

Comune di SALIZZOLE

.....

Ufficio Tecnico Comunale

Relazione Tecnica di valutazione

L.R. 8 luglio 2009 n. 14, articolo 9, comma 5.

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^A

Il Responsabile dell'UTC. – Edilizia Privata Urbanistica
Arch. Diano ZANETTI

Approvato con delibera di C.C. n. 49 del 23.10.2009

1. Premessa

- Il territorio del Comune di Salizzole si presenta caratterizzato, oltre che dalla concentrazione edilizia nel capoluogo, dalla presenza di nuclei abitati corrispondenti alle frazioni di Bionde, Engazzà e Valmorsel, ognuna dotata di specificità insediative differenti;
- il territorio non presenta particolari zone di rilievo paesaggistico ed ambientale che non trovino già l'opportuna tutela nella normativa del vigente piano regolatore generale, negli elaborati del PATI adottato e nelle limitazioni previste dall'art. 9 commi 1-2-3-4 della L.R. 14/2009;
- ambiti paesaggistici di tutela agricola sono stati individuati all'interno delle tavole del PATI sulla base di analisi specialistiche ma non risultano sul territorio particolari vincoli paesaggistici legati alla pianificazione di livello superiore, ad esclusione di quelli relativi ai corsi d'acqua principali;
- sono presenti sul territorio numerose attività produttive legate all'artigianato locale, che negli anni hanno costituito un vero e proprio modello insediativo comune a quello dei paesi limitrofi, che ha privilegiato lo sviluppo della piccola e media impresa legata alla prossimità dell'abitare e del lavorare;
- gli strumenti urbanistici vigenti sono sia il PRG/2000 che il PATI redatto con i Comuni di Concamarise, Gazzo V.se e Sanguinetto adottato a fine 2008 e in attesa di approvazione finale (si opera pertanto in regime di salvaguardia tenendo in considerazione la doppia normativa e facendo riferimento alla norma più restrittiva, soprattutto per quello che riguarda la definizione della vincolistica aggiornata rispetto al PRG sulle tavole del PATI);
- Il PATI ha dimensionato lo sviluppo di Salizzole in termini di volumetria residenziale e di SAU suddividendo il territorio in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) all'interno dei quali prevedere misure equilibrate di sviluppo insediativo e di tutela paesaggistico-ambientale.

La legge regionale Veneto 8 luglio 2009, n. 14, titolata "*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*", stabilisce che:

- gli interventi straordinari disciplinati agli articoli 2, 3 e 4 sono direttamente precettivi, dalla data di entrata in vigore della legge (11 luglio 2009), per le "prime case di abitazione".
- i medesimi interventi relativamente alla rimanente edilizia residenziale e non residenziale sono possibili solo in seguito alla deliberazione comunale prevista dall'art. 9, comma 5 della legge.

Con la predetta deliberazione comunale, prevista entro il 30 ottobre 2009, i comuni decidono "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 articoli 2, 3 e 4".

La presente relazione, pertanto, ha ad oggetto le citate specifiche valutazioni da porre a base della deliberazioni ovvero del regolamento attuativo per l'applicazione della normativa di cui agli articoli 2, 3 e 4 della legge regionale 14/2009.

2. Normativa comunale urbanistica ed edilizia

Il Comune di Salizzole è dotato di Piano Regolatore Generale, con relative Norme Tecniche di Attuazione, in seguito alle seguenti deliberazioni n. 6142 della Giunta Regionale in data 28.12.1993 – n. 1844 del 23.06.2000 (variante generale al PRG:)

Il Comune ha avviato/adottato il processo di pianificazione previsto dalla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 (PATI) con DCC. n. 61/08.

3. Criteri generali di valutazione

Le valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale si assumono come criterio generale per l'individuazione delle aree di maggiore criticità e tutela, anche per salvaguardare la pianificazione in corso, sia con riguardo allo stato di fatto che in quello risultante dai potenziali incrementi volumetrici straordinari.

Individuazione delle aree di particolare pregio paesaggistico ovvero aventi una particolare connotazione architettonica/edilizia (numero di piani, forma delle coperture, caratterizzazione della formetria o rapporti vuoti/pieno, materiali da costruzione e di finitura, ecc.);

Individuazione delle aree a rischio ambientale (quali, ad esempio, quelle poste sottovento a zone industriali con presenza di industrie particolarmente insalubri, oppure aree facenti parte di siti inquinati,)

Precisazioni:

Questione relativa alle opere di urbanizzazione primaria:
per adeguamento delle opere di urbanizzazione può essere inteso:

- a) adeguamento della sola rete di sottoservizi;
- b) adeguamento delle aree a standard primario (Verde e Parcheggio pubblico).

Appare evidente che non risulta perseguibile la richiesta di realizzare aree a standard su ogni edificio che sfrutta la possibilità edificatoria straordinaria, visto che non risulta possibile prescrivere la destinazione d'uso pubblico per l'edilizia residenziale. Questione diversa, invece, potrebbe apparire quella relativa alle destinazioni non residenziali, per le quali potrebbe risultare ammissibile la richiesta di soddisfare la quota di standard aggiuntivo dovuto all'incremento edificatorio, con il reperimento in loco di aree privati con vincolo di destinazione d'uso pubblico (come avviene normalmente con i cambi d'uso).

Questione relativa alle zone agricole

La legge regionale 14/09 consente di derogare ai soli strumenti urbanistici e territoriale di livello regionale, provinciale e comunale. Non ammette deroghe, invece, alla propria legislazione (oltre, ovviamente, a quella nazionale), eccetto che per un caso: l'ampliamento di cui all'art. 2 per le prime case di abitazione esistenti in zona agricola. Infatti la LR 14/09 si può ritenere una legge che, per l'intervento suddetto, costituisce deroga alla propria legge 11/04, articolo 44.

In tutti gli altri casi, pertanto, non sembra possibile derogare a quanto disposto dal richiamato articolo 44 della legge regionale n. 11/04, in particolare per quanto concerne gli allevamenti.

In questo caso, infatti, si è del parere che trova applicazione la DGR 3178 del 8-10.-2004 (cfr. lettera d)).