



# **CITTÀ DI CAMPOSAMPIERO**

*(Provincia di Padova)*

35012 - P.zza Castello, 35 - C.F.80008970289-P.I.00686700287

[www.comune.camposampiero.pd.it](http://www.comune.camposampiero.pd.it)

PEC: [comune.camposampiero.pd@pecveneto.it](mailto:comune.camposampiero.pd@pecveneto.it) - Email: [info@comune.camposampiero.pd.it](mailto:info@comune.camposampiero.pd.it)

## **PIANO DEGLI INTERVENTI LINEE GUIDA E CRITERI GENERALI 2022**

### **PER LA FORMULAZIONE DI PROPOSTE DI MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO DI COSTRUZIONI ESISTENTI DI MODESTA ENTITA' NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA E/O DEL FONDO**

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 di modesta entità non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola e/o del fondo (rif. art.43 comma 2 lett.d) LR.11/2004 e Art.11.1 lett.b) NTA del PAT, Art.26 comma 1bis NTO del PI).

L'articolo 11 delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio (PAT) prevede che il PI identifichi, nel territorio agricolo, gli edifici con utilizzazioni multiple, non più funzionali alle esigenze del fondo, per i quali potranno essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole solo se gli immobili interessati:

- dispongono o realizzano, le opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni;
- 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.

L' Art.26 comma 1bis (Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo) delle NTO del PI prevede che:

- Sono individuati, nelle tavole di progetto e nelle specifiche schede, gli annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo ed i fabbricati dismessi che possono essere recuperati ad altre destinazioni d'uso nel rispetto delle prescrizioni delle presenti N.T.O. e delle relative schede.
- La variazione di destinazione d'uso è ammessa esclusivamente per gli annessi rustici esistenti alla data di entrata in vigore del P.I. legittimi e/o legittimati ed è disciplinata dal presente articolo.
- La legittimità dei fabbricati non più funzionali deve essere comprovata dal richiedente in sede di

presentazione dei progetti e di variazione di destinazione d'uso.

- Gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione residenziale e/o comunque compatibili con la residenza in ambito agricolo (artigianato di servizio, artigianato artistico, studi/uffici et similia), sono ammessi solo per gli edifici individuati con apposita schedatura, nei limiti volumetrici in esse previsti e comunque non superiore a 600 m<sup>3</sup> e a condizione che l'edificio sia dichiarato non più funzionale alle esigenze del fondo, sulla base di un'analisi agronomica redatta dal progettista o, comunque, da un tecnico abilitato, con conseguente totale demolizione degli annessi rustici non più funzionali, eccedenti la porzione oggetto di cambio d'uso.
- All'atto del rilascio del permesso di costruire relativo a modifiche di destinazioni d'uso di annessi rustici non più funzionali all'azienda agricola, è istituito sul fondo pertinenza, a cura del richiedente, un vincolo di non edificazione di annessi rustici trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

Gli edifici dovranno essere di modesta entità, in ogni caso nei limiti volumetrici indicati nelle apposite schedature e comunque non superiore a 600 m<sup>3</sup>.

Le trasformazioni mediante cambio d'uso saranno infatti definite 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.

I fabbricati dovranno risultare in proprietà dei richiedenti, o dei soggetti con rapporto di parentela entro il terzo grado in linea retta con gli stessi, alla data di approvazione del presente documento da parte del consiglio comunale.

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 600 mc** (art. 26 comma 1 bis NTO del PI), 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.

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:

- 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, 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) istituire un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto quale vincolo per la non alienazione della nuova abitazione, derivante dal cambio d'uso, prima che siano trascorsi 10 anni dalla realizzazione della stessa. Il periodo di validità di tale vincolo può essere ridotto con

provvedimento del Consiglio Comunale, per cause eccezionali, da documentare puntualmente da parte del richiedente. E' comunque ammessa l'alienazione all'interno dello stesso nucleo familiare e a parenti fino al terzo grado in linea retta.

L'intervento sarà sottoposto al contributo straordinario in favore del Comune, definito ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter) DPR n° 380/2001, **“in misura non inferiore al 50%”** del plusvalore economico conseguente alla modifica operata dalla previsione urbanistica.

Il contributo straordinario sarà determinato dal plusvalore conseguente alla modifica urbanistica, dato dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alle nuove destinazioni urbanistiche attribuite dal Piano degli Interventi ed il valore degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e con la destinazione urbanistica precedente. (Rif. DCC 11 del 09/03/2016).

La domanda di variante al PI dovrà essere formulata utilizzando il modulo di richiesta allegato 3.4.1.