



LINEE GUIDA

relative al riuso degli edifici ricadenti in zona agricola e non più funzionali alla conduzione del fondo

(approvate con D.G.C. n. del)

PREMESSA

Il P.A.T. favorisce il riuso degli edifici ricadenti in zona agricola e non più funzionali alla conduzione del fondo al fine di preservare il territorio aperto

Dette trasformazioni sono ammesse esclusivamente se gli immobili interessati sono stati realizzati prima dell'efficacia del P.R.G. vigente.

A tale proposito è risultato essere opportuno predisporre le presenti "linee guida" contenenti i criteri (direttive, prescrizioni) di attribuzione delle possibili utilizzazioni diverse da quelle agricole, nonché lo schema di istanza (da presentare a cura del soggetto interessato) ed una scheda-tipo di rilevamento planivolumetrico e puntuale delle strutture agricolo-produttive non più funzionali alla conduzione del fondo, di utilità ai fini dell'attestazione della non funzionalità dell'annesso alla conduzione del fondo, che dovrà essere corredata di specifica relazione agronomica.

DIRETTIVE

Tenuto conto dei contenuti di cui alla schedatura puntuale delle strutture agricolo produttive non più funzionali alla conduzione del fondo, la valutazione sarà definita sulla base delle destinazioni d'uso compatibili con la zona agricola, nonché da una valutazione del carico urbanistico ammissibile per destinazione (residenza e attività connesse).

Per detti edifici possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole solo se gli immobili interessati:

- dispongono delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione, se mancanti;
- sono coerenti, o vengono resi coerenti, con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi.

PRESCRIZIONI

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso di annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, se non in applicazione delle vigenti disposizioni di legge, quando non sia prevista apposita schedatura puntuale nel P.I..

Segue: Istanza (modello) – Schedatura puntuale (modello)



AL SIGNOR SINDACO
COMUNE DI CARMIGNANO DI BRENTA
Provincia di Padova
Piazza Marconi, 1
Sede Municipale
P.E.C.: carmignanodibrenta.pd@cert.ip-veneto.net

Oggetto: Raccolta di manifestazioni di interesse da parte della cittadinanza ai fini di caratterizzare in maniera specifica i contenuti tematici della 1^A Variante al P.I..

RIUSO DEGLI EDIFICI RICADENTI IN ZONA AGRICOLA E NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

ISTANZA

Il sottoscritto C.F.: nato/a a il , residente a in Via al n. – Tel.: – Fax: – E-mail: – p.e.c.: , consapevole di quanto prescritto dagli articoli 75 e 76 del D.P.R. n. 445/2000 in merito alla responsabilità penale in caso di dichiarazioni mendaci,

DICHIARA

in qualità di del fabbricato con destinazione agricola sito in Comune di Carmignano di Brenta (PD) in Via , catastalmente censito al N.C.T.R. sezione foglio particella – N.C.E.U. foglio particella subalterni , avente una superficie complessiva di pavimento di mq , una superficie coperta di mq ed un volume di mc ;

- CHE il fondo goduto in proprietà ricade in zona agricola ;
- CHE alla data del 07.04.2014 di adozione del P.A.T. (v. D.C.C. n. 12 del 07.04.2014) il fabbricato era già goduto in proprietà e che successivamente alla medesima data non è stato oggetto di frazionamento rispetto al fondo cui è collegato;
- CHE il fabbricato oggetto della richiesta ha perduto il nesso funzionale, concreto ed attuale, con le esigenze del fondo.

CHIEDE

Di poter riconvertire il fabbricato agricolo non più funzionale al fondo localizzato nel terreno sopra citato a destinazione (e attività connesse appartenenti alla medesima categoria funzionale), per una volumetria massima di mc

Tenuto conto dei contenuti di cui alla schedatura puntuale delle strutture agricole produttive non più funzionali alla conduzione del fondo, allegata alla presente istanza,

PRENDE ATTO



Primo Piano degli Interventi (P.I.)

CHE la valutazione della presente istanza sarà definita sulla base delle destinazioni d'uso compatibili con la zona agricola, nonché da una stima ponderata del carico urbanistico ammissibile per destinazione (principale richiesta e attività connesse appartenenti alla medesima categoria funzionale).

CHE possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole solo se gli immobili interessati:

- dispongono delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione, se mancanti;
- sono coerenti, o vengono resi coerenti, con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi.

CHE non è consentito il cambio di destinazione d'uso di annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, se non in applicazione delle vigenti disposizioni di legge, quando non sia prevista apposita schedatura puntuale nel P.I..

CHE nel caso di accoglimento della presente richiesta di trasformazione dell'edificio dismesso, viene automaticamente a decadere la possibilità di costituire nuove strutture agricolo-produttive all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante (condizione da trascriversi nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente).

CHE in merito all'intervento richiesto trova applicazione il c.d. "contributo straordinario", ai fini del rilascio del "permesso di costruire", ai sensi dell'art. 16, c. 4, lett. d-ter), e 4-bis, del D.P.R. n. 380/2001.

SI IMPEGNA

A progettare il nuovo organismo edilizio nel rispetto delle indicazioni stabilite per le zone agricole e secondo tecniche e principi costruttivi di edilizia sostenibile.

Ad eliminare, contestualmente ai lavori di recupero volumetrico, tutte le opere e/o superfetazioni in contrasto con i luoghi.

Carmignano di Brenta (PD), lì

Il Richiedente
(..... Cognome Nome)

.....

Allega alla presente Istanza:

- SCHEDATURA PUNTUALE (edifici ricadenti in zona agricola non più funzionali alla conduzione del fondo) con tutti gli elaborati ivi richiamati;
- RELAZIONE AGRONOMICA attestazione della non funzionalità del fabbricato / annesso alla conduzione del fondo (a firma Tecnico abilitato);
- Quanto altro ritenuto necessario.



Primo Piano degli Interventi (P.I.)

RIFERIMENTI CATASTALI

Destinazione d'uso originale	N.C.T.R.		N.C.E.U.	
	Foglio	particella	Foglio	particella
1	Abitazione			
2	Stalla			
3	Deposito Prodotti (Specificare il tipo di materiale depositato)			
4	Ricovero macchine ed attrezzi			
5	Cantina			
6	Altro (specificare)			

ELENCO DI TUTTI I FABBRICATI PRESENTI CON INDICAZIONI RELATIVE DELLE SUPERFICI, DEI VOLUMI E LORO USO

Superficie totale della Ditta Proprietaria (se ancora in attività):

Numero corpi aziendali: di cui nel Comune:

 Proprietario non titolare di Azienda agricola

Destinazione d'uso originale	Superficie totale del fabbricato (mq)	Superficie non più funzionale all'azienda agricola (mq)
1	Abitazione	
2	Stalla	
3	Deposito Prodotti (Specificare il tipo di materiale depositato)	
4	Ricovero macchine ed attrezzi	
5	Cantina	
6	Altro (specificare)	

EPOCA DI COSTRUZIONE:

- prima del 1945
- tra il 1946 e il 1967
- tra il 1968 e il 1984
- dopo il 1985



Primo Piano degli Interventi (P.I.)

GRADO DI CONSERVAZIONE

- buono
- discreto
- scadente
- pessimo

NUMERO PIANI

TIPO DI INTERVENTO

- Ristrutturazione parziale
- Demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime
- Demolizione e ricostruzione con variazione di sedime
- Ristrutturazione totale
- Sostituzione edilizia
- Creazione sottotetto
- Ampliamento planimetrico
- Ristrutturazione con ampliamento
- Trasposizione con aumento di volume
- Cambio d'uso

CONSISTENZA DEL FABBRICATO

volume esistente: mc:

volume in aumento: mc:

volume totale: mc:

CARATTERISTICHE FUNZIONALI E PLANIVOLUMETRICHE

DESTINAZIONE D'USO RICHIESTA

- destinazioni d'uso residenziali che rispondano alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo;
- strutture ricettive a conduzione familiare tipo Bed & Breakfast, ecc.;
- Country house, locande;
- attività di ristorazione;



Primo Piano degli Interventi (P.I.)

- fabbricati finalizzati alla promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali e attività di commercio legate all'attività florovivaista;
- piccole lavorazioni artigianali di servizio, di artigianato artistico, non nocive né inquinanti e compatibili con l'uso agricolo e residenziale, limitatamente ai piani terra dei fabbricati, con un volume massimo di mc , una superficie utile di calpestio di mq , un indice di copertura inferiore a mc/mq;
- attività di commercio connesse con l'attività agricola (quale vendita e riparazione di mezzi agricoli), con esclusione delle altre funzioni produttive, commerciali e terziarie non indicate dalle presenti norme;
- accessori alla residenza (garage, cantina, ripostiglio, ecc.)
- uffici pubblici e privati;
- sono ammesse su tutti i piani, ma a condizione che implicino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali, studi professionali e le attività compatibili con le zone residenziali;
- attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio;
- attività di commercio e deposito di macchine agricole.

ELEMENTI PRESCRITTIVI

.....
.....
.....
.....
.....

MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato
- piano di recupero
- intervento edilizio diretto

VALUTAZIONE ARCHITETTONICA

.....
.....
.....
.....
.....



PROPOSTA PROGETTUALE

- 1) Indicazione del fabbricato o porzione dello stesso per il quale si chiede il cambio di destinazione d'uso:

- 2) Proposta di intervento edilizio:



Primo Piano degli Interventi (P.I.)

3) Descrizione della futura configurazione dell’Azienda, dal punto di vista economico e produttivo, in rapporto al cambio di destinazione d’uso richiesto, con indicazione degli annessi rustici rimanenti in relazione alle dimensioni e all’indirizzo produttivo dell’Azienda agricola e delle motivazioni di cambio d’uso

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

RELAZIONE AGRONOMICA
attestazione della non funzionalità del fabbricato / annesso
alla conduzione del fondo

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Carmignano di Brenta (PD), lì

Il Perito incaricato

.....



CONTRIBUTO STRAORDIARIO

In merito all'intervento richiesto trova applicazione il c.d. "contributo straordinario", ai fini del rilascio del "permesso di costruire", ai sensi dell'art. 16, c. 4, lett. d-ter), e 4-bis, del D.P.R. n. 380/2001; nell'attesa di specifiche disposizioni regionali (comunque fatte salve), trova applicazione quanto dettato dal Consiglio comunale circa le modalità ed i criteri di calcolo di detto contributo.

ALLEGATI

Nota: la documentazione di cui all'elenco seguente dovrà essere autocertificata dal soggetto richiedente:

- documentazione attestante la proprietà dell'area;
- estratti catastali con relative visure (individuazione del fondo rustico);
- documentazione fotografica dell'aggregato;
- estratti P.A.T. (carta dei vincoli, carta delle invarianti, carta della fragilità, carta della trasformabilità, normativa classi interessate);
- estratti del P.R.G.-P.I. vigente (cartografica, normativa, altro);
- planimetria 1:500 rappresentate l'aggregato abitativo (edifici esistenti – parametri stereometrici);
- piante degli edifici (o porzione di essi) oggetto di cambio d'uso, in scala non inferiore a 1:200, con specificata la destinazione attuale e quella richiesta e con individuate le superfici mantenute a servizio del fondo agricolo;
- quanto altro ritenuto di utilità.
