COMUNE LORIA

Provincia di Treviso

AREA URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA

Protocollo n° 4380 del 27/04/2022

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 ENTITÀ CON ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI DISMESSE

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 con attività produttive artigianali dismesse.

L'articolo 114 delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio (PAT) prevede che la disciplina delle trasformazioni con cambio di destinazione d'uso delle costruzioni esistenti di modesta entità con attività produttive artigianali dismesse, sia 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 PI potrà identificare le costruzioni esistenti di modesta entità con attività produttive artigianali dismesse e consentire utilizzazioni diverse da quelle agricole solo se gli immobili interessati:

a) sono di modesta consistenza;
b) dispongono o realizzano opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni;
c) sono coerenti o vengano resi coerenti con i caratteri tipologici dell'ambito agricolo, nel rispetto dei canoni paesaggistici dominanti;
d) risultino in proprietà dei richiedenti, o dei soggetti con rapporto di parentela **entro il terzo grado**, da data antecedente l'adozione della variante generale al Piano degli Interventi (09/04/2019).

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**, per rispondere alle esigenze abitative di ordine famigliare, 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 per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire, a società o enti di qualunque genere o a persone 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 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.

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