



# Comune di Fosso'

Città Metropolitana di Venezia

Area Urbanistica ed Edilizia Privata

Allegato C alla D.G.C. n. 3 del 20/01/2023

## PIANO DEGLI INTERVENTI

### LINEE GUIDA E CRITERI GENERALI

#### PER LA MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO DI COSTRUZIONI ESISTENTI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA – ART. 36 DELLE NORME TECNICHE DEL P.A.T.

I criteri di seguito specificati costituiscono linee guida a cui l'Amministrazione Comunale farà riferimento nella valutazione delle richieste di recupero con cambio di destinazione d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.

L'art. 36 delle Norme Tecniche del Piano di assetto del Territorio – P.A.T. prevede che la disciplina delle trasformazioni con cambio di destinazione d'uso delle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, sia definita attraverso una valutazione delle destinazioni d'uso compatibili con la zona agricola e del carico urbanistico ammissibile impresso dall'eventuale nuova destinazione d'uso.

La nuova destinazione urbanistica sarà definita attraverso schede di progetto inserite nel Piano degli Interventi che prevedano una riqualificazione generale dei luoghi, comprendendo anche la riqualificazione o la eliminazione dei manufatti che per dimensione, forma, colori, o altre caratteristiche contrastino con il carattere paesaggistico dei luoghi.

Il P.I. potrà identificare le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola e consentire utilizzazioni diverse da quelle agricole solo se gli immobili interessati:

- a) risultano legittimi o legittimati;
- b) sono di modesta consistenza e l'eventuale recupero, senza ampliamento, è ammesso con il limite di 800 mc, previa demolizione del volume eccedente;
- c) dispongano o realizzino opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni;
- d) sono coerenti o vengano resi coerenti con i caratteri tipologici dell'ambito agricolo, nel rispetto dei canoni paesaggistici dominanti;
- e) risultino in proprietà dei richiedenti o di loro parenti con grado di parentela entro il terzo grado, da data antecedente all'approvazione della variante al P.A.T.I. (26/03/2021);

Le previsioni progettuali saranno volte a disciplinare il recupero con cambio di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente senza ampliamento, con il limite massimo di 800 mc., anche per rispondere alle esigenze abitative di ordine familiare, volti a favorire la permanenza delle nuove famiglie nel tessuto sociale e nella comunità di appartenenza, da attuare mediante tipologie edilizie appropriate al contesto agricolo circostante.

Le proposte di intervento devono essere limitate ai volumi legittimi e/o legittimati e devono comprendere la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza.

Con la riconversione delle costruzioni non più funzionali all'azienda agricola, verrà vietata la possibilità di edificare nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza dei fabbricati oggetto di variante e nel fondo rustico di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. 11/2004 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali organizzati in funzione dell'azienda agricola.

Il richiedente dovrà impegnarsi a propria cura e spese, al momento del rilascio del titolo abilitativo agli interventi di trasformazione e cambio d'uso disciplinati dal Piano degli Interventi, a:

### *Area Servizi Urbanistica ed Edilizia Privata*

1. integrare le opere di urbanizzazione (reti tecnologiche e viarie) eventualmente carenti;
2. integrare gli insediamenti, qualora carenti, con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico, direttamente accessibili dalla viabilità pubblica;
3. individuare, ove possibile, soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
4. riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte, anche verso il territorio agricolo, in adeguamento al contesto ambientale, anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive ed arboree;
5. con riferimento alle richieste volte a dare risposta alle esigenze abitative di ordine familiare, dovrà essere istituito un atto unilaterale d'obbligo (cfr. allegato C.3) registrato e trascritto per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire, a soggetti non appartenenti al nucleo familiare del richiedente o con rapporto di parentela oltre il terzo grado, consapevole che l'Amministrazione Comunale potrà intraprendere azioni risarcitorie nei confronti dell'alienante in caso di cessione anticipata;

L'intervento sarà sottoposto alla determinazione del contributo straordinario in favore del Comune, definito ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter) D.P.R. 380/2001 e s.m.i., nella misura non inferiore al 50% del plusvalore economico conseguente alla modifica operata dalla previsione urbanistica.

Detto maggior valore sarà determinato quale differenza tra il valore commerciale dell'immobile generato dalla variante urbanistica (Valore post) ed il valore dell'immobile medesimo con la destinazione urbanistica precedente (Valore ante).

La richiesta di cambio d'uso dovrà contenere obbligatoriamente i dati indicati nello schema tipo allegato C.1.

Fossò li 20 gennaio 2023