

Procedimento

Variante puntuale al Piano degli Interventi per il recupero di annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo

Responsabile: arch. Davide Bonato

Procedura

Variante ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004

Fase

Adozione Delibera C.C. n. del

Approvazione Delibera C.C. n. del

Elaborato

Relazione con Schede Norma

Sindaco Stefano Tonazzo

Segretario Generale Sorace Francesco

Ufficio di Piano Davide Bonato

Alessandro Burattin



Consulente Antonio Buggin

Aprile 2023

Relazione

- 1 Oggetto della Variante
- 2 Elaborati della Variante
- 3 Normativa di riferimento
- 4 Cambio d'uso annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo
- 4.1 Istanze presentate e istanze accolte
- 5 Contributo straordinario di urbanizzazione
- 6 Schede Norma

1 Oggetto della Variante

La presente relazione ha lo scopo di illustrare i contenuti della Variante puntuale al Piano degli Interventi del Comune di Limena, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, relativa al riuso e cambio di destinazione d'uso di annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo.

2 Elaborati del Piano

Gli elaborati che compongono la variante sono:

1. Relazione con estratti cartografici e normativi (Schede Norma)
2. Banca dati alfa-numerica e vettoriale.

3 Normativa di riferimento

Art. 43 - Tutela del territorio agricolo nel Piano Regolatore Comunale (LR 11/2004)

.....

2. Il piano degli interventi (PI) individua:

.....

- d) le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal PAT per gli edifici con valore storico-ambientale di cui al comma 1, lettera a);

Art. 44 - Edificabilità (LR 11/2004)

.....

5. Gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti in zona agricola sono disciplinati dal PAT e dal PI ai sensi dell'articolo 43. Sono sempre consentiti, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente, purché la destinazione abitativa sia consentita dallo strumento urbanistico generale.

LR 32/2013 - Nuove disposizioni per il sostegno e la riqualificazione del settore edilizio e modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia.

Art. 3 bis - Interventi nelle zone agricole.

1. Nelle zone agricole gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 sono consentiti limitatamente agli edifici a destinazione residenziale e a quelli funzionalmente destinati alla conduzione del fondo agricolo.
2. Per gli edifici residenziali in zona agricola l'ampliamento, qualora realizzato sulla prima casa di abitazione, è calcolato sulla volumetria massima assentibile ai sensi della vigente normativa. Limitatamente agli edifici composti da due unità immobiliari, anche se sovrapposte, e ai soli fini del calcolo dell'ampliamento, la volumetria massima assentibile è riferita a ciascuna unità immobiliare anziché all'intero edificio, fermo restando il rispetto di quanto previsto dall'articolo 2, comma 4.
3. L'ampliamento di cui all'articolo 2 e l'eventuale ampliamento previsto dall'articolo 44, comma 5, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e successive modificazioni, possono essere realizzati recuperando la struttura agricolo-produttiva non più funzionale alla conduzione del fondo, ancorché separata dall'edificio principale, o con la costruzione di un corpo edilizio separato, ai sensi dell'articolo 2, comma 2."

4 Cambio d'uso annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo

Con l'obiettivo di garantire il miglior utilizzo dei volumi esistenti in zona agricola, sui manufatti specificatamente individuati negli elaborati cartografici di PI è consentito il cambio d'uso a residenza.

Al fine di consentire un adeguato accorpamento dei manufatti, gli interventi di trasformazione edilizia associati al cambio d'uso potranno prevedere anche la demolizione e ricostruzione del sedime originario in accorpamento ad altri manufatti esistenti.

Le nuove residenze dovranno essere realizzate nel rispetto delle normative edilizie e sanitarie vigenti e delle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale. Esse dovranno altresì garantire i requisiti di allacciamento e/o scarico previsti dalle vigenti disposizioni utilizzando, in alternativa, sistemi e impianti autonomi. In particolare dovrà essere garantito l'accesso e i collegamenti alla pubblica via senza nessun impegno da parte dell'Amministrazione Comunale a garantire o eseguire tali opere.

4.1 Istanze presentate e istanze accolte

L'Amministrazione Comunale ha pubblicato gli avvisi pubblici aventi per oggetto "Manifestazione di interesse per interventi puntuali al P.I. per l'attuazione delle nuove politiche urbane/territoriali di cui all'avviso prot. n. 4902" con i quali si invitavano i soggetti interessati a presentare proposte per la riclassificazione urbanistica di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo.

Sono pervenute al protocollo n. 15 istanze che sono state istruite dagli uffici e sono risultate accompagnate da una apposita relazione agronomica per la verifica dei requisiti tecnici (dati sulla consistenza dello stato di fatto, relazione che attesti la "non funzionalità" dell'immobile nei confronti dell'attività dell'azienda agricola e la descrizione del progetto richiesto).

Per le istruttorie positive sono state effettuate le valutazioni della valorizzazione immobiliare conseguibile al cambio di destinazione d'uso (ai sensi dell'art. 16 comma 4 lett d-ter) del DPR 380/01 e del relativo contributo straordinario di urbanizzazione.

A seguito della corrispondenza con i privati, le istanze accolte sono quelle di seguito riportate, per ognuna delle quale è stata redatta la Scheda Norma riportate nel successivo articolo 6.

5 Contributo straordinario di urbanizzazione

Ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/01 articolo 4 lettera d-ter):

d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o

immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

La formulazione del metodo generale di calcolo del plusvalore poggia sull'assunto che questo è dato dalla differenza tra il valore futuro delle aree o degli immobili trasformati e il valore attuale delle aree o degli immobili da trasformare.

Le trasformazioni del territorio, generate dalle previsioni del PI rispetto alla disciplina urbanistica previgente, sono soggette a contributo straordinario di urbanizzazione (contributo perequativo) commisurato a tali valorizzazioni e posto a carico del soggetto attuatore, ed è utilizzato dal Comune per finalità di interesse pubblico (riqualificazione urbana, tutela ambientale, edilizia con finalità sociali, servizi di livello urbano); di opere e servizi pubblici in ambiti urbani degradati o carenti, con finalità di riqualificazione urbana.

Il valore attuale delle aree o degli immobili da trasformare corrisponde al valore del bene allo stato anteriore alle opportunità di trasformazione determinate dal PI. Si evidenzia che le indicazioni strategiche del PAT sono riferite alle possibili trasformazioni urbanistico-territoriali e non determinano quindi l'attribuzione di alcuna nuova o diversa capacità edificatoria, prerogativa questa legata esclusivamente alle scelte operative effettuate dal PI.

Il valore del Contributo perequativo è calcolato sulla base del beneficio ottenuto a seguito della trasformazione urbanistica ed è calcolato tramite verifiche di stima.

Sotto il profilo dei valori immobiliari, il beneficio conseguente alla trasformazione viene determinato come differenza tra il valore di mercato dei beni immobili che il piano consente di realizzare e il valore dell'area prima della trasformazione indotta dalla variante urbanistica.

Volume oggetto di trasformazione m ³	Superficie coperta teorica m ² =m ³ /3	Valore Iniziale (V.I.) Valori Agricolo Medi prov.PD	Valore Finale (V.F.) Valori medi IMU	Vantaggio economico V.F. - V.I.	Coefficiente perequativo 50%	Quota perequativa da corrispondere al Comune €
		€ 6/m ²	€ 57,38/m ²			

Nella tabella sono indicati :

- l'entità della volumetria oggetto di trasformazione
- la superficie coperta teorica (data dal volume di trasformazione diviso per altezza teorica di 3 metri);
- valore attuale dell'area coperta teorica applicando il Valori Agricoli Medi tabellari per la provincia di Padova: regione agraria 4, seminativo arborato pari a € 6/m²
- valore finale dell'area coperta teorica applicando i valori delle tabelle delle aree edificabili approvate dal Comune ai fini IMU , zona residenziale esterna ai centri urbani ZTO C.1.1 = € 57,38/m²
- la quantificazione del vantaggio economico dato dal valore finale meno il valore iniziale;
- l'attribuzione del coefficiente perequativo pari al 50% del vantaggio economico
- quota perequativa pari al 50% del vantaggio economico.

6 Schede Norma

Scheda ANF 1a - 1b

Scheda ANF 2a - 2b

Scheda ANF 3a - 3b

Scheda ANF 4a - 4b

Scheda ANF 5a - 5b

Scheda ANF 6a - 6b

Scheda ANF 7a - 7b

Scheda ANF 8a - 8b

Scheda ANF 9a - 9b

Scheda ANF 10a - 10b

Scheda ANF 11a - 11b

Scheda ANF 12a - 12b

Scheda ANF 13a - 13b

Comune di **Limena**
Provincia di Padova

Piano degli Interventi
L.R. 11/2004

ATO
n. 2.1

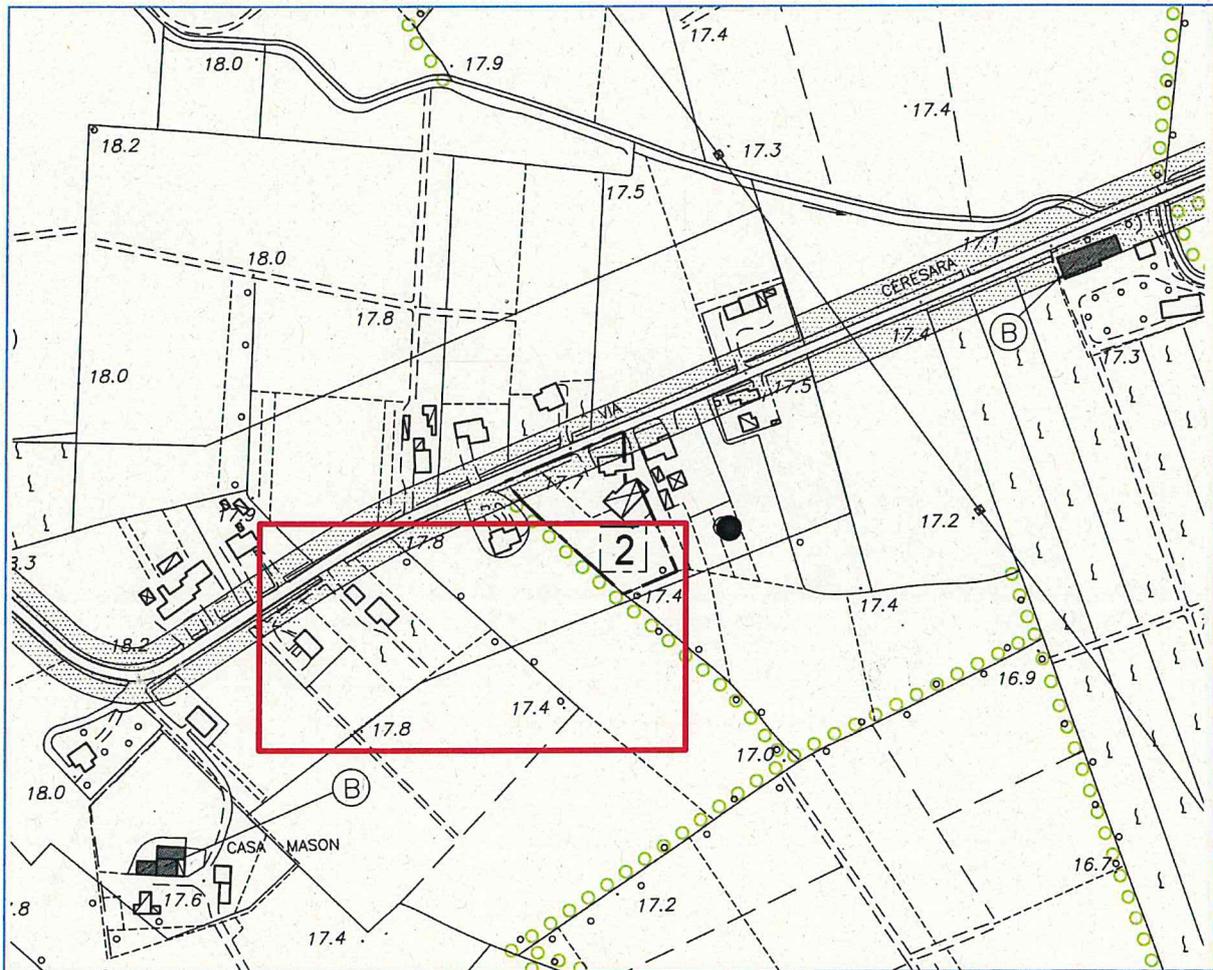
Istanza n. 1 Ditta B. V. - prot. 7151/2021

Ubicazione: Via Ceresara

Scheda Norma

ANF/1a

Situazione ex ante (**P.I. vigente**)



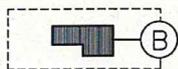
Legenda:



SCHEDA ATTIVITA' PRODUTTIVA FUORI ZONA



ATTIVITA' PRODUTTIVA DA TRASFERIRE



EDIFICI CON GRADO DI TUTELA "B" E AMBITO DI TUTELA



FILARI DI ALBERI

Comune di **Limena**
Provincia di Padova

Piano degli Interventi
L.R. 11/2004

ATO
n. 2.1

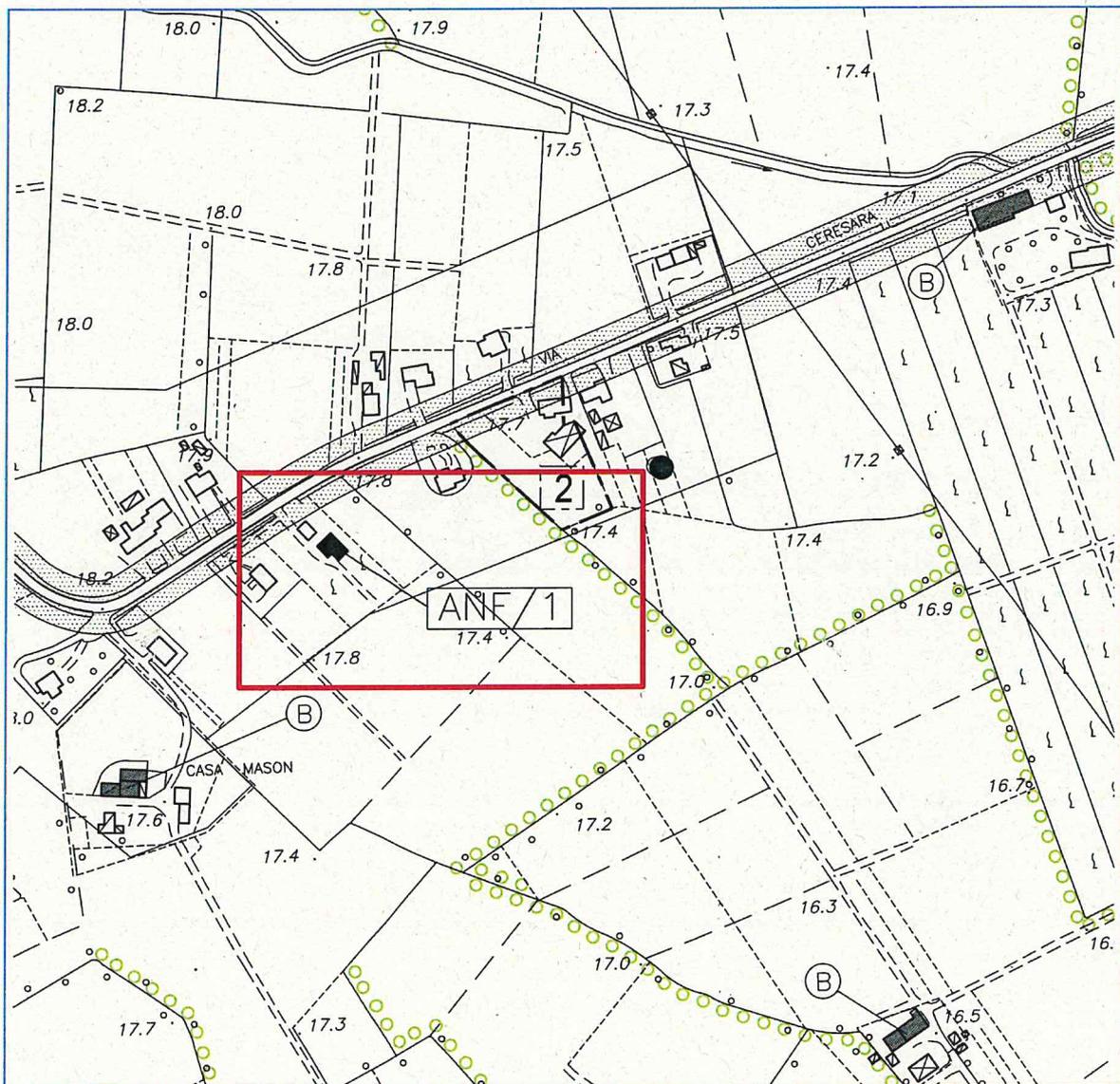
Istanza n. 1 Ditta B. V. - prot. 7151/2021

Ubicazione: Via Ceresara

Scheda Norma

ANF/1b

Situazione ex post (**P.I. variante**)



Legenda



ANNESI AGRICOLI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO
SCHEDA n.

Volumetria trasformabile mc 600,00
Superficie coperta teorica mq 200,00

Comune di **Limena**
Provincia di Padova

Piano degli Interventi
L.R. 11/2004

ATO
n. 2.1

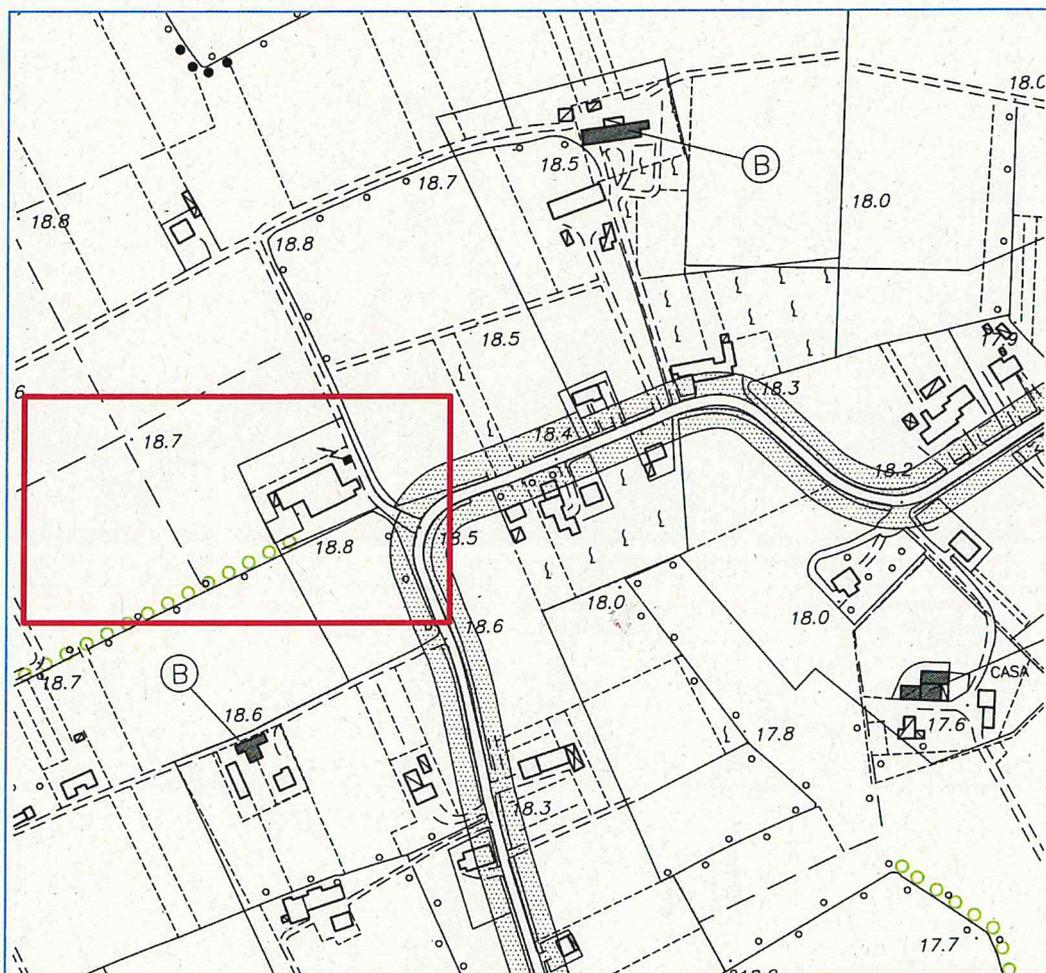
Istanza n. 2 Ditta C. A. - prot. 8914/2021

Ubicazione: Via Ceresara

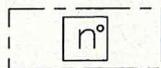
Scheda Norma

ANF/2a

Situazione ex ante (**P.I. vigente**)



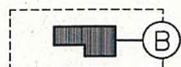
Legenda:



SCHEDA ATTIVITA' PRODUTTIVA FUORI ZONA



ATTIVITA' PRODUTTIVA DA TRASFERIRE



EDIFICI CON GRADO DI TUTELA "B" E AMBITO DI TUTELA



FILARI DI ALBERI

Comune di **Limena**
Provincia di Padova

Piano degli Interventi
L.R. 11/2004

ATO
n. 2.1

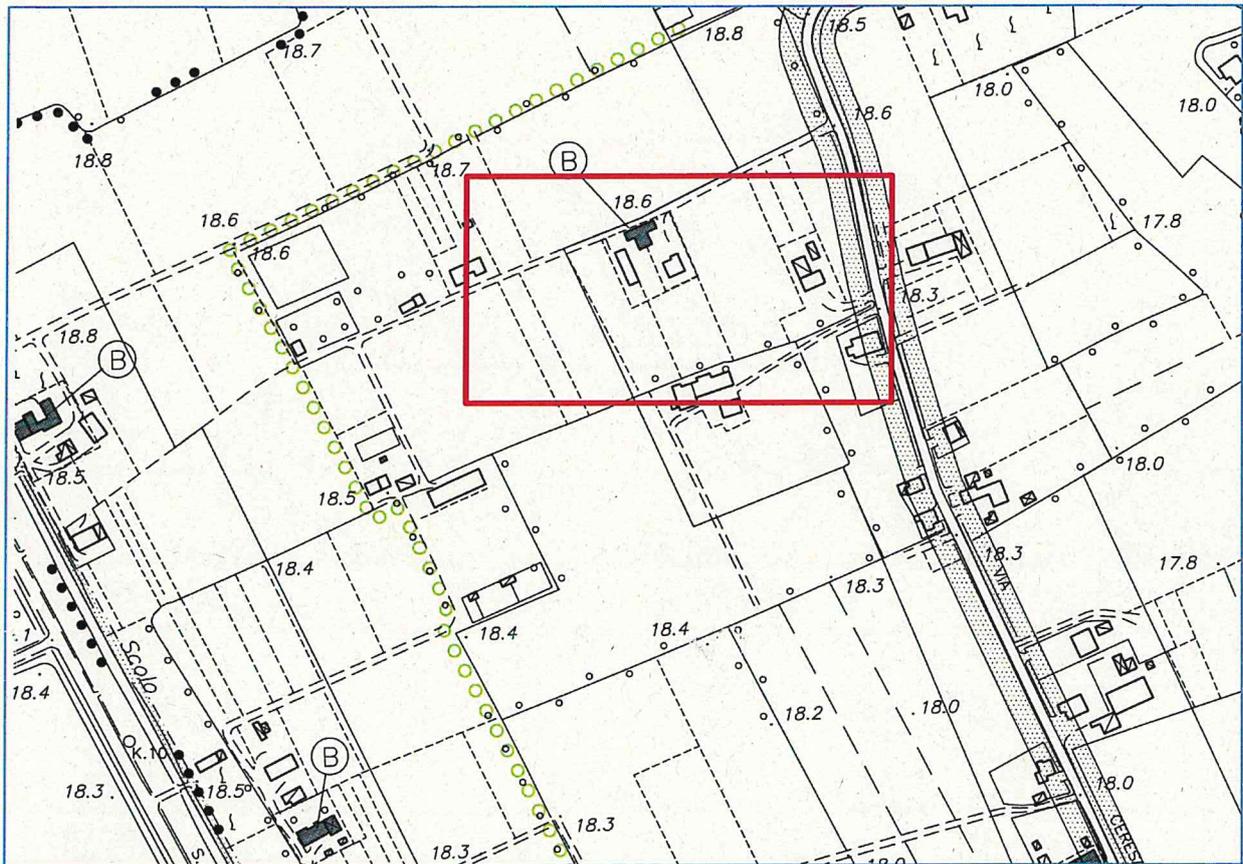
Istanza n. 3 Ditta G. R. M. - prot. 9035/2021

Ubicazione: Via Ceresara

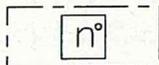
Scheda Norma

ANF/3a

Situazione ex ante (**P.I. vigente**)



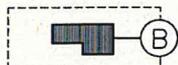
Legenda:



SCHEDA ATTIVITA' PRODUTTIVA FUORI ZONA



ATTIVITA' PRODUTTIVA DA TRASFERIRE



EDIFICI CON GRADO DI TUTELA "B" E AMBITO DI TUTELA



FILARI DI ALBERI

Comune di **Limena**
Provincia di Padova

Piano degli Interventi
L.R. 11/2004

ATO
n. 2.1

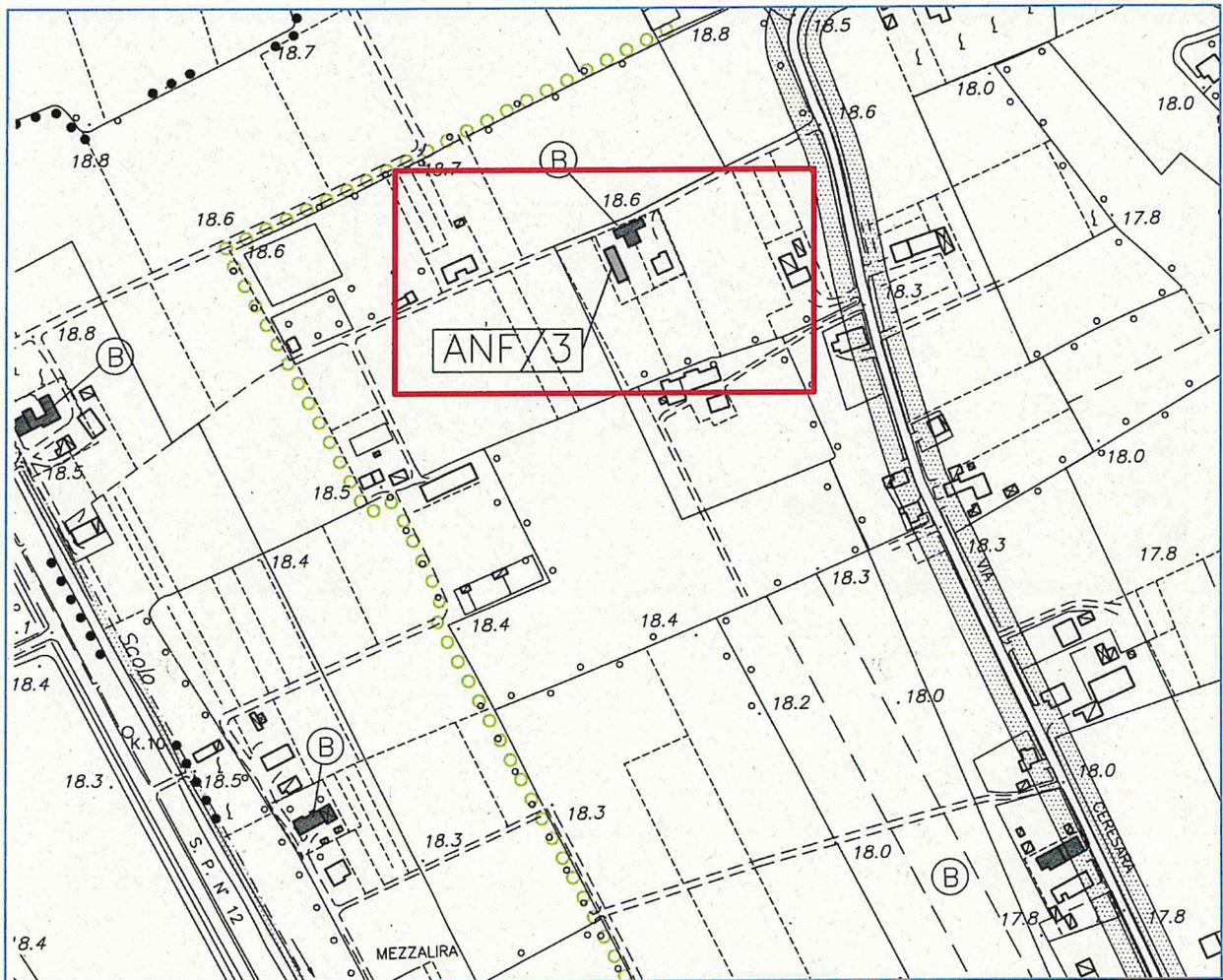
Istanza n. 3 Ditta G. R. M. - prot. 9035/2021

Ubicazione: Via Ceresara

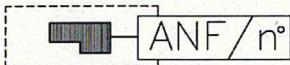
Scheda Norma

ANF/3b

Situazione ex post (**P.I. variante**)



Legenda



ANNESI AGRICOLI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO
SCHEDA n.

Volumetria trasformabile mc 800,00
Superficie coperta teorica mq 267,00

Comune di **Limena**
Provincia di Padova

Piano degli Interventi
L.R. 11/2004

ATO
n. 2.1

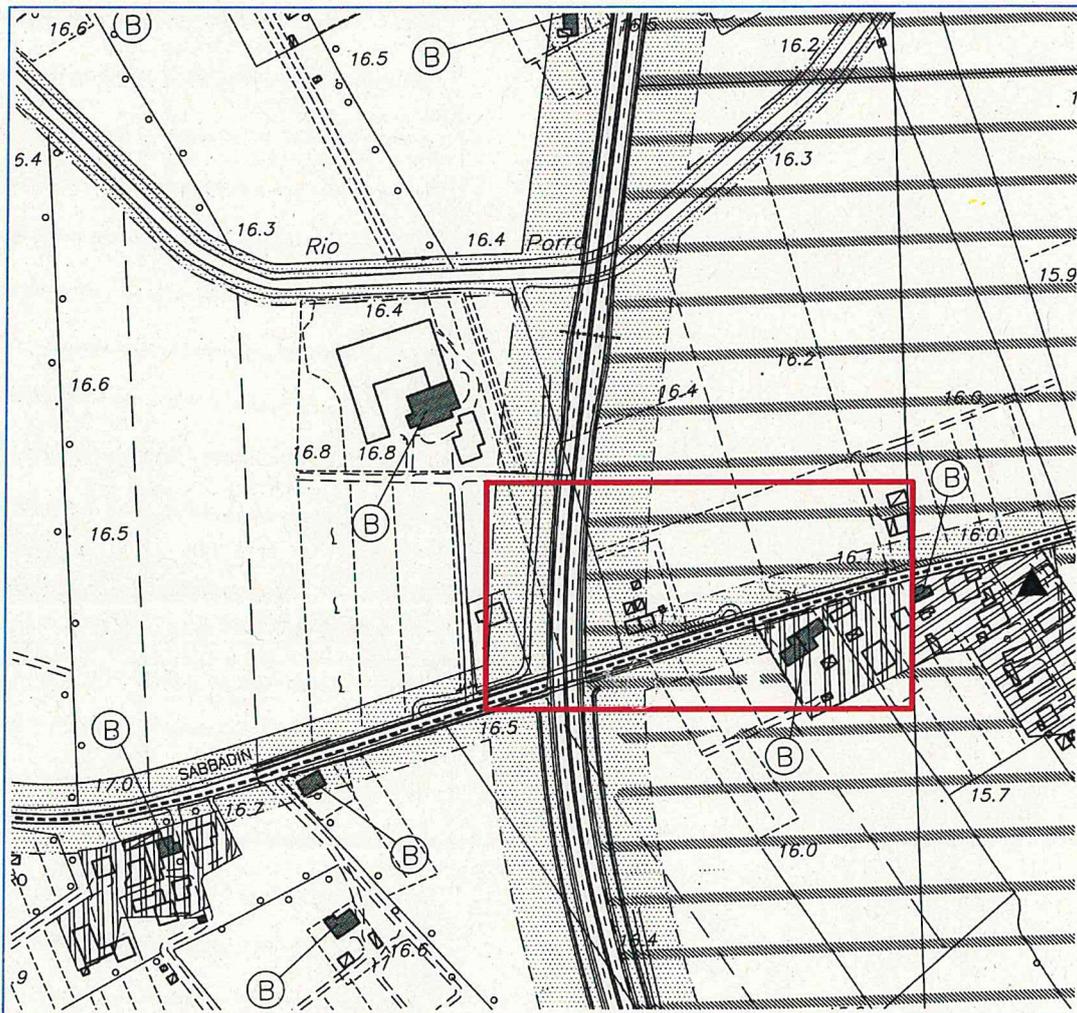
Istanza n. 4 Ditta P. L. e C. A. - prot. 9036/2021

Ubicazione: Via Sabbadin

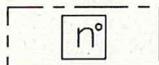
Scheda Norma

ANF/4a

Situazione ex ante (**P.I. vigente**)



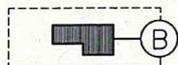
Legenda:



SCHEDE ATTIVITA' PRODUTTIVA FUORI ZONA



ATTIVITA' PRODUTTIVA DA TRASFERIRE



EDIFICI CON GRADO DI TUTELA "B" E AMBITO DI TUTELA



FILARI DI ALBERI

Comune di **Limena**
Provincia di Padova

Piano degli Interventi
L.R. 11/2004

ATO
n. 2.1

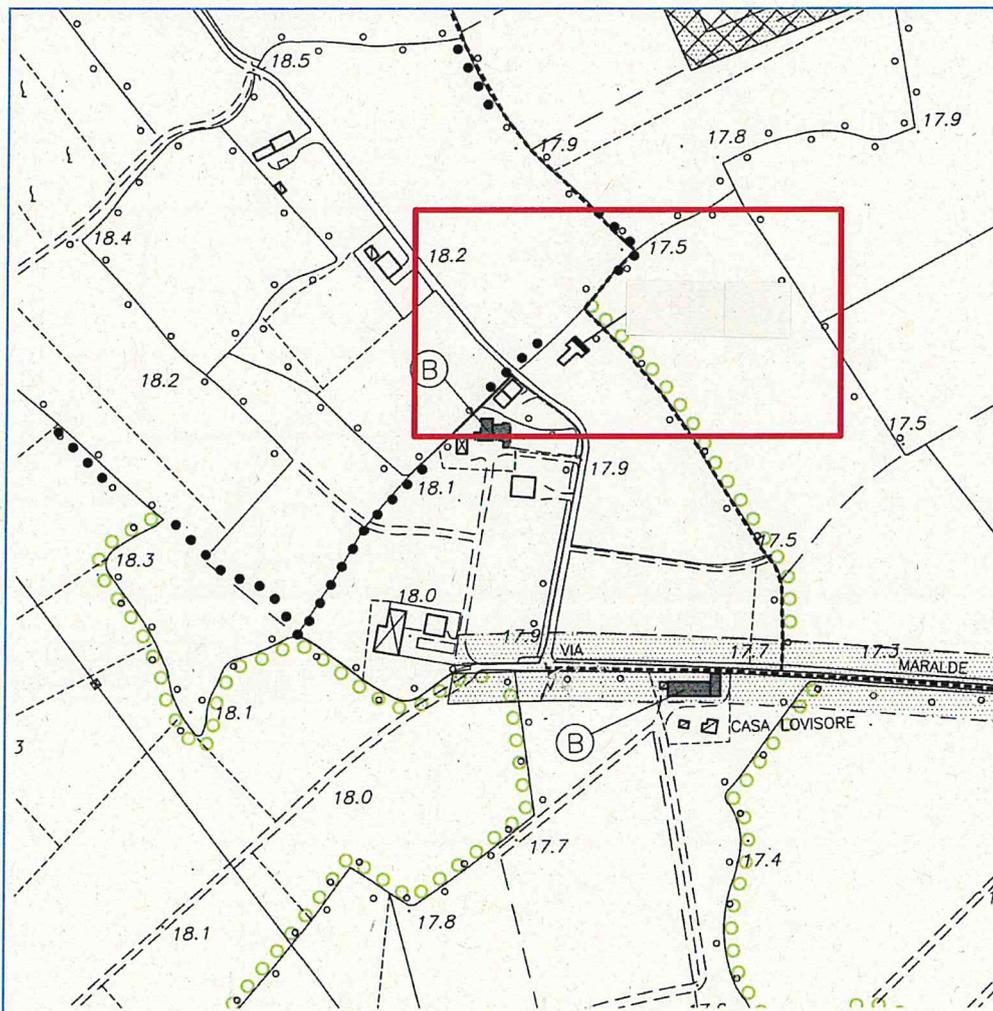
Istanza n. 5 Ditta G. R. - prot. 8959/2021

Ubicazione: Via Maralde

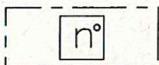
Scheda Norma

ANF/5a

Situazione ex ante (**P.I. vigente**)



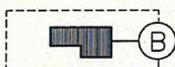
Legenda:



SCHEDA ATTIVITA' PRODUTTIVA FUORI ZONA



ATTIVITA' PRODUTTIVA DA TRASFERIRE



EDIFICI CON GRADO DI TUTELA "B" E AMBITO DI TUTELA



FILARI DI ALBERI

Comune di **Limena**
Provincia di Padova

Piano degli Interventi
L.R. 11/2004

ATO
n. 2.1

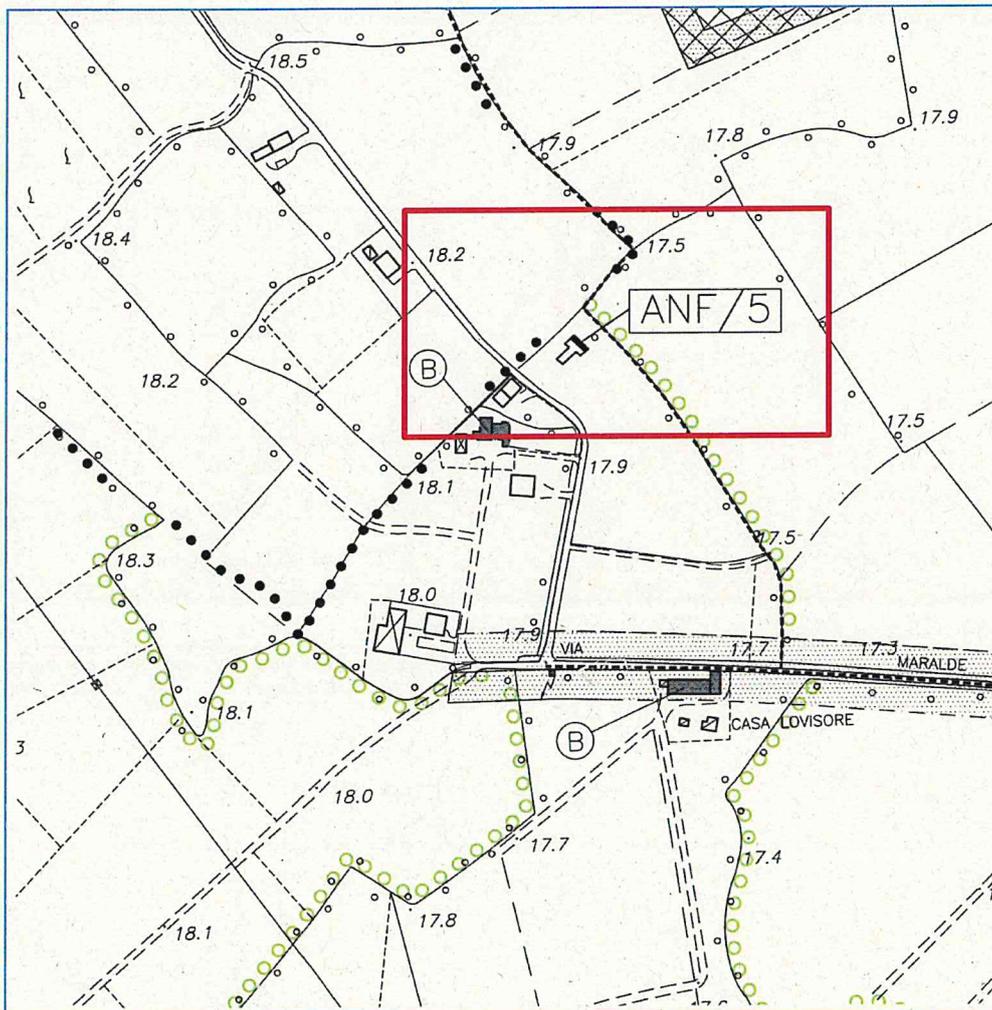
Istanza n. 5 Ditta G. R. - prot. 8959/2021

Ubicazione: Via Maralde

Scheda Norma

ANF/5b

Situazione ex post (**P.I. variante**)



Legenda



ANNESI AGRICOLI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO
SCHEDA n.

Volumetria trasformabile mc 294,00

Superficie coperta teorica mq 98,30

Comune di **Limena**
Provincia di Padova

Piano degli Interventi
L.R. 11/2004

ATO
n. 2.1

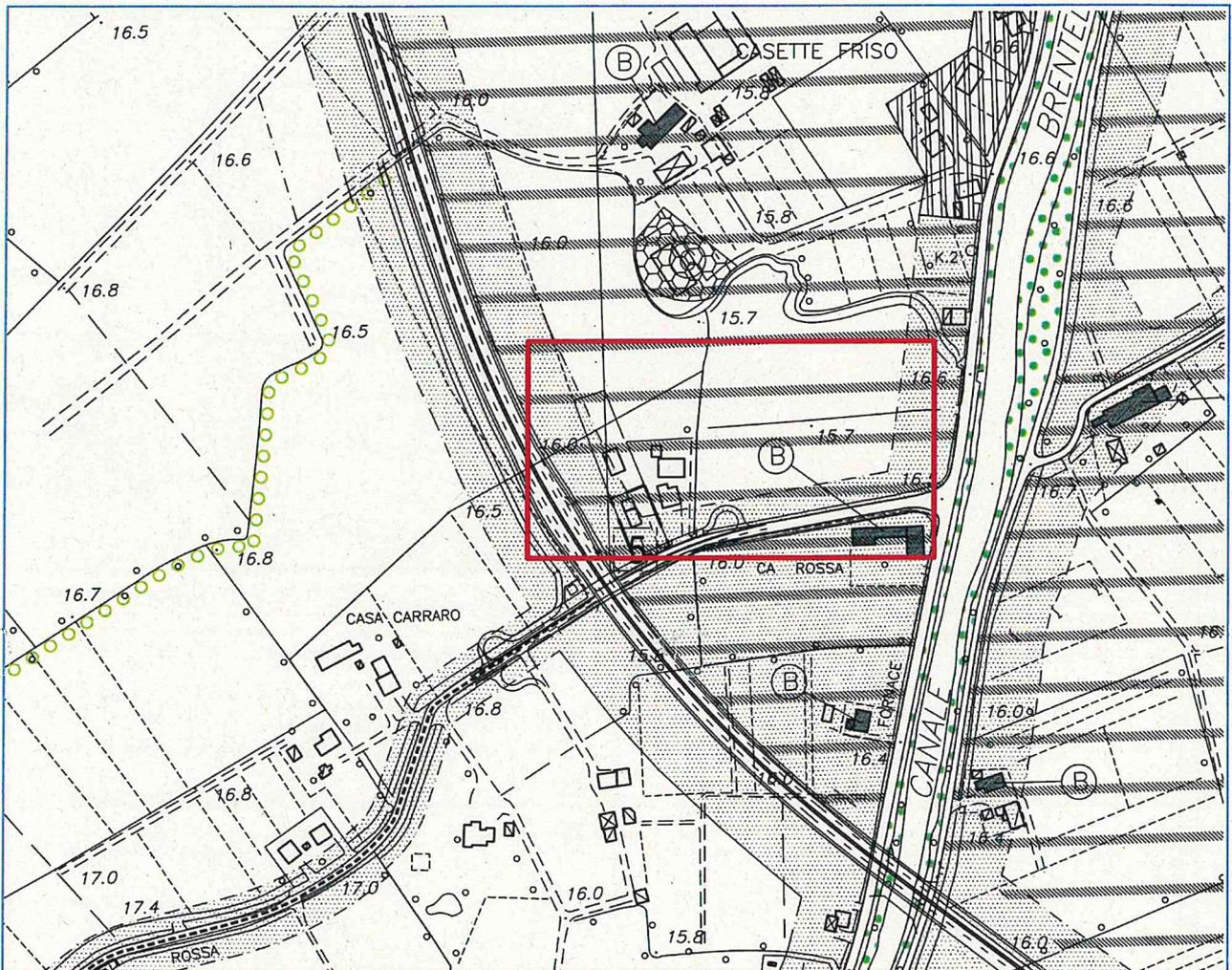
Istanza n. 6 Ditta A. R. e C. L. - prot. 9556/2021

Ubicazione: Via Ca' Rossa

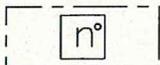
Scheda Norma

ANF/6a

Situazione ex ante (**P.I. vigente**)



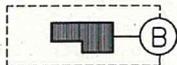
Legenda:



SCHEDA ATTIVITA' PRODUTTIVA FUORI ZONA



ATTIVITA' PRODUTTIVA DA TRASFERIRE



EDIFICI CON GRADO DI TUTELA "B" E AMBITO DI TUTELA



FILARI DI ALBERI

Comune di **Limena**
Provincia di Padova

Piano degli Interventi
L.R. 11/2004

ATO
n. 2.1

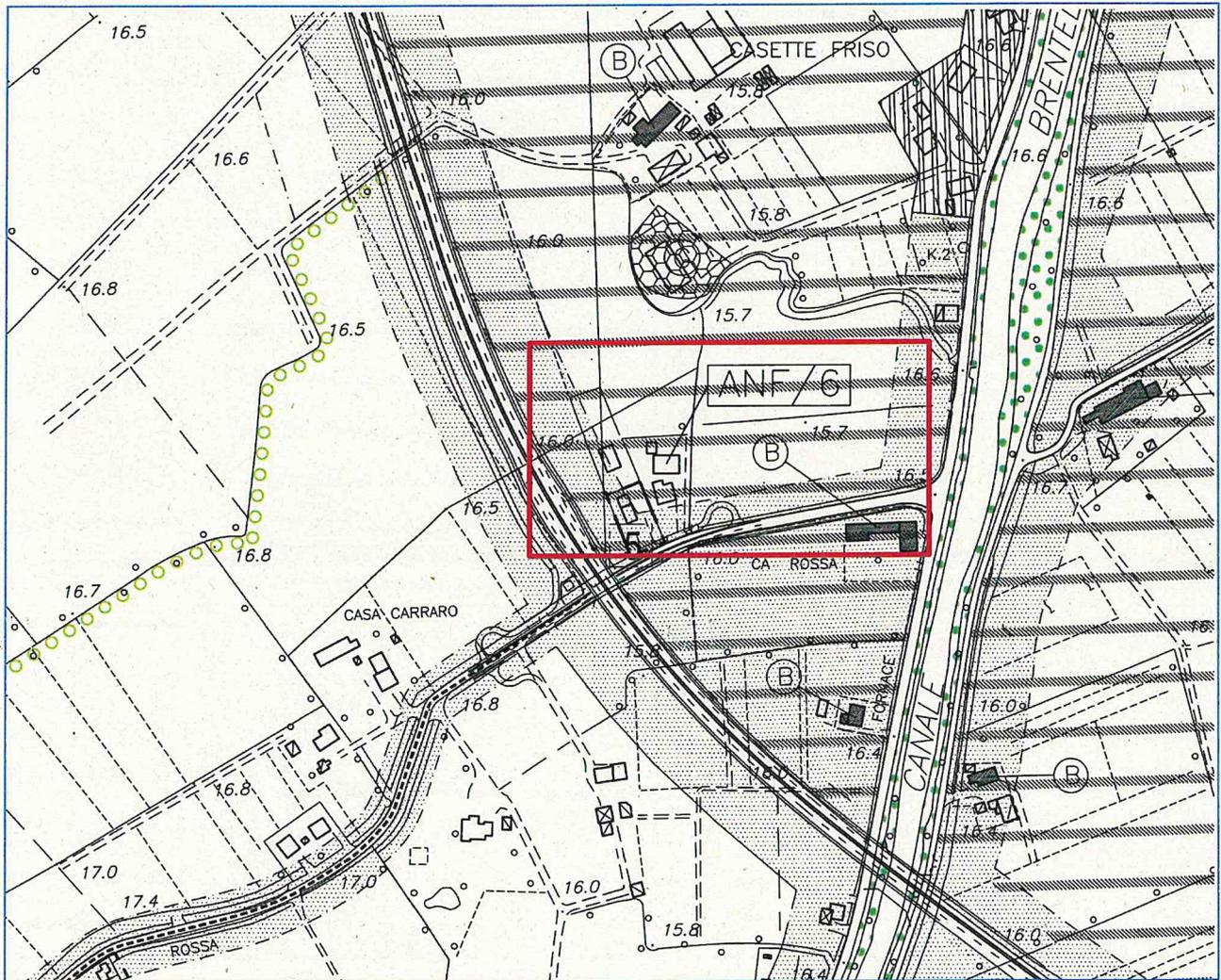
Istanza n. 6 Ditta A. R. e C. L. - prot. 9556/2021

Ubicazione: Via Ca' Rossa

Scheda Norma

ANF/6b

Situazione ex post (**P.I. variante**)



Legenda



ANNESI AGRICOLI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO.
SCHEDA n.

Volumetria trasformabile mc 1300,00

Superficie coperta teorica mq 337,00

ATO
n. 2.1

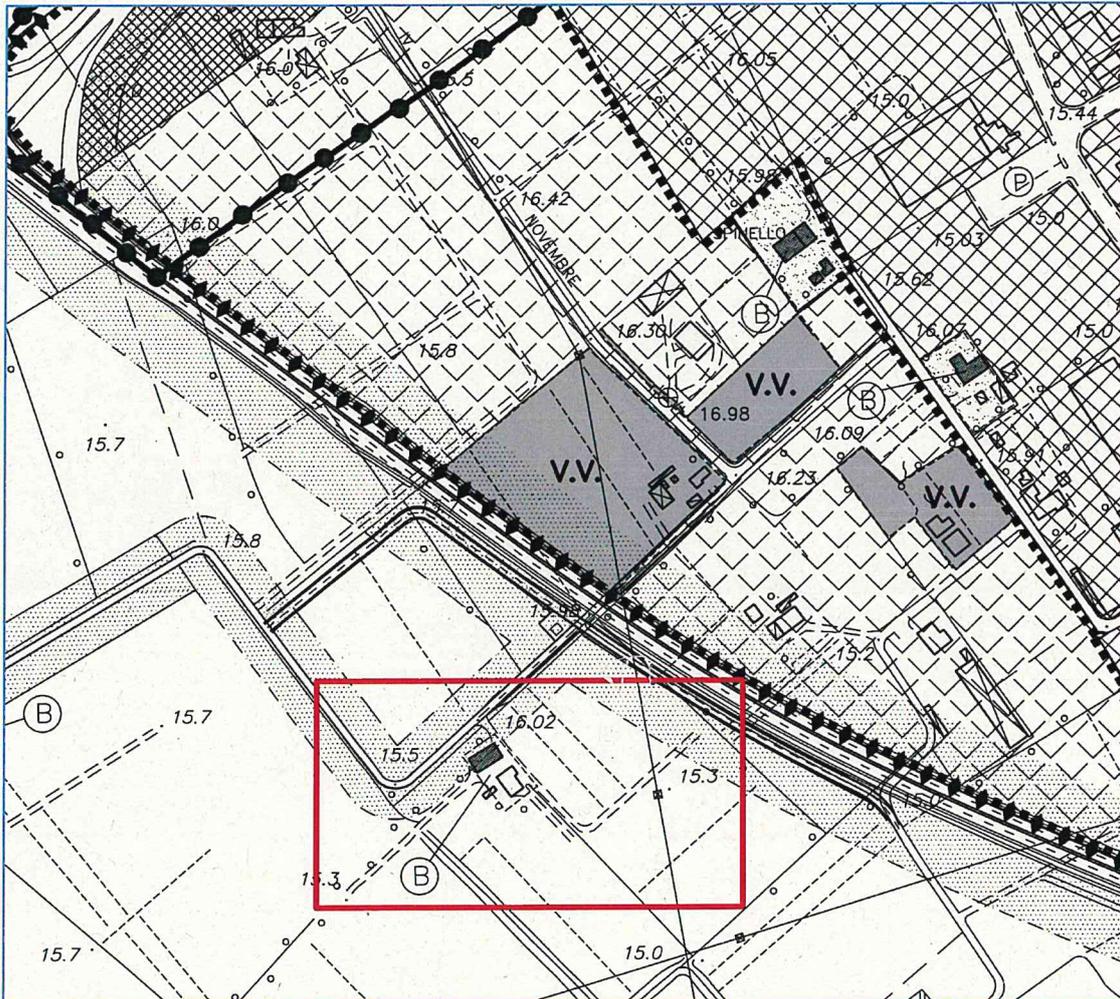
Istanza n. 7 Ditta P. C. - prot. 8831/2021

Ubicazione: Via Brusoni

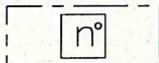
Scheda Norma

ANF/7a

Situazione ex ante (**P.I. vigente**)



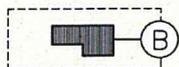
Legenda:



SCHEDE ATTIVITA' PRODUTTIVA FUORI ZONA



ATTIVITA' PRODUTTIVA DA TRASFERIRE



EDIFICI CON GRADO DI TUTELA "B" E AMBITO DI TUTELA



FILARI DI ALBERI

Comune di **Limena**
Provincia di Padova

Piano degli Interventi
L.R. 11/2004

ATO
n. 2.1

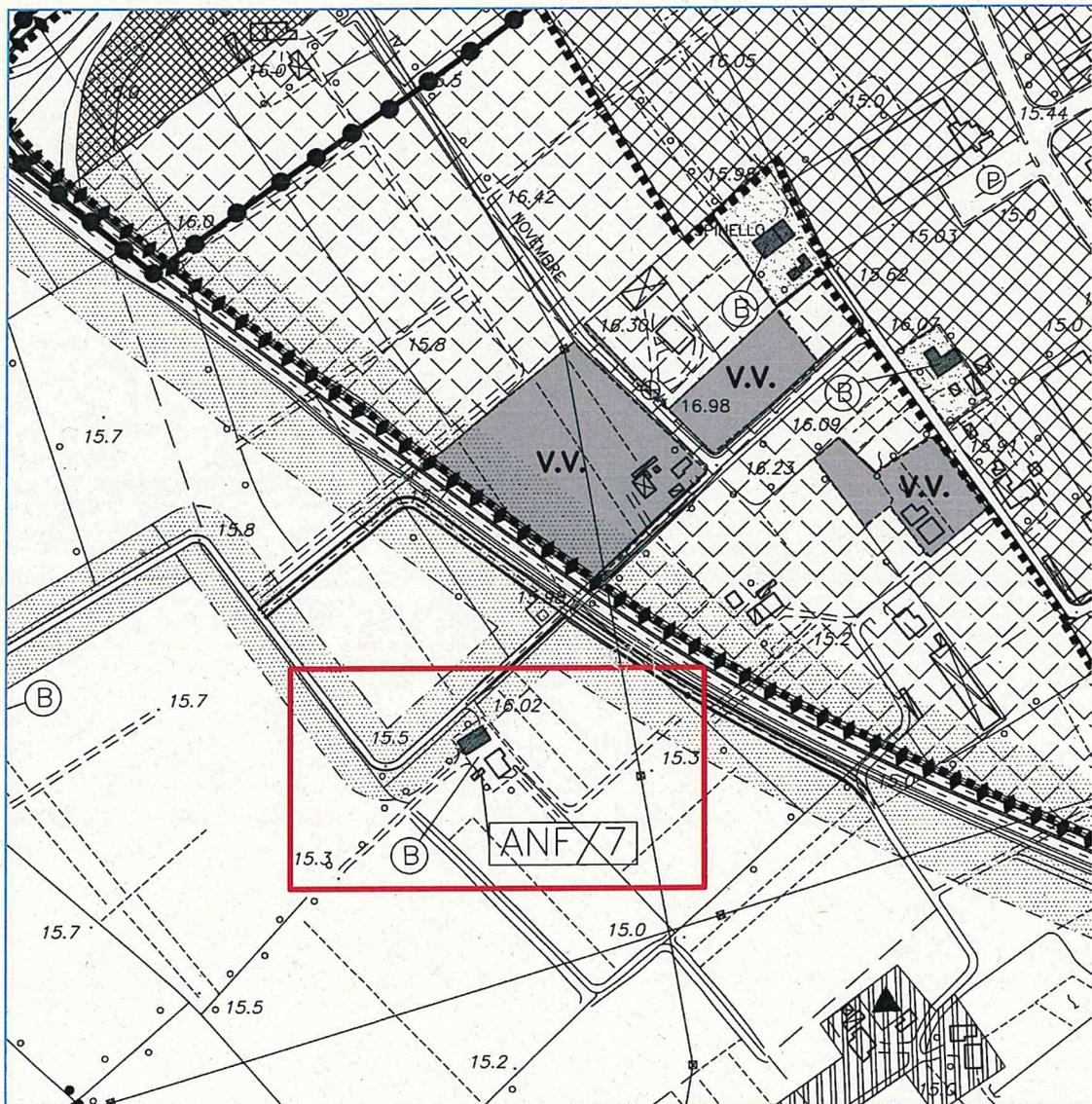
Istanza n. 7 Ditta P. C. - prot. 8831/2021

Scheda Norma

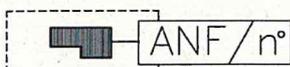
ANF/7b

Ubicazione: Via Brusoni

Situazione ex post (**P.I. variante**)



Legenda



ANNESI AGRICOLI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO
SCHEDA n.

Volumetria trasformabile mc 345,00
Superficie coperta teorica mq 115,00

Comune di **Limena**
Provincia di Padova

Piano degli Interventi
L.R. 11/2004

ATO
n. 2.1

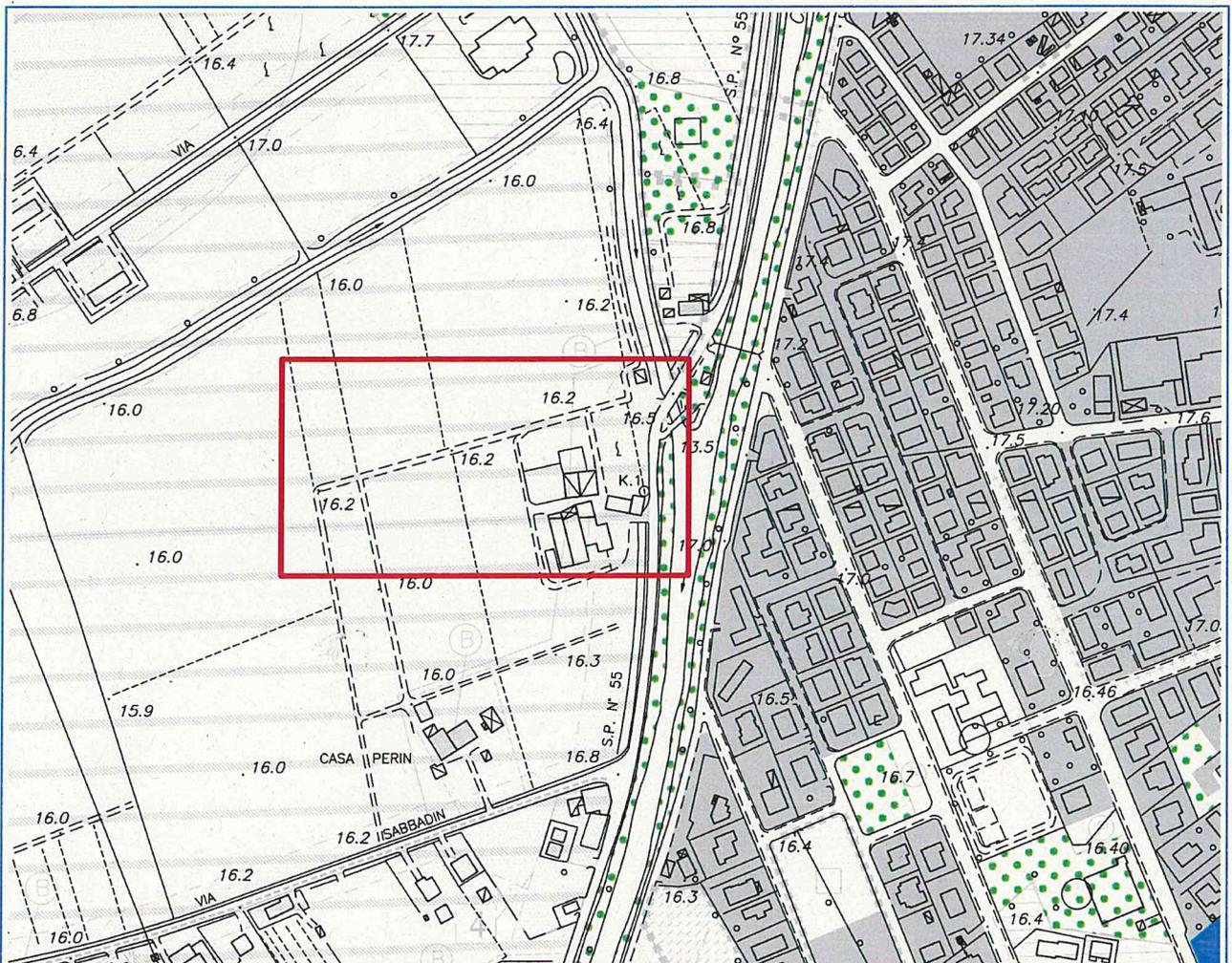
Istanza n. 8 Ditta P. F. - prot. 8957/2021

Ubicazione: Via Fornace

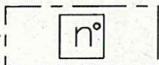
Scheda Norma

ANF/8a

Situazione ex ante (**P.I. vigente**)



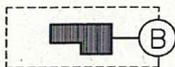
Legenda:



SCHEDA ATTIVITA' PRODUTTIVA FUORI ZONA



ATTIVITA' PRODUTTIVA DA TRASFERIRE



EDIFICI CON GRADO DI TUTELA "B" E AMBITO DI TUTELA



FILARI DI ALBERI

Comune di **Limena**
Provincia di Padova

Piano degli Interventi
L.R. 11/2004

ATO
n. 2.1

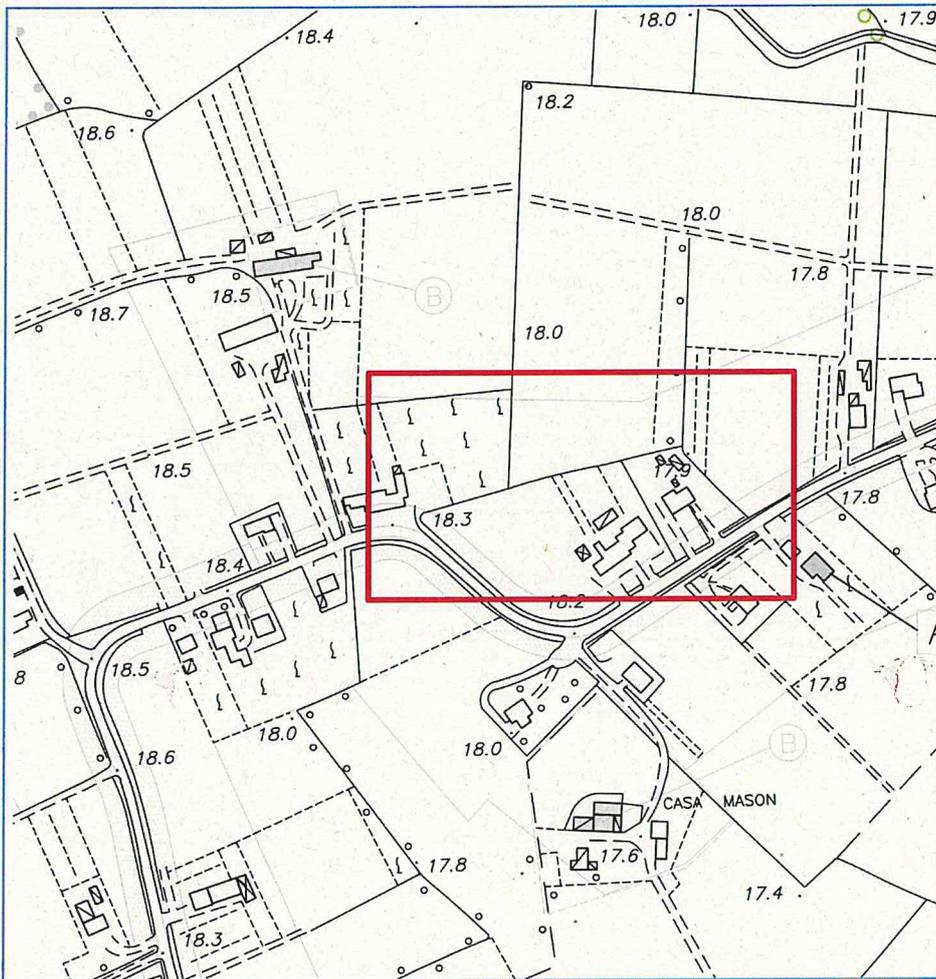
Istanza n. 9 Ditta M. R. - prot. 9102/2021

Ubicazione: Via Ceresara

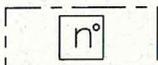
Scheda Norma

ANF/9a

Situazione ex ante (**P.I. vigente**)



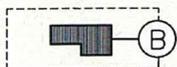
Legenda:



SCHEDA ATTIVITA' PRODUTTIVA FUORI ZONA



ATTIVITA' PRODUTTIVA DA TRASFERIRE



EDIFICI CON GRADO DI TUTELA "B" E AMBITO DI TUTELA

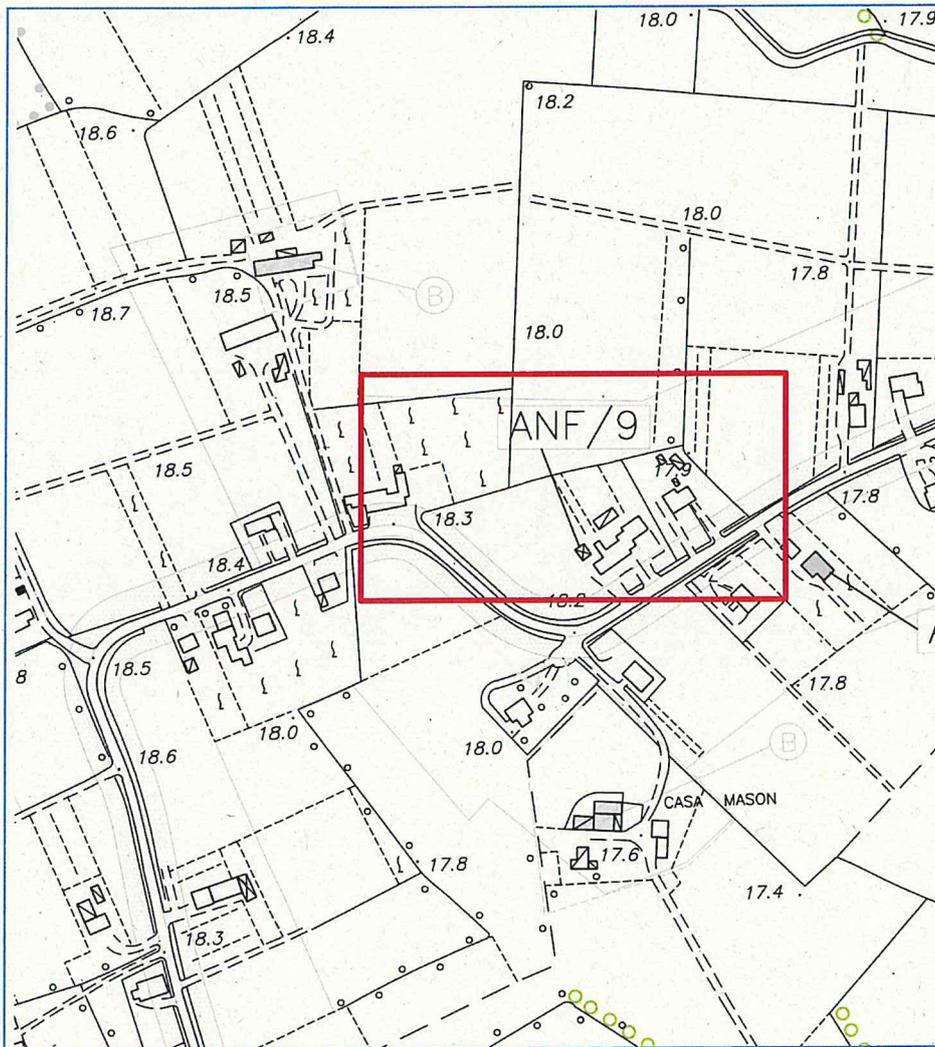


FILARI DI ALBERI

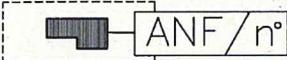
Comune di Limena Provincia di Padova	Piano degli Interventi L.R. 11/2004
--	---

ATO n. 2.1	Istanza n. 9 Ditta M. R. - prot. 9102/2021	Scheda Norma	ANF/9b
	Ubicazione: Via Ceresara		

Situazione ex post (**P.I. variante**)



Legenda

 ANNESSI AGRICOLI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO SCHEDA n.

Volumetria trasformabile mc 239,00
Superficie coperta teorica mq 80,00

Comune di **Limena**
Provincia di Padova

Piano degli Interventi
L.R. 11/2004

ATO
n. 2.1

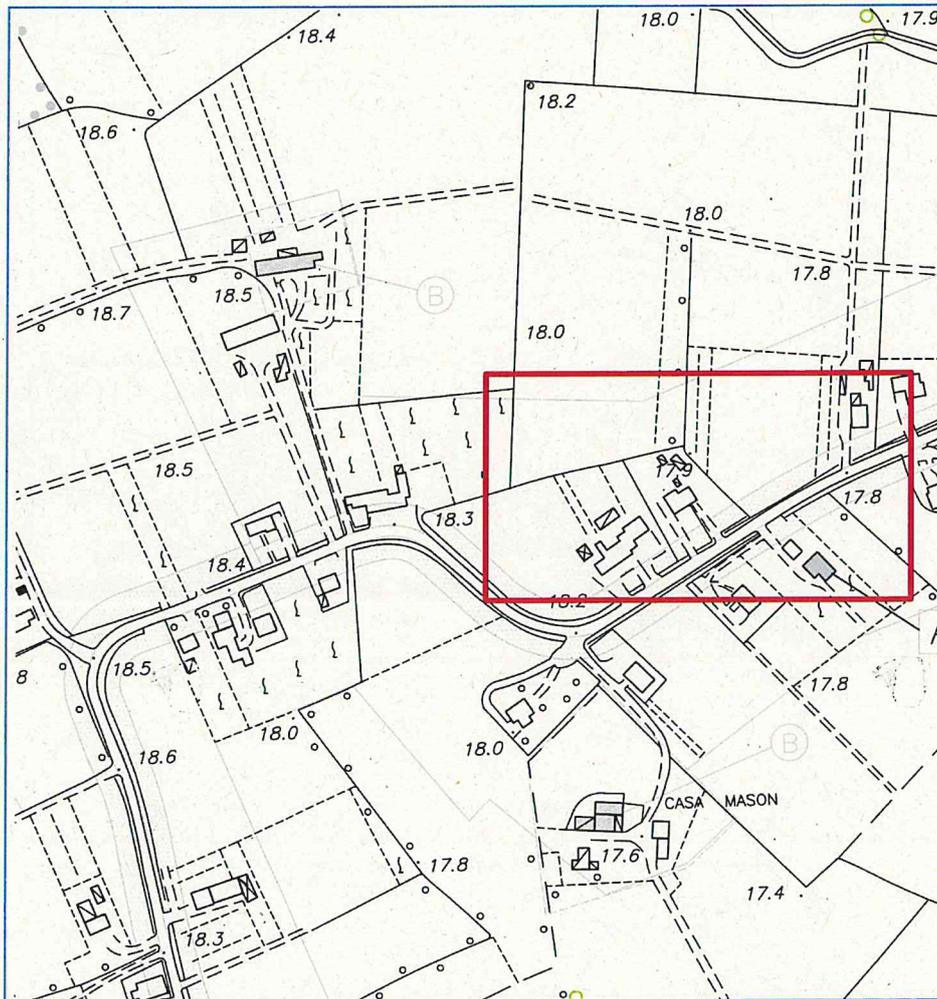
Istanza n. 10 Ditta M. S. e M. E. - prot. 9105/2021

Ubicazione: Via Ceresara

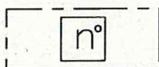
Scheda Norma

ANF/10a

Situazione ex ante (**P.I. vigente**)



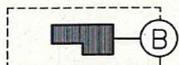
Legenda:



SCHEDA ATTIVITA' PRODUTTIVA FUORI ZONA



ATTIVITA' PRODUTTIVA DA TRASFERIRE



EDIFICI CON GRADO DI TUTELA "B" E AMBITO DI TUTELA



FILARI DI ALBERI

Comune di **Limena**
Provincia di Padova

Piano degli Interventi
L.R. 11/2004

ATO
n. 2.1

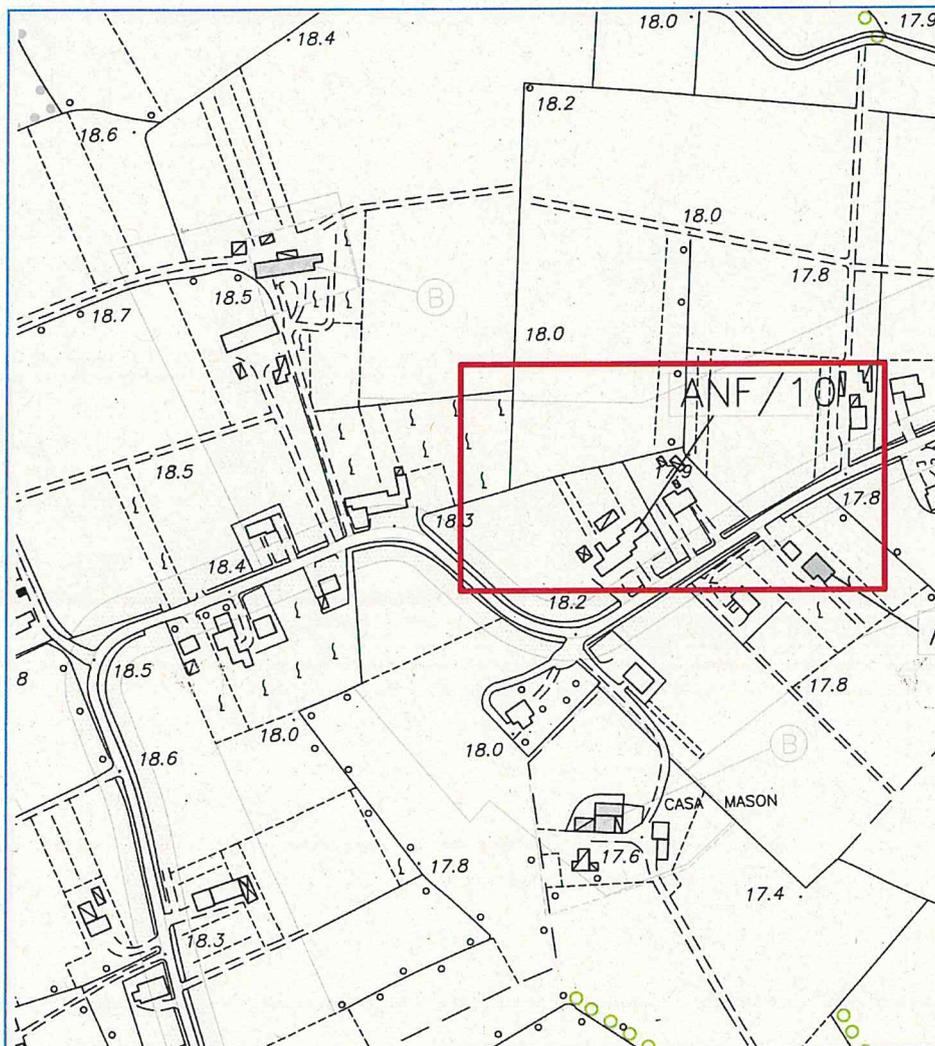
Istanza n. 10 Ditta M. S. e M. E. - prot. 9105/2021

Scheda Norma

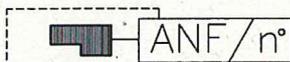
ANF/10b

Ubicazione: Via Ceresara

Situazione ex post (**P.I. variante**)



Legenda



ANNESI AGRICOLI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO
SCHEDA n.

Volumetria trasformabile mc 700,00

Superficie coperta teorica mq 233,00

Comune di **Limena**
Provincia di Padova

Piano degli Interventi
L.R. 11/2004

ATO
n. 2.1

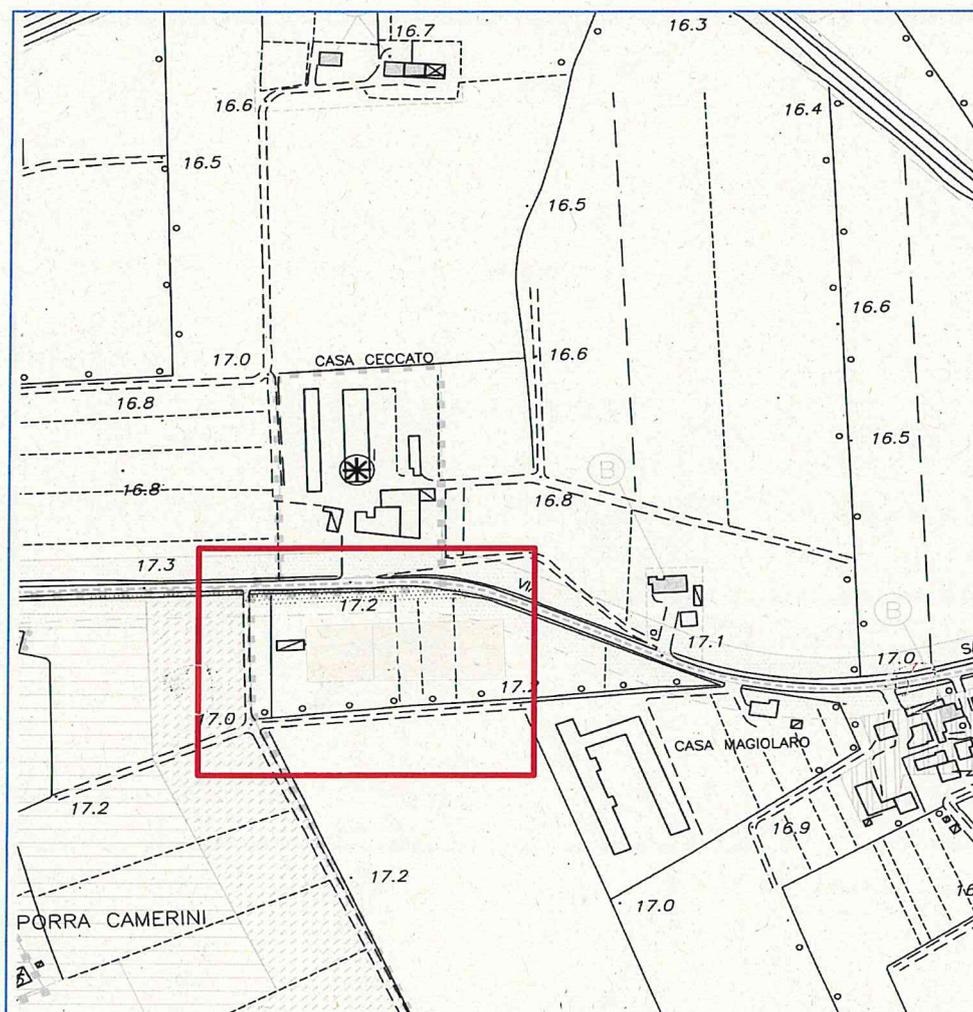
Istanza n. 11 Ditta Z. S. e Z. O. - prot. 15941/2021

Ubicazione: Via Sabbadin

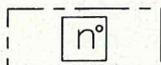
Scheda Norma

ANF/11a

Situazione ex ante (**P.I. vigente**)



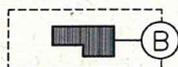
Legenda:



SCHEDA ATTIVITA' PRODUTTIVA FUORI ZONA



ATTIVITA' PRODUTTIVA DA TRASFERIRE



EDIFICI CON GRADO DI TUTELA "B" E AMBITO DI TUTELA



FILARI DI ALBERI

Comune di **Limena**
Provincia di Padova

Piano degli Interventi
L.R. 11/2004

ATO
n. 2.1

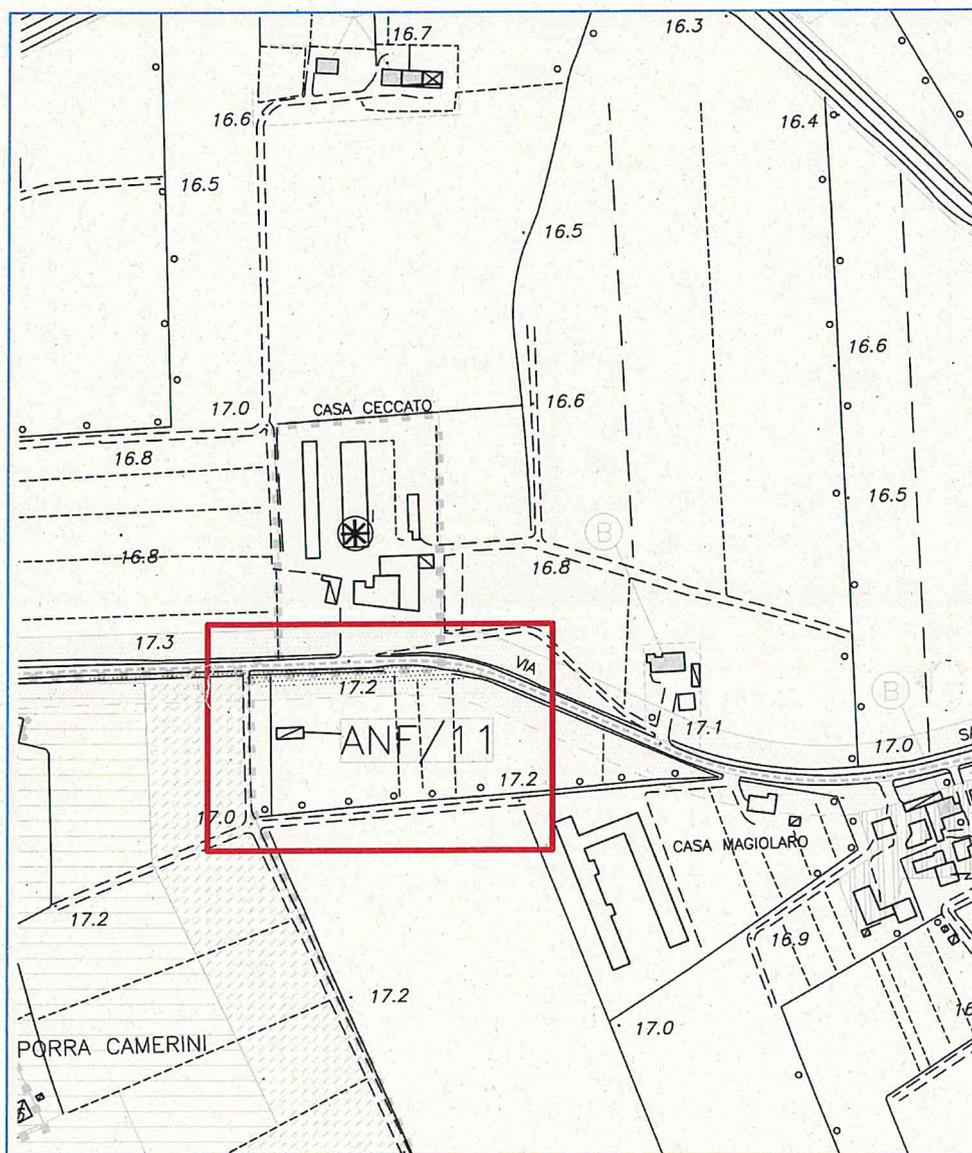
Istanza n. 11 Ditta Z. S. e Z. O. - prot. 15941/2021

Scheda Norma

ANF/11b

Ubicazione: Via Sabbadin

Situazione ex post (**P.I. variante**)



Legenda



ANNESI AGRICOLI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO
SCHEDA n.

Volumetria trasformabile mc 930,00

Superficie coperta teorica mq 310,00

Comune di **Limena**
Provincia di Padova

Piano degli Interventi

L.R. 11/2004

ATO
n. 2.1

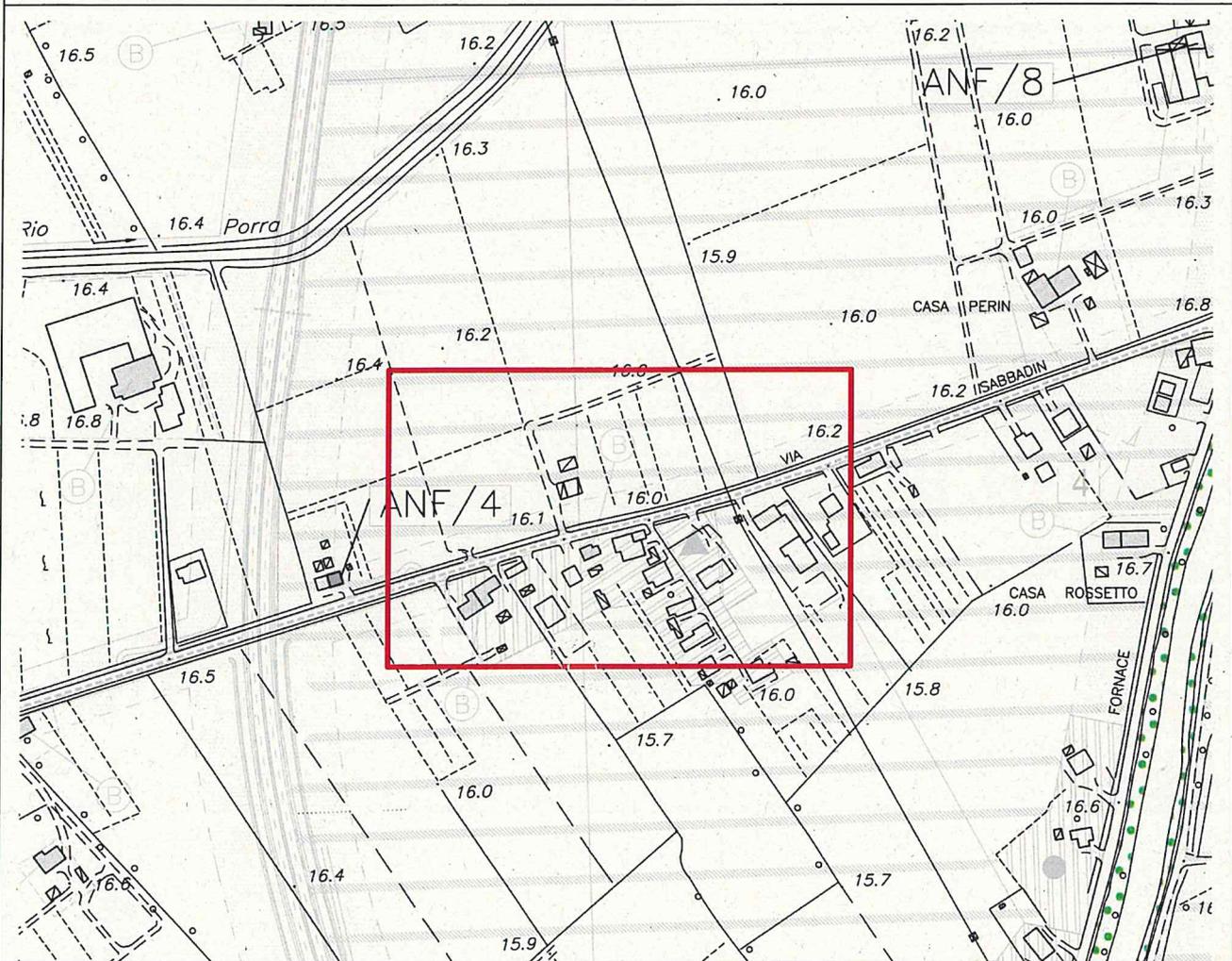
Istanza n. 12 Ditta P. A. - prot. 3929 e 4122/2023

Ubicazione: Via Sabbadin

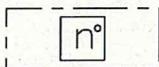
Scheda Norma

ANF/12a

Situazione ex ante (**P.I. vigente**)



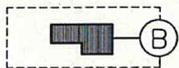
Legenda:



SCHEDA ATTIVITA' PRODUTTIVA FUORI ZONA



ATTIVITA' PRODUTTIVA DA TRASFERIRE



EDIFICI CON GRADO DI TUTELA "B" E AMBITO DI TUTELA



FILARI DI ALBERI

Comune di **Limena**
Provincia di Padova

Piano degli Interventi
L.R. 11/2004

ATO
n. 2.1

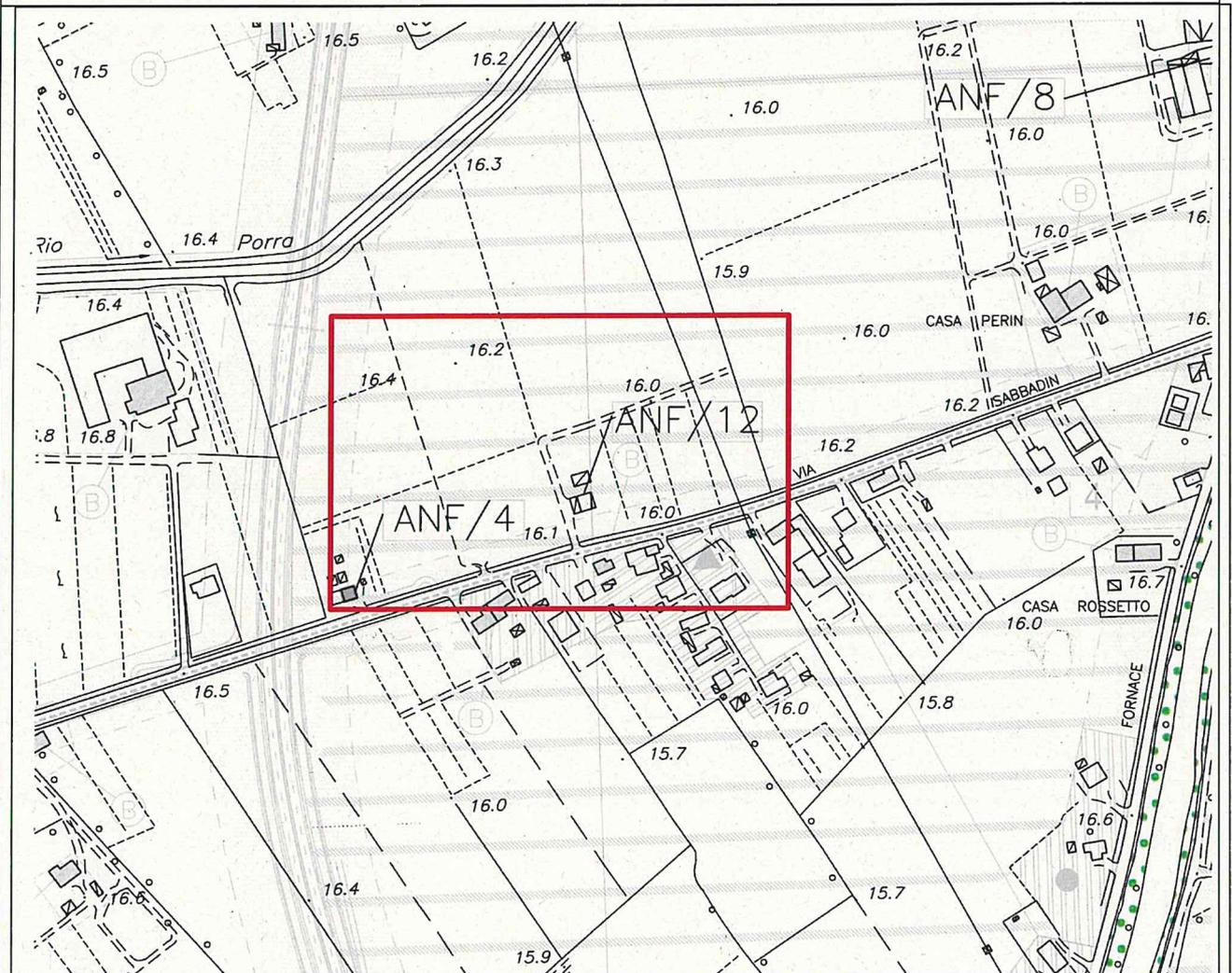
Istanza n. 13 Ditta P.D. - prot. 3926 e 4123/2023

Ubicazione: Via Sabbadin

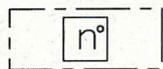
Scheda Norma

ANF/13a

Situazione ex ante **(P.I. vigente)**



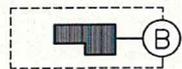
Legenda:



SCHEDE ATTIVITA' PRODUTTIVA FUORI ZONA



ATTIVITA' PRODUTTIVA DA TRASFERIRE



EDIFICI CON GRADO DI TUTELA "B" E AMBITO DI TUTELA



FILARI DI ALBERI

Comune di **Limena**
Provincia di Padova

Piano degli Interventi
L.R. 11/2004

ATO
n. 2.1

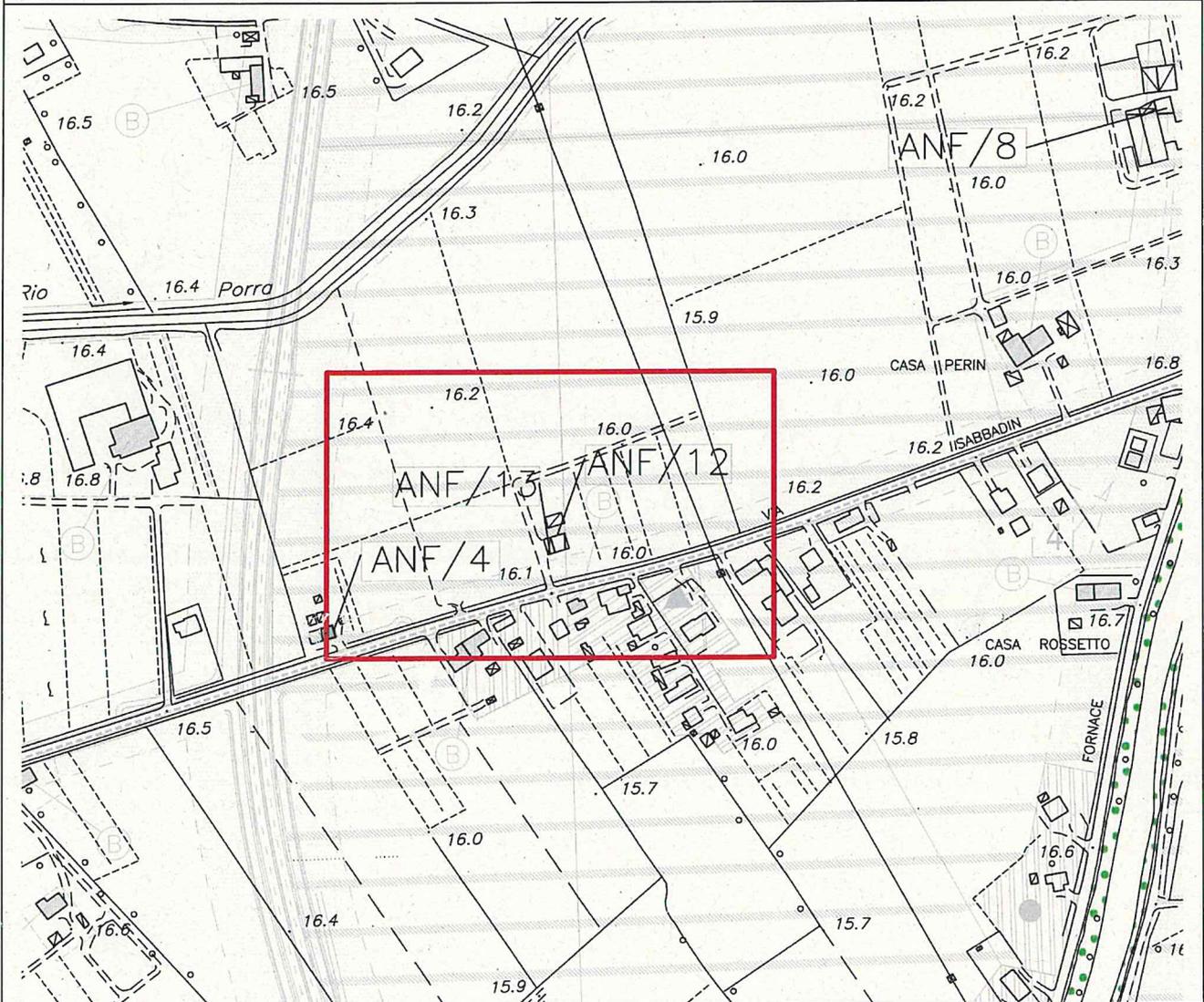
Istanza n. 13 Ditta P.D. - prot. 3926 e 4123/2023

Ubicazione: Via Sabbadin

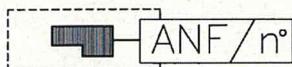
Scheda Norma

ANF/13b

Situazione ex post (**P.I. variante**)



Legenda



ANNESI AGRICOLI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO
SCHEDA n.

Volumetria trasformabile mc 120,00
Superficie coperta teorica mq 40,00