

**COMUNE di VILLA BARTOLOMEA****PIANO DEGLI INTERVENTI****SCHEDE DI IDENTIFICAZIONE ED ANALISI UNITA'
EDILIZIE IN ZONA AGRICOLA NON PIU' FUNZIONALI
ALLA CONDUZIONE DEL FONDO**

Edizione per deduzione alle osservazioni ed approvazione



IL SINDACO
Comune di Villa Bartolomea
Andrea Tuzza

IL RESPONSABILE
Unità operativa: Servizio 3
Ufficio Tecnico E LLPP
Alessandro Furini

PROGETTO
PIERLUIGI ROMAN
Studio di Architettura ed Urbanistica
via Giotto n.1
37049 - Villa Bartolomea VR

Collaboratori:
FRANCESCO SBETTI
GIORGIO COLOGNI
SISTEMA SAS STP DI F. SBETTI & C.
Documentazione Ricerca Progettazione
Dorsoduro n.1249
30123 - Venezia VE

PIANIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI SUGLI INSEDIAMENTI IN ZONA AGRICOLA

Edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola Rif. Art. 54 NTO

1. GENERALITÀ

La Legge Regionale n.11/2004 demanda al PI l'individuazione dei fabbricati ritenuti non più funzionali alla conduzione di un fondo rustico o meglio all'Azienda Agricola a questi collegata. I motivi che giustificano la non funzionalità di un fabbricato, compreso in ZTO E - ambiti di territorio agricolo, possono essere i seguenti:

- non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola (trattasi del caso di fabbricati non appartenenti più ad un'azienda agricola);
- esiste un fondo rustico ed i fabbricati dell'azienda agricola non vengono più utilizzati in quanto tecnicamente obsoleti o sono variate le necessità produttive (esclusi i capannoni destinati ad allevamenti).

Si intende così favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente salvaguardando l'ambiente e le caratteristiche tipologiche e formali dell'edilizia rurale.

L'edificato è classificato a mezzo di schede d'analisi che attribuiscono ad ogni edificio un grado di protezione ed una destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche della zona rurale.

Nell'ambito del PI sono stati individuati gli annessi rustici presenti nel territorio rurale che hanno presentato istanza, indicando le norme per il recupero e il cambio di destinazione d'uso.

La presentazione di progetti di recupero di tali edifici è subordinata ad una serie di verifiche di compatibilità riguardanti:

- la mancanza di funzionalità rispetto al fondo, certificata da uno studio agronomico che deve descrivere in modo esauriente storia dell'azienda agricola degli ultimi 5 anni, indicare relativamente al fabbricato di cui si chiede il riconoscimento di non funzionalità, gli atti autorizzativi in base ai quali è stato realizzato, indicare i motivi per cui si ritiene il fabbricato non più funzionale e presentare una esauriente documentazione fotografica (almeno 6 foto) sia dell'esterno che dell'interno del fabbricato oggetto di domanda di non più funzionalità proprietà del richiedente l'intervento; l'impossibilità di ottenere ulteriori concessioni per edificare nuovi annessi rustici, fatti salvi gli interventi di cui all'art. 44 e 45 della L.R. 11/04, per coloro che otterranno il cambio di destinazione d'uso;
- la capacità insediativa residenziale aggiunta da attribuire al complesso di tali edifici;
- le destinazioni d'uso consentite nel contesto agricolo;
- la superficie e la sistemazione dell'area di pertinenza;
- il collegamento dell'edificio con le infrastrutture di servizio.

2. SCHEDE NORMATIVE

Le indicazioni relative al recupero di ogni singolo annesso sono contenute nelle schede allegate. Vi sono individuati il tipo di intervento, l'entità del recupero, le modalità di intervento e la tipologia edilizia di progetto.

Le indicazioni di progetto riportate nelle schede e riferite ad ogni caso analizzato, fanno riferimento a schemi grafici comuni alle tipologie locali.

3. DESTINAZIONI D'USO

Negli edifici censiti sono ammesse le destinazioni d'uso specificate e previste nelle relative schede, che sono nello specifico:

- residenza (da destinarsi a nuove case di abitazione);
- accessori alla residenza (garage, cantina, ripostiglio);
- piccole lavorazioni artigianali non nocive né inquinanti e compatibili con l'uso agricolo e residenziale, con un volume massimo di mc. 1001,00, una superficie utile di calpestio di mq.251,00 mq, un indice di copertura inferiore a 0,50 mc./mq.

Le piccole attività artigianali compatibili con i caratteri tipologici e formali degli edifici che, per natura, dimensioni e flussi di traffico indotti, non dovranno causare pregiudizio all'ambiente e al paesaggio rurale;

- attività turistico-ricettive e della ristorazione nonché tutte le attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio, previa dimostrazione e verifica della dotazione di servizi (verde e parcheggi di legge) e della compatibilità ambientale della nuova destinazione (adeguata accessibilità, presenza di idonee aree di pertinenza a servizio dell'attività, compatibilità con il contesto insediativo e con le tipologie edilizie esistenti, nonché con le destinazioni d'uso preesistenti negli edifici circostanti, ecc.).

Nel caso di destinazioni d'uso commerciali o ricettivo/turistico è obbligatoria almeno la dotazione degli standard primari di cui all'art.18 delle presenti NTO;

- attività commerciali nei limiti di piccoli esercizi di vicinato, compatibili con l'uso agricolo e residenziale e con caratteristiche dimensionali di cui al punto 2 precedente, limitatamente ai piani terra dei fabbricati;
- servizi privati di interesse pubblico, attività scientifiche e culturali, attività didattiche sociali, con caratteristiche dimensionali di cui al punto 2 precedente.

All'atto della richiesta di cambio di destinazione d'uso dovrà essere prodotta documentazione che certifichi la legittimità dei volumi interessati. Nel caso che questa non sia dimostrabile, sarà conseguentemente negato il cambio d'uso.

Gli interventi di recupero comportanti la realizzazione di 2 o più unità residenziali dovranno prevedere una quota minima pari al 50% del volume destinata a residenza permanente.

Il cambio di destinazione d'uso da attuale ad ammissibile è sempre possibile per le attività legate alla conduzione del fondo.

Per nuove residenze o altre attività slegate dalla conduzione del fondo, è necessario che l'edificio preesistente non sia più funzionale alla sua conduzione. In questo caso il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione asseverata, a firma di un tecnico agrario iscritto all'ordine professionale di appartenenza, che documenti e dimostri la cessata funzionalità dell'edificio ai fini della conduzione dell'azienda agricola.

La variazione di destinazione d'uso sarà concessa solo previo convenzionamento dell'avente titolo con il Comune, per la realizzazione, contemporanea al titolo abilitativo, di tutte le opere di urbanizzazione e dei servizi tecnologici mancanti, ritenuti indispensabili dallo stesso Comune.

4. ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Le indicazioni di questo censimento/manifestazioni devono essere osservate nella redazione dei progetti edilizi e gli interventi sono diretti o soggetti a convenzione, qualora comportino la realizzazione di due o più unità immobiliari.

Per i fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo sono consentiti gli interventi di recupero con cambio di destinazione d'uso in residenza e/o secondo quanto precisato in ciascuna scheda, con le seguenti precisazioni:

- delimitazione fondo agricolo: rappresenta la delimitazione dell'area strettamente pertinenziale dell'edificio;
- interventi sul volume esistente: salvo diverse indicazioni sono generalmente ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento per esigenze igienico/funzionali o funzionali non superiore al 10% del volume esistente;
- il volume riconvertibile, comprensivo di eventuali ampliamenti puntualmente quantificati nella scheda, esclude qualsiasi ulteriore ampliamento comunque ammissibile, se non specificatamente previsto dalla scheda.

5. MODALITÀ ATTUATIVE

Gli interventi di recupero sono subordinati:

- alla stipula di apposita Convenzione con il Comune la quale, oltre a definire le modalità e i tempi di attuazione degli interventi ammessi, dovrà prevedere la contestuale istituzione di un vincolo notarile decennale da trascrivere nei Registri Immobiliari in modo da non consentire la variazione della destinazione d'uso e la realizzazione di ulteriori annessi rustici (non edificandi) sui terreni del fondo;
- alla dimostrazione della regolarità urbanistica degli edifici oggetto di intervento.

Con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali ricadenti in zona agricola, anche se avvenuta con cessione di credito edilizio, è vietata la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-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 11/2004 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione.

Gli interventi comportanti la modificazione della sagoma dell'edificio (interventi di ristrutturazione edilizia totale o sostituzione edilizia) dovranno mirare ad ottenere un organismo edilizio meglio integrato con l'ambiente ed il paesaggio nel rispetto delle tipologie edilizie ed insediative indicate per la zona agricola.

6. VINCOLO DI NON EDIFICABILITÀ

Qualora il proprietario del fondo agricolo intenda avvalersi della possibilità di cambio d'uso prevista dalle presenti norme, non potrà ottenere titolo abilitativo a edificare nuovi annessi rustici o ad ampliare gli esistenti, a meno che non dimostri di aver acquisito altri terreni da adibire al fondo stesso.

7. SUPERFETAZIONI

Il cambio d'uso dell'annesso comporta la contestuale demolizione delle superfetazioni presenti nell'area di pertinenza, anche se non espressamente individuate dalle schede. Il volume in demolizione potrà essere recuperato se espressamente indicato nella scheda.

Attualmente non sono presenti nel territorio comunale di Villa Bartolomea degli immobili schedati come edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.

Di seguito vengono, comunque, predisposti l'elenco e lo schema della scheda tipo da compilare in caso di richiesta di istituzione di edificio non più funzionale alla conduzione del fondo. La scheda dovrà essere compilata secondo le indicazioni normative sopra indicate.

ATO ZTO data rilevamento scheda n° 1

ANAGRAFICA

DATI ANAGRAFICI

DENOMINAZIONE DITTA O NOME TITOLARE ATTIVITA' SPECIFICA

UBICAZIONE SEDE SOCIALE

SETTORE ECONOMICO ATTIVITA'

Industria o artigianato di produzione: - Commercio: - Albergo, ostello, ecc. -

Artigianato di servizio: - Pubblico esercizio, bar, ristorante: - Altro: -

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Fabbricati	Foglio n. -	Mappale n.-	Subalterno n.-
Fabbricati	Foglio n. -	Mappale n.-	Subalterno n.-
Fabbricati	Foglio n. -	Mappale n.-	Subalterno n.-

PROPRIETA' IMMOBILI

DATI ATTIVITA' ESISTENTE

DATI RIFERITI ALL'ATTIVITA'

Mq. Superficie coperta -

Mq. Superficie altri piani -

Altezza massima edificio -

N° massimo piani -

Mq. Edifici incongrui demolire -

DATI RIFERITI ALL'ABITAZIONE

Mq. Superficie coperta -

Mq. Superficie altri piani -

Altezza massima edificio -

N° massimo piani -

Mq. Edifici incongrui demolire -

DATI STEREOMETRICI COMPLESSIVI

Superficie coperta totale -

Superficie utile totale -

Superficie fondiaria totale -

Rapporto di copertura totale -

Mq. Edifici incongrui demolire -

EPOCA DI COSTRUZIONE FABBRICATI

Anno nucleo originario -

Usufruito del condono edilizio -

Usufruito L.R.1/82 o L.R.11/87 -

ANNO DI INIZIO ATTIVITA'

Nei fabbricati (anche altre ditte) -

Della Ditta (nel Comune di Villa) -

Della Ditta (in altri Comuni) -

TITOLO DI GODIMENTO EDIFICIO

Proprietà -

Affitto -

Altro: -

ADDETTI ALL'ATTIVITA'

N° titolari -

N° familiari coadiuvanti -

N° dipendenti a tempo pieno -

N° dipendenti part time -

MOTIVAZIONE AMPLIAMENTO

Aumento della Produzione -

Ampliamento attività -

Nuovi settori produttivi -

Ristrutturazione aziendale -

Aumento manodopera -

Altro: -

SITUAZIONE GENERALE IMPIANTI E LOCALI

DOTAZIONE DI SERVIZI

Dotazione area verde mq. -

Dotazione area a parcheggio mq. -

Spogliatoi con servizi -

Mensa -

SITUAZIONE DEGLI IMPIANTI PRODUTTIVI

Ottima dotazione avanzata -

Discreta comunque efficienti -

Sufficiente dotazione attuale -

Insufficiente impianti obsoleti -

SITUAZIONE DEI LOCALI

Ottima locali adeguati e funz. -

Discreta locali funzionali -

Sufficiente -

Insufficienti locali inadeguati -

INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

Cabina elettrica -

Centrale termica -

Depuratore -

Altro: -

FONTI DI RIFORNIMENTO ENERGETICO

Energia Elettrica -

Gasolio -

Gas -

Altro: -

ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI

Acquedotto -

Elettricità -

Fognatura -

Gas -

TIPO DI RIFIUTI E SMALTIMENTO

RIFIUTI SOLIDI

Solidi urbani (non speciali)	-
Solidi speciali e fanghi	-

RIFIUTI LIQUIDI

Fluidi di lavorazione	-
Acque di raffreddamento	-

RIFIUTI AERIFORMI

Fumi	-
Polveri	-

ANALISI DELLA SITUAZIONE VIARIA

SITUAZIONE VIARIA

Accesso da strada privata	-	-
Accesso da strada pubblica	-	-
Sede stradale adeguata	-	-
Sede stradale da allargare	-	-
Sede stradale da asfaltare	-	-

PRESENZA DI FATTORI DI SICUREZZA

Presenza di innesti	-	-
Presenza di specchi	-	-
Presenza di illuminazione	-	-
Presenza di segnaletica strad.	-	-
Presenza di rallentatori	-	-

NECESSITA' DI FATTORI DI SICUREZZA

Necessità di innesti	-	-
Necessità di specchi	-	-
Necessità di illuminazione	-	-
Necessità di segnaletica strad.	-	-
Necessità di rallentatori	-	-

GRADO DI COMPATIBILITA' DELL'ATTIVITA'

CON L'EDIFICIO

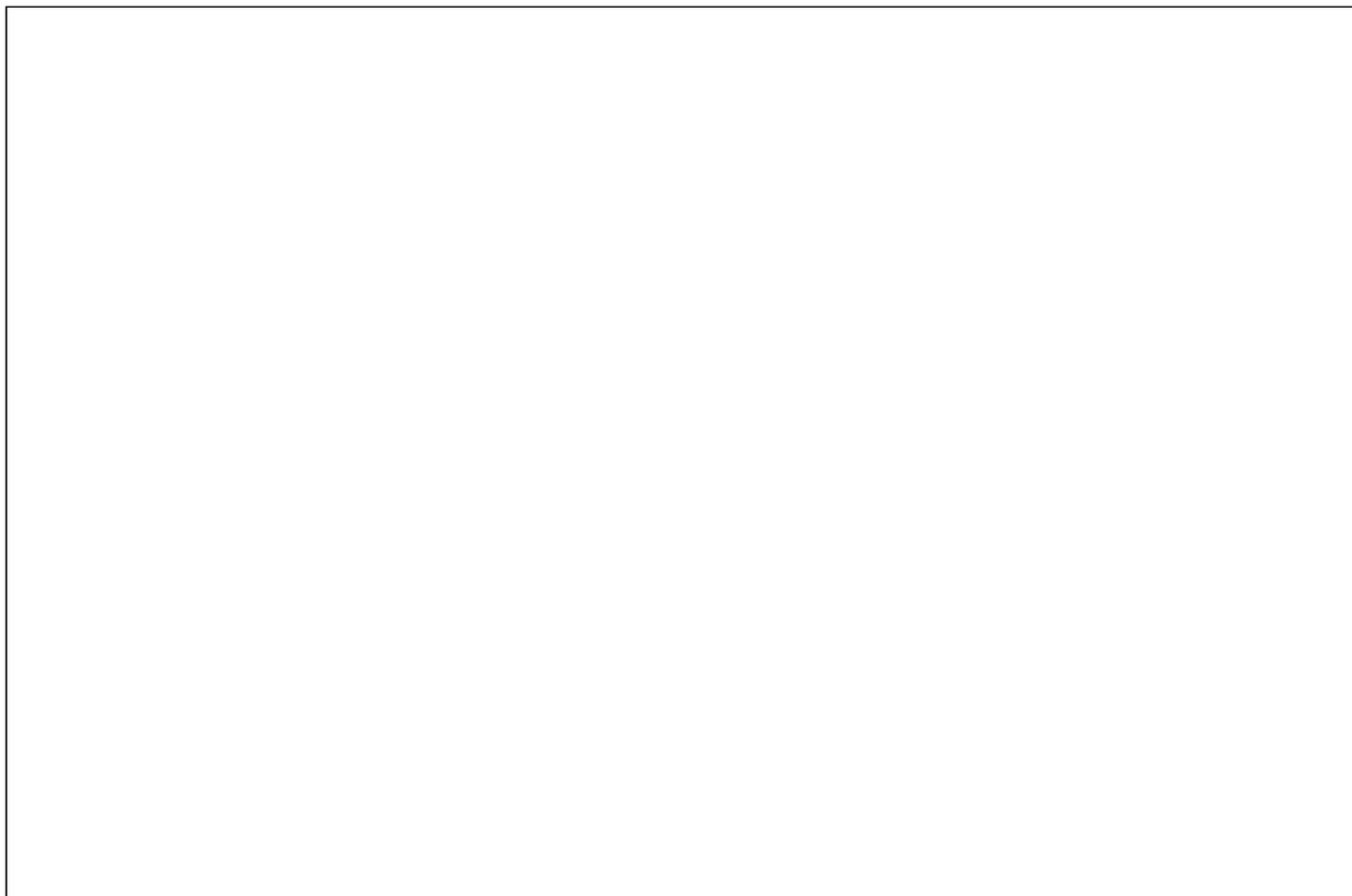
Compatibile	-
Attualmente incompatibile ma potrebbe essere reso compatibile	-
Incompatibile (per le caratteristiche proprie dell'edificio)	-

CON L'AMBIENTE

Impatto sulle abitazioni circostanti (rumore, fumo, polvere, ecc.)	-
Impatto visivo sul paesaggio naturale circostante	-
Impatto sulla viabilità esistente	-

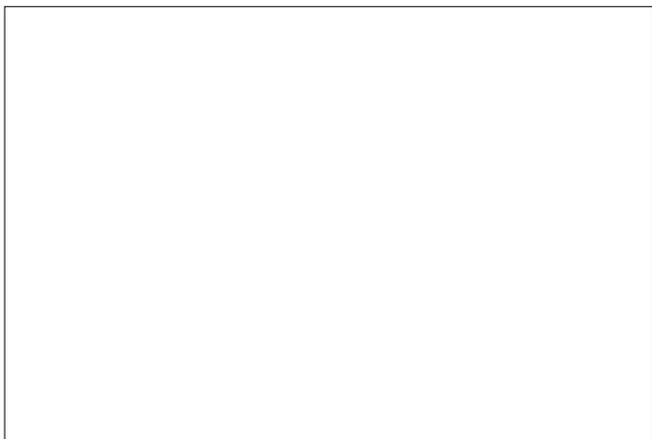
PLANIMETRIA CATASTALE

ESTRATTO MAPPA CATASTALE

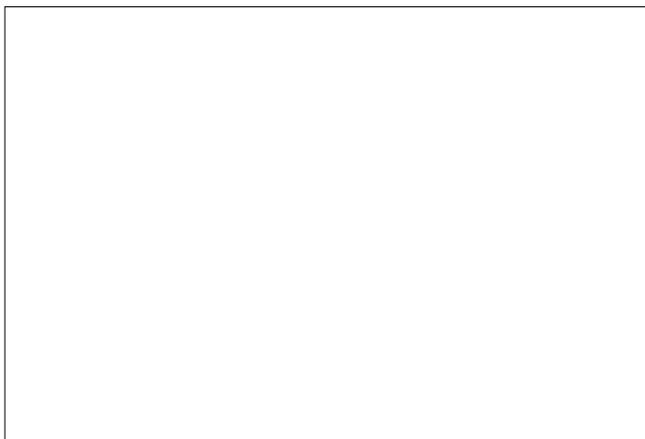


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

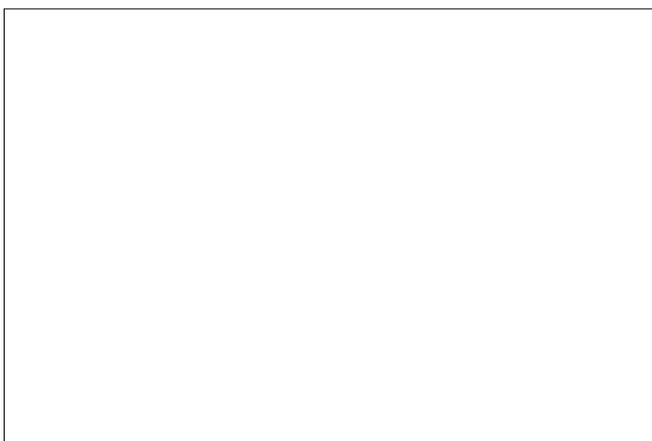
FOTOGRAFIA N.1



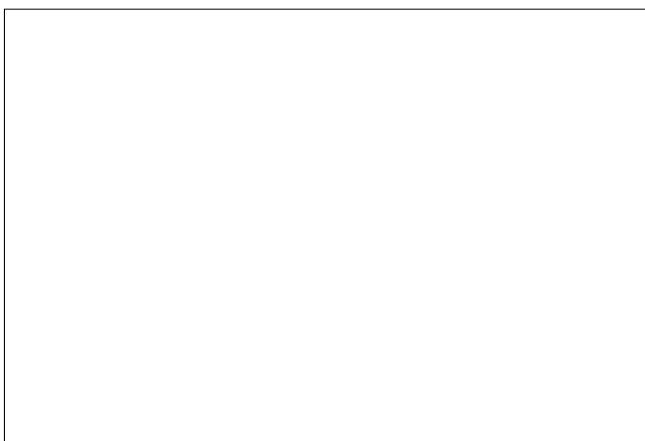
FOTOGRAFIA N.2



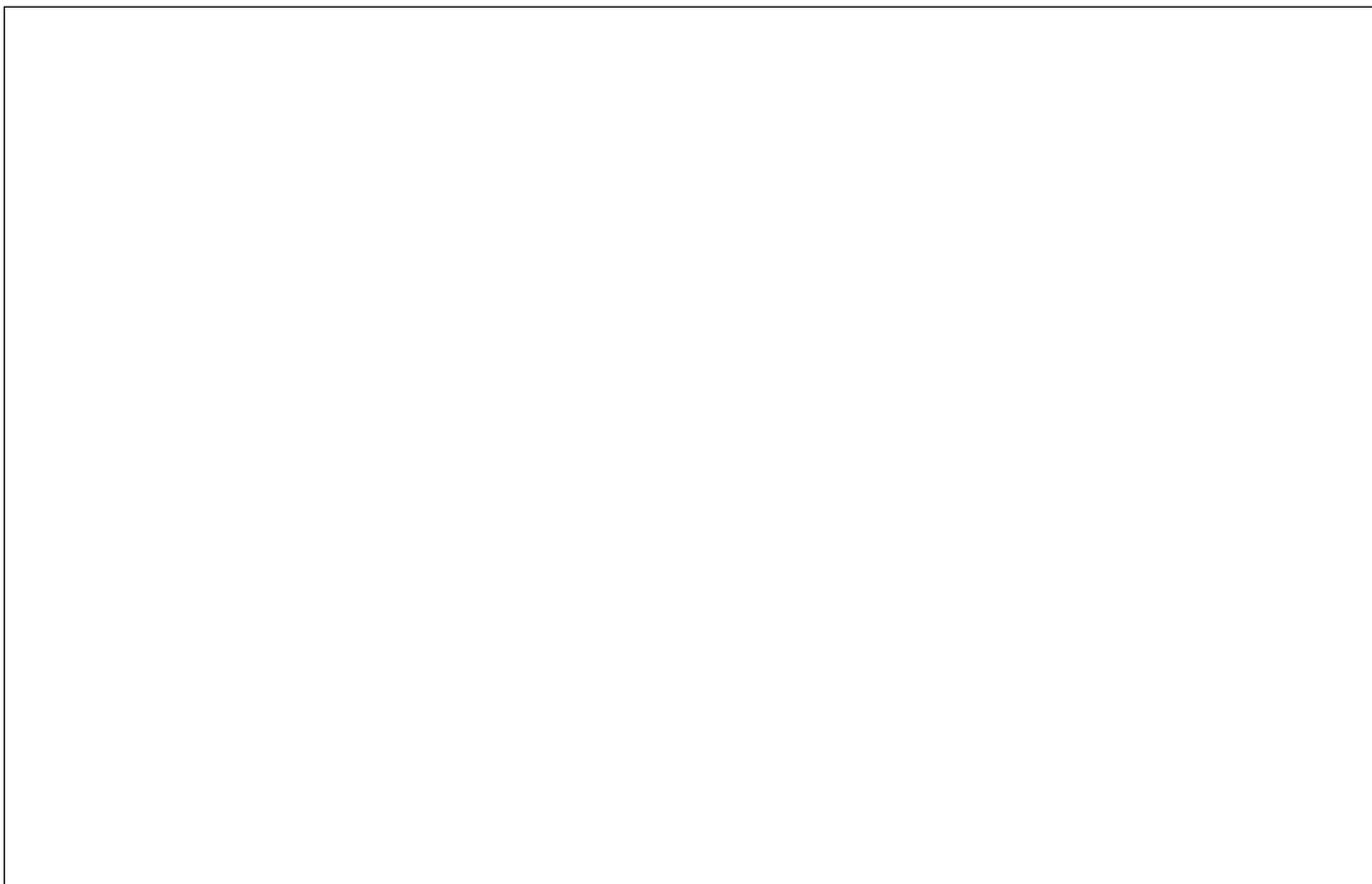
FOTOGRAFIA N.3



FOTOGRAFIA N.4



FOTOGRAFIA AEREA



DATI DI PROGETTO

DATI RIFERITI ALL'ATTIVITA'

Mq. nuova superficie coperta	-
Altezza massima edificio	-
N° massimo piani	-

DATI RIFERITI ALL'ABITAZIONE

Mq. nuova superficie coperta	-
Altezza massima edificio	-
N° massimo piani	-

DATI RIFERITI AL LOTTO

Nuova superficie fondiaria	-
Nuova superficie a verde	-
Nuova superficie a parcheggio	-

CONFRONTO INDICI STEREOMETRICI

DATI RIFERITI ALL'ATTIVITA' - STATO DI FATTO

Mq. superficie coperta	-
Altezza massima edificio	-
N° massimo di piani	-
Edifici produttivi incongrui da demolire	-

DATI RIFERITI ALL'ATTIVITA' - STATO DI PROGETTO

Mq. superficie coperta	-
Altezza massima edificio	-
N° massimo di piani	-
Edifici produttivi incongrui da demolire	-

DATI RIFERITI ALL'ABITAZIONE - STATO DI FATTO

Mq. superficie coperta	-
Altezza massima edificio	-
N° massimo di piani	-
Edifici residenziali incongrui da demolire	-

DATI RIFERITI ALL'ABITAZIONE - STATO DI PROGETTO

Mq. superficie coperta	-
Altezza massima edificio	-
N° massimo di piani	-
Edifici residenziali incongrui da demolire	-

**DATI STEREOMETRICI
 STRUTTURA COMPLESSIVA ESISTENTE**

Mq. superficie coperta esistente totale	-
Mq. superficie edifici incongrui da demolire	-
Mq. superficie fondiaria esistente totale	-
% di rapporto di copertura esistente mq/mq	-
Mq. superficie a verde	-
Mq. superficie a sosta e parcheggio	-

**DATI STEREOMETRICI
 STRUTTURA COMPLESSIVA DI PROGETTO**

Mq. superficie coperta totale finale	-
Mq. superficie edifici incongrui da demolire	-
Mq. superficie fondiaria totale finale	-
% di rapporto di copertura di progetto mq/mq	-
Mq. superficie vincolata a verde	-
Mq. superficie vincolata a sosta e parcheggio	-

NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI PROGETTO