



**Comune di  
CASALEONE  
Ufficio Tecnico Comunale**

**Relazione Tecnica  
di valutazione**

L.R. 8 luglio 2009 n. 14, articolo 9, comma 5.  
(modificata dalla L.R. 8 luglio 2011 n.13)

*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*

*il tecnico*

novembre  
2011

\_\_\_\_\_

*Approvato con delibera di C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ In vigore dal*

\_\_\_\_\_

## **1. Premessa**

La legge regionale Veneto 8 luglio 2009, n. 14 così come modificata dalla legge regionale Veneto 8 luglio 2011, n. 13, 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 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. 8, comma 4 della legge regionale n. 13/2011.

Con la predetta deliberazione comunale, prevista entro il 30 novembre 2011, 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, e 3”.

## **2. Normativa comunale urbanistica ed edilizia**

Il Comune di Casaleone è dotato di Piano Regolatore Generale, con relative Norme Tecniche di Attuazione, approvato con deliberazione di Giunta Regionale in data 14.09.1999, n. 3146, ad oggetto : Comune di Casaleone (VR) - Variante Generale. Approvazione con modifiche d'ufficio. Art. 45 L.R. 27.06.1985, n. 61.

Con la delibera C.C. n. 44 del 30.06.2009 ad oggetto: “ADOZIONE VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 33 AI SENSI L.R. 61/85 ART. 50 C. 4 LETT. I) ED L) ED ART. 48 L.R.11/2004 S.M.I.” si è provveduto all'aggiornamento del PRG adeguandolo con l'inserimento di tutte le varianti approvate.

Il Comune ha adottato con delibera di C.C. n. 4 del 27/01/2010 il Piano di Assetto del Territorio, in attesa di approvazione regionale, previsto dalla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

## **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.

Si rileva quale area di particolare pregio paesaggistico quella individuata come S.I.C. IT 3210016- Palude del Brusà – Le Vallette e Zona di Protezione Speciale, recepita nel P.R.G. vigente con la Variante di adeguamento al Piano D'Area Palude del Brusà.

Non si rilevano altre particolari aree con vincoli che necessitino di limitazioni diversificate sul territorio, pertanto possono essere predisposte analoghe modalità di attuazione della legge su tutto il territorio comunale eccetto per i casi elencati nel successivo art. 4.

#### **4. Ambiti di esclusione dall'applicazione**

Si individuano quali ambiti di esclusione dell'applicazione del Piano Casa:

- ***CERTRI STORICI***

nelle zone "A", così come individuati dallo strumento urbanistico vigente, salvo che per gli edifici che risultino privi di grado di protezione, ovvero con grado di protezione di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione o sostituzione edilizia, ricomposizione volumetrica o urbanistica, anche se soggetti a piano urbanistico attuativo, a condizione che l'altezza della linea di gronda non superi i 6 ml. e a condizione che si provveda ad una riqualificazione architettonica complessiva dell'edificio. I cambi di destinazione d'uso sono ammessi in conformità agli usi ammessi dal P.R.G. vigente.

- ***CORTI DI ANTICA ORIGINE***

*(individuate dal P.R.G. vigente quali unità urbanistiche BC- Beni Ambientali)*

Si applica quanto previsto per i centri storici ammettendo inoltre:

Nel caso in cui l'ampliamento venga realizzato staccato dal fabbricato esistente dovrà essere costruito all'esterno del perimetro del Nucleo Rurale (individuato dal P.R.G. vigente) entro i mappali di proprietà, in continuità territoriale con il mappale dell'immobile di origine, e comunque entro un raggio massimo di ml. 50 del fabbricato esistente.

- negli allevamenti zootecnici intensivi e civili disciplinati dalla D.G.R. 3178/2004 s.m.i.
- ai beni vincolati ai sensi della parte seconda del Decreto Legislativo 22/01/2004 n°42 " Codice dei Beni Culturali e del paesaggio" ai sensi dell'art. 10 della legge n° 137 del 6/07/2002 e successive modifiche ed integrazioni. All'interno di questa casistica rientrano anche le Ville Venete ubicate nel territorio comunale così come individuate nella tavola 4 dell'adottato P.A.T.. Tale scelta è motivata dalla necessità di salvaguardare l'integrità di edifici che presentano rilevanti caratteristiche artistiche/storiche meritevoli di tutela;

- negli edifici ricadenti nelle aree di inedificabilità assoluta di cui all'articolo 33 della legge n°47 del 28/02/1985. " Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie", o di quelle dichiarate inedificabili per sentenza o provvedimento amministrativo;
- agli edifici anche parzialmente abusivi soggetti all'obbligo della demolizione;
- agli edifici 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 modifiche.

## **5. Verifica per adeguamento del maggior carico urbanistico**

Ad eccezione degli interventi relativi alla "prima casa di abitazione", la presentazione della DIA per la realizzazione degli interventi dovrà essere subordinata all'accertamento da parte del progettista asseverante dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero, alla previsione progettuale del loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie degli edifici esistenti.

Si applicano, in materia di determinazione degli standard le vigenti norme urbanistiche.

Le opere di urbanizzazione primaria la cui esistenza, sufficienza o necessità di adeguamento devono essere documentate dal professionista abilitato in sede di progettazione dell'intervento, sono le seguenti:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

Qualora le opere di cui al precedente comma 3, lett. b) e g) e le relative aree di sedime non possano essere realizzate:

- a) per impedimenti fisici o giuridici;
- b) nel caso in cui il comune sulla base di criteri definiti con apposita deliberazione della

Giunta Comunale, non ritenga opportuna, in base a valutazioni tecniche, dimensionali, geometriche o localizzative, la loro realizzazione e cessione gratuita unitamente all'area di sedime; in sede di presentazione delle istanze (DIA o PUA), in conformità ai tipi di procedimento, l'ufficio competente dovrà provvedere alla determinazione dell'onere di monetizzazione sostitutiva a carico del richiedente.

In ogni caso, all'atto della presentazione della DIA, deve essere allegata l'autodeterminazione del contributo di costruzione sottoscritta dal richiedente e dal professionista abilitato e l'attestazione di versamento del contributo autodeterminato, compresa la quota di monetizzazione sostitutiva, qualora dovuta, di cui al precedente comma 5.

Nell'ipotesi di edificio o unità immobiliare destinati a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo il cui diritto reale di godimento non sia totalitario, fermo restando il diritto all'ampliamento connesso con la destinazione a prima abitazione, spetta la riduzione del contributo, prevista dal comma 1, art. 7 della L.R. 14/2009, in quota proporzionale al titolo di proprietà o di godimento, in possesso alla data di presentazione della DIA afferente l'ampliamento.