, purchè le relative istanze siano presentate entro ventiquattro mesi dalla data di entrata in vigore della legge sopra citata;

Considerato che dall'entrata in vigore della presente legge regionale (11/07/2009) ad oggi è stato depositato presso il Comune di Colognola ai Colli una sola richiesta di ampliamento avendo i requisiti di "Prima Casa" (ampliamento di un vano tecnologico all'interno di un porticato);

Ritenuto opportuno porre delle limitazioni all'applicazione integrale della legge così come consentito dall'art. 9, comma 5, in quanto alla luce di quanto sopra nel riconoscere il duplice intento del legislatore di stimolare e sostenere il settore edilizio e di perseguire obiettivi di riqualificazione e miglioramento del patrimonio edilizio esistente, si ritiene di applicare la normativa regionale con l'introduzione di ulteriori limitazioni e modalità applicative, con specifico riferimento alle particolari situazioni e connotazioni del territorio comunale, sia dal punto di vista edilizio che urbanistico ed in considerazione, altresì, dei recenti strumenti di governo del territorio, quali risultano essere il P.A.T.I. (in vigore dal 18/12/2007), e lo strumento normativo (P.R.G./P.I.);

Ritenuto opportuno provvedere alla stesura di un idoneo elaborato che contenga precise disposizioni circa limiti e modalità applicative per l'attuazione della L.R. 08/07/2009, n. 14 "Piano Casa" nel territorio comunale, conferendo idoneo incarico all'arch. Valentino Gomitolo, redattore sia del P.A.T.I., sia del redigendo P.I.;

Ritenuto di applicare in tutto il territorio comunale la normativa di cui alla L.R. 08/07/2009, n. 14 fermo restando quanto previsto dall'art. 9, commi 1, 2, 3 e 4 della legge stessa limitatamente alla "prima casa" così come definita dalla L.R. 09/10/2009, n. 26 "*Per prima abitazione del proprietario e prima casa di abitazione di cui al comma 3, comma 4, comma 6 e comma 7 dell'art. 9 della legge medesima, si intendono le unità immobiliari in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l'avente titolo, o i suoi familiari, risiedono oppure si obbligano a stabilire la residenza e a mantenerla per ventiquattro mesi dall'entrata in vigore della medesima legge regionale 8 luglio 2009, n. 14*", e di porre in essere per tutti i fabbricati residenziali non individuati come prima casa e per i fabbricati aventi destinazione diversa, alcuni limiti ed alcune modalità applicative contenute nell'allegato sub A) (*Limiti e modalità applicative per l'attuazione della legge regionale del Veneto n. 14 del 08 luglio 2009 "PIANO CASA" nel territorio del Comune di Colognola ai Colli*).

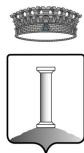
Visti:

- l'art. 42, comma 2, lett. b) D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;
- il D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;
- la L.R. 12/07/2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche;
- la L.R. 08/07/2009, n. 14 in materia di edilizia sostenibile e di pensiline e tettoie per l'installazione di impianti fotovoltaici;

Visto il sopra riportato parere di regolarità tecnica a norma dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

SI PROPONE

- 1) di applicare, per quanto sopra esposto, su tutto il territorio comunale la normativa di cui alla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, fermo restando quanto previsto dai commi 1, 2, 3 e 4



dell'art. 9 della legge stessa limitatamente alla "prima casa" così come individuata dalla L.R. 09/10/2009 n. 26 art. 8 comma 1;

- 2) di porre in essere alcuni limiti ed alcune modalità applicative approvando i contenuti dell'allegato sub A) (*Limiti e modalità applicative per l'attuazione della legge regionale del Veneto n. 14 del 08 luglio 2009 "PIANO CASA" nel territorio del Comune di Colognola ai Colli*);
- 3) di incaricare, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 14/2009, il competente Responsabile del Settore Servizi Tecnici – Edilizia Privata all'istituzione ed all'aggiornamento dell'elenco degli ampliamenti autorizzati di cui agli artt. 2, 3 e 4.-

FIRMA DEL PROPONENTE

Il Presidente pone in trattazione la proposta di delibera sopra riportata;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la relazione del Sindaco;

Vista la proposta di deliberazione riguardante: **"URBANISTICA: Limiti e modalità applicative per l'attuazione della Legge regionale del Veneto n. 14 del 08 luglio 2009 "PIANO CASA" nel territorio del Comune di Colognola ai Colli"** corredata dei prescritti pareri a norma dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

Preso atto della discussione e degli interventi di cui all'allegato contrassegnato con lett. a) che fa parte integrante del presente atto;

Considerata la proposta meritevole di approvazione per le motivazioni in essa indicate, che si recepiscono nel presente provvedimento;

Ritenuta la propria competenza ai sensi del combinato disposto degli artt. 42 e 48 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

Preso atto della proclamazione della votazione verificata dagli scrutatori già scelti in precedenza, sigg.ri:

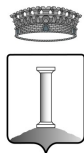
- Velli Giuseppe (maggioranza)
- Zumerle Gianpaolo (maggioranza)
- Zecchin Sandro (minoranza)

Con: voti favorevoli n. 12 espressi con alzata di mano
astenuti n. 4 espressi con alzata di mano (Dal Dosso, Marinello, Zigiotto, Zecchin)

su n. 16 Consiglieri presenti, n. 12 Consiglieri votanti e n. 17 assegnati ed in carica;

DELIBERA

di approvare integralmente la proposta di cui in premessa che viene inserita nel presente atto come parte costitutiva del medesimo.-



ALLEGATO SUB A) DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 37 DEL 29/10/2009

Sono presenti in aula l'arch. Valentino Gomitolo ed il geom. Giancarlo Zenaro Responsabile del Settore Tecnico – Edilizia Privata.-

SINDACO: illustra la proposta evidenziando che la Regione Veneto ha emanato una legge in deroga alla vigente normativa in materia urbanistica e che ha lo scopo di rilanciare un settore di vitale importanza per l'economia. Precisa che la legge consente ai Comuni di limitare l'applicazione delle agevolazioni previste, in particolar modo per le seconde case. Ritiene sia necessario regolamentare l'applicazione della norma, in quanto non precisando alcune fattispecie di intervento, si possono innescare controversie fra confinanti. Sottolinea che l'Amministrazione ha ritenuto introdurre alcune limitazioni a salvaguardia della zona collinare per il notevole pregio paesaggistico come pure per le zone densamente popolate al fine di evitare che gli standard urbanistici possano risultare insufficienti. Auspica che i tecnici progettisti nella predisposizione dei progetti siano comunque rispettosi dell'ambiente e delle peculiarità di ogni singola località.-

Entra in aula il Consigliere Andrea Nogara (presenti n. 15).-

GOMITOLO: illustra il documento contenente i limiti e le modalità applicative per l'attuazione della L.R. n. 14/2009 denominata "Piano Casa" come da allegato sub b).-

Entra in aula il Consigliere Alessandro Tosadori (presenti n. 16).-

SINDACO: ringrazia i tecnici, in particolare il personale dell'ufficio tecnico comunale che si è trovato, in questo periodo, particolarmente oberato in quanto impegnato nella predisposizione del piano degli interventi oltre che da una intensa attività di routine. Ribadisce che è stato predisposto un documento molto equilibrato e rispettoso del territorio.-

DAL DOSSO: ritiene opportuno, prima di entrare nel merito, fare una premessa in quanto, a seguito di un incontro con il Sindaco il quale aveva chiesto se c'erano indicazioni da fornire sulla delibera, la minoranza si era riservata di valutare la problematica per cercare di formulare riflessioni ed individuare elementi significativi. Dichiaro che sarebbe stato auspicabile arrivare ad una delibera condivisa soprattutto per le implicazioni di carattere economico, urbanistico e politico che la stessa riveste e, quindi, per la ricaduta che le decisioni avranno sui cittadini. Ribadisce che più che dare indicazioni generiche sarebbe stato opportuno un incontro tra i tecnici e le parti politiche per una valutazione articolata e complessiva delle varie problematiche per far sì che il confronto fosse preliminare alle scelte ed alle decisioni. Rileva che lo spirito della legge sarebbe quello di stimolare i piccoli proprietari ad ampliare i propri fabbricati per rispondere ad esigenze personali quindi al di fuori di una logica di tipo speculativo. Dichiaro di aver preso visione del documento e delle ulteriori limitazioni introdotte, adesso si tratta di valutare come usufruire delle opportunità previste dalla legge in modo da dare un minimo impulso all'economia.-

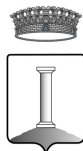
ZECCHIN: chiede, vista l'urgenza per l'approvazione, se il Comune deve approvare un'unica delibera oppure se la stessa può essere approvata a stralci o con successive modifiche.-

SINDACO: risponde che la delibera deve essere approvata entro i termini in quanto, in caso contrario, sarà nominato un commissario ad acta.-

ZECCHIN: chiede se non è possibile apportare delle modifiche successivamente.-

SINDACO: risponde negativamente facendo, comunque, presente che se ci fossero delle fattispecie da rilevare o limitare si possono inserire nel piano di interventi che è in fase di stesura.-

GOMITOLO: evidenzia che entro il 30 ottobre, termine perentorio, il Comune deve deliberare e non può, successivamente, apportare modifiche, non vi sono possibilità in questo senso.-



ZECCHIN: chiede cosa si intende per prima casa. Fa il seguente esempio: coniugi che vivono separati, con separazione dei beni e con due case una di proprietà del marito ed una della moglie chiede se possono intervenire su entrambi i fabbricati come prima casa.-

GOMITOLO: risponde che possono usufruire entrambi delle agevolazioni considerato che l'accezione di prima casa, per la legge, è molto ampia.-

ZECCHIN: chiede se le tettoie, che possono essere realizzate senza essere calcolate nel volume, devono obbligatoriamente avere funzione di impianti fotovoltaici.-

GOMITOLO: risponde che devono essere realizzate esclusivamente con funzione di impianti fotovoltaici per usufruire delle agevolazioni.-

ZECCHIN: chiede se nei centri storici è prevista la possibilità di realizzare le tettoie.-

GOMITOLO: precisa che la legge regionale stessa fa divieto di tali interventi nei centri storici.-

ZECCHIN: chiede se le limitazioni, riportate nel documento allegato, si riferiscono a qualsiasi grado di protezione.-

GOMITOLO: risponde che il grado di protezione non fa riferimento a quelli assegnati agli edifici dei centri storici, ma a quanto previsto, per alcune zone, dagli strumenti territoriali, provinciali o regionali, sovra ordinati rispetto alla pianificazione comunale.-

ZECCHIN: chiede se per gli edifici abusivi non soggetti a demolizione si può applicare la presente normativa.-

GOMITOLO: evidenzia che gli abusi edilizi si dividono in due categorie: quelli sanabili e quelli soggetti a demolizione. Precisa che per quelli sanabili, una volta conclusa la pratica di sanatoria, si possono applicare le agevolazioni previste dalla presente legge mentre non è applicabile per gli edifici da demolire.-

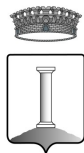
ZECCHIN: chiede se la sanatoria deve essere anteriore o può anche essere successiva all'entrata in vigore della legge.-

GOMITOLO: risponde che su edifici con abusi sanabili si può intervenire solo dopo aver ottenuto la sanatoria e nell'arco temporale dei due anni di applicazione e di validità della legge regionale.-

SINDACO: chiede se la possibilità di edificare non è limitata ad edifici e quindi anche alle attività anteriori al 1989.-

GOMITOLO: risponde che la normativa del 1989 fa riferimento ad edifici soggetti a demolizione e ricostruzione.-

ZENARO: evidenzia che vi sono due categorie di abusi edilizi: i sanabili cioè quelli che, mediante il pagamento di sanzioni pecuniarie, possono essere resi conformi alla normativa e quelli che non possono essere sanati e quindi sono soggetti a demolizione. Precisa che la circolare regionale esplicativa prevede, per questa seconda tipologia, quanto di seguito riportato: "L'esclusione contemplata alla lettera e), riguarda 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 tal caso viene escluso dai benefici di legge l'intero edificio anche laddove la parte abusiva da demolire sia ben distinguibile e scorporabile dalla restante legittima parte del fabbricato. Possono invece beneficiare delle disposizioni della LR 14/2009 gli edifici interessati da abusi sanabili esclusivamente in via pecuniaria, ai sensi delle specifiche disposizioni contenute nel Titolo IV, capo II, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, semprechè la sanzione sia stata pagata prima della presentazione della richiesta di titolo abilitativi" pertanto chi ottiene la sanatoria in vigenza della presente legge regionale può beneficiare delle agevolazioni previste.-



ZECCHIN: chiede nel caso di due appartamenti all'interno di un condominio che hanno i requisiti per richiedere l'ampliamento se questo deve essere pari al 20% della proprietà dell'intero condominio.-

GOMITOLO: risponde che l'ampliamento è del 20% della proprietà personale.-

ZENARO: a completamento di quanto dichiarato dall'arch. Gomitolo precisa che, per i condomini, è necessario verificare anche le norme regolamentari interne e del codice civile. Evidenzia che diversa è la fattispecie prevista per le case a schiera in quanto la normativa stessa prevede che gli eventuali interventi debbano essere fatti sull'intero complesso.-

ZECCHIN: chiede, considerato che con la demolizione e ricostruzione si può aumentare la volumetria fino al 50 %, se questo è possibile anche per gli edifici commerciali.-

GOMITOLO: risponde che l'intervento è ammesso purchè l'incremento del 50% non sia finalizzato ad eludere la normativa regionale sulle attività commerciali, cioè da una media struttura commerciale non si può, con l'ampliamento, arrivare ad una grande struttura di vendita.-

ZENARO: precisa che per raggiungere l'aumento del 50% è necessario presentare un piano urbanistico attuativo il quale deve essere adottato dalla Giunta ed approvato dal Consiglio quindi c'è una procedura particolare sulla quale l'Amministrazione può intervenire mentre non può farlo per interventi con aumenti fino al 40%.-

ZECCHIN: chiede chiarimenti circa il limite del 20% per le aree agricole ed in particolare se l'aumento della volumetria va calcolata su quella reale o su quella potenziale del lotto.-

GOMITOLO: risponde che l'aumento va calcolato sulla volumetria potenziale quindi se su un lotto edificabile per 800 mc. ne sono stati realizzati 500 il fabbricato può essere aumentato fino a 960 mc.-

ZECCHIN: chiede infine chiarimenti circa le esclusioni dall'applicabilità della legge per le ville venete.-

GOMITOLO: precisa che l'esclusione è riferita non solo al fabbricato ma anche a tutta l'area di pertinenza che, all'interno del P.A.T.I., è stata individuata come "contesto figurativo dell'edificio".-

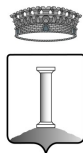
MARINELLO: chiede se gli elenchi dei richiedenti sarà reso pubblico e chi potrà accedere a tali elenchi.-

ZENARO: precisa che gli elenchi sono predisposti ai soli fini conoscitivi perché, in sede ricognitiva, possa essere fatta una statistica e chiunque può consultarli presentando una richiesta in quanto trattasi di un atti amministrativi. Evidenzia che la legge non prevede la pubblicità del documento in quanto è il provvedimento che viene rilasciato ad essere reso pubblico mediante affissione all'albo pretorio.-

MARINELLO: chiede se l'Amministrazione informerà dell'avvenuta presentazione di una richiesta gli eventuali proprietari confinanti anche per evitare situazioni di contenzioso.-

SINDACO: precisa che, per come è formulata la legge, possono nascere contenziosi tra vicini. Evidenzia che l'Amministrazione ha posto delle limitazioni proprio per ovviare a questa eventualità (es. distanze dai confini). Rileva che per gli interventi fatti all'interno di una proprietà privata, nei limiti consentiti dalla legge, non è prevista la comunicazione ai vicini in quanto non sono contro interessati.-

ZENARO: dichiara che la legge non prevede una comunicazione specifica ma che i permessi vengano rilasciati fatti salvi i diritti di terzi secondo quanto previsto dall'ordinamento edilizio. Precisa che l'ufficio chiede sempre, in fase istruttoria, il nulla osta dei proprietari confinanti ma si tratta di una interpretazione personale e qualora il richiedente non voglia presentare tale documentazione l'ufficio non può opporre diniego al rilascio del titolo a costruire. Per quanto riguarda



da la normativa in esame, “Piano Casa”, rileva che si tratta di una legge speciale, in deroga alle norme edilizie, pertanto il Comune deve limitarsi all’adozione dei provvedimenti di competenza specificatamente previsti.-

MARINELLO: evidenzia che il P.A.T.I. prevede, nell’arco di dieci anni, un determinato aumento di cubatura e di popolazione e chiede se l’aumento di volume che si determinerà con l’applicazione di questa legge andrà a sommarsi o se sarà assorbita a quella già prevista nel P.A.T.I. stesso.-

GOMITOLO: risponde che il P.A.T.I. ha individuato una potenzialità edificatoria massima ammessa per i prossimi dieci anni e questo deriva da una attenta pianificazione e programmazione urbanistica mentre la legge in esame, che non riveste carattere urbanistico, è in deroga quindi l’aumento volumetrico derivante dalla sua applicazione è al di fuori dei parametri di dimensionamento del P.A.T.I.-

DAL DOSSO: rileva che si tratta di un documento molto articolato e complesso le cui tavole di riferimento sono quelle del P.A.T.I., pertanto, chiede se tutti gli edifici della zona di Monte sono esclusi dall’applicabilità della legge.-

GOMITOLO: evidenzia che le limitazioni imposte dal Comune sono applicabili solo per la seconda casa in quanto, per la prima, valgono solo quelle previste dalla legge regionale. Sottolinea che nella zona di Monte sono comunque consentiti tutti gli interventi che rientrano nella normale pianificazione urbanistica.-

DAL DOSSO: chiede la delimitazione dell’area di Monte interessata.-

ZENARO: indica nella planimetria del P.A.T.I. l’area soggetta alla limitazione di cui al presente provvedimento.-

DAL DOSSO: chiede, relativamente agli interventi che devono rispettare i metodi di calcolo delle norme tecniche di attuazione, se sono comprese le altezze dei fabbricati, le distanze dai confini etc.-

GOMITOLO: risponde che il riferimento è stato quello di usare le “grandezze urbanistiche” e quindi le modalità di calcolo per determinare sia per il volume esistente che quello derivante dall’incremento mentre le altezze sono in deroga.-

DAL DOSSO: chiede conferma circa la possibilità di intervenire sugli immobili incrementando la percentuale ammessa sul volume potenziale del lotto.-

GOMITOLO: risponde affermativamente.-

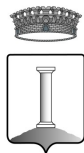
Il Sindaco, su richiesta del Consigliere Maria Dal Dosso, sospende la seduta – Sono le ore 18,40.-

Riprende la seduta – Sono le ore 18,45.-

Il Segretario Generale procede con l’appello – Risulta assente il Consigliere Davoli Rosario (presenti n. 16).-

DAL DOSSO: (dichiarazione di voto): “abbiamo deciso di soprassedere a quelle che erano le nostre proposte visto l’andamento del dibattito. Vorrei ringraziare in particolare i tecnici per la loro disponibilità a rispondere a tutti in nostri quesiti e per l’esaustività delle risposte. Prendiamo atto del documento predisposto dalla maggioranza, dall’Amministrazione, noi esprimeremo voto astenuto per tutte le motivazioni, anche di carattere politico, che ho citato in premessa perchè, ribadisco ancora una volta, che avremmo ritenuto opportuno un incontro preliminare per chiarire anche tutti questi dubbi che ci siamo portati fino ad oggi”.-

SINDACO: ringrazia la Capogruppo per l’apporto dato. Ritiene sia stato predisposto un documento rispettoso del territorio ed auspica che le limitazioni vengano interpretate come uno stru-



mento di salvaguardia del paesaggio soprattutto di quello collinare. Ringrazia i tecnici per aver saputo interpretare al meglio quelle che erano le richieste della maggioranza.-

DAL DOSSO: auspica che la legge venga applicata con il giusto spirito e non con intenti speculativi.-

SINDACO: condivide quanto auspica il Consigliere Dal Dosso precisando che gli effetti reali si vedranno al termine dell'applicazione della legge.-

Il Sindaco, considerato che non vi sono altri interventi e dichiarazioni di voto, dispone che si passi a votazione.-



COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI
PROVINCIA DI VERONA

**LIMITI E MODALITA' APPLICATIVE PER L'ATTUAZIONE
DELLA
LEGGE REGIONALE DEL VENETO N. 14 DEL 8 LUGLIO
2009
"PIANO CASA"
NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI COLOGNOLA AI
COLLI**

Approvazione con DCC

N. _____ del _____

IL TECNICO INCARICATO
Dott.Arch. VALENTINO GOMITOLO

IL RESPONSABILE SETTORE SERVIZI TECNICI
EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA
Geom. GIANCARLO ZENARO

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

**Studio Architettura e
Urbanistica**

VALENTINO GOMITOLO ARCHI-
TETTO

Via Magellano, 1 – 37138 VERONA
Tel. 045.8343920 Fax 045.8389185
e-mail: vagomit@tele2.it

Premessa

La Regione Veneto con la LR 8 Luglio 2009 n.14 ha inteso 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 favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili”*.

La legge regionale, meglio nota come “Piano casa”, è di carattere straordinario e prevale sulle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali in contrasto con essa.

Tuttavia il legislatore al comma 5 dell'art.9 della LR 14/2009 ha riconosciuto ai comuni entro il termine del 30 Ottobre 2009 di deliberare *“sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, se o con quali ulteriori limiti e modalità applicare la normativa di cui agli artt. 2, 3 e 4”* della stessa legge regionale.

Alla luce di quanto sopra l'Amministrazione Comunale di Colognola ai Colli, nel riconoscere il duplice intento del legislatore di stimolare e sostenere il settore edilizio e di perseguire obiettivi di riqualificazione e miglioramento del patrimonio edilizio esistente, ha ritenuto di applicare la normativa regionale con l'introduzione di ulteriori limitazioni e modalità applicative con specifico riferimento alle particolari situazioni e connotazioni del territorio comunale, sia dal punto di vista edilizio che urbanistico ed in considerazione, altresì, del recente strumento di governo del territorio, quale il PATI in vigore dal 18/12/2007, e del corpo normativo del PRG/PI vigente.

LR 14/2009 ART.9 – AMBITO DI APPLICAZIONE

1. *Gli interventi previsti dagli articoli 2, 3, 4 non trovano applicazione per gli edifici:*

- *ricadenti all'interno dei centri storici ai sensi dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765";*
- *vincolati ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n.137" e successive modificazioni;*
- *oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici e territoriali che non consentono gli interventi edilizi previsti dai medesimi articoli 2, 3 e 4;*
- *ricadenti nelle aree di inedificabilità assoluta di cui all'articolo 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie, o di quelle dichiarate in edificabili per sentenza o provvedimento amministrativo;*
- *anche parzialmente abusivi soggetti all'obbligo della demolizione;*
- *aventi destinazione commerciale qualora siano volti ad eludere o derogare le disposizioni regionali in materia di programmazione, insediamento ed apertura di grandi strutture di vendita, centri commerciali e parchi commerciali;*
- *ricadenti in aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica e nelle quali non è consentita l'edificazione ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e successive modificazioni.*

ULTERIORI LIMITAZIONI INTRODOTTE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI COLOGNOLA AI COLLI

Sono esclusi dall'ambito di applicazione della LR 14/2009 gli interventi previsti dagli artt. 2, 3, 4 sugli edifici ricadenti:

- **nell'ambito collinare ATO 1B – Monte, appartenente all'insieme con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico, così come individuato nelle Tavole 4a 4b - Carta della Trasformabilità del PATI.**

L'ambito collinare, che comprende la parte nord-orientale del territorio comunale, è caratterizzato dalla presenza di una zona naturalistica di livello regionale individuata

dall'art.19 del PTRC, da una zona boscata vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e da siti archeologici di particolare interesse risalenti presumibilmente all'età del bronzo, vincolati sempre ai sensi del D.Lgs.42/2004. Inoltre il PATI nella Tavola 2 – Carta delle Invarianti all'interno di tale ATO 1B – Monte ha riconosciuto e normato come invarianti di natura geologica degli elementi della morfologia del suolo, quali le cime collinari, le creste di dislivello, le vallecole, che caratterizzano il paesaggio e rivestono particolare importanza dal punto di vista percettivo.

Nella zona collinare il PATI ha individuato, altresì, un'area di pregio paesaggistico che comprende sia le principali componenti strutturanti la rete ecologica territoriale, quali il nodo, corrispondente alla zona boscata, il corridoio ecologico principale costituito dal Fiume Tramigna che scorre nella parte nord-orientale del confine comunale e la zona cuscinetto e sia aree vaste, prevalentemente agricole, in cui sono presenti elementi di naturalità, i quali, nell'insieme, alimentano la biodiversità.

Nell'ambito dell'ATO di Monte vi è la presenza anche di sistemi insediativi ormai già strutturati e consolidati e sono caratterizzati dalla presenza di edifici di rilevante valore architettonico-culturale con le relative aree di pertinenza, parchi e giardini storici.

In considerazione del particolare pregio della qualità ambientale-paesaggistica della zona collinare del Comune di Colognola ai Colli gli interventi previsti dalla LR 14/2009, non derivanti da un'attenta, controllata e ragionata programmazione urbanistica, potrebbero inficiare gli obiettivi di tutela, salvaguardia e valorizzazione di tale ambito significativo, peraltro previsti dal recente PATI.

- **negli ambiti dei Beni Culturali, così come individuati nel PRG/PI vigente.**

Gli edifici catalogati dal PRG/PI vigente come Beni Culturali riguardano corti rurali, colmelle ed altre aggregazioni edilizie rurali di antica origine che sono state classificate secondo valori d'arte, di storia e di cultura e sottoposte alla medesima disciplina di tutela del Centro Storico, già escluso dall'ambito di applicazione della LR 14/2009.

Pertanto i Beni Culturali sono esclusi dall'ambito di applicazione della LR 14/2009, affinché la trattazione della disciplina di tutela, salvaguardia e valorizzazione per tali ambiti non venga vanificata dagli interventi previsti dalla stessa legge.

- **In corrispondenza di “Ville Venete”, così come individuate nella Tavola 4b – Carta della Trasformabilità del PATI e catalogate a cura dell'Istituto Regionale Ville Venete.**

- **e individuati come edifici significativi nel PRG/PI compresi gli edifici esistenti individuati all'interno della ZTO B42 e relative norme di tutela.**

All'interno della ZTO B esistono edifici significativi che presentano caratteristiche architettoniche degne di essere conservate e, pertanto, meritano una normativa di tutela finalizzata alla conservazione della veste architettonica esterna e degli elementi della

struttura interna morfologicamente caratterizzanti. La disciplina del PRG/PI vigente è analoga a quella del Centro Storico, già escluso dall'ambito di applicazione della LR 14/2009 e, quindi, gli stessi sono esclusi dall'ambito di applicazione degli artt. 2, 3 e 4 della stessa legge, affinché la trattazione della disciplina di tutela, salvaguardia e valorizzazione per tali edifici non venga vanificata.

- **negli ambiti sottoposti a piani urbanistici attuativi di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica unitari non ancora attuati e/o in corso di attuazione individuati nella Tavola 4b – Carta della Trasformabilità del PATI e previsti dal PRG/PI vigente.**

Eventuali interventi parziali su edifici appartenenti ad ambiti unitari soggetti ad un processo di riqualificazione e/o riconversione e riordino edilizio andrebbero a vanificare le previsioni di miglioramento della qualità urbana degli stessi.

- **In corrispondenza di opere incongrue o elementi di degrado individuati nella Tavola 4b – Carta della Trasformabilità del PATI**

Il PATI individua i manufatti e/o elementi aventi caratteristiche funzionali, architettoniche ed ambientali non compatibili rispetto al contesto insediativo contiguo o al territorio aperto e che comportano effetti di disturbo in termini acustici, visivi, olfattivi o di altra natura. L'obiettivo di miglioramento della qualità paesaggistica previsto dal PATI andrebbe completamente vanificato dall'applicazione degli artt. 2, 3 e 4 della LR 14/2009.

- **negli ambiti di tutela degli elementi di interesse naturalistico e della matrice naturale primaria, così come individuati nella Tavola 3 – Carta delle Fragilità e nella Tavola 4b – Carta della Trasformabilità del PATI e in riferimento alle relative Norme Tecniche art. 9.2.**

Gli ambiti individuati dal PATI costituiscono le principali componenti strutturanti della rete ecologica territoriale e, pertanto, sono tutelati dallo strumento strategico al fine di un mantenimento e sviluppo della biodiversità e della continuità della rete ecologica complessiva. Trattandosi di ambiti delicati dal punto di vista naturalistico si esclude negli stessi l'applicazione degli artt. 2, 3, 4 della LR 14/2009.

- **negli ambiti di attività produttive in zona impropria individuati nel PRG/PI vigente.**

L'ampliamento del volume esistente e/o della superficie in riferimento alla LR 14/2009 è previsto solamente per gli edifici ricadenti in zona propria.

- **in zone residenziali di completamento (ZTO B) di PRG/PI vigente, quando il volume esistente sia superiore al volume max ammesso, calcolato con l'applicazione dell'indice di zona attribuito dallo strumento urbanistico vigente.**

L'applicazione della LR 14/2009 su tali zone, che hanno già un indice superiore a quello previsto dal PRG/PI vigente, comporterebbe un carico urbanistico eccessivo non sopportabile dalla specifica zona in termini di infrastrutture e servizi.

- **in zone produttive di completamento (ZTO D1) di PRG/PI vigente, quando la superficie coperta esistente sia superiore alla superficie coperta max ammessa dallo strumento urbanistico vigente.**

L'applicazione della LR 14/2009 su tali zone, che hanno già una superficie coperta esistente superiore a quella prevista dal PRG/PI vigente, comporterebbe un carico urbanistico eccessivo non sopportabile dalla specifica zona in termini di infrastrutture e servizi.

MODALITÀ APPLICATIVE

Gli interventi soggetti a Piano Urbanistico Attuativo che prevedono la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con ricomposizione planivolumetrica, usufruendo della possibilità di aumentare il volume esistente fino al 50% sono assoggettati a Permesso di Costruire.

Tutti gli interventi che favoriscono il miglioramento del tessuto urbanistico esistente, mediante un insieme sistematico di interventi, riguardante uno o più edifici e relative infrastrutture devono essere valutati con particolare attenzione in riferimento alla situazione esistente nell'intorno, nonché dell'ambito considerato e, quindi, assoggettati a Permesso di Costruire.

Tutti gli interventi previsti dagli artt. 2, 3, 4 della LR 14/2009 devono rispettare le definizioni, i metodi di misurazione e calcolo per l'applicazione delle grandezze urbanistiche contenuti nell'art. 2 delle norme tecniche di attuazione del PRG/PI vigente.

Tale precisazione consente di stabilire in modo chiaro ed univoco le modalità di calcolo degli incrementi quantitativi previsti dalla LR 14/2009.

Tutti gli interventi previsti dagli artt. 2, 3, 4 della LR 14/2009 devono rispettare le distanze dalle strade, dai confini di proprietà e dagli edifici così come contenute nelle norme tecniche di attuazione del PRG/PI vigente.

Tale modalità permette di evitare l'insorgenza di contenziosi fra i privati e di garantire uno sviluppo urbanistico ed edilizio regolamentato e di qualità.

Tutti gli interventi previsti dagli artt. 2, 3 e 4 LR 14/2009 devono rispettare:

- **la disciplina relativa alla progettazione antisismica così come previsto da OPCM 3274/2003, DCR 67/2003, OPCM 3519/2006, DM 14/2008 e DGR 71/2008.**
- **le modalità operative e le indicazioni tecniche contenute nella valutazione di compatibilità idraulica in riferimento alle norme del PATI, del PRG/PI e alla DGR 1481/2007.**

Tutti gli interventi previsti dalla LR 14/2009 devono essere accompagnati da una relazione geologica e geotecnica conforme alle norme tecniche di settore emanate con DM 11/03/1988 e DM 14/01/2008 e smi e proporzionata al grado di penali  attribuito ai terreni nella Tavola 3 – Carta delle Fragilit  del PATI e relativo art.7 delle Norme Tecniche del PATI e proporzionata alle caratteristiche dell’opera d’intervento.

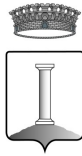
Tale prescrizione garantisce una corretta progettazione in riferimento alle specifiche fragilit  geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche del territorio comunale di Colognola ai Colli.

DEFINIZIONE DI PRIMA CASA

In riferimento alla LR 26 del 9 Ottobre 2009 – modifica di leggi regionali in materia di urbanistica ed edilizia – all’art. 8 si precisa che, con il termine “prima abitazione del proprietario” di cui all’art.7 della LR 14/2009 e “prima casa di abitazione” di cui ai commi 3, 4, 6 e 7 dell’art.9 della LR 14/2009, si intendono le unit  immobiliari in propriet , usufrutto o altro diritto reale in cui l’avente titolo, o i suoi familiari, risiedano oppure si obblighino a stabilire la residenza e a mantenerla per ventiquattro mesi dall’entrata in vigore della medesima LR 14/2009.

NORMA FINALE

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente provvedimento si rinvia alla LR 14/2009 e sue successive modifiche.



Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE

.....

IL SEGRETARIO GENERALE

.....

N..... Reg. Pubbl.

Copia della presente deliberazione viene pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio comunale per la durata di 15 giorni consecutivi da oggi.-

Li.....

IL SEGRETARIO GENERALE

.....

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il dopo il decimo giorno dalla sua pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267.-

Li.....

IL SEGRETARIO GENERALE

.....