



Città di
Piazzola sul Brenta

Provincia di Padova
Regione Veneto

Piano degli Interventi 2013 - Variante al PRG - PI
PRIMA FASE

**Art. 13 bis - Annessi rurali non più funzionali alla conduzione del fondo"
ad integrazione delle Norme di Attuazione del PRG-PI**

22 luglio 2013

AMMINISTRAZIONE:

il Sindaco: dott. Renato Marcon

l'Assessore all'Urbanistica: dott. pianificatore Renzo Cortese

Settore Urbanistica-Edilizia Privata

il responsabile: arch. Danilo Rossetto

capo Settore Urbanistica: arch. Fabio Toniati

progettisti incaricati

d:rh architetti
associati arch. Paola Rigonat Hugues
studio DRH
architetti e associati
arch. Sergio Dinale
arch. Paola Rigonat Hugues
arch. Enrico Robazza

collaboratori
dott. pianificatore Pamela Lillo

via Temanza 1
30174 Venezia Mestre
tel. 041.959850
fax. 041.8020082

via Pessina 15
22100 Como
tel/fax 031.3371748

studio@drhassociati.com
www.drhassociati.com

Art. 13 bis Annessi rurali non più funzionali alla conduzione del fondo

1. Disciplina degli annessi rurali dismessi

1.1 Gli edifici con attività agricole dismesse per i quali il Piano degli Interventi prevede la possibilità di recupero volumetrico e cambio di destinazione d'uso sono individuati nelle Tavole 2, 3 e 5 del Piano degli Interventi con apposita numerazione e rimando a specifica scheda normativa.

La disciplina specifica è contenuta nell' "Allegato I _ Schede normative: Annessi rurali non più funzionali alla conduzione del fondo" all'interno del quale si distinguono:

- a) gli edifici per i quali è ammesso il recupero in loco della volumetria consentita dal Piano degli interventi destinata a fini abitativi o ad altre destinazioni d'uso compatibili con il contesto urbanistico e ambientale;
- b) gli edifici per i quali è prevista la demolizione dei manufatti esistenti e la nuova localizzazione della volumetria consentita dal Piano degli interventi, secondo determinati criteri, all'interno del fondo di proprietà del richiedente;
- c) gli edifici per i quali è prevista la demolizione dei manufatti esistenti ed il riconoscimento di un' edificabilità relazionata ai criteri quantitativi di cui al successivo punto 6).

2. Criteri di ammissibilità al cambio d'uso e vincoli

2.1 Non è consentito il cambio di destinazione d'uso di annessi rurali 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..

2.2 Per gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo ed i fabbricati dismessi per i quali viene fatta richiesta di schedatura e disciplina puntuale nel P.I., l'avente titolo dovrà allegare, in sede di richiesta di recupero di tutta o parte della volumetria con cambio di destinazione d'uso o di riconoscimento di credito edilizio a fronte della demolizione dell'annesso, una specifica scheda di descrizione dello stato di fatto corredata da relazione agronomica attestante la dismissione dell'uso agricolo del fabbricato o di parte del medesimo e la dismissione della sua funzionalità rispetto al fondo agricolo. I contenuti della scheda allegata alla richiesta dovranno seguire il Modulo allegato al presente articolo delle NTA.

2.3. La variazione di destinazione d'uso dei fabbricati è ammessa esclusivamente per i fabbricati che:

- sono inseriti nelle Zone agricole e sono stati realizzati prima dell'efficacia dell'ultimo P.R.G (01.06.2000);
- risultano legittimi e/o legittimati: la legittimità dei fabbricati, anche precari, o di loro porzioni deve essere comprovata in sede di presentazione dei progetti edilizi;
- dispongono o vengono dotati delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove destinazioni;
- sono coerenti o vengano resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc. contrastano con i caratteri ambientali del sito.

La variazione di destinazione ed il recupero dei fabbricati dismessi è ammissibile solo nei limiti della coerenza con la Valutazione di Compatibilità Idraulica del PI.

2.4. Per gli edifici di cui al presente articolo è sempre ammessa la ri-destinazione a fini agricoli qualora si rendesse necessaria alla conduzione del fondo.

3. Vincoli

Con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali alla conduzione del fondo viene automaticamente a decadere la possibilità di costruire nuove strutture agricole - produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali.

4. Destinazioni d'uso ammesse

All'interno dei "nuclei residenziali in zona agricola" sono ammessi il riutilizzo e la ricomposizione degli annessi rurali non più funzionali alla conduzione del fondo anche per usi non residenziali, nei limiti precisati dal PI.

E' ammessa l'eventuale possibilità di inserimento di attività connesse con l'attività agricola quali vendita e riparazione di mezzi agricoli, agrituristiche di somministrazione e ricettive.

Sempre all'interno dei "nuclei residenziali in zona agricola", nonché all'interno di immobili contigui ai tracciati della rete ciclabile e/o pedonale di fruizione ecoturistica del territorio, individuata nei diversi strumenti di pianificazione territoriale, sono ammesse altresì attività turistico ricettive funzionali alla fruizione dei percorsi ecoturistici, attività di Bed&Breakfast o di affittacamere o similari, attività commerciali inerenti i prodotti agricoli e di promozione del territorio, punti di ristoro, spazi per attività di servizio alla rete ciclopedonale ed in genere servizi connessi alla valorizzazione turistica e all'offerta del tempo libero.

5. Compatibilità

Gli edifici potranno essere adibiti alla nuova destinazione prevista nel rispetto di:

- parametri del R.E.;
- salvaguardia dell'ambiente rurale e naturale;
- salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale locale;
- adeguata dotazione di aree a parcheggio, di cui un posto macchina coperto per unità abitativa.

6 Criteri quantitativi

6.1 La modalità del recupero volumetrico degli edifici è legata alle caratteristiche tipologiche ed edilizie degli stessi:

- a) tipo edilizio con finiture, sagoma e caratteri tipici dell'edilizia rurale tradizionale: è ammesso il recupero della volumetria esistente;
- b) tipo edilizio a "capannone": è ammesso il recupero di una superficie lorda di pavimento pari al 33% della superficie di pavimento esistente;
- c) tipo edilizio "baracca", edificio precario: è ammesso il recupero di una superficie di pavimento pari al 50% della superficie di pavimento esistente.

Il recupero volumetrico condotto secondo i parametri citati alle lettere a), b), c) del presente comma potrà prevedere al massimo 2 nuove unità immobiliari per complessivi 800 mc (art.44, comma 5 LR 11/2004) fatto salvo quanto specificamente previsto nella "Allegato I_Schede normative: Annessi rurali non più funzionali alla conduzione del fondo".

7. Tipologie di intervento consentite

Gli interventi edilizi ed urbanistici effettuabili sugli immobili sono quelli definiti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" nel rispetto dei caratteri tipologici normati al successivo punto 8. *Regole insediative e caratteri tipologici degli edifici* e delle prescrizioni specifiche contenute nelle "Schede normative: Annessi rurali non più funzionali alla conduzione del fondo" di cui all'Allegato I alle presenti NTO.

Devono comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni di carattere generale:

- gli interventi sugli annessi rurali non devono aumentare la volumetria ammissibile definita nella specifica scheda normativa, mentre può invece essere aumentato il numero dei locali e dei solai interni;
- è ammesso il recupero al massimo di due alloggi per ogni scheda di intervento.

8. Regole insediative e caratteri tipologici degli edifici

Gli interventi previsti dal PI per il recupero degli annessi rurali non più funzionali alla conduzione del fondo dovranno essere generalmente finalizzati a:

- la tutela o riqualificazione paesaggistica dell'ambito interessato dagli interventi e del suo contesto;
- il riordino e la riqualificazione urbanistica degli insediamenti, qualora l'annesso non più funzionale alla conduzione del fondo si trovi inserito all'interno di un "nucleo residenziale in zona

agricola";

- la salvaguardia di elementi compositivi edilizi peculiari e la conservazione dell'edilizia rurale tipica con particolare riferimento alla struttura del tetto e alla configurazione degli sporti, alle canne fumarie a comignoli, ai materiali delle strutture murarie qualora a vista, ai caratteri della forometria e degli infissi esterni.

8.1 Gli edifici soggetti a interventi di recupero in loco o a ricostruzione e ri - localizzazione, previa demolizione del manufatto esistente, dovranno rispettare i seguenti criteri:

- a) essere localizzati preferibilmente in modo da privilegiare la vicinanza a insediamenti preesistenti e formare un unico aggregato abitativo. Ove l'azienda agricola sia composta di più edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo, le nuove costruzioni abitative dovranno essere ubicate nei pressi o comunque nei punti più vicini al nucleo o centro rurale, o nelle vicinanze dell'eventuale preesistente casa di abitazione;
- b) essere disposti secondo criteri di soleggiamento tradizionali dell'edilizia tipica locale, orientando l'asse maggiore dell'edificio secondo l'asse est-ovest;
- c) avere forma planivolumetrica semplice e compatta, in armonia con la tipologia rurale. Devono a tal fine essere evitati gli sfalsamenti e gli sporti delle falde del tetto, fatte salve le sporgenze necessarie allo sgrondo delle acque meteoriche. Sono inoltre da evitare le soluzioni architettoniche a piani sfalsati, i rialzi del terreno circostante o antistante l'edificio, i poggiali aggettanti, le pensiline, le coperture piane, le scale esterne aperte;
- d) presentare un numero massimo di due piani, senza possibilità di realizzare piani interrati o seminterrati, ad eccezione delle cantine accessibili solo attraverso scala interna;
- e) avere l'altezza massima dell'edificio pari a 6,50 ml, fatta salva l'altezza del manufatto esistente qualora maggiore e qualora se ne preveda il recupero;
- f) avere copertura con tetto a due o quattro falde, con manto in coppi e tegole similari;
- g) presentare prospetti caratterizzati da una forometria esterna regolare, composta da:
 - fori per le finestre rettangolari e allineati, aventi larghezza non superiore ai 100 cm. ed altezza non superiore ai 150 cm, secondo un rapporto larghezza/altezza compreso tra 0,54 e 0,66;
 - fori per le porte esterne aventi un' altezza massima di 250 cm;
 - serramenti con anta d'oscuro, porte, portoncini in legno;
 - pareti finite con intonaci di tipo tradizionale con eventuale colore incorporato o a calce.

Eventuali poggiali potranno essere realizzati in nicchia o comunque entro la sagoma dell'edificio. Sono ammessi i portici purché all'interno del corpo di fabbrica.

8.2 Sono ammesse soluzioni progettuali e d'ornato in deroga a quanto definito al precedente comma 8.1 qualora esse si armonizzino comunque con il contesto ambientale in cui la costruzione viene inserita; in tal caso il progetto dovrà essere adeguatamente motivato ed il parere espresso dalla CE riguardo all'ornato sarà vincolante ai fini del rilascio del permesso di costruire.

8.3 Per le opere di ristrutturazione, ampliamento, restauro e risanamento conservativo, ricomposizione, manutenzione di edifici con caratteristiche tipiche della tipologia rurale (ancorché privi di grado di protezione espressamente indicato), oltre agli indirizzi dei precedenti commi si dovrà porre particolare attenzione alla sistemazione esistente con la quale gli interventi di progetto devono armonizzarsi nei seguenti elementi fondamentali:

- inclinazione delle falde e manti di copertura;
- sporgenze, fili di cornice e colmo dei tetti;
- dimensione e allineamento dei fori;
- parametri e finiture esterni (fasce marcapiano, marcadavanzali, ecc.)
- camini esterni, comignoli, abbaini torrette ed altane, se di pregio.

8.4 Al fine di favorire l'aspetto unitario dei singoli edifici, per gli interventi di ampliamento di modesta entità relativi a costruzioni prive dei tradizionali caratteri formali e tipologici della zona agricola, è consentita la riproposizione di elementi quali serramenti, inclinazione dei tetti, tipi di


copertura e forometrie omogenei con le preesistenze.

10. Regime concessorio

Per il rilascio del titolo abilitativo edilizio si dovrà provvedere al pagamento degli oneri totali determinati con i valori tabellari vigenti senza alcuna riduzione.

Allegato all'Art. 13 bis:

Annessi rurali non più funzionali alla conduzione del fondo: Modulo di richiesta schedatura e disciplina puntuale per il cambio d'uso

 Città di Piazzola sul Brenta		
ANNESSO NON PIU' FUNZIONALE AL FONDO AGRICOLO		
Indirizzo	Foglio catastale	Mappali n.
DITTA:		
ZTO del PRG:		
VINCOLI E TUTELE:		
ANNO DI COSTRUZIONE DELL' ANNESSO		
ATTI LEGITTIMANTI L'ANNESSO		
NOMINATIVO DEL TECNICO PROFESSIONISTA INCARICATO DALLA DITTA		
<i>Estratto CTR - scala 1:2000</i>		<i>Estratto catastale - scala 1:2000</i>
DATI DIMENSIONALI - STATO ATTUALE:		
SUPERFICIE AREA FONDIARIA DI PERTINENZA TOTALE (dato da riportare anche nell'allegato 1)		
	mq	
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO NON FUNZIONALE		
	mq	
SUPERFICIE COPERTA NON FUNZIONALE		
	mq	
VOLUME NON FUNZIONALE		
	mc	
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA		
	n	
DISTANZA DA EDIFICIO PRINCIPALE		
	ml	
DESTINAZIONI D'USO ESISTENTI E PASSATE		
N. UNITA'ABITATIVE DEL CORPO PRINCIPALE		
	n	
SOTTOSERVIZI E OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI		
HA GIA' USUFRUITO/FATTO RICHIESTE DI USUFRUIRE DELLE POSSIBILITA' EDIFICATORIE RESIDENZIALI DATE DAL "PIANO CASA"?		
	SI	NO
ALTRO....		

Data

Firma

ELABORATI DA ALLEGARE ALLA PRESENTE SCHEDA:

- Planimetria dell'azienda in scala 1:500, con l'individuazione di tutti gli edifici dell'azienda presenti nell'area fondiaria di pertinenza e relative altezze, distanze, destinazioni d'uso, servitù, ecc e del

trattamento degli spazi aperti di pertinenza; (*La planimetria dovrà essere disegnata seguendo la legenda fornita in .dwg dal Comune*)

- Documentazione fotografica esaustiva che descriva l'annesso non più funzionale al fondo, le aree di pertinenza e gli edifici principali;
- Relazione agronomica a firma di agronomo che dimostri la non funzionalità dell'edificio alla conduzione del fondo;
- le informazioni relative alla ripartizione delle colture, alle macchine e attrezzi, ai componenti familiari che collaborano in azienda, ecc compilando *l'allegato 1* fornito dal Comune;

(*) per la compilazione della scheda utilizzare la legenda di seguito riportata


 accesso carrabile all'agglomerato

Edifici e manufatti

 annesso non più funzionale alla conduzione del fondo

 edificio residenziale


 edificio con altra funzione (specificare)

 manufatti tecnologici o altri ingombri (specificare)

Trattamento delle aree di pertinenza

 aree non drenanti (specificare se pavimentate, asfaltate ecc.)

 aree drenanti (specificare se acciottolato, battuto in terra, ecc.)

 aree a prato o giardino

 alberi ad alto fusto

 siepi

 recinzioni con rete o muretti (h max 1,50)