



REGIONE DEL VENETO
Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11
Comitato
previsto ai sensi del II comma dell'art. 27

Argomento n. **627** in data **14.11.2007**

O M I S S I S

P A R E R E

Oggetto: Comune di Alano di Piave (BL)
Piano Regolatore Generale
Variante n.11/2004 - Schedatura edifici non più funzionali all'agricoltura

PREMESSE:

- Il Comune di Alano di Piave , è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 4476 in data 16.12.1997.
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 in data 30.11.2004, esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha adottato una variante al Piano Regolatore Generale, trasmessa per la superiore approvazione con nota n. 1034 in data 25.02.2005, acquisita agli atti della Regione in data 25.02.2005 nota n. 138900.
- L'avviso di deposito della variante al PRG è stato inviato alla Provincia di Belluno, la quale ha comunicato con nota n. 790 del 18.01.2005 che tale avviso è stato regolarmente affisso all'albo pretorio per 30 giorni consecutivi presso la Segreteria Provinciale, dal 17.12.2004 al 16.01.2005;
- La procedura di pubblicazione e deposito della variante è regolarmente avvenuta, come si evince dalla documentazione prodotta, ed a seguito di essa sono pervenute n. 3 osservazioni; il Comune ha controdedotto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 in data 16.02.2005.
- A tal proposito si evidenzia, in riferimento alla nota prot. 1034 del 25.02.2005 con la quale veniva trasmesso lo strumento urbanistico in oggetto che :
 - in data 21.03.2005 con nota degli uffici regionali prot. 204943/47.01 avendo accertato che nell'adozione della variante era stata omessa l'indicazione degli elaborati che la compongono e ne costituiscono parte integrante, era stato invitato il Comune a provvedere ad effettuare opportune integrazioni nella sede competente;

- il Comune in risposta alla succitata nota regionale, ha inteso integrare alla richiesta con nota prot. 3770/10.9 del 09.06.2005 inviando le deliberazioni di C.C. n. 14 del 26.05.2005;
- con la Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 26.05.2005 in accoglimento alla richiesta regionale, veniva pedissequamente riportato il testo delle deliberazioni originarie di adozione e il riferimento alla lettera con il quale si chiedeva l'integrazione degli atti.

Pertanto si ritiene che la Deliberazione adottata in data 26.05.2005 debba intendersi come integrazione degli atti originari. Si ritiene inoltre che per assolvere all'integrazione degli atti, come prescritto dalla normativa vigente, il Comune abbia scelto una integrazione formale prodotta dal medesimo organo che aveva redatto le deliberazioni originali.

Compatibilità idraulica

- il Genio Civile di Belluno con nota n. 762359 del 22.11.2004 ha espresso parere favorevole sulla compatibilità idraulica;
- pertanto con riferimento alla DGR n. 3637 del 13.12.2002 ed in particolare all'obbligatorietà di acquisire il nullaosta preventivo del Genio Civile in merito alla compatibilità idraulica, si evidenzia che tale procedura è stata seguita dall'Amministrazione comunale.

Valutazione di incidenza

- Si sottolinea che sul territorio del Comune di Alano di Piave è stato individuato il Sito di Importanza Comunitaria (SIC) che figura nell'allegato A della delibera della Giunta Regionale n. 1522 del 7.6.2002 ai sensi del DPR 8.9.1997 n. 357: "Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli Habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche." e con il D.M. 3 aprile 2000, allegato B) "Elenco dei siti di importanza comunitaria e delle zone di protezione speciale, individuati ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 78/409/CEE "; più precisamente il SIC in argomento riguarda:

SIC/ZPS IT3230022 "Massiccio del Grappa"

SIC IT3230088 "Fiume Piave dai Maserot alle Grave di Pederobba"

ZPS IT3240034 "Garzaia di Pederobba"

A tal proposito è stata prodotta specifica Relazione di Incidenza

VISTI GLI ELABORATI TRASMESSI:

- La variante consiste in parziale censimento degli edifici presenti nel territorio agricolo comunale con la redazione di n° 74 schede di edifici rurali non più funzionali alla conduzione del fondo (L.R. 24/85) per il cambio d'uso in residenza permanente, in residenza temporanea o stagionale ed in rifugio per l'alpeggio o casera o bivacco.

Criteri per la scelta dei fabbricati rurali per i quali è ammissibile la trasformazione in abitazione.

Come si desume dalla relazione che accompagna la variante la necessità di una schedatura puntuale nasce dall'esigenza di consentire un recupero di alcuni edifici che non manifestano più alcun valore legato all'attività agricola ed in particolare dalla :

- necessità di mantener un presidio del territorio anche con sola residenza temporanea stagionale;
- opportunità di trasformare in residenza permanente edifici facenti parte di centri abitati;
- edifici in gravi condizioni statiche o che necessitano di radicali interventi architettonici per renderli compatibili con l'ambiente rurale circostante.

CRITERI PER LA SCELTA DEI FABBRICATI RURALI PER I QUALI E' AMMISSIBILE LA TRASFORMAZIONE IN ABITAZIONE

Va fatta la distinzione fra:

- A) Residenza permanente;
- B) Residenza temporanea o stagionale
- C) Rifugio per l'alpeggio o casera o bivacco

1) La trasformazione in edificio a Residenza Permanente è ammissibile qualora si verifichino almeno 2 (o più) delle condizioni che seguono:

1. sia adiacente a strada comunale non oltre 30 metri;
2. sia adiacente ad abitazione stabilmente abitata già dotata dei servizi tecnologici principali;
3. il proprietario dell'edificio è impiegato in altro settore (artigianato, industria, servizi) e l'attività agricola da lui svolta è esclusivamente legata alla produzione di orticole per l'autoconsumo (fagioli, patate ecc.) ed al mantenimento delle superfici prative esistenti mediante il periodico sfalcio delle erbe;
4. il fabbricato è ubicato all'interno di zone abitate o è servito da opere di urbanizzazione primaria quali rete idrica ed elettrica, nonché di viabilità di accesso;
5. gli spazi di pertinenza dell'edificio risultano ridotti e non in grado di consentire l'impiego di macchine nello svolgimento dei lavori agricoli;
6. la volumetria dell'annesso rustico (fienile, stalla, deposito) è inadeguata alle attuali esigenze organizzative dei moderni allevamenti bovini caratterizzati da un elevato tasso di meccanizzazione e di automazione.

2) La trasformazione in edificio a Residenza Temporanea o Stagionale è ammissibile qualora:

1. L'abitazione temporanea sia di proprietà di persona o famiglia che non esercita più l'attività di agricoltore a titolo principale e abbia lo scopo del mantenimento di appezzamenti per la produzione di orticole (fagioli, patate ecc) o altri prodotti (da alberi da frutto, vigneti ecc.) da destinare al consumo familiare, o ancora, al mantenimento delle superfici prative esistenti mediante il periodico sfalcio delle erbe, all'esecuzione di cure colturali alle formazioni boscate, spesso sviluppatasi a seguito dell'abbandono dei preesistenti prati - pascolo;
2. Il fondo di pertinenza dell'edificio risulta di limitate dimensioni, spesso con ambiente fisico sfavorevole e terreni dall'orografia pendente;
3. L'edificio abbia un accesso dalla strada pubblica o consortile ad una distanza non superiore a 150 m.

3) La trasformazione in edificio a Casera o Bivacco (rifugio temporaneo) a servizio dei fondi per lavori di esbosco e pulizia del territorio è ammissibile nel limite della volumetria esistente. Nel caso di edificio ad un solo piano è ammesso il ricavo di un soppalco per il deposito delle derrate o altro.

Per le casere è ammesso ricavare all'interno almeno un vano Wc e lavandino e costruire un caminetto per riscaldamento.

La volumetria minima per la trasformazione dei rustici in casere deve garantire il ricavo di almeno un vano abitabile ai sensi dell'art. 8.1 del Regolamento edilizio (mq. 8,00).

Per le Casere-Bivacco dovrà essere sottoscritta una dichiarazione liberatoria, unilaterale, registrata, con la quale il proprietario e gli aventi diritto presenti e futuri si impegnano a rinunciare alla realizzazione da parte del Comune di servizi tecnologici e di strade di accesso di servizio alla casa.

La presente variante comporta la trasformazione in una dei 3 tipi di destinazione di n. 73 edifici così suddivisi:

A) Residenza permanente	n.	22
B) Residenza temporanea	n.	42
C) Rifugio casera o bivacco	n.	9

VALUTAZIONI E PROPOSTE:

Complessivamente si tratta di modifiche che non configurano l'ipotesi di variante generale poiché non incidono significativamente sul dimensionamento del Piano Regolatore Generale, né sui criteri informativi dello stesso.

E' opportuno precisare che sono considerate oggetto di variante le sole modifiche deliberate dal Consiglio Comunale ed evidenziate negli elaborati di progetto, debitamente elencate e descritte nella presente relazione. Qualunque altra modifica eventualmente presente negli elaborati non è da considerarsi oggetto della presente variante.

Si premette che la variante viene considerata alla luce della L.r. 18 e della legge regionale n. 11 del 2004 che consente "fermo restando quanto previsto dalla lettera a), nelle zone agricole dei territori montani di all'articolo 1 della legge regionale 18.01.1994, n. 2 "Provvedimenti per il consolidamento e lo sviluppo dell'agricoltura di montagna e per la tutela e la valorizzazione dei territori montani" che consente interventi finalizzati al mutamento de destinazione d'uso residenziale nei limiti di 300mc., a condizione che l'edificio sia dichiarato non più funzionale alle esigenze del fondo, sulla base di un'analisi agronomica redatta da un tecnico abilitato e certificato dall'ispettorato regionale dell'agricoltura, e che le eventuali opere necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e per l'accessibilità viaria siano a carico del richiedente ". La norma, come esplicitato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 1 del 2007 lettera f), Zone agricole dei territori montani, si applica alle zone agricole dei territori classificati montani ai sensi della L.R. 18.01.1994 n.2 . Oltre agli interventi previsti dalla lettera a) del comma 7 ter, art. 48, L.R. 11/04, in tali zone è ammesso il mutamento di destinazione d'uso residenziale nei limiti di 300 mc e le condizioni richieste dalla legge, di non funzionalità dell'edificio al fondo e delle opere viarie a carico del richiedente, devono essere entrambe soddisfatte.

In relazione alle reti tecnologiche e alle strutture viarie è da ritenersi che a prescindere dalla loro distanza dall'edificio, sia il richiedente a provvedere a tutte le spese necessarie per le opere di allacciamento".

Risulta utile sottolineare che solo per le schede che prevedono la residenza stabile (n. 1_2_4_5_6_8_15_17_19_21_22_23_27_30_31_36_42_59_64), come censite dall'Amministrazione comunale, nei limiti della L.R. 18/06 e come stabilito dall'art. 48 della L.R.11/04, si intende modificata la destinazione d'uso da annesso rustico in residenza stabile. Per quanto attiene la Scheda n. 18 si ritiene sia da stralciare in quanto presenta una tipologia difficilmente adattabile alla residenza stabile.

Per quanto attiene le schede 22,31,59 si condivide la proposta dell'amministrazione comunale di assegnare agli edifici schedati il grado di protezione 5.

Per il mutamento d'uso in residenza relativo alle Schede succitate si ritiene di prescrivere l'obbligatorietà di una dichiarazione liberatoria, unilaterale, registrata con la quale il proprietario e gli aventi diritto presenti e futuri si impegnino, a rinunciare alla realizzazione da parte del Comune di servizi tecnologici, reflui e di strade di accesso e di servizio agli edifici provvedendo autonomamente ai vari allacciamenti e collegamenti.

Per le schede 47 e 49 si concorda con l'amministrazione comunale in quanto l'edificio non risultava esistente alla data di entrata in vigore della legge regionale 24/85.

Va inoltre specificato che con il cambio di destinazione d'uso di annessi rurali non è ammesso l'ampliamento del volume. Pertanto le dimensioni contenute di alcuni annessi schedati, devono comunque assicurare la possibilità del cambio d'uso in residenziale.

Si ribadisce che la variante è rivolta ad edifici regolarmente assentiti in quanto la stessa non può sanare eventuali abusi edilizi; si ritiene inoltre che la misura di 300 mc debba fare riferimento al recupero del corpo di fabbrica principale ed eventualmente integrato dai volumi (legittimi) recuperati dalla demolizione delle strutture deturpanti o precarie.

Per le rimanenti schede, escluse le succitate, l'edificio mantiene la destinazione ad annesso rustico.

Risulta quindi priva di fondamento normativo, se non per l'applicazione di regolamenti comunali, la suddivisione presente nella schedatura tra residenza temporanea o stagionale e rifugio per l'alpeggio o casera o bivacco in quanto trattasi comunque di annesso rustico.

Per quanto attiene la Scheda 56 in cui si propone il cambio di destinazione d'uso da stalla per allevamento di suini, da tempo non utilizzata, ad attività artigianale si ritiene che alla luce della L.R. 18/06 come stabilito dalla L.R.11/04 la scheda debba essere stralciata in quanto non è ammessa la trasformazione a destinazione artigianale.

OSSERVAZIONI PERVENUTE IN COMUNE

In merito alle osservazioni controdedotte dal Comune si fornisce il seguente quadro:

N. OSS.	nominativo	descrizione	parere comune	parere regione
1	Mozzelin Sandro	Viene richiesta per riclassificare l'edificio quale abitazione temporanea anziché bivacco	Accoglimento dell'osservazione in quanto il fabbricato è dotato dei requisiti per la trasformazione a residenza temporanea	Respinta in coerenza con le precedenti valutazioni in quanto trattasi di annesso rustico.
2	Spada Antonio	Viene richiesta per riclassificare l'edificio quale abitazione temporanea anziché bivacco	Accoglimento dell'osservazione in quanto il fabbricato è dotato dei requisiti per la trasformazione a residenza temporanea	Respinta in coerenza con le precedenti valutazioni in quanto trattasi di annesso rustico.
3	Rizzotto Elio	Richiesta di riesame per riammissione scheda variante d'uso – respinta perché il fabbricato è stato costruito dopo l'entrata in vigore della L.24/85	Non accolta in quanto il fabbricato è stato costruito dopo l'entrata in vigore della L.24/85 e quindi in contrasto al dettato degli artt.4-6 della legge stessa	Concorda: respinta come da comune.

Visto il Verbale n. 56/07 del 19.03.2007 del gruppo di studio per l'espletamento delle procedure concernenti la valutazione di incidenza ambientale connessa alle istruttorie che, esaminata la relazione trasmessa con nota n. del dal Comune di Alano di Piave, considerato che dagli elaborati inviati si evince che le previsioni di variante riguardano interventi puntuali su edifici rurali non più funzionali all'agricoltura, prendono atto della dichiarazione del tecnico redattore dello studio il quale afferma che *"oggettivamente non è probabile possano verificarsi effetti significativi sul sito Natura 2000 oggetto di attenzione"* ritengono di prescrivere quanto segue:

- la progettazione definitiva di ogni singolo intervento, quando prevista dalla normativa in vigore, contenga la relazione di incidenza ambientale;
- sia eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto;
- per gli interventi interni ai siti Natura 2000, i tempi di esecuzione dei lavori siano brevi, eseguiti in periodi idonei per evitare il disturbo agli habitat naturali, in particolare a tutela degli uccelli e delle altre componenti floro-faunistiche presenti;
- durante i lavori siano messe in atto tutte le misure che possono evitare gli inquinamenti da parte di olii, carburanti e sostanze tossiche in genere e tutte le precauzioni che possono, comunque, ridurre gli effetti di eventuali versamenti accidentali;
- siano rispettate le pozze, anche temporanee, non direttamente collegate al bacino acqueo principale, in cui sono presenti elementi caratteristici e peculiari dell'erpetofauna Veneta, inseriti negli allegati II e IV della Direttiva Habitat.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato previsto ai sensi della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, comma II, art. 27, con 4 voti unanimi favorevoli dei presenti aventi diritto al voto

E' DEL PARERE

che la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Alano di Piave (BL), descritta in premessa, sia meritevole di approvazione con modifiche d'ufficio, ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/1985 e come composta da:

- unico fascicolo schede.

Va vistato n. 1 elaborato.

O M I S S I S

Legge Regionale 23 aprile 2004, n.11
Comitato
previsto ai sensi del II comma dell'art 27
copia conforme all'originale
Consta di n. 3 fogli
Venezia, li 14.11.2007

IL SEGRETARIO
f.to GIUSEPPE MANOLI

IL SEGRETARIO
GIUSEPPE MANOLI

IL PRESIDENTE
f.to Vincenzo Fabris

GIUSEPPE MANOLI