

COMUNE DI CINTO EUGANEO

PROVINCIA DI PADOVA

PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI ATTIVITÀ
ARTIGIANALE AI SENSI DELL'ARTICOLO 4
DELLA L.R. N. 55/2012

RELAZIONE TECNICA



ELABORAZIONE:

DOTT. MAURO COSTANTINI URBANISTA

VIA SAN GIROLAMO 10 – 35042 ESTE – PD - TEL.FAX 0429 600742

SUAP 2020

art. 4 L.R. 55/2012

RICHIEDENTE:

**FRANTOIO DI
VALNOGAREDO sas**
di BARBIERO FILIPPO e C.

Via MANTOVANE n° 8
LOC. VALNOGAREDO

NCT FG 5°
mapp. 84 (parte) 492 - 413 -
561 (parte) – 611 (parte)

MARZO 2020

Indice:

PREMESSA E INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	3
OGGETTO E MOTIVAZIONE DELLA RICHIESTA DI VARIANTE	11
IL PROGETTO.....	14
STANDARD URBANISTICI – VIABILITÀ – MITIGAZIONI.....	18
LA VARIANTE AL P.I.....	25
PIANIFICAZIONE SUPERIORE - VERIFICA DI COERENZA.....	38

COMUNE DI
CINTO EUGANEO
PROVINCIA DI PADOVA

PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI ATTIVITÀ ARTIGIANALE AI
SENSI DELL'ARTICOLO 4 DELLA L.R. N. 55/2012

FRANTOIO DI VALNOGAREDO sas di BARBIERO FILIPPO e C.
RELAZIONE TECNICA

PREMESSA E INQUADRAMENTO URBANISTICO

La presente proposta di Variante al P.I. vigente riguarda la previsione di adeguamento e ampliamento di una attività artigianale per la molitura olive (frantoio) insediata nel nucleo storico di località Valnogaredo.

L'attività, che per sua natura deriva da un profondo rapporto anche funzionale con l'ambiente euganeo, è insediata in loco fin dagli anni 60, ma già dal 1600 a Valnogaredo era presente una attività di molitura, all'interno della barchessa di Villa Contarini, limitrofa alla sede attuale, e di cui "l'oleificio de Oreste Barbiero" dal 1960 ha raccolto l'eredità. Oggi il frantoio, ubicato in via Mantovane n°8, si avvale di due linee, una tradizionale con le macine in pietra e i due torchi per la spremitura a freddo e una più moderna ad estrazione a freddo. Gli oliveti lavorati dall'azienda agricola di famiglia sono divisi in diverse proprietà nel comune di Cinto Euganeo, monte Resino circa 1 ettaro con un totale di circa 250 piante e, in affitto sul monte Veraro per un totale di 1,5 ettari con un totale di circa 350 piante. Altri oliveti in affitto sono gestiti nei comuni di Baone e di Arquà Petrarca per ulteriori 6 ettari con un totale di 1200 piante. Il Frantoio inoltre lavora olive provenienti da oltre 200 aziende agricole del territorio.



Immagine ingresso al frantoio di via Mantovane



Barchessa di Villa Contarini



L'attività, di antica origine, è attualmente insediata nel centro storico di Valnogaredo con un laboratorio di molitura olive e una piccola superficie per la vendita diretta per complessivi mq 221,96 di superficie utile.

Con Provvedimento unico n° 38 del 19/07/2016 (e successive varianti) la ditta ha realizzato un nuovo edificio separato in area adiacente, in zona residenziale di completamento, per la realizzazione di un nuovo magazzino deposito con annesso punto vendita e uffici amministrativi, con tipologia a due piani conforme ai caratteri residenziali della zona, per una nuova superficie utile pari a mq 384,21. La preesistenza ed il nuovo edificio costituiscono comunque un'unica struttura aziendale, di cui il nuovo edificio costituisce di fatto ampliamento ed integrazione.

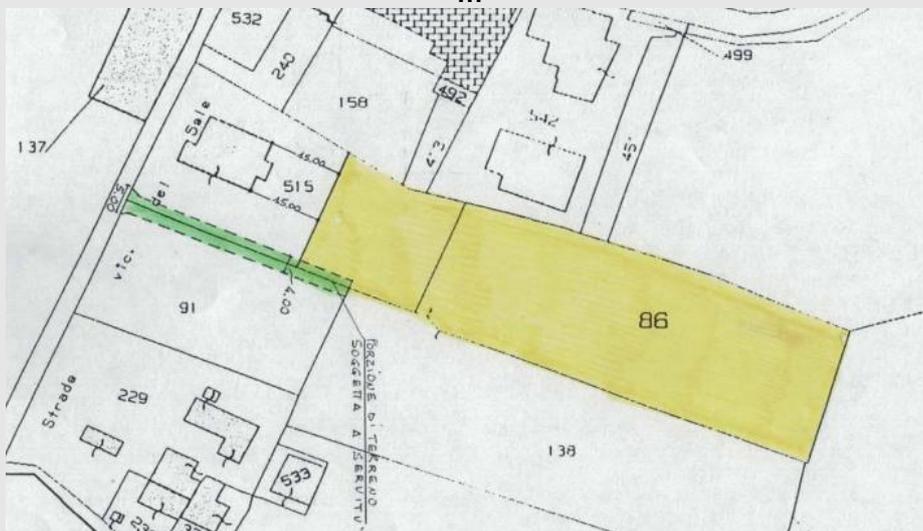
Allo stato attuale il complesso produttivo si articola quindi su due edifici fisicamente distinti come di seguito rappresentato:

Estratto atto di acquisto:

REP.N. 30684 RACC.N. 10890
ATTO DI COMPRAVENDITA
(imposta di registro parzialmente all'8% e parzialmente al 15%)
REPUBBLICA ITALIANA
L'anno duemilaotto (2008) il giorno otto (8) del mese di febbraio, in Abano Terme
Via Flavio Busonera n. 24, dinnanzi a me dott. Franco Cardarelli, Notaio del Collegio
Notarile di Padova, con sede in Padova, sono comparsi i signori: _____

1) La signora AMBROSI Anita vende al signor BARBIERO Paolo, che acquista, il terreno, in parte edificabile ed parte agricolo, in Cinto Euganeo (PD), così censito in Catasto: _____
- Catasto terreni - Cinto Euganeo - foglio 5 - particelle n.ri: _____
- 86 di ettari 0.24.13 (ettari zero, are ventiquattro e centiare tredici) - sem. arb. - cl. 1 - R.D.E. 21,81 - R.A.E. 13,71 _____
- 561 di ettari 0.05.85 (ettari zero, are cinque e centiare ottantacinque) - ente urbano per un totale di ettari 0.29.98 (ettari zero, are ventinove e centiare novantotto); _____ con la precisazione che la particella 561, derivante dall'originaria particella 515, frazionamento 18/1/2008 n.ro PD 0015559 Prot., è altresì identificata al Catasto Fabbricati come segue: _____
- Catasto Fabbricati - Cinto Euganeo - foglio 5 - particella n.ro: _____
- 561 - Via Tramontana - P.T. - area urbana - di mq. 585 _____

Il terreno è venduto in particolare con la servitù di passaggio pedonale e carroia senza sosta, e di allacciamento a tutti i pubblici servizi correnti su una porzione della particella 561 e sull'attigua particella 91; servitù ben nota alla parte acquirente. _____



Le dimensioni in larghezza dello stradello sono di 5,00 ml in ingresso e di 4,00 ml nello sviluppo interno fino alla proprietà della ditta Barbiero. Per la porzione ricadente sui mappali 515 e 91 (prevalente) non risulta quindi in proprietà dei richiedenti, bensì essi ne esercitano semplicemente il diritto di passaggio in virtù degli atti richiamati. Per questo motivo detto stradello, pur considerato nella sua consolidata funzione di accesso alla proprietà, non è incluso nella determinazione del perimetro d'ambito oggetto della variante e delle conseguenze fondiari che la variante stessa determina.

L'attività si avvale di un piccolo esercizio commerciale (sup netta mq mq 29,40, lorda mq 32) attivo dal 2007 nella porzione preesistente, con accesso diretto da via mantovane.

VISTO: PRESIDENTE

COMUNE DI CINTO EUGANEO
Prov. di PADOVA
18 SET. 2007
Prot. n.
Cat. Cl. Fasc.

REGIONE DEL VENETO

ESERCIZI DI VICINATO
Denuncia di Inizio Attività

AL COMUNE DI: CINTO EUGANEO codice ISTAT

II/La sottoscritto/a

cognome BARBISERO nome PAOLO

luogo di nascita CINTO EUG. provincia o stato estero di nascita PD data di nascita 24/11/1957

codice fiscale 6121811A157HS1214C71131C cittadinanza ITALIANA sesso M F

comune di residenza CINTO EUG. provincia o stato estero di residenza PD C.A.P. 35030

Via, viale, piazza, ecc. MANTOVANE numero civico 8A telefono 0429/644054

A apertura nuovo esercizio

Indirizzo dell'esercizio

comune CINTO EUGANEO C.A.P. 35030

via, viale, piazza, ecc. MANTOVANE numero civico 8A

dati catastali	categoria	classe	sezione	folio	mappale	subalterno
				<u>5</u>	<u>84</u>	

settore o settori merceologici e superfici di vendita

settore alimentare mq. 1321,00

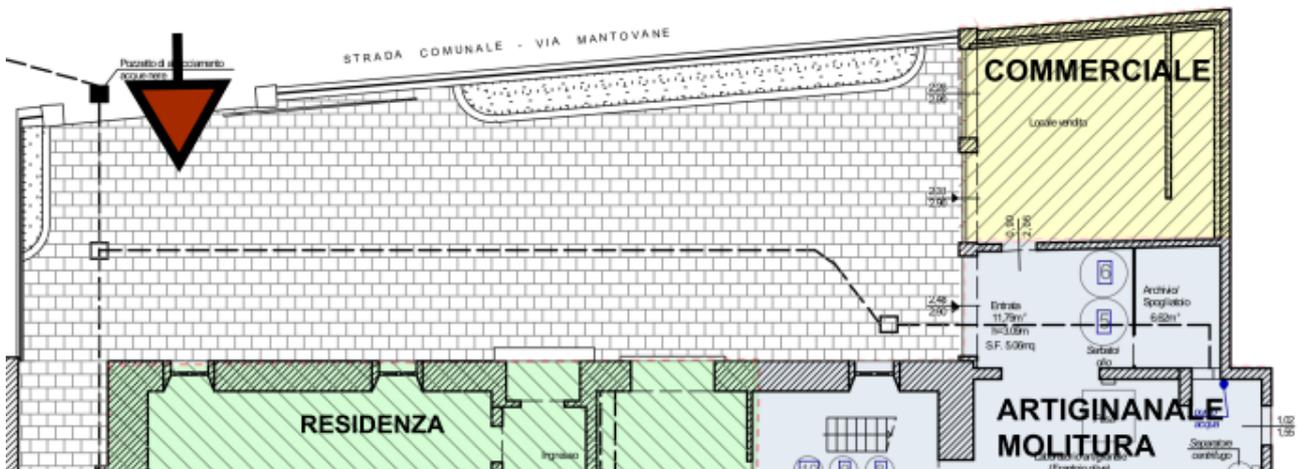
settore non alimentare generico mq.

settore misto (è necessario essere in possesso di uno dei requisiti per il settore alimentare di cui all'art. co.5 del D.lgs114/98) mq.

superficie totale di vendita dell'esercizio mq. 1321,00

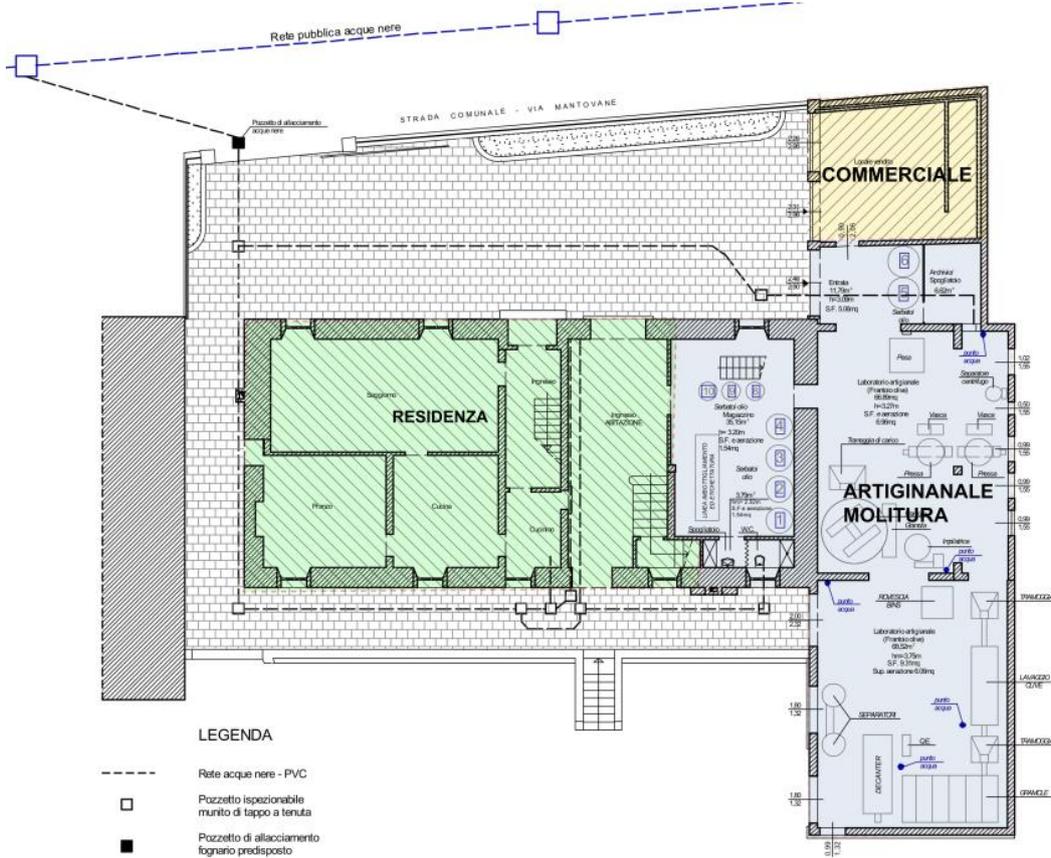
tabele speciali riservate ai titolari di

rivendite generi di monopolio farmacie impianti carburanti mq.

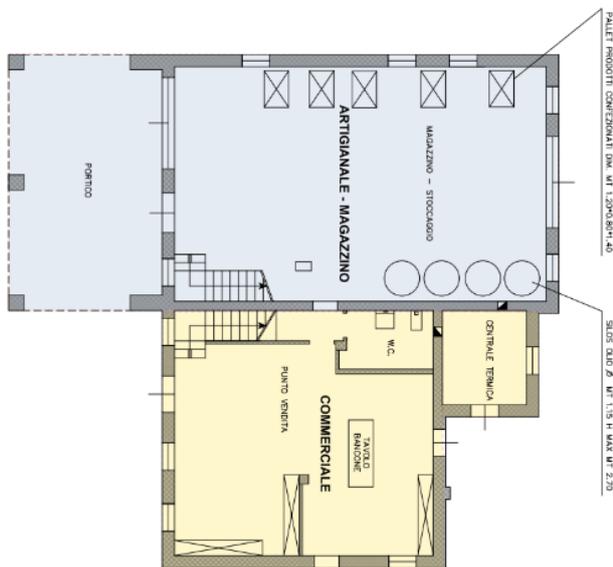


CONSISTENZA ATTUALE - LAYOUT

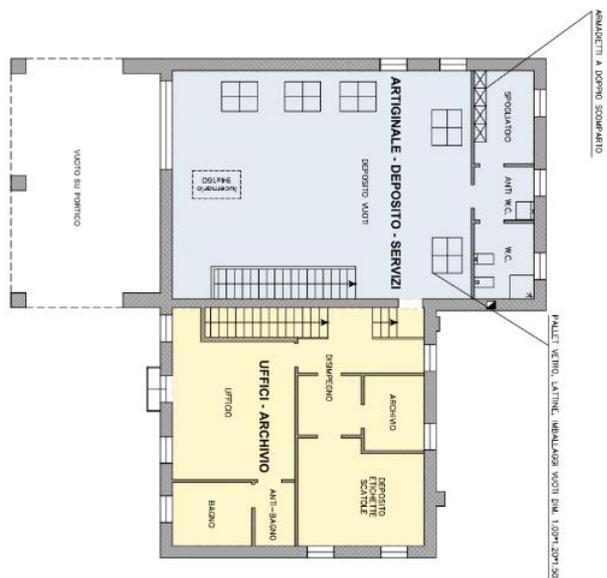
EDIFICIO "A" PIANO TERRA



EDIFICIO "B" PIANO TERRA

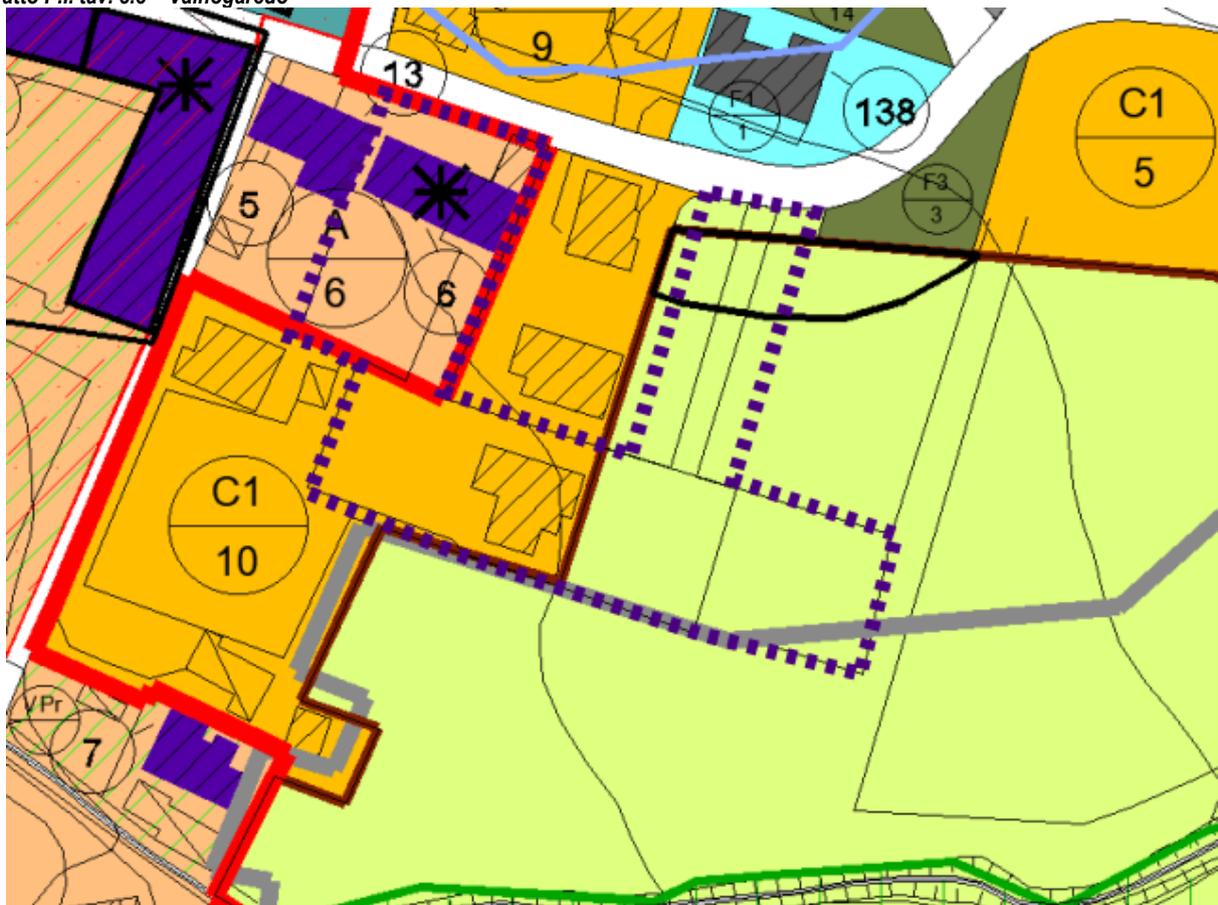


EDIFICIO "B" PIANO PRIMO



Gli interventi fin qui condotti rientrano entro le norme del Piano degli Interventi vigente che classifica l'area in ZTO C1 – residenziale di completamento per la parte su cui si colloca l'edificio recente (B), in zona di centro storico per la parte preesistente (A), mentre il resto dell'area in proprietà ricade in zona agricola:

estratto P.I. tav. 3.3 - Valnogaredo



estratto P. I. tavola 4.3 Centro Storico



Quadro stereometrico- Superfici e volumi:

	edificio A		edificio B (compreso portico)		A + B (portico non conteggiato)	
	mq	mc	mq	mc	mq	mc
esistente						
artigianale	192,56	563,95	175,31	588,09	780,65	1.152,04
portico esistente			42	221,34		
sommano	192,56	563,95	217,31	809,43	409,87	1.373,38
commerciale	29,4	90,85	130	425,32	159,4	516,17
sommano	221,96	654,8	347,31	1.234,75	569,27	1.889,55

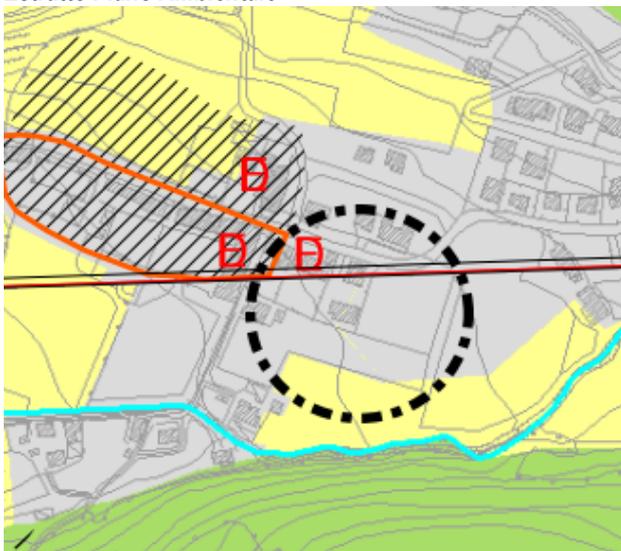
N.B.: l'art. 3 del Regolamento Edilizio "elementi di misurazione convenzionale" prevede che

Non saranno valutati ai fini dell'applicazione degli indici volumetrici o di superficie:

- *i portici (ovvero elementi ombreggianti costituiti da strutture verticali a colonne o pilastri, copertura fissa, all'interno della sagoma del fabbricato o aperti su almeno due lati uno dei quali pari al lato maggiore del porticato stesso) senza sovrastanti corpi chiusi, Le quantità, derivanti dall'applicazione del presente punto, non dovranno, in ogni caso, superare complessivamente il 25% della superficie coperta conteggiabile. Tali elementi dovranno ugualmente essere valutati, considerati e risolti come costitutivi a livello di progettazione architettonica e quindi integrati all'edificio o agli edifici principali.*

Va infine segnalato che l'ambito ricade in "Zona di Urbanizzazione Controllata (ZUC) del Piano Ambientale (Variante approvata con DGRV 223 del 28 gennaio 2005), condizione "recepita" e confermata nel PAT con individuazione della zona di urbanizzazione consolidata e indicazione di una direttrice di sviluppo insediativo:

Estratto Piano Ambientale



Estratto PAT tav. 4 - Trasformabilità



OGGETTO E MOTIVAZIONE DELLA RICHIESTA DI VARIANTE

L'esigenza di intervenire con una proposta di Variante al P.I. deriva principalmente da:

1. La necessità di ricondurre tutte le superfici utili edificate del nuovo edificio ad una unica destinazione, ovvero dalla necessità di non distinguere dalla parte produttiva artigianale una porzione destinata alla vendita con una destinazione propriamente commerciale, mentre l'attività commerciale rimane limitata alla porzione preesistente in forza della licenza commerciale attiva dal 2007. Questo aspetto però contrasta con le norme specifiche del Piano Regolatore ove all'articolo 9 delle NTO recita: *... per in nuovi laboratori artigianali e per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti, il volume lordo non deve superare i mc. 1.000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di mq. 250 compreso l'esistente*. Nel caso specifico già la sommatoria delle superfici utili del nuovo edificio risulta pari a 384 mq, aspetto dovuto al fatto che il fabbricato si sviluppa su due piani, secondo una tipologia edilizia conforme alla zona territoriale, contrariamente a quanto solitamente avviene con tipologie a capannone artigianale. Sommando inoltre anche la preesistenza (A) la superficie totale diviene di oltre 550 mq. L'aspetto, sostanziale in termini normativi, appare in realtà piuttosto "formale" in quanto nella composizione edilizia e nel layout aziendale nulla cambia rispetto a quanto già approvato col Provvedimento unico n° 38 del 19/07/2016, si tratta solo di attribuire una definizione urbanistica più coerente a quelli che restano spazi destinati alla vendita dei prodotti e agli uffici amministrativi dell'azienda che rimane prevalentemente una ditta "agro-artigianale".
2. Con il nuovo intervento si pone la necessità di adeguare l'accesso alla struttura complessiva, accesso che oggi avviene direttamente da via Mantovane per il piccolo locale adibito alla vendita e dallo stradello da via Tramontana per i laboratori di molitura dell'edificio preesistente (A). La viabilità di accesso da via Tramontana risulta però inadeguata in particolare per l'accesso di mezzi agricoli per il conferimento della materia prima nei momenti stagionali coincidenti con la raccolta delle olive. Lo spazio di accesso al pubblico oggi soffre per una limitata disponibilità di spazi per la sosta, e nel momento in cui la nuova strategia aziendale ne prevede il potenziamento, con la realizzazione delle nuove strutture, si pone l'esigenza di una nuova organizzazione sia degli accessi che degli spazi di sosta nella nuova localizzazione. Allo scopo si propone di consolidare in forma permanente lo stradello provvisorio di cantiere utilizzato per la realizzazione del nuovo edificio B, ed in merito è stato già acquisito il parere favorevole con prescrizioni per l'autorizzazione paesaggistica del Parco Colli e della Soprintendenza (prescrizioni relative alla collocazione del portone di accesso e per un nuovo porticato previsto e di cui al punto successivo):

SI ESPRIME IL SEGUENTE PARERE

le opere in progetto risultano solo in parte compatibili con i valori tutelati e con l'interesse paesaggistico del sito. Il presente parere di compatibilità paesaggistica è, pertanto, condizionato all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- *il portico dovrà risultare aperto su 3 lati nel rispetto dell'impianto tipologico degli edifici esistenti;*
- *il cancello d'ingresso sull'accesso carraio da via Mantovane dovrà essere arretrato fino al limite del piazzale di manovra;*
- *la nuova staccionata in castagno trattato dovrà essere realizzata lungo tutto il percorso dal nuovo cancello a via Mantovane.*

<p style="text-align: center;">Parco Regionale dei Colli Euganei 21 novembre 2019 PARTENZA Prot.0010970</p>  <p>Comune di: Cinto Euganeo Lavori di: VARIANTE IN CORSO D'OPERA</p> <p>Oggetto: Comunicazione ai sensi dell'art. 10bis della L. 241/90, mod. dalla L. n. 15/2005. Rif. prat. 2019/0925 0059202028A-020820A9-1846 Prot. 0136548 del 27/08/2019</p> <p>Spett. FRANTOIO DI VALNOGAREDO SNC</p> <p>C/o SUAP UNIONE COMUNI DEI COLLI EUGANEI VIA TORMENE, 3 35030 BAONE (PD)</p> <p>Vista l'istanza presentata da codesta Ditta in data 02/09/2019 con prot. n.8821, volta a conseguire l'autorizzazione per VARIANTE IN CORSO D'OPERA in Comune di Cinto Euganeo; VISTO il parere espresso dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Venezia e per le Province di Belluno, Padova e Treviso acquisito in data 07/11/2019 prot. n. 10559;</p> <p style="text-align: center;">SI COMUNICANO</p> <p>Ai sensi dell'art. 10bis della L. 241/90, modificata dalla L. n. 15/2005, i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza presentata per le motivazioni riportate nell'allegato parere della competente Soprintendenza.</p> <p>Si informa altresì, che entro il termine di dieci giorni dal ricevimento della presente comunicazione, è possibile presentare a questo Ente Parco osservazioni e/o altra documentazione in merito.</p> <p>Distinti saluti.</p> <p style="text-align: right;">Il Dirigente Dot. Michela GALLO</p> <p style="text-align: left;">13 NOV. 2019</p>	<p style="text-align: center;">Parco Regionale dei Colli Euganei 21 novembre 2019 PARTENZA Prot.0010970</p> <p style="text-align: right;"><i>Ferraris 04-11-2019</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo</i></p> <p style="text-align: right;">Parco Regionale dei Colli Euganei info@pcc.parcocolleuganei.com</p> <p>SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI VENEZIA E LE PROVINCE DI BELLUNO, PADOVA E TREVISO</p> <p style="text-align: center;">Inve solo tramite posta elettronica - SOSTITUISCE L'ORIGINALE</p> <p><i>Prot. n. 009029 del 30.04.2019 Allegato</i></p> <p style="text-align: right;">Risposta al foglio n. 3352 del 19-09-2019 Rif. ingresso n. 0024931 del 19-09-2019</p> <p>OGGETTO: Cinto Euganeo (PD). Codice Pratica: RIF 2019/0925 Ditta: Frantoio di Valnogaredo Lavori: Progetto per la realizzazione di un magazzino di stoccaggio olio di oliva e di un punto vendita. Terza Variante in corso d'opera Vincoli: art. 142, co. 1 lett. f) del D.Lgs. 42/2004 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA ex Art. 146, c. 8 del D.Lgs. 42/2004 come modificato dalla L. 106 del 12/07/2011- Parere</p> <p>Visto l'art. 146, commi 5, 8, 9 del D.Lgs. 42/2004; Visto l'art. 32 del D.P.C.M. n. 76/2019; Vista la Circolare n. 3/2010 del MIBAC - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto; Visto il progetto di cui trattasi pervenuto in data 19-09-2019 corredato dalla relazione tecnica-illustrativa prevista; Preso atto che l'area interessata è soggetta a tutela <i>ope legis</i> ai sensi dell'art. 142, co. 1 lett. f) del Decreto legislativo citato;</p> <p style="text-align: center;">SI ESPRIME IL SEGUENTE PARERE</p> <p>le opere in progetto risultano solo in parte compatibili con i valori tutelati e con l'interesse paesaggistico del sito. Il presente parere di compatibilità paesaggistica è, pertanto, condizionato all'osservanza delle seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il portico dovrà risultare aperto su 3 lati nel rispetto dell'impianto tipologico degli edifici esistenti; - il cancello d'ingresso sull'accesso carraio da via Mantovane dovrà essere arretrato fino al limite del piazzale di manovra; - la nuova staccionata in castagno trattato dovrà essere realizzata lungo tutto il percorso dal nuovo cancello a via Mantovane. <p style="text-align: right;">Il SOPRINTENDENTE Vincenzo Tini</p> <p>Parco Colli Euganei Protocollo 0010559 in ARRIVO del 07/11/2019 AMBIENTALE</p> <p><small>Il Responsabile del Procedimento Funzionario Architetto Rita Bertasi Il Responsabile dell'Area Paesaggistica Funzionario Architetto Rita Bertasi Il Collaboratore all'Ispezione Assistente F17 Edy Fontana</small></p>
---	--

3. Nella nuova ipotesi si propone la realizzazione di un ulteriore porticato che, alla luce del P.I. vigente, risulta sconfinare rispetto alla perimetrazione della ZTO edificabile C1/10. In merito si richiamano le condizioni vigenti relative alle modalità di calcolo dei volumi che prevedono all'art. 3 del Regolamento Edilizio "elementi di misurazione convenzionale".

Le esigenze fin qui richiamate corrispondono ad una ipotesi di adeguamento e sviluppo aziendale che comporta la valorizzazione di una tipologia produttiva particolarmente integrata con il contesto euganeo quale la produzione di olio d'oliva locale, attività storica, che rappresenta una delle qualità specifiche ed eccellenze del particolare ambiente del Colli e di Cinto Euganeo, e che esprime il rapporto sedimentato fra ambiente e lavoro dell'uomo in termini di compatibilità, equilibrio e valorizzazione delle risorse locali.

In questo quadro l'ampliamento si è reso necessario sia per la necessità di reperire adeguati spazi per magazzino e deposito, attualmente del tutto carenti nella preesistente porzione A, prevalentemente destinata alla molitura e al piccolo esercizio commerciale connesso, sia per valorizzare e sviluppare la struttura di vendita diretta dei prodotti, con uno spazio adeguato anche alla esposizione ed attività di promozione, con sistemazione e arredo degli spazi esterni per l'accoglienza.

Coerentemente a questo programma di sviluppo dal 07.01.2020 la ditta ha modificato la propria ragione sociale, la composizione interna e la posizione amministrativa dei soci, integrando nella società una nuova unità, con

diverse mansioni amministrative. L'impresa di carattere familiare in cui operano già i coniugi Barbiero ed il figlio maggiore vede quindi ora anche l'inserimento della figlia minore, portando a 4 il numero degli addetti:

estratto visura camerale 2020:

4 Soci e titolari di cariche o qualifiche

Socio Accomandante	BARBIERO PAOLO	Rappresentante dell'impresa
Socio Accomandatario	MUTTA PIERANGELA	Rappresentante dell'impresa
Socio Accomandatario	BARBIERO FILIPPO	
Socio Accomandante	BARBIERO ANNA	

LA SOCIETA' HA PER OGGETTO LE SEGUENTI ATTIVITA':

- LA PRODUZIONE, LA TRASFORMAZIONE, LA RAFFINAZIONE, IL CONFEZIONAMENTO ED IL COMMERCIO AL DETTAGLIO E ALL'INGROSSO DI OLI COMMESTIBILI E DI PRODOTTI ALIMENTARI IN GENERE COMPRESI I LORO DERIVATI;
- FRANTOIO PER LA LAVORAZIONE DELLE OLIVE IN CONTO TERZI ED IN CONTO PROPRIO, LA COLTIVAZIONE DELL'OLIVO E DELLE ALTRE PIANTE CHE SI INTEGRANO CON LO STESSO, SVOLTA ANCHE PER CONTO TERZI, SIA SU TERRENI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' CHE SU TERRENI DI TERZI CONDOTTI IN AFFITTO O IN COMODATO;
- IL COMMERCIO AL DETTAGLIO E ALL'INGROSSO DI PRODOTTI E OGGETTISTICA IN GENERE LEGATI ALL'OLIO, ALLA SUA COLTIVAZIONE, PRODUZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE;
- LA PRODUZIONE, LA TRASFORMAZIONE, IL CONFEZIONAMENTO, IL COMMERCIO AL DETTAGLIO E ALL'INGROSSO, DI VINO E DERIVATI;
- LA STAMPA E LA PUBBLICAZIONE DI MAILING, CATALOGHI, OPERE LIBRARIE E GIORNALI, CON L'ESCLUSIONE DI GIORNALI QUOTIDIANI, ATTINENTI LA PRODUZIONE E LA DISTRIBUZIONE DEI GENERE MERCEOLOGICI PREDETTI;
- LA VENDITA PER CORRISPONDENZA E PER IL TRAMITE DI INTERNET DEI PRODOTTI E MERCI SOPRA MENZIONATI.

IL TUTTO NEL PIENO RISPETTO DELLE VIGENTI NORME DI LEGGE NELLE MATERIE ED ATTIVITA' SOPRA DESCRITTE E, IN PARTICOLARE, NEL RISPETTO DELLE ATTIVITA' RISERVATE AD ISCRITTI A COLLEGI, ORDINI O ALBI PROFESSIONALI.

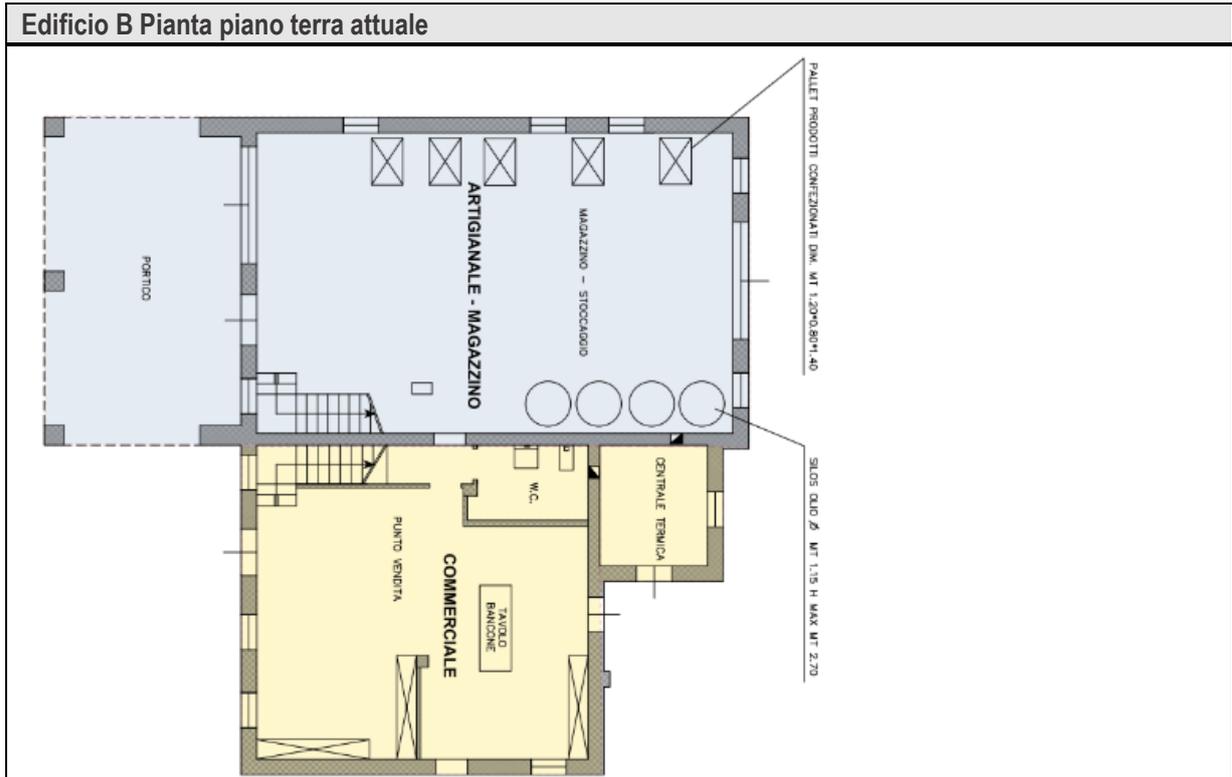
LA SOCIETA', IN MODO NON PREVALENTE MA DEL TUTTO ACCESSORIO E STRUMENTALE PER IL RAGGIUNGIMENTO DELL'OGGETTO SOCIALE, POTRA' COMPIERE OPERAZIONI COMMERCIALI, INDUSTRIALI, FINANZIARIE, MOBILIARI ED IMMOBILIARI, CONTRARRE MUTUI E FINANZIAMENTI ANCHE IPOTECARI, PRESTARE GARANZIE REALI E PERSONALI, ANCHE A FAVORE DI TERZI, ACQUISTARE E/O CONDURRE IN AFFITTO AZIENDE E/O RAMI DI AZIENDA, ASSUMERE - CON IL CARATTERE DI STABILE INVESTIMENTO E NON DI COLLOCAMENTO IN OTTEMPERANZA ALLE NORME DELLA LEGGE 2 GENNAIO 1991 N. 1 - PARTECIPAZIONI IN ALTRE SOCIETA', ENTI, IMPRESE O CONSORZI DI IMPRESE AVENTI OGGETTO ANALOGO, CONNESSO O COMPLEMENTARE AL PROPRIO.

Per la compita realizzazione e completamento del programma di adeguamento e sviluppo aziendale, in ragione dei precedenti punti 1, 2 e 3, si rende quindi necessario operare in termini di Variante al P.I. vigente, ovvero nei termini previsti della Legge Regionale 31 dicembre 2012, n. 55 all'art. 4 "Interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale" con la redazione di una specifica scheda per "attività produttiva fuori zona"

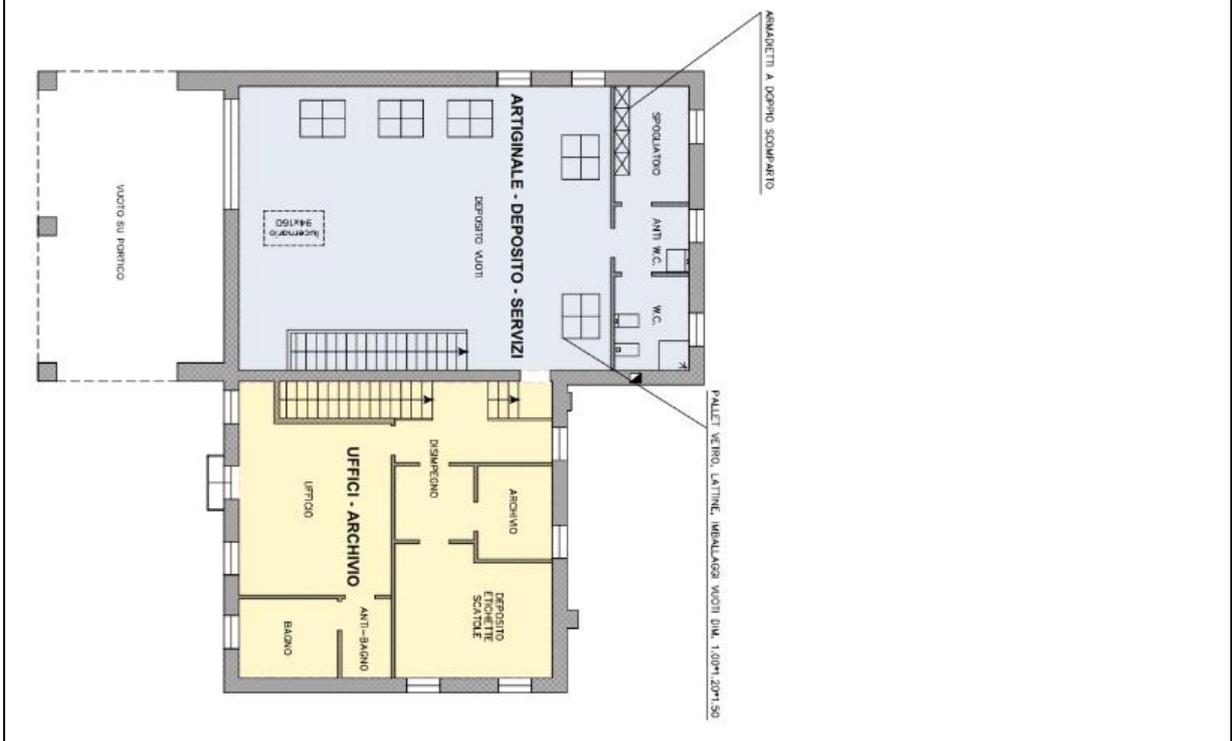
IL PROGETTO

In base alle premesse e alle motivazioni fin qui richiamate il progetto prevede:

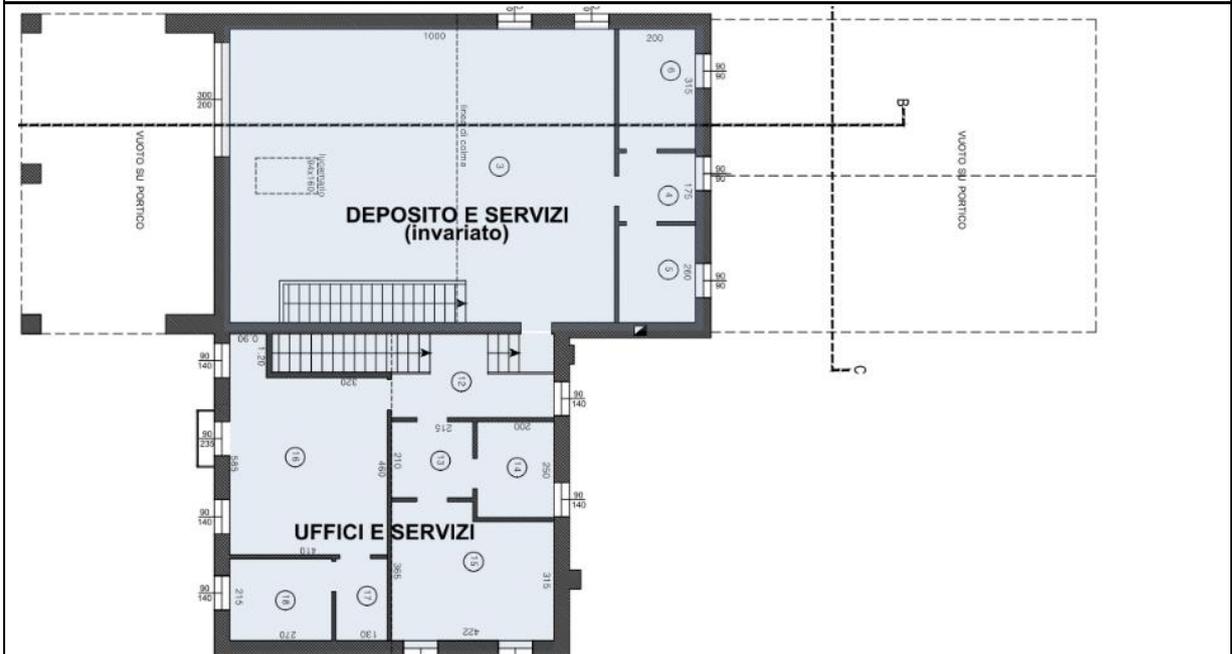
- **Cambio destinazione d'uso:** rispetto a quanto assentito e vigente in forza del PC Provvedimento unico n° 38 del 19/07/2016 e successive varianti viene trasformata la superficie al P.T. e primo Piano dell'edificio B distinta come punto vendita, servi, CT, uffici e archivio, con classificazione da "commerciale" ad "artigianale" mantenendo il medesimo layout:
- **Ampliamento:** realizzazione nuovo porticato della superficie di mq 81,36 (ampliato rispetto ai previsti mq 36,90 ma sempre secondo le modalità di cui al richiamato parere della Soprintendenza), con sedime esterno alla ZTO C1/10



Edificio B Pianta piano primo attuale



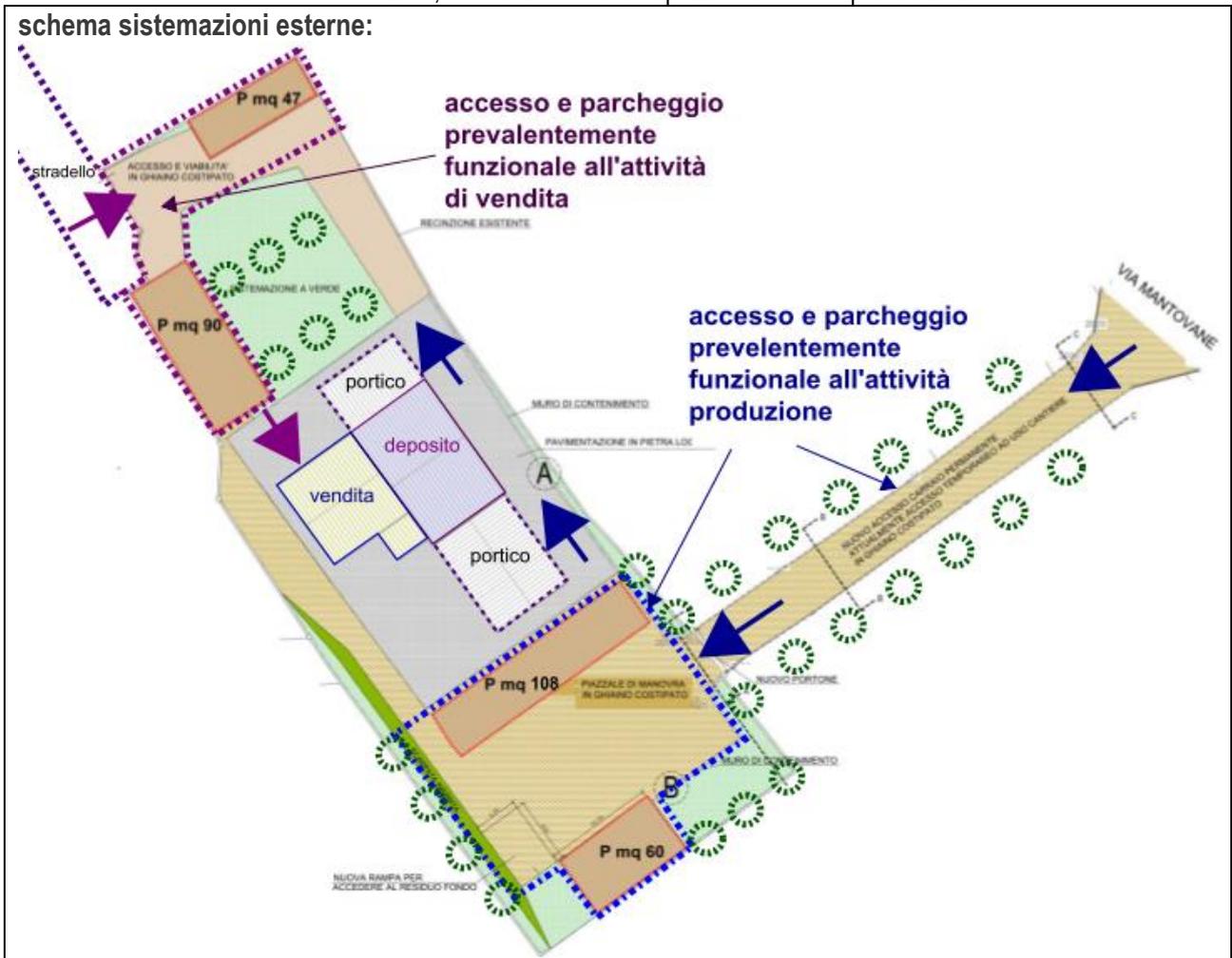
Edificio B Pianta piano primo di progetto



	edificio A		edificio B*		A + B*	
esistente	mq	mc	mq	mc	mq	mc
artigianale	192,56	563,95	175,31	588,09	367,87	1.152,04
portico esistente			42,00	221,34	123,36	511,39
portico di progetto			81,36	290,05		
sommano			298,67	1099,48	491,23	1.663,43
vendita, uffici e servizi	29,40	90,85	130,00	425,32	159,40	516,17
sommano	221,96	654,80	428,67	1.524,80	650,63	2.179,60

* Compreso portico conteggiabile

- **Sistemazioni esterne:** consolidamento in forma definitiva e completamento dell'accesso di cantiere da via mantovane, con dimensioni idonee all'accesso dei mezzi, con realizzazione del portone di accesso e staccionata in castagno come da prescrizione della Soprintendenza, sistemazione dello spazio antistante in forma di piazzale in ghiaio costipato e verde arborato di bordatura e ricavo di mq 168 di parcheggio; individuazione di spazi a parcheggio ad uso prevalentemente per l'accesso al punto vendita per mq 137 in corrispondenza dell'accesso dello stradello su via Tramontana, baricentrico anche rispetto all'edificio A preesistente:



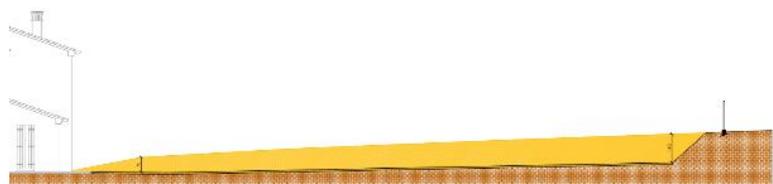
Particolare portone accesso da stradello su via Tramontana e recinzione – area parch. produttivo



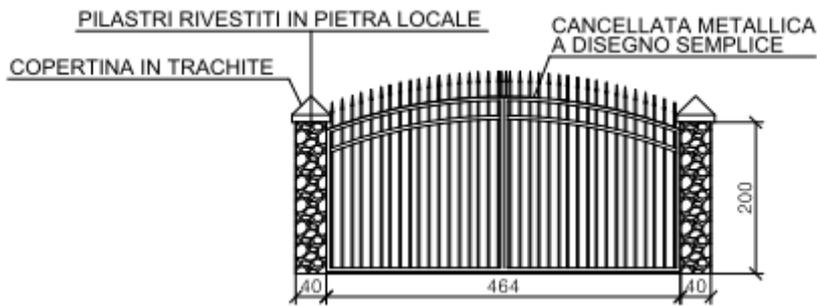
particolare staccionata in castagno accesso da via Mantovane



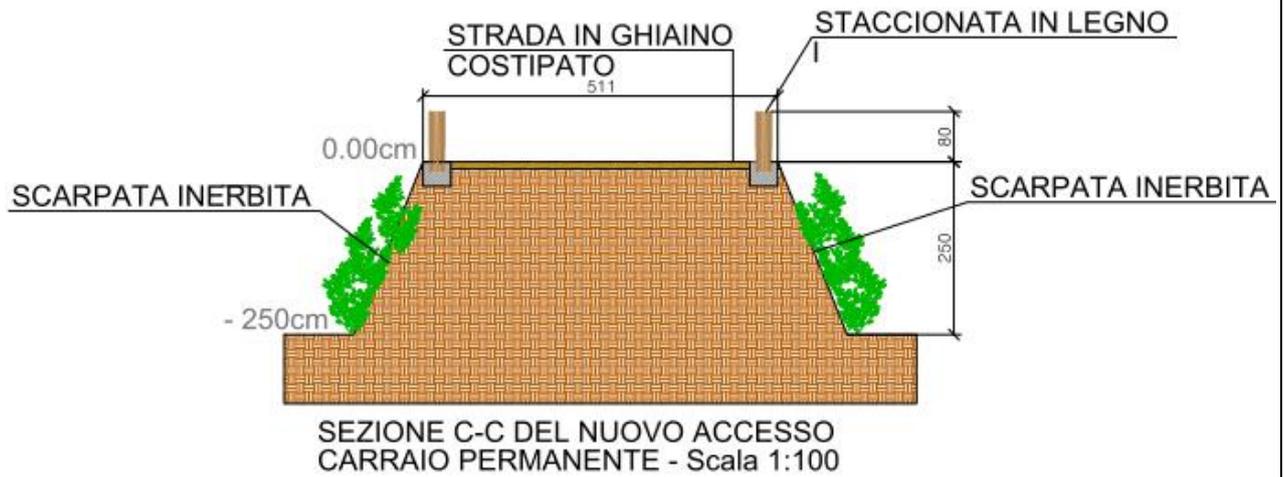
sezione longitudinale dello stradello da via Mantovane



Particolare nuovo cancello sullo stradello da via Mantovane, posta a fine stradello all'accesso al piazzale



sezione stradello da via Mantovane



SEZIONE C-C DEL NUOVO ACCESSO CARRAIO PERMANENTE - Scala 1:100

sviluppo: in rosso le nuove pavimentazioni previste a pertinenza del nuovo edificio (pavimentazione con sottofondo in C.C. atto a sopportare carichi pesanti)



STANDARD URBANISTICI – VIABILITÀ – MITIGAZIONI

L'intervento, sebbene dal punto di vista edilizio risulti limitato alla realizzazione di un portico ed un cambio di destinazione d'uso da commerciale ad artigianale di superfici già autorizzate e sistemazioni esterne, necessita di una riflessione specifica al fine della corretta organizzazione ed inserimento dell'insediamento dal punto di vista urbanistico.

I temi riguardano:

1. Organizzazione degli accessi e rapporto con il sistema della viabilità;
2. Standard urbanistici, con particolare riguardo ai parcheggi;
3. Inserimento ambientale e mitigazioni.

Organizzazione degli accessi e rapporto con il sistema della viabilità

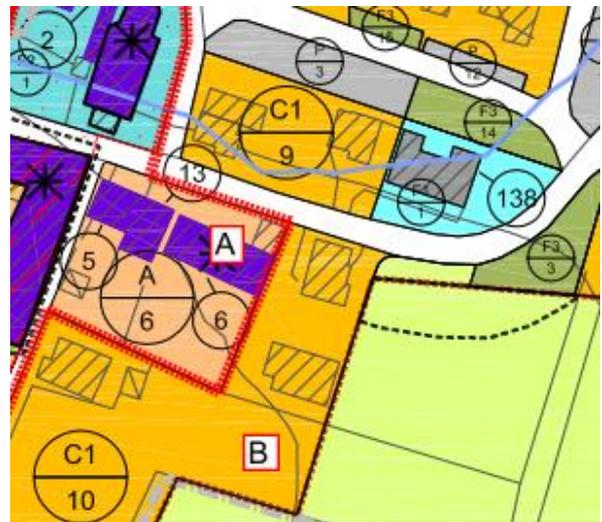
Allo stato attuale l'accesso principale avviene da via Mantovane, in ambito di Centro Storico, attraverso un

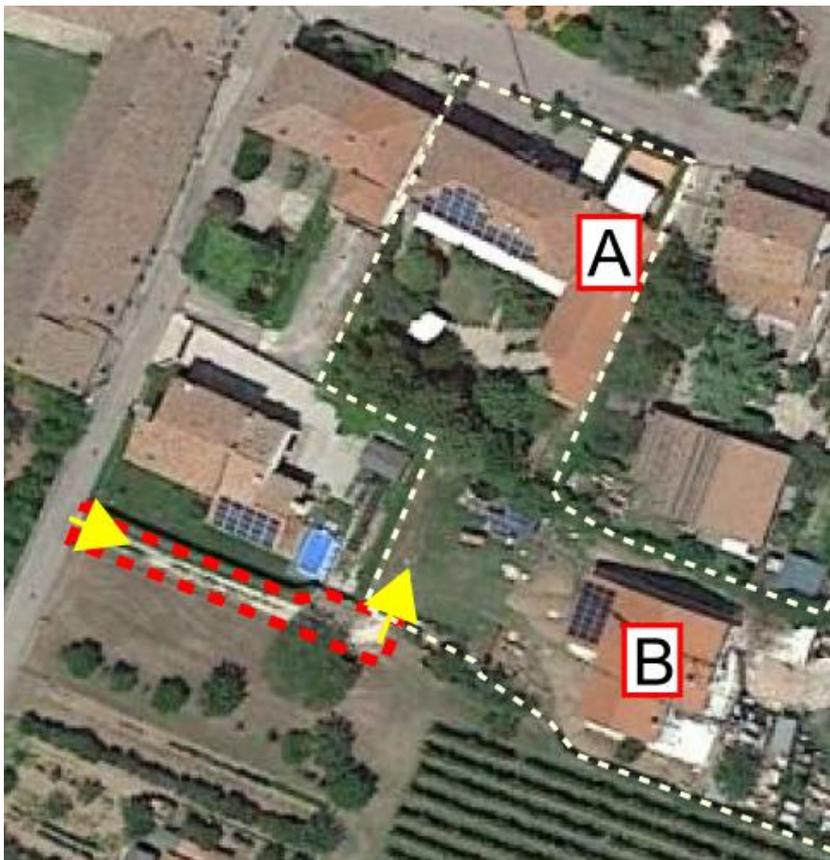


varco lungo strada che accede ad un cortile piuttosto angusto, con insufficiente spazio di manovra.



Non sono presenti parcheggi lungo strada, e l'unica area attrezzata è quella ubicata nella via parallela a nord (via Doge Contarini)





Sempre allo stato attuale la parte interna della proprietà, di retro e interclusa rispetto alla linea edificata del Centro Storico, è servita dallo stradello privato da via Tramontana.

Lo stradello già collega il nuovo edificio alla rete fognaria di via Tramontana e presenta una sezione di circa 3,50/4,00 ml, in ghiaio costipato e lieve svasatura all'innesto su via Tramontana con ingresso da ml 4,50 - 5,00



Tale stradello, seppur minore e secondario, può continuare a svolgere una funzione di servizio all'attività, rendendo accessibile direttamente la porzione intermedia fra i corpi A e B anche per l'accesso al punto vendita.



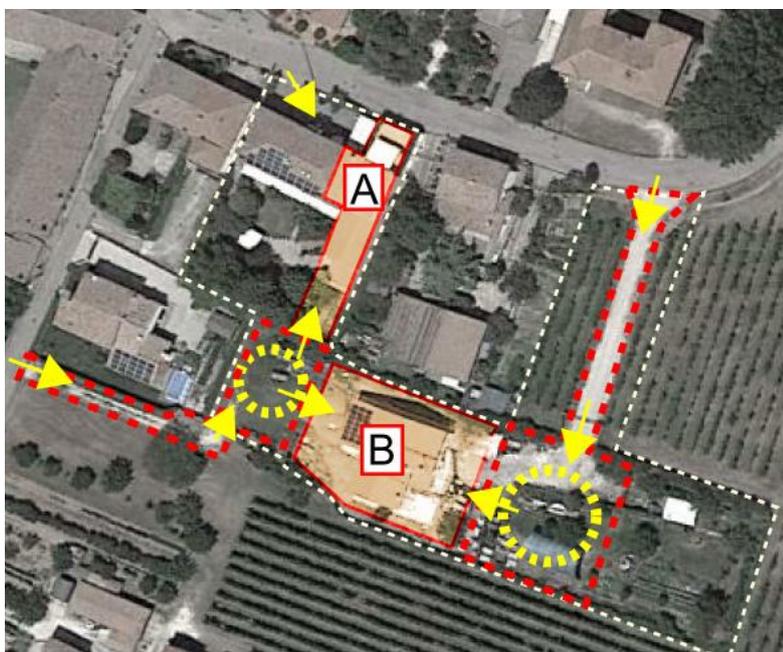
La funzione dell'accesso secondario da Via Tramontana potrà quindi essere anche quello di integrare il movimento connesso all'accesso pubblico al punto di vendita. Va considerato che l'attività di vendita rimane integrativa e subordinata a quelle artigianale. Attualmente l'afflusso di pubblico avviene in ragione di massimo 4 o 5 utenti giornalieri.

Per l'uso produttivo sarà quindi utilizzato prevalentemente il nuovo stradello da Via Mantovane, uso comunque piuttosto saltuario, connesso ai momenti del conferimento della materia prima e quindi di carattere stagionale (momento in cui si verifica la maggiore necessità di spazi per la sosta e attesa), al movimento connesso al trasporto per la consegna del prodotto finito a soggetti terzi, il cui volume di movimento si limita a pochi viaggi settimanali (circa 2 viaggi in consegna e due viaggi in uscita) effettuati con furgoni, ed altre limitate funzioni

connesse all'approvvigionamento e alla manutenzione degli impianti. Si tratta quindi di un movimento veicolare compatibile con le dimensioni dello stradello e con la stessa viabilità esterna di via Mantovane, in quanto del tutto analogo a quello di carattere urbano/rurale proprio della località di Valnogaredo.

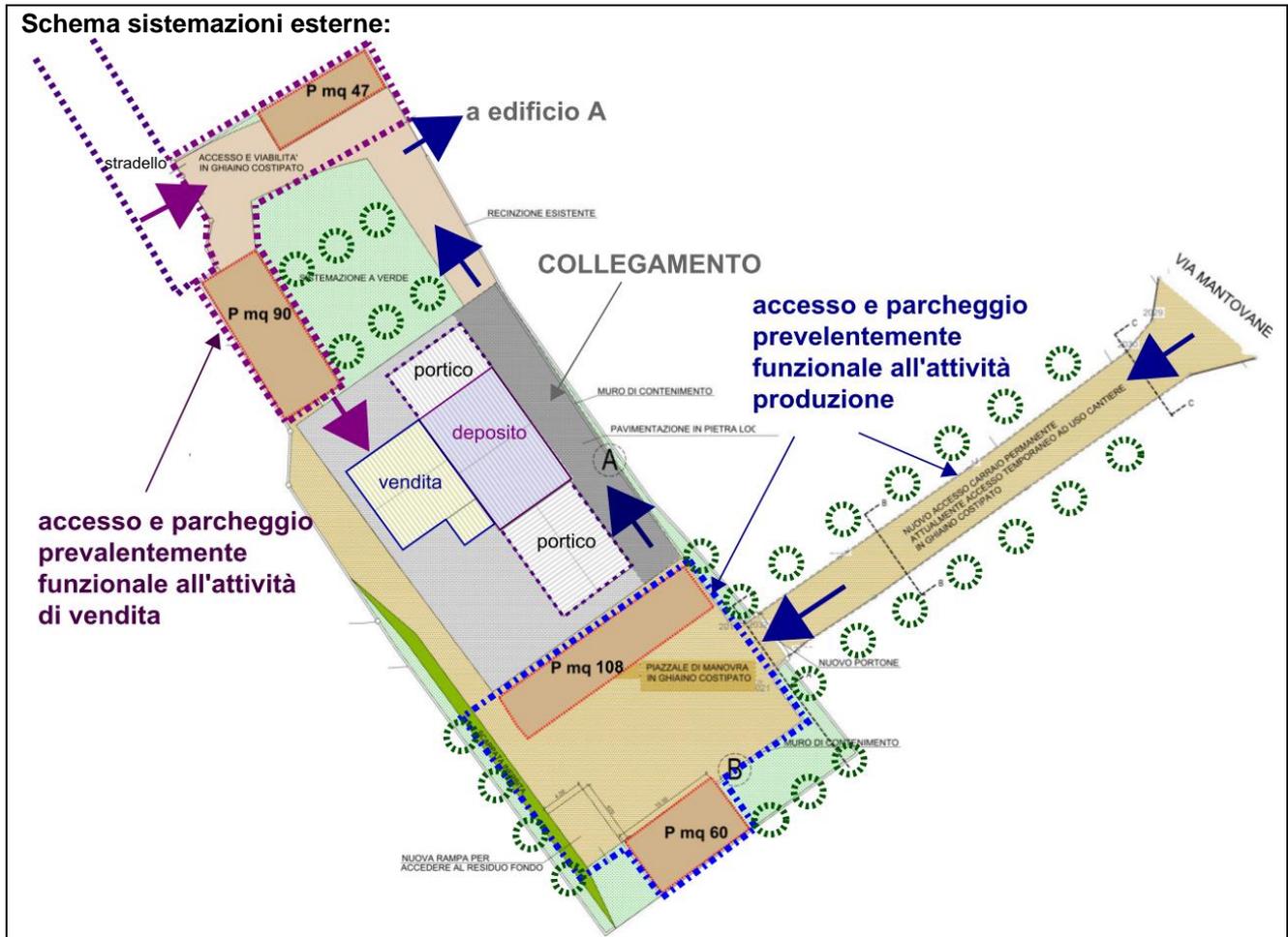


Su tale accesso si interverrà quindi nei modi specificati con il parere del Parco Colli.

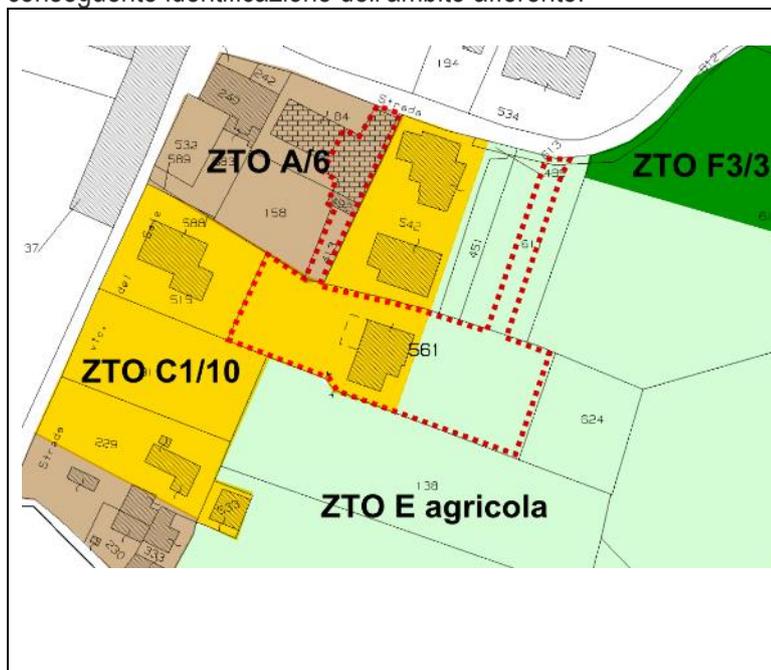


In ogni caso questo tipo di articolazione dei percorsi e delle aree di sosta permetterà di integrarne la funzionalità in relazione alle specifiche esigenze derivanti da una composizione dell'ambito distribuito fra due corpi edilizi fisicamente separati (A e B) in cui anche il layout produttivo corrisponde a tale organizzazione funzionale. I particolari costruttivi di dettaglio per le sistemazioni esterne sono meglio rappresentati negli elaborati grafici di progetto.

Deriva il seguente schema progettuale:



In virtù delle considerazioni in ordine all'organizzazione funzionale dell'intervento fin qui raccolte deriva la conseguente identificazione dell'ambito afferente:



L'ambito ricomprende quindi:

- A. la porzione produttiva preesistente in zona di centro storico (ZTO A/6);
- B. la porzione ricadente in zona edificabile residenziale di completamento ZTO C1/10;
- C. porzione di zona classificata agricola (ZTO E) afferente al nuovo stradello di accesso da via Mantovane, lo spazio per la sosta connesso all'attività di vendita, e parte della porzione per il sedime del nuovo porticato.

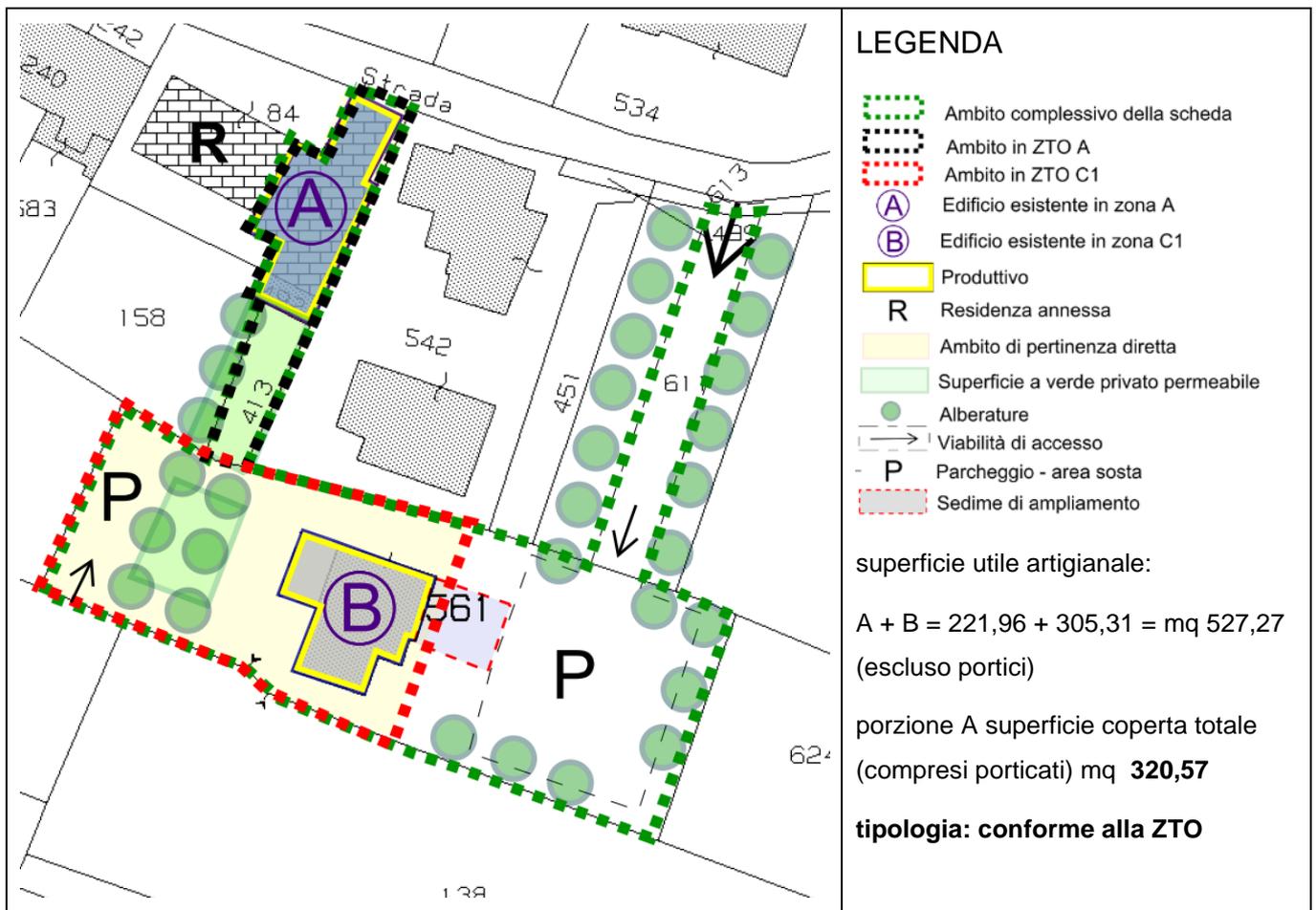
SUPERFICI FONDARIE :

A= 405 (ZTO A6)

B= 1.260 (ZTO C1/10)

C= 1.289 (ZTO E)

Deriva il seguente schema di assetto compositivo per la scheda perimetrata:



Standard urbanistici.

La proposta della presente variante muove dalle seguenti considerazioni:

- Le superfici a standard sono interamente indirizzate al reperimento di spazi per la sosta, questo in considerazione della specifica condizione urbana del nucleo di Valnogaredo che presenta una carenza di infrastrutture a parcheggio nell'immediato intorno dell'ambito di intervento, mentre, immerso nel paesaggio Euganeo contiene già elementi di naturalità che rendono meno necessaria la formazione di aree a verde (tranne che per quanto riguarda le opere di mitigazione di cui si tratta in seguito)
- la verifica del fabbisogno di superficie a servizi viene condotta secondo due distinte ipotesi:
 - A – una prima ipotesi è quella di considerare l'area afferente per la sua superficie complessiva secondo lo standard per attività produttive proprio della Zona a carattere artigianale (standard 10% della superficie territoriale d'ambito)
 - B – una seconda ipotesi più articolata è invece quella che tiene conto delle superfici utili e che distingue la componente connessa all'attività di vendita come "commerciale" e in cui rientra normalmente anche l'artigianato di servizio (standard 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento - art. 31 punto 3 lett C della LR 11/2004), mentre per la superficie più propriamente artigianale, in considerazione del rapporto fra superficie coperta e superficie fondiaria pari al 50% caratteristico delle ZTO di tipo D (produttive) del territorio comunale, viene stimata la superficie territoriale corrispondente e su questa applicato la standard del 10% (art. 31 punto 3 lett. B della LR 11/2004)
- L'intera dotazione di aree per parcheggio rimane connesso all'esercizio dell'attività, pertanto non ne sono previste la cessione o l'assunzione in carico per l'Amministrazione Comunale come standard/opera pubblica.

In rapporto alla superficie d'ambito di cui alla precedente pag. 21 e alle superfici di pavimento alla tabella di pag. 15 deriva il seguente quadro di verifica:

A) Verifica standard per area artigianale su suo fondiaria:

sup. A + B mq 2.549 x 10% = 255 mq

B) verifica alternativa mista artigianale e vendita su superficie edificata/edificabile:

superficie di vendita, compresi accessori mq 130,00
standard corrispondente 1mq/1mq = mq 130,00

sup. cop. laboratori e depositi mq 183,22
sup. fondiaria corrispondente per I.C. 50% = mq 366,44
standard corrispondente 10% di mq 366,44 = mq 36,64

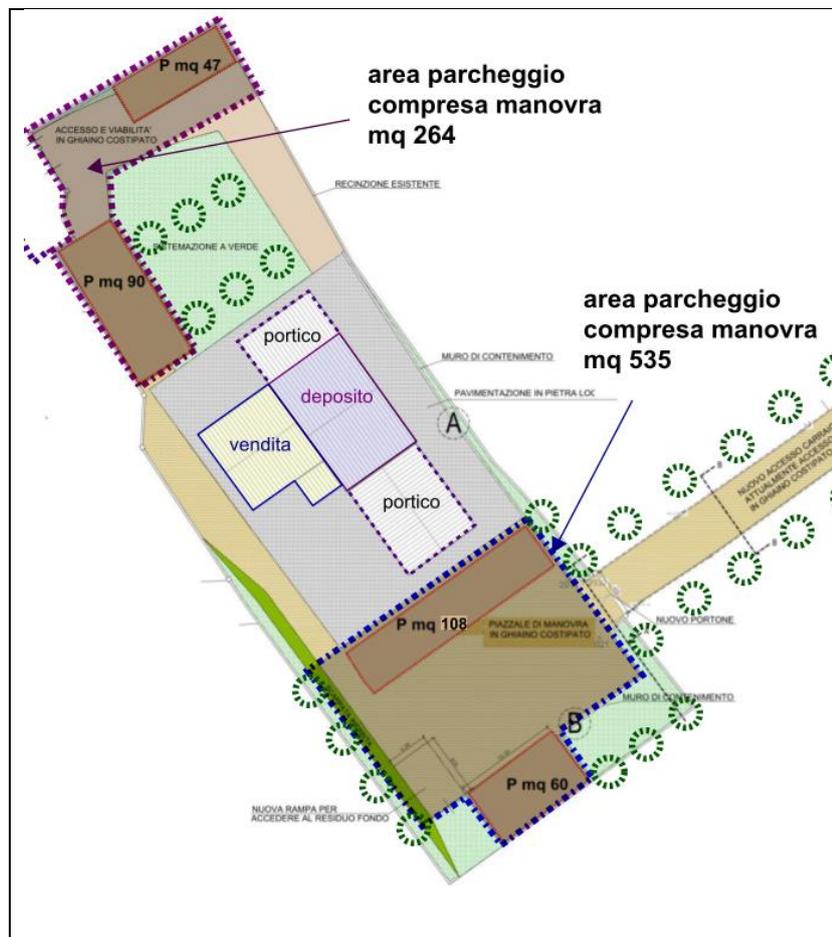
sommano mq 130,00 + 36,64 = mq 166,64

la quantità complessiva di superficie destinata a parcheggio (solo posto auto) privato di uso pubblico previsto dal progetto risulta pari a mq 305, superficie che risulta adeguata in ciascuna delle due ipotesi in considerazione:

mq 305 > 255 (ipotesi A)

mq 305 > 166,64 (ipotesi B)

la proposta progettuale inoltre garantisce in forma articolata anche una funzionalità diretta agli usi specifici previsti (produttivi/vendita) garantendo una quantità dedicata alla parte di vendita assolutamente confacente (fabbisogno mq 130, previsione mq 160).



l'area dedicata al parcheggio, comprendendo i relativi spazi di manovra risulta altresì pari a:

$mq\ 264 + mq\ 535 = mq\ 799$

Complessivamente la dotazione di spazi per la sosta risulta ampiamente sufficiente a comprendere l'ulteriore parametro del parcheggio privato di cui alla legge "Tonioli" pari al 10% della volumetria:

$mc\ 1.349,61 \times 10\% = 134,96$

Anche considerando i soli spazi di sosta, lo standard complessivo (ipotesi B) appare comunque soddisfatto:

$134,96 + 166,64 = 301,60 < 305,00$

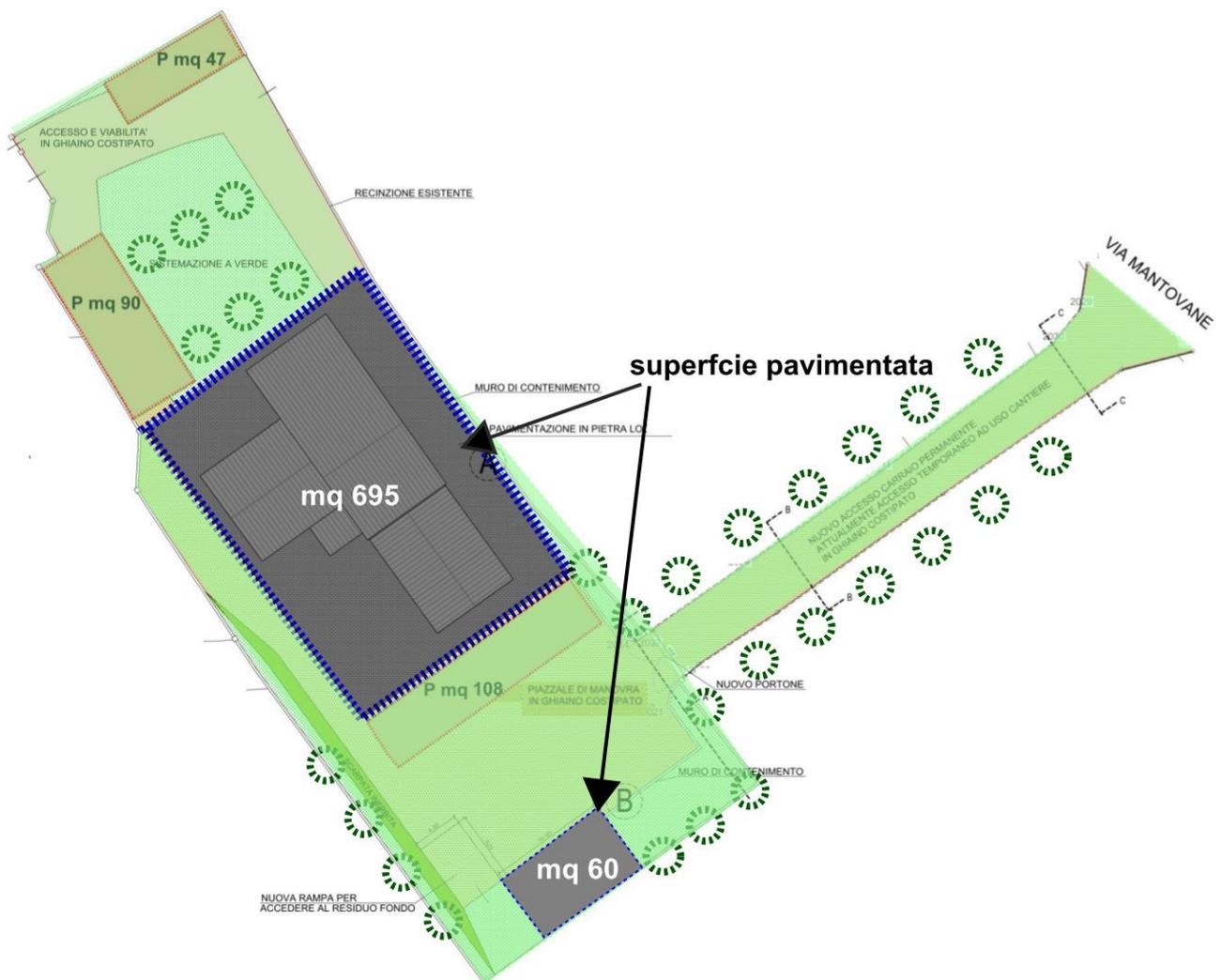
Mitigazioni

Dal punto di vista paesaggistico l'ipotesi di intervento ha già ottenuto il parere favorevole del parco Colli Euganei e della Soprintendenza richiamato in precedenza alle pagine 8 e 9; il progetto è quindi adeguato alle prescrizioni ivi contenute relative all'apertura su tutti e tre i lati del nuovo portico di progetto, all'ubicazione del portone sul nuovo accesso dal via mantovane, che viene collocato al termine dello stesso a confine con il piazzale, e riguardo la staccionata in legno dello stesso stradello.

Lo stradello stesso e l'intero nuovo piazzale saranno realizzati mediante stesa di ghiaino costipato, mantenendo una buona permeabilità del suolo. Non si determinano quindi condizioni tali da incidere significativamente sull'invarianza idraulica dal sito.

La scheda urbanistica del P.I. prescrive inoltre che negli ambiti limitrofi al perimetro dell'ambito di intervento la riproduzione ed il rinforzo delle condizioni ambientali proprie dell'ambiente euganeo mediante la disposizione di alberatura perimetrale in essenze locali, ulivo e vite.

La superficie pavimentata prevista è pari a $\text{mq } 695 + 60 = 755$ pari al 29,6% della superficie fondiaria



La sintesi del percorso fin qui richiamato si sostanzia quindi in una Variante al P.I., ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 55/2012 con individuazione di una scheda-progetto per attività produttiva fuori zona impropria.

Viene così introdotta una modalità attualmente non contemplata dalle NTO vigenti del P.I. che distinguono diverse tipologie di intervento sui fabbricati produttivi isolati (art 13 per le attività esistenti già riconosciute dal P.I. come ZTO D2/B – art. 14 per le zone turistiche riconosciute dal P.I. come ZTO D3/2, art. 15 per le attività di somministrazione definite AR e ATAR). Più congruente al caso in oggetto appare altresì l'art 17 relativo agli *“edifici produttivi esistenti in zona impropria”* non già riconosciuti e rilevati dal P.I.:

estratto NTO vigenti:

Articolo 17 EDIFICI PRODUTTIVI ESISTENTI IN ZONA IMPROPRIA

Per gli edifici produttivi esistenti, legittimi, in ambiti diversi dalle ZTO produttive, che non determinano impatti negativi sul territorio, sono ammessi:

1. il trasferimento in zona propria mediante applicazione del credito edilizio
2. la riqualificazione degli edifici mediante interventi di ristrutturazione urbanistica secondo le destinazioni d'uso compatibili con la zona territoriale omogenea di appartenenza
3. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di ristrutturazione edilizia.

Si rende però necessario integrare lo stesso articolo introducendo la modalità specifica della *“scheda normativa”* come modalità attuativa per interventi puntuali da realizzare secondo le specifiche indicazioni e prescrizioni ivi contenute. Si tratta quindi di introdurre un quarto punto che riguardi la fattispecie:

Articolo 17 EDIFICI PRODUTTIVI ESISTENTI IN ZONA IMPROPRIA

Per gli edifici produttivi esistenti, legittimi, in ambiti diversi dalle ZTO produttive, che non determinano impatti negativi sul territorio, sono ammessi:

1. il trasferimento in zona propria mediante applicazione del credito edilizio;
2. la riqualificazione degli edifici mediante interventi di ristrutturazione urbanistica secondo le destinazioni d'uso compatibili con la zona territoriale omogenea di appartenenza;
3. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di ristrutturazione edilizia;
4. sono inoltre ammessi gli interventi previsti dalle apposite schede normative riportate all'elaborato di P.I. *“Repertorio Normativo- scheda attività produttiva fuori zona”*. In tali edifici sono ammessi con intervento diretto quelli previsti dagli specifici elaborati di progetto. Lievi modifiche allo schema proposto potranno essere ammesse solo in presenza di progetto unitario che risulti migliorativo rispetto all'inserimento nel contesto ambientale, fermo restando le quantità massime previste di superficie coperta, superficie lorda di pavimento e minime di superfici a verde e parcheggi. Gli interventi saranno da convenzionarsi con l'Amministrazione nelle modalità, nei tempi, nelle garanzie e nelle rispondenze alle esigenze comunali e alle legislazioni regionali e statali. Le aree a servizi potranno essere cedute o rimanere private, convenzionate di uso pubblico, secondo le caratteristiche insediative dell'area e a discrezione dell'Amministrazione Comunale, salvo particolari prescrizioni specifiche riportate nelle schede richiamate.

Negli elaborati grafi del P.I. viene quindi indicato l'ambito assoggettato alla scheda normativa con il rinvio al relativo articolo delle NTO e quindi al Repertorio Normativo che riporta la scheda stessa:

P.I. estratto tavola 3.3- Valnogaredo - scia 1.2000

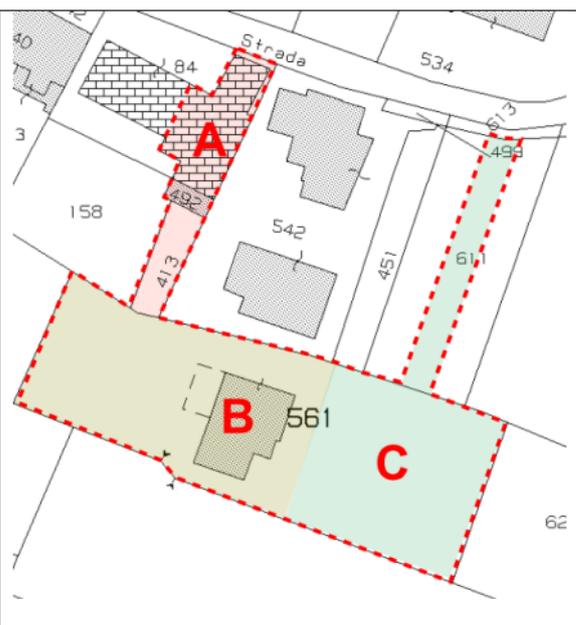
	COMUNE DI CINTO EUGANEO Provincia di Padova		
	Elaborato:	3 3	
PIANO DEGLI INTERVENTI VARIANTE N° 4/2019 Variante n° 5 / 2020 ai sensi dell' Art. 4 della L.R. 55/2012			
Zone significative - Valnogaredo			
		I. Sindaco: Paolo Rocca	
Art.17 n° Attività produttiva fuori zona		Urbanista: Dott. Mauro Costantini	
Art.15 ATAR Attività ricettive di somministrazione esistenti (categoria B)		Data: MARZO 2020	
Art.16 ● n° Opere incongrue			
Art.19.3 ○—① Edificio non più funzionale al fondo			

Viene quindi integrato il repertorio normativo del P.I. con la scheda di seguito riportata:

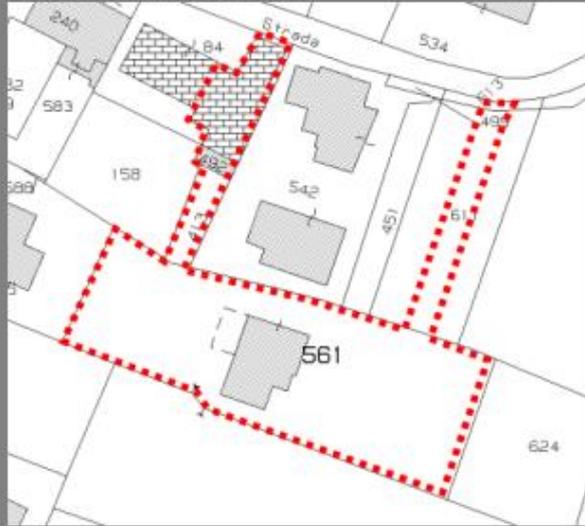
COMUNE DI CINTO EUGANEO Provincia di Padova		
PIANO DEGLI INTERVENTI variante n. 5 ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012		
REPERTORIO NORMATIVO estratto ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA		

COMUNE DI CINTO EUGANEO (Pd)		SCHEDA ATTIVITÀ PRODUTTIVA FUORI ZONA		N° 1	
DITTA:		FRANTOIO DI VALNOGAREDO sas di BARBIERO FILIPPO e C.			
UBICAZIONE E DATI CATASTALI		VIA: Mantovane		NCT FOGLIO 5	mapp. A: 84 (parte) – 492 - 413 B: 561 (parte) C: 561 (parte) – 617 (parte)
		ZTO: A6 – C1/10 - E			
ATTIVITÀ: FRANTOIO					
DESCRIZIONE ATTIVITÀ		Molitura e vendita diretta olio extravergine dei Colli Euganei			
ANNO INIZIO ATTIVITÀ'		1960			
TITOLO DI GODIMENTO		PROPRIETA' X	AFFITTO	ALTRO	
RESIDENZA ANNESSA		SI X	NO		
ADDETTI		TITOLARE E FAMILIARI COADIUVANTI n° 4	DIPENDENTI n°	STAGIONALI n°	
DATI STEREOMETRICI STATO ATTUALE					
SUPERFICIE FONDIARIA DI PERTINENZA MQ		A= 405 B= 1.260 C = 1.289 tot = 2.954	SUPERFICIE COPERTA MQ		A= 257,40 B= 238,56 TOT = 495,96
SUPERFICIE UTILE MQ		A= 221,96 B= 384,21 TOT = 627,27	VOLUME MC		A= 654,80 B= 1234,75 TOT = 1889,75
MANUFATTI		MATERIALI		CONSERVAZIONE ***	
FONDAZIONI		Cemento Armato		buono	
MURATURA		Latero cemento		buono	
SOLAI		Latero Cemento - legno		buono	
COPERTURA		coppi		buono	
SERRAMENTI		legno		buono	

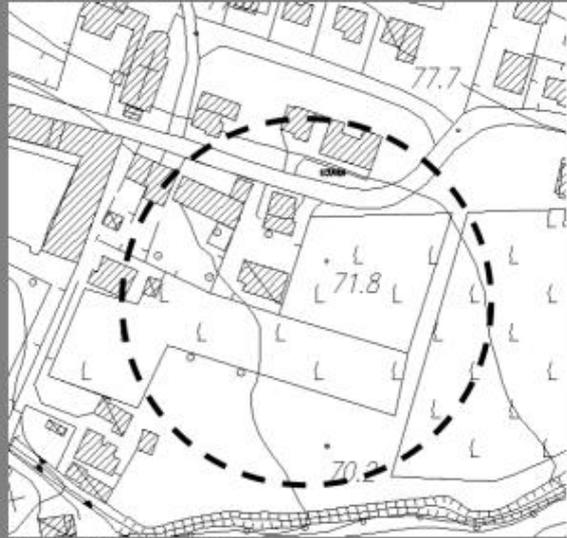
DESCRIZIONE: L'attività, di antica origine, è attualmente insediata (A) nel centro storico di Valnogaredo con un laboratorio di molitura olive e una piccola superficie di vendita per complessivi mq 221,96 di superficie utile. Con Provvedimento unico n° 38 del 19/07/2016 (e successive varianti) la ditta ha realizzato un nuovo edificio separato (B) in area adiacente in zona residenziale di completamento, per la realizzazione di un nuovo magazzino deposito con annesso punto vendita e uffici amministrativi, con tipologia a due piani conforme ai caratteri residenziali della zona, per una nuova superficie utile pari a mq 384,21. La preesistenza ed il nuovo edificio costituiscono comunque un'unica struttura aziendale, di cui il nuovo edificio costituisce di fatto ampliamento ed integrazione. Per l'accesso al nuovo edificio si rende necessario individuare un nuovo percorso da via Mantovane (C), in luogo dell'attuale e inadeguato da via Tramontana, con sistemazione dell'ambito esterno e previsione di un ulteriore e contenuto ampliamento per la realizzazione di un portico. Destinazione artigianale per l'intero corpo B,



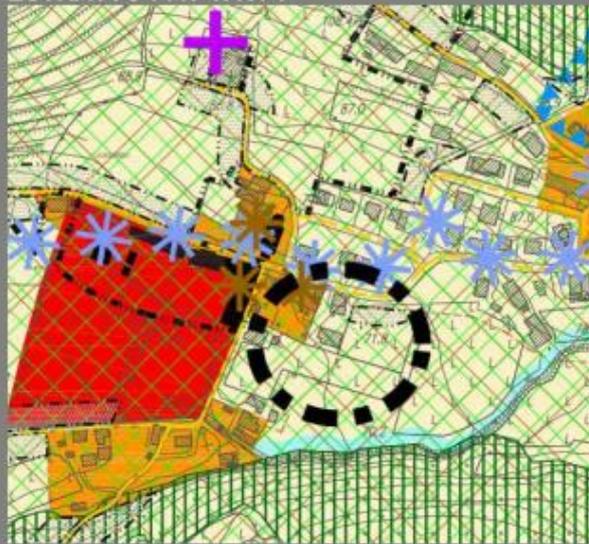
ESTRATTO CATASTALE



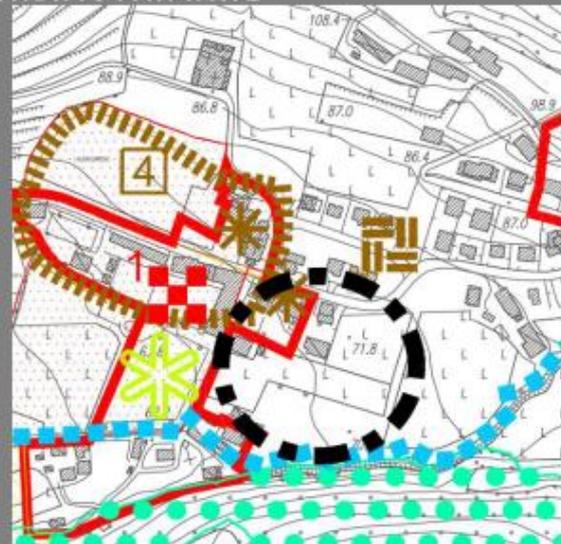
ESTRATTO CTR



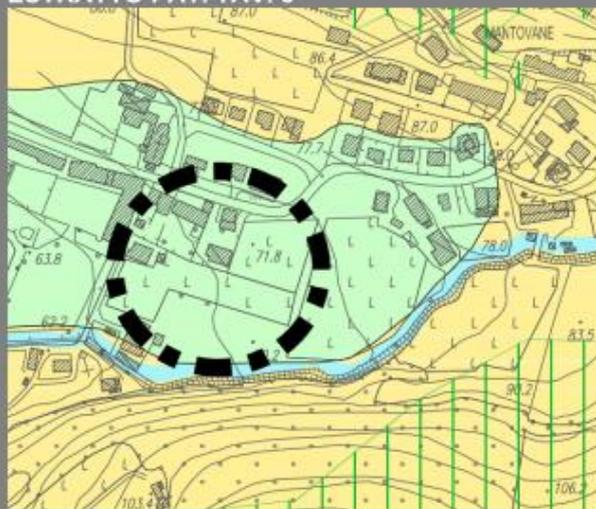
ESTRATTO PAT. TAV. 1



ESTRATTO PAT. TAV. 2



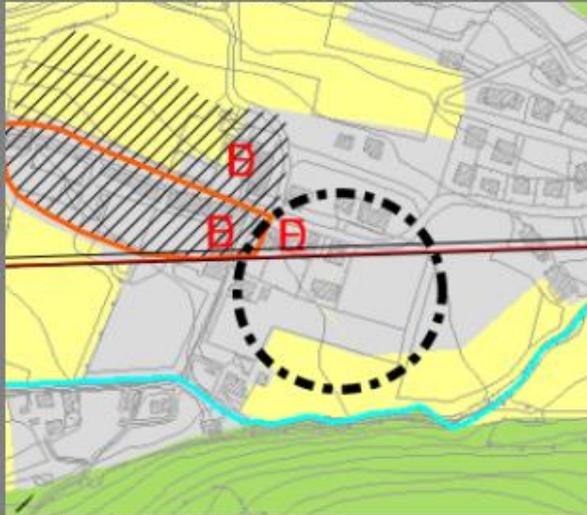
ESTRATTO PAT. TAV. 3



ESTRATTO PAT. TAV. 4



ESTRATTO TAV. PIANO AMBIENTALE



ESTRATTO P. I. TAVOLA 3.3 VALNOGAREDO



ESTRATTO P. I. TAVOLA 4.3 CENTRO STORICO



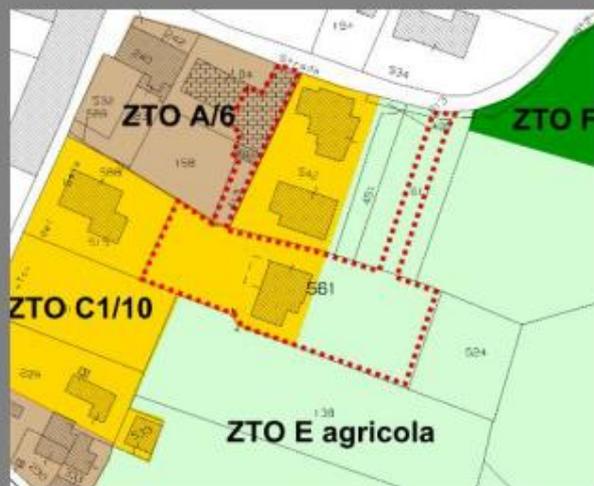
ESTRATTO TAVOLA CONSUMO DEL SUOLO



ESTRATTO IMMAGINE AEREA

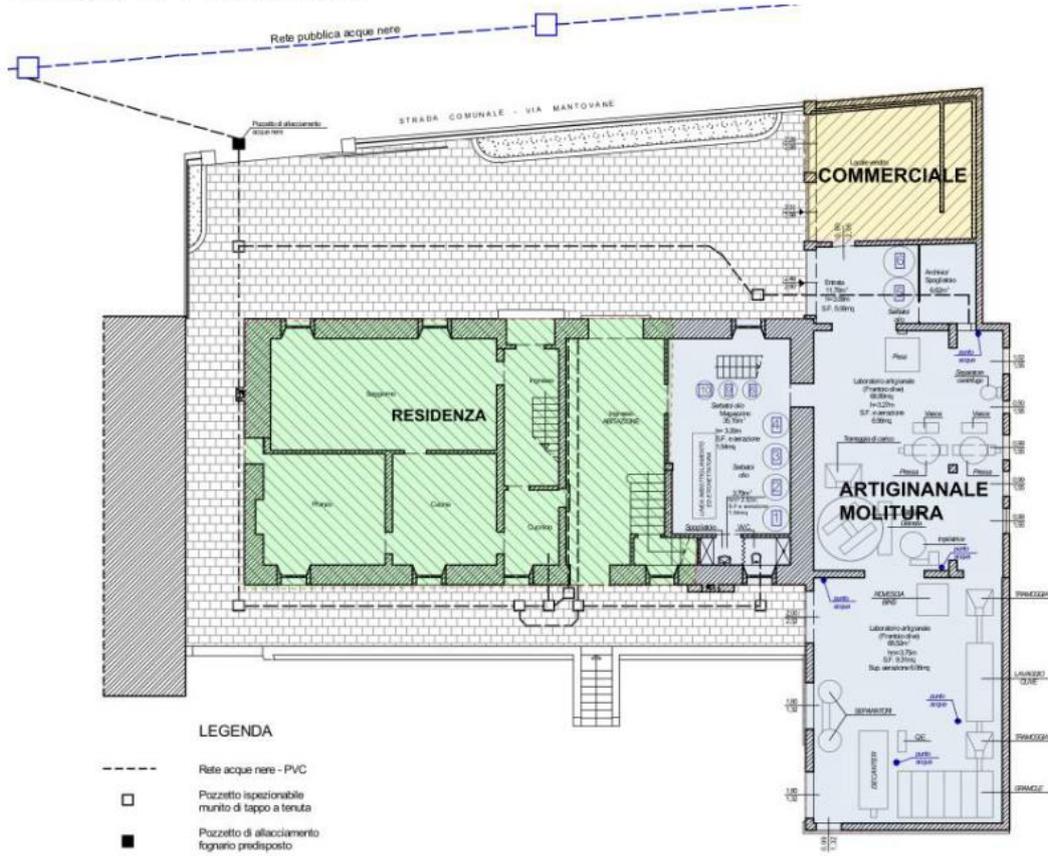


AMBITO E SOVRAPPOSIZIONE CATASTO - P.I.



CONSISTENZA ATTUALE - LAYOUT

EDIFICIO "A" PIANO TERRA



EDIFICIO "B" PIANO TERRA

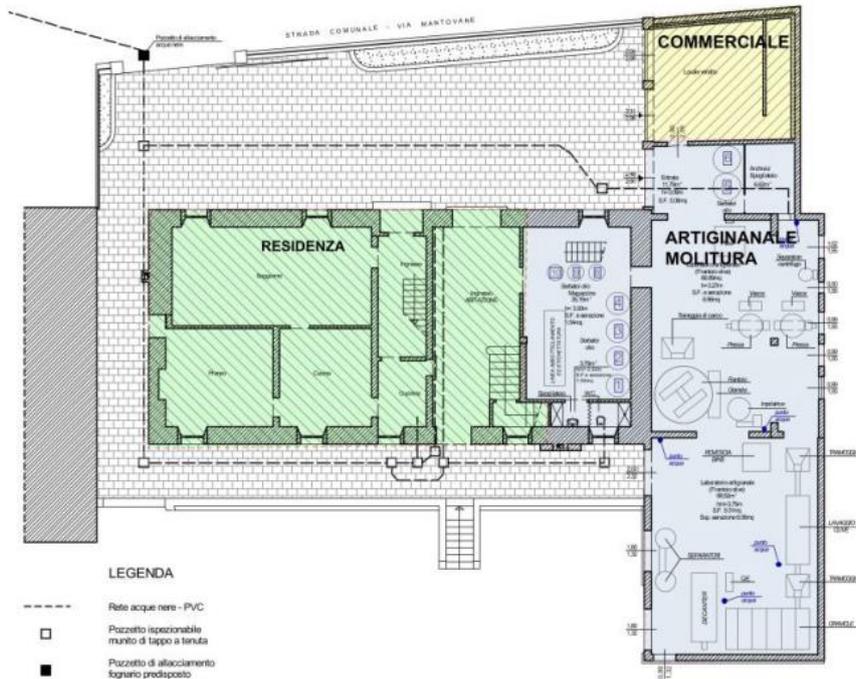


EDIFICIO "B" PIANO PRIMO



	edificio A		edificio B (compreso portico)		A + B (portico non conteggiato)	
esistente	mq	mc	mq	mc	mq	mc
artigianale	192,56	563,95	175,31	588,09	780,65	1.152,04
portico esistente			42,00	221,34		
sommano	192,56	563,95	217,31	809,43	409,87	1.373,38
commerciale	29,4	90,85	130	425,32	159,4	516,17
sommano	221,96	654,8	347,31	1.234,75	569,27	1.889,55

CONSISTENZA -DI PROGETTO
EDIFICIO "A" PIANO TERRA



EDIFICIO "B" PIANO TERRA



EDIFICIO "B" PRIMO PIANO



MODIFICHE

A = superficie netta commerciale da confermare in punto vendita dell'attività mq 29,40 volume mc 90,85

B = portico di progetto superficie netta mq 81,36 volume netto mc 290,05

B = superficie netta commerciale da trasformare ad artigianale in punto vendita e servizi propri dell'attività mq 130 volume netto mc 425,32

superficie netta artigianale (A+B) mq 601,49 (compreso parte portico conteggiabile)

	edificio A		edificio B*		A + B*	
	mq	mc	mq	mc	mq	mc
esistente						
artigianale	192,56	563,95	175,31	588,09	367,87	1.152,04
portico esistente			42,00	221,34	123,36	511,39
portico di progetto			81,36	290,05		
sommano			298,67	1099,48	491,23	1.663,43
vendita, uffici e servizi	29,40	90,85	130,00	425,32	159,40	516,17
sommano	221,96	654,80	428,67	1.524,80	650,63	2.179,60

* = compreso portico

	edificio A		edificio B*			A + B	
	mq	mc	mq	mc		mq	mc
esistente							
artigianale	192,56	563,95	175,31	588,09		367,87	1.152,04
portico esistente			42,00	221,34	portico conteggiabile	74,22	336,20
portico di progetto	conteggiabile		32,22	114,86			
sommano			249,53	924,29		442,09	1.488,24
vendita, uffici e servizi	29,40	90,85	130,00	425,32		159,40	516,17
sommano	221,96	654,80	379,53	1.349,61		601,49	2.004,41

* = con portico in quota conteggiabile art. 9 R.E.

Tabella per destinazioni d'uso urbanistiche

	edificio A		edificio B*			A + B	
	mq	mc	mq	mc		mq	mc
esistente							
artigianale	192,56	563,95	305,31	1013,41		497,87	1.577,36
portico esistente			42,00	221,34	portico conteggiabile	74,22	336,20
portico di progetto	conteggiabile		32,22	114,86			
sommano			379,53	1349,61		572,09	1.913,56
commerciale	29,40	90,85				29,40	90,85
sommano	221,96	654,80	379,53	1.349,61		601,49	2.004,41

ESTRATTO MODIFICA P.I. TAV. 3.3 Valnogaredo scala 1:2000



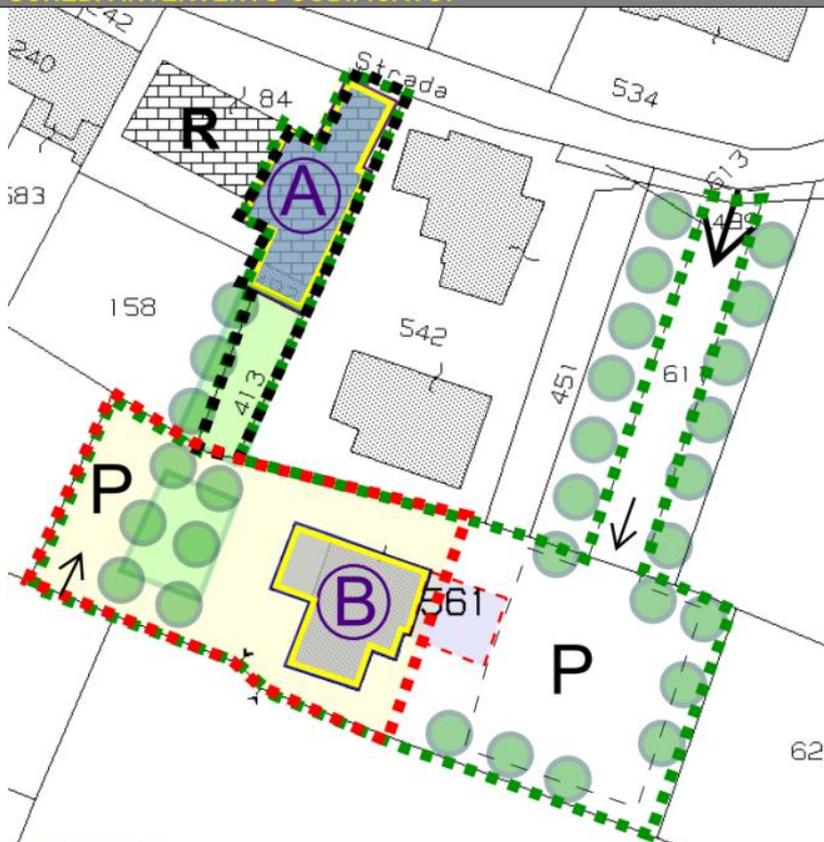
- Art.17 n° Attività produttiva fuori zona
- Art.15 ATAR Attività ricettive di somministrazione esistenti (categoria B)
- Art.16 ● n° Opere incongrue
- Art.19.3 ○ Edificio non più funzionale al fondo

Variante:

- Individuazione ambito attività produttiva fuori zona n. 1 con scheda di intervento codificato

modalità: intervento in variante ai sensi art. 4 L.R. 55/2012

SCHEDA INTERVENTO CODIFICATO:



LEGENDA

- Ambito complessivo della scheda
- Ambito in ZTO A
- Ambito in ZTO C1
- A Edificio esistente in zona A
- B Edificio esistente in zona C1
- Produttivo
- R Residenza annessa
- Ambito di pertinenza diretta
- Superficie a verde privato permeabile
- Alberature
- Viabilità di accesso
- P Parcheggio - area sosta
- Sedime di ampliamento

superficie utile artigianale:
 $A + B = 221,96 + 305,31 = \text{mq } 527,27$ (escluso portici)

porzione B superficie coperta totale
 (compresi porticati) mq **320,57**

tipologia: conforme alla ZTO

PRESCRIZIONI:

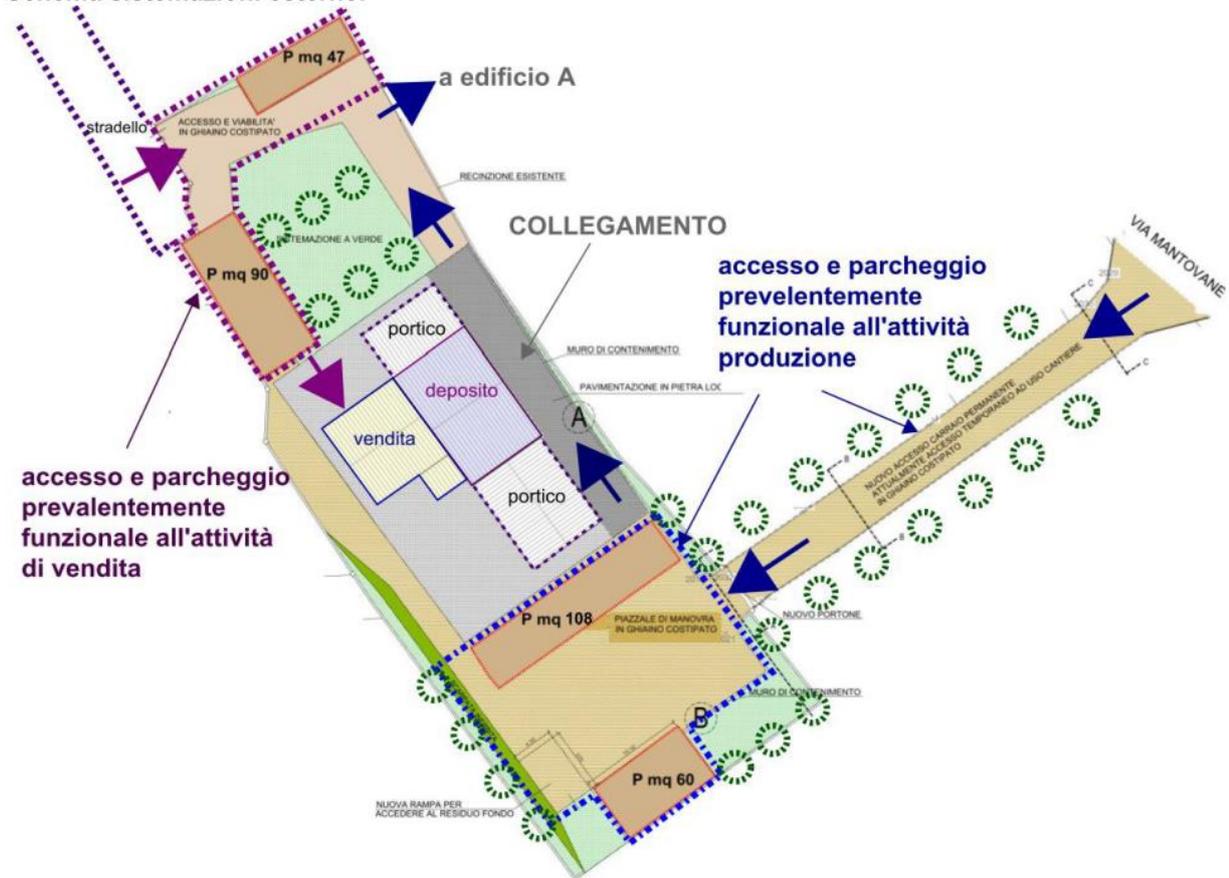
Porzione A: ambito centro storico A6; interventi ammessi per grado di protezione 3 (ristrutturazione edilizia) come da scheda di Repertorio Normativo, superficie utile mq 221,96 (esistente) di cui 29,40 commerciale

Porzione B: edificio esistente, ampliamento su sedime di scheda per nuovo porticato superficie (artigianale) max mq 81,36. Sistemazioni esterne: superficie coperta + scoperta pavimentata max 30 % della SF dell'ambito, verde permeabile (orto-giardino) min. mq 300. superficie utile artigianale mq 428,67 (compresi porticati)

Porzione ambito in zona agricola; sistemazioni esterne: accesso, spazi di manovra e sosta in ghiaio costipato (semipermeabile), secondo parere Parco Colli, alberatura perimetrale in essenze locali, ulivo e vite.

DATI STEREOMETRICI PROGETTO produttivo			
SUPERFICIE FONDIARIA A= 405 (ZTO A6) B= 1.265 (ZTO C1/10) C= 1.289 (ZTO E)	SUPERFICIE COPERTA A= 257,40 B= 320,57 * *compresi porticati	SUPERFICIE UTILE A= 221,96 B= 428,67* *compresi porticati	VOLUME A= 744,79 B= 1524,80* *compresi porticati
a) Verifica standard per area artigianale su suo fondiaria: sup. A + B mq 2.549 x 10% = 255 mq b) verifica alternativa mista artigianale e vendita su superficie edifici.: superficie di vendita, compresi accessori mq 130,00 standard corrispondente 1mq/1mq = mq 130,00 sup. cop. laboratori e depositi mq 183,22 sup. fondiaria corrispondente per l.C. 50% = mq 366,44 standard corrispondente 10% di mq 366,44 = mq 36,64 sommano mq 130,00 + 36,64 = mq 166,64		parcheggio privato di uso pubblico previsto mq 297 mq 297 > 255 (ipotesi A) mq 297 > 166,64 (ipotesi B) superficie complessiva spazio sosta e manovra mq 799	

Schema sistemazioni esterne:



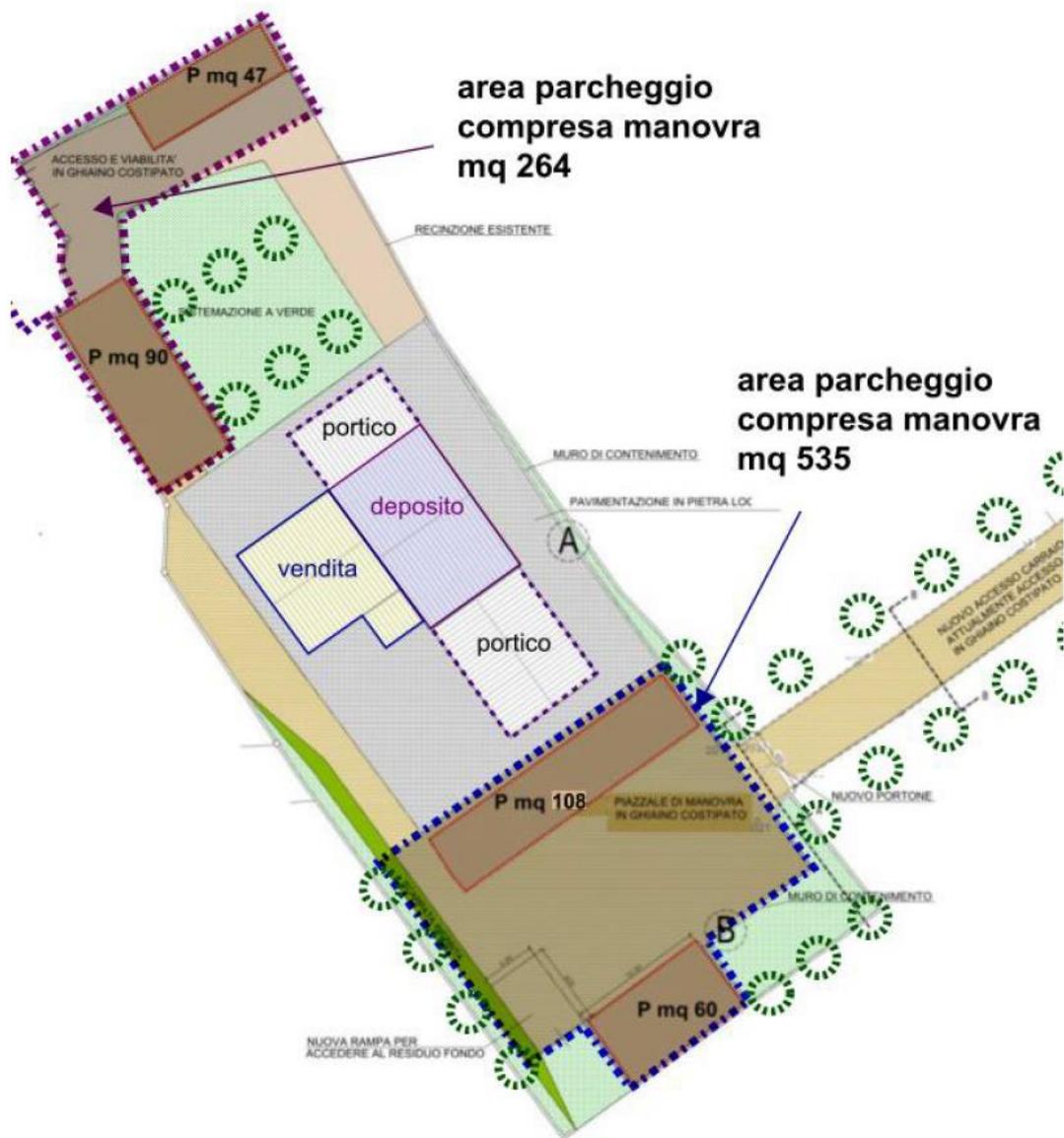
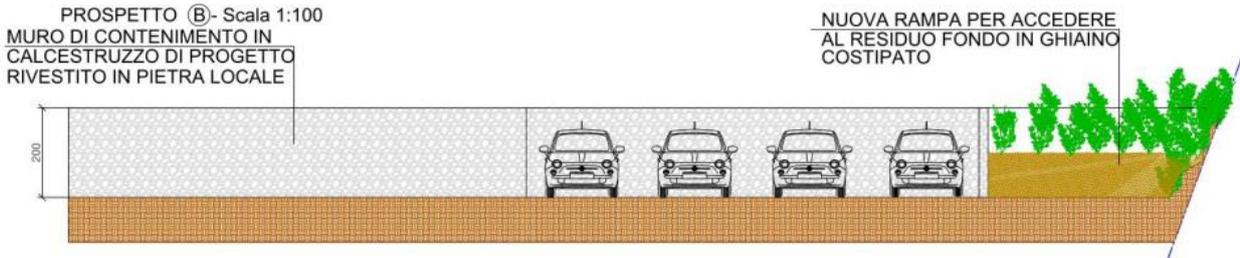
Particolari:



PROSPETTO (A) - Scala 1:100



PROSPETTO (B) - Scala 1:100



REPERTORIO FOTOGRAFICO



Pertanto la Variante al P.I. (Variante n. 5/2020) comporta:

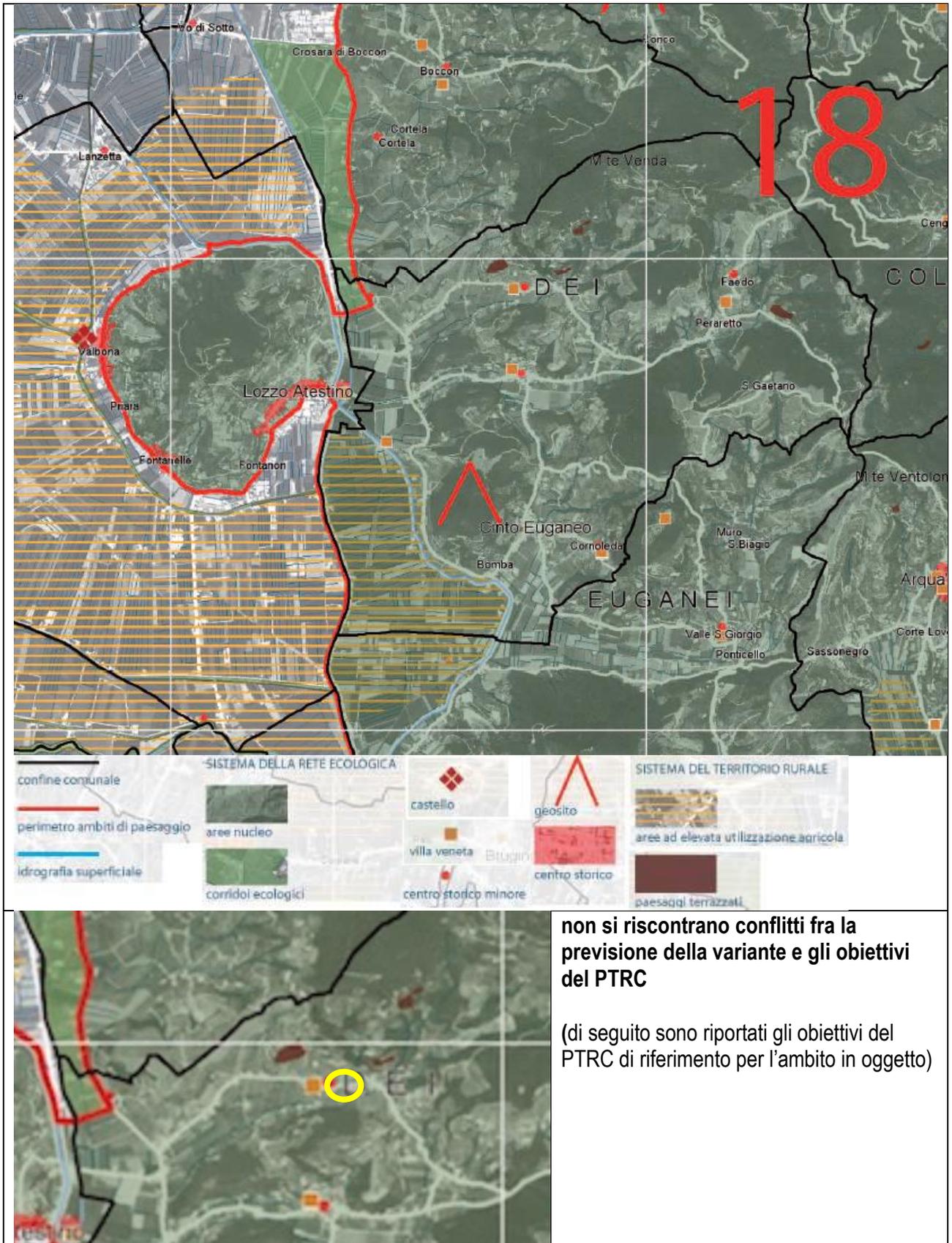
- Individuazione cartografica dell'ambito soggetto alla scheda per attività produttiva in zona impropria n. 1 negli elaborati tavola 1 "intero territorio comunale – nord" scala 1:5000
- Individuazione cartografica dell'ambito soggetto alla scheda per attività produttiva in zona impropria n. 1 negli elaborati tavola 3.3 "zone significative Valnogaredo" scala 1:2000
- Integrazione NTO articolo 17 – estratto
- Integrazione REPERTORIO NORMATIVO – scheda attività produttiva fuori zona n. 1

Allegati:

- bozza di convenzione ai sensi dell'art 4 della L.R. 55/2012
- scheda rilevamento LR 55/2012 allegato D DGR 2045/2013
- VAS - scheda di cui all'allegato A delle DGR 61 del 21 gennaio 2020
- VINCA dichiarazione di non necessità allegato E della DGR 1400/2017 e relazione tecnica
- VCI asseverazione di compatibilità idraulica Allegato A della DGR 2948/2009

PIANIFICAZIONE SUPERIORE - VERIFICA DI COERENZA

Secondo il PTCP il territorio comunale rientra nell'ambito n. 18 (riportato in figura) "Gruppo collinare degli Euganei" del PTRC



L'atlante ricognitivo degli ambiti di paesaggio indica gli obiettivi e gli indirizzi di qualità paesaggistica per questo ambito:

L'ambito "18" è caratterizzato dalla presenza del Parco, che garantisce una efficace programmazione e gestione del territorio, nonostante la forte pressione antropica, anche mediante l'individuazione di opportune misure e interventi di salvaguardia e valorizzazione, attuati con progetti tematici:

cave, antenne, boschi, ora e fauna (Rete Ecologica), salvaguardia della risorsa acqua (Progetto Goccia), percorsi (Porte del Parco), ville, centri storici, edilizia rurale e "progetto museo". Per conservare e migliorare la qualità del paesaggio si propongono all'attenzione delle popolazioni per questo ambito, i seguenti obiettivi e indirizzi prioritari.

21. Qualità del processo di urbanizzazione

21c. Individuare e prevedere adeguate compensazioni per la perdita di spessore ecologico causata dalla crescita urbana, tenendo conto delle caratteristiche paesaggistiche del contesto;

21e. Governare i processi di urbanizzazione lineare lungo gli assi viari, limitando la realizzazione di nuovi insediamenti al completamento del sistema urbanizzato esistente;

21f. Governare la trasformazione delle aree afferenti ai caselli ed alle stazioni SFMR, come occasione di valorizzazione delle specificità anche paesaggistiche del territorio.

22. Qualità urbana degli insediamenti

22b. Migliorare il sistema dell'accessibilità ai centri urbani, in particolare sulle aree a maggiore concentrazione (Abano- Montegrotto, Este, Monselice);

22d. Promuovere la riqualificazione e il riuso delle aree urbanizzate degradate;

22j. Regolamentare le trasformazioni sicche e funzionali del patrimonio edilizio esistente con attenzione alla coerenza tipologica e morfologica di ciascun contesto urbano.

24. Valore culturale e testimoniale degli insediamenti e dei manufatti storici

24a. Salvaguardare il valore storico-culturale degli insediamenti e dei manufatti di interesse storico-testimoniale (centri storici, città murate, castelli, rocche, cinte murarie, ville e palazzi, giardini, antiche pievi, oratori, monasteri, eremi, viabilità storica, manufatti idraulici e stradali, ecc.);

24b. Scoraggiare interventi che compromettano il sistema di relazioni degli insediamenti storici con i contesti originari;

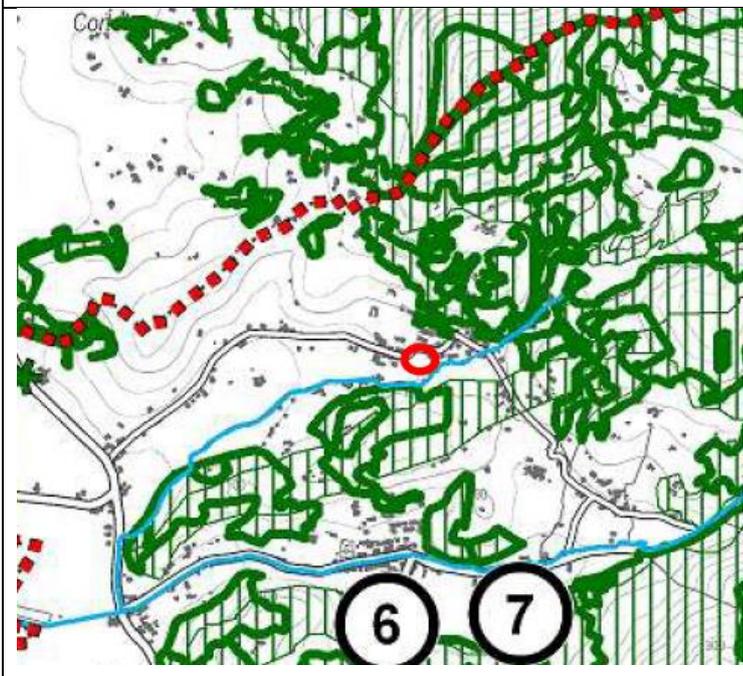
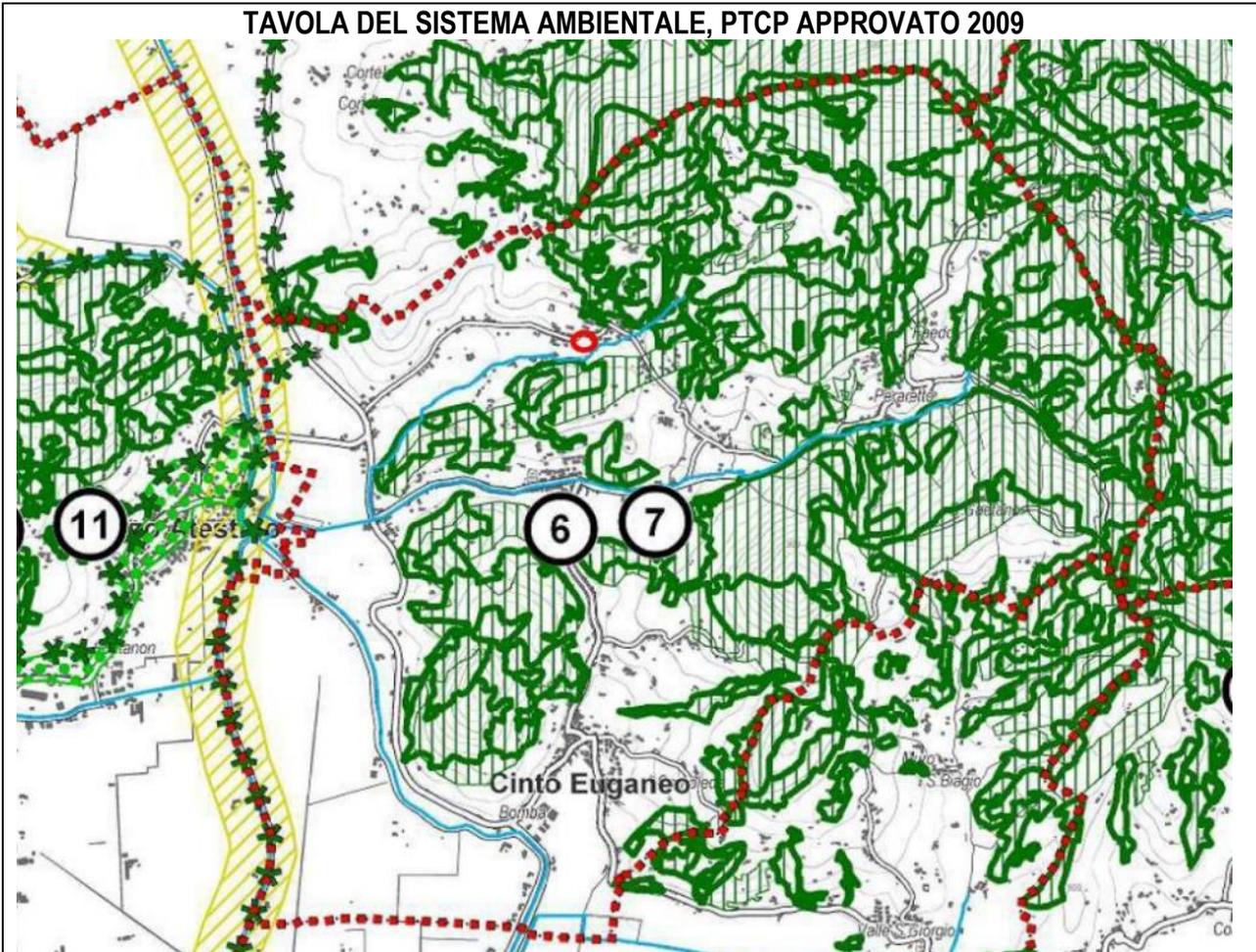
24c. Promuovere interventi di riqualificazione degli spazi aperti, degli spazi pubblici e delle infrastrutture viarie, al fine di una loro maggiore compatibilità con il valore storico testimoniale del contesto;

24f. Promuovere la conoscenza degli insediamenti e dei manufatti di interesse storico-testimoniale, in particolare l'Abbazia di Praglia e l'acquedotto romano "Buso della Casara" a Valnogaredo;

24h. Promuovere la messa in rete degli insediamenti e dei manufatti di interesse storico-testimoniale, in particolare i numerosi borghi medievali, anche attraverso la realizzazione di percorsi di visita e itinerari dedicati;

24i. Individuare opportune misure per la salvaguardia e la riqualificazione dei contesti di villa, individuandone gli ambiti di riferimento, scoraggiando interventi che ne possano compromettere l'originario sistema di relazioni paesaggistiche e territoriali.

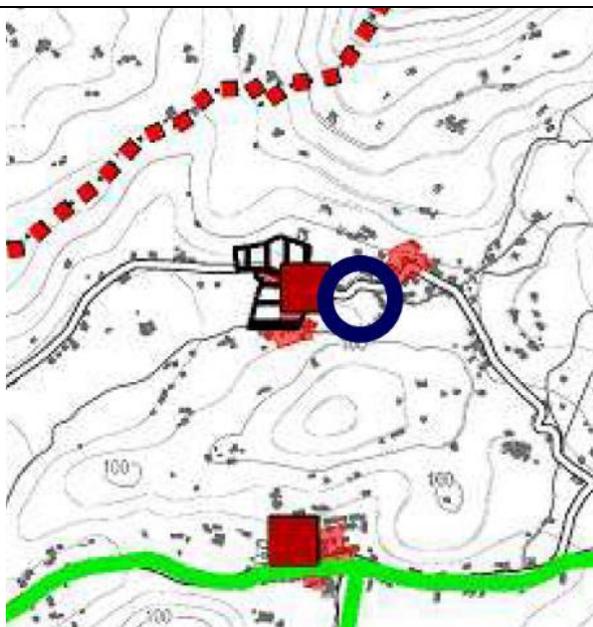
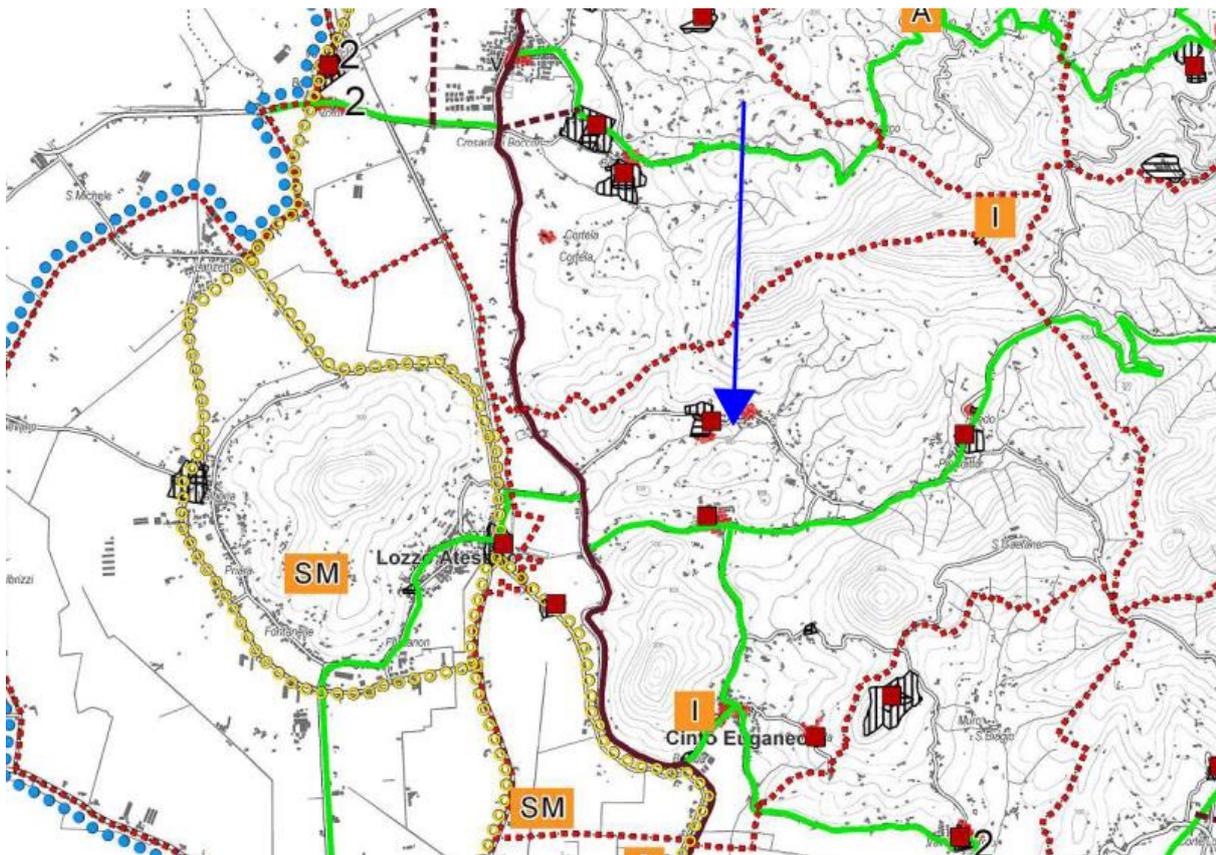
TAVOLA DEL SISTEMA AMBIENTALE, PTCP APPROVATO 2009



“Sistema Ambientale” del PTCP approvato nel 2009 individua nel territorio del Comune di Cinto Euganeo la presenza di zone boscate con vincolo.

Nella mappa in alto è indicato l’ambito rispetto all’intero territorio comunale. Nella mappa in basso è evidenziato nello specifico l’ambito di intervento. Esso è situato, dal punto di vista del sistema ambientale, in un’area non vincolata ed idonea alla trasformazione.

TAVOLA DEL SISTEMA INSEDIATIVO ED INFRASTRUTTURALE,

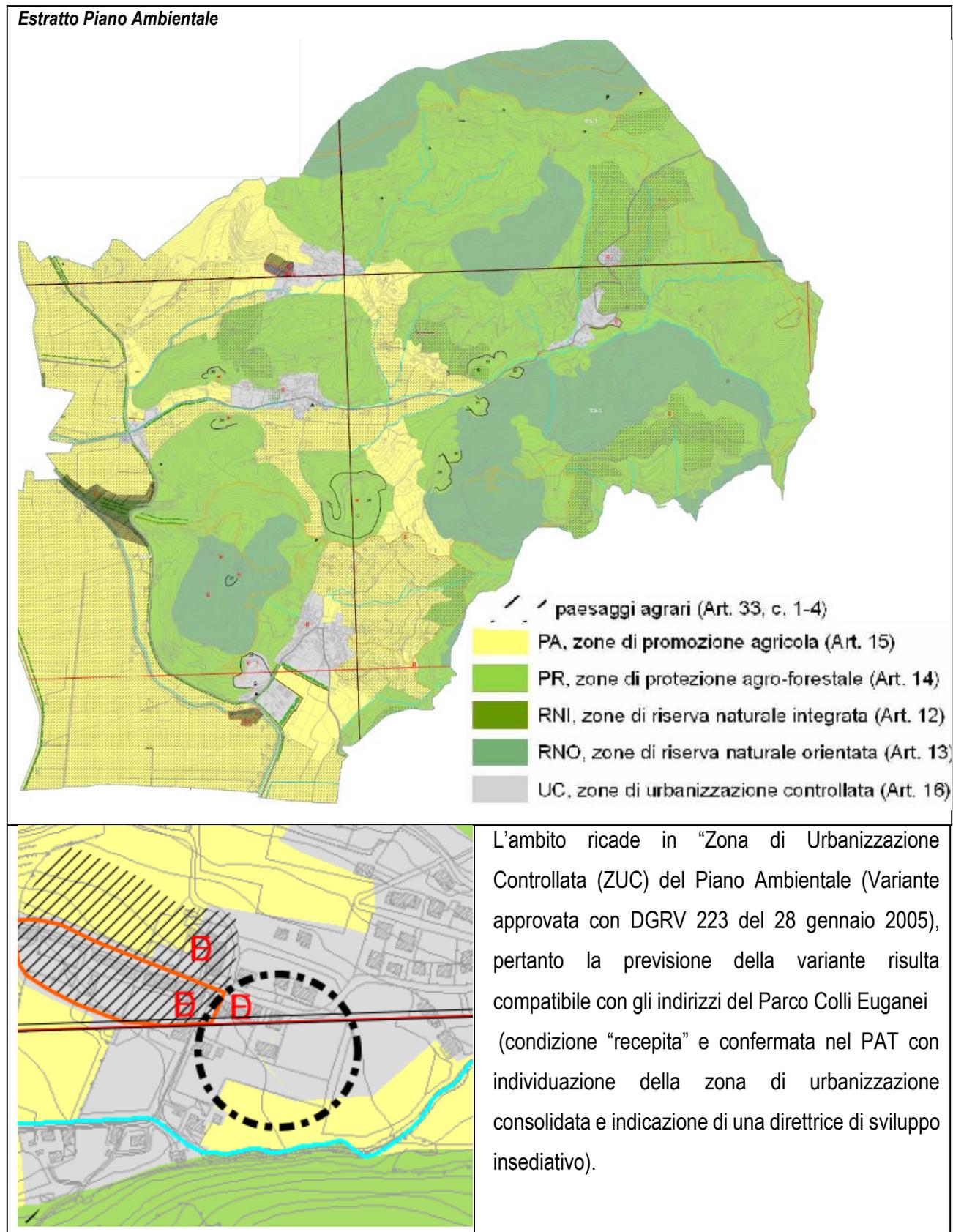


La tavola del “Sistema Insediativo ed infrastrutturale” del PTCP approvato nel 2009 individua nel territorio del Comune di Baone la presenza di itinerari ciclabili e strade provinciali. Inoltre la cartografia segnala la presenza delle Ville Venete e per alcune di queste il relativo contesto figurativo.

Nella mappa in alto è indicato l’ambito rispetto all’intero territorio comunale. Nella mappa a sx è evidenziato nello specifico l’ambito di intervento. Esso è situato, dal punto di vista del sistema insediativo ed infrastrutturale, in un’area idonea alla trasformazione.

Il Piano Ambientale del parco dei colli Euganei

Quasi tutto il territorio comunale ricade all'interno del perimetro del Parco dei Colli Euganei, con la sola esclusione di una piccola porzione a confine fra Vo' e Lozzo, al vertice nord-ovest del territorio comunale



In coincidenza con il perimetro del Parco Colli Euganei , pressoché l'intero territorio comunale rientra nell'area SIC ZPS :



Legenda

- Limite del Parco Regionale dei Colli Euganei
- confine della ZPS

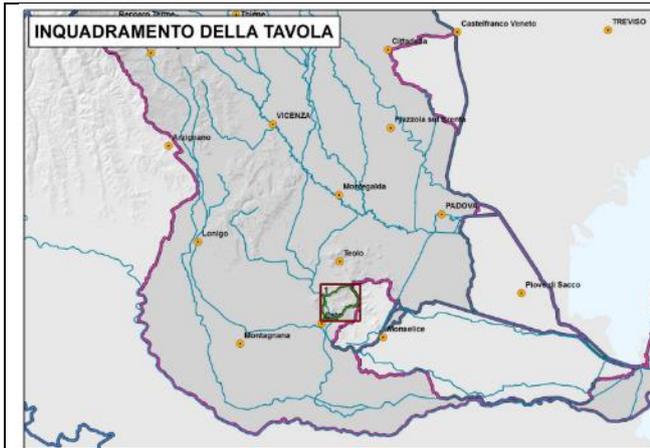
Habitat di interesse comunitario

- 8310 Grotte non ancora sfruttate a livello turistico
- 3150 Laghi eutrofici con vegetazione del *Magnopotamion* o *Hydrocharition*
- 6110 * Formazioni erbose calcicole rupicole o basofile dell'*Alyso-Sedion albi*
- 6210 Formazioni erbose secche seminaturali e facies coperte da cespugli su substrato calcareo (*Festuco-Brometalia*)
- 9160 Querceti di farnia o rovere subatlantici e dell'Europa Centrale del *Carpinion betuli*
- 91E0 * Foreste alluvionali di *Alnus glutinosa* e *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)
- 91H0 * Boschi pannonici di *Quercus pubescens*
- 9260 Foreste di *Castanea sativa*



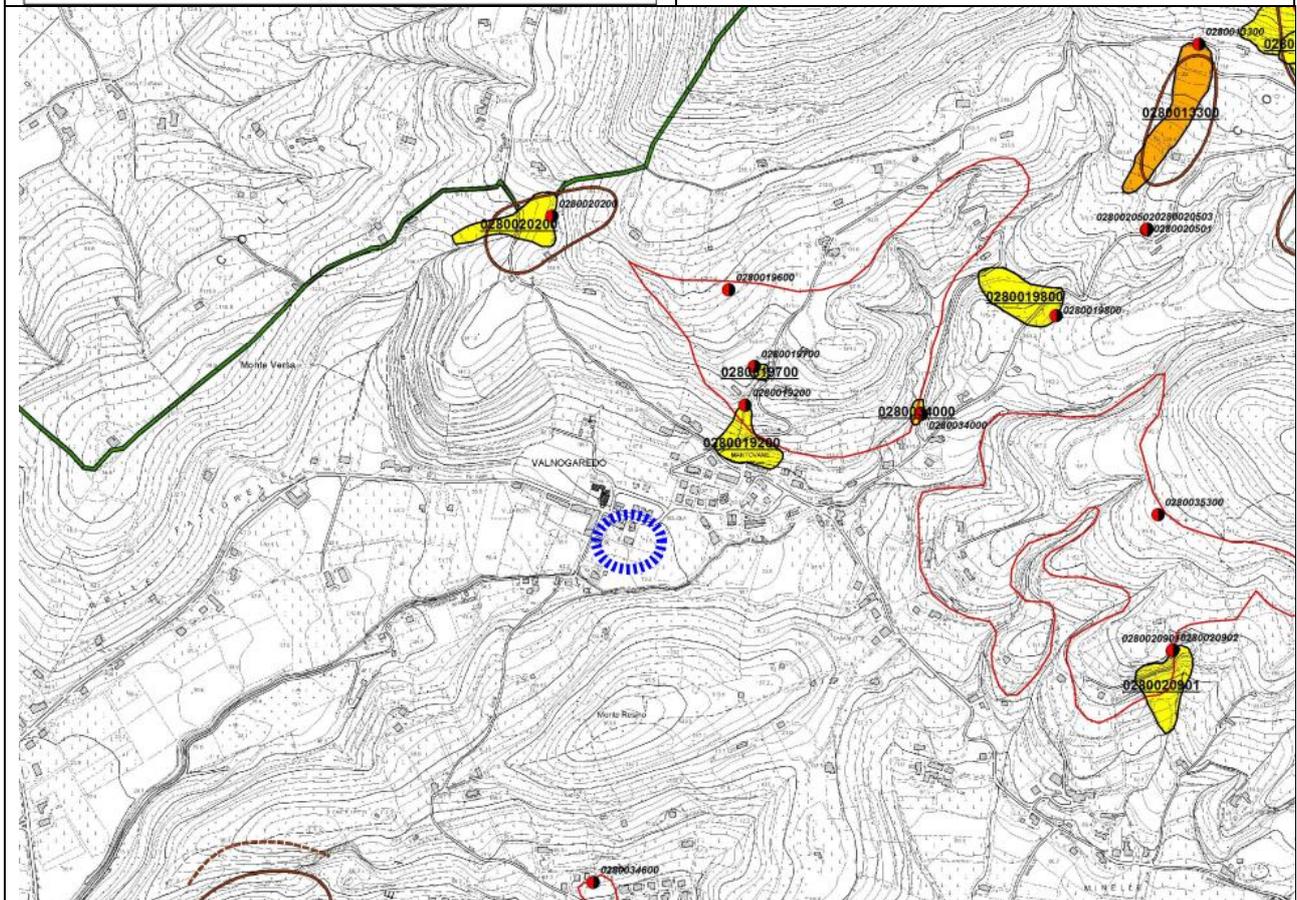
ingrandimento: l'ambito è collocato a circa 57 ml da un habitat 91H0 *Boschi pannonici di Quercus pubescens*. La condizione specifica è già stata valutata in sede di PAT per la verifica dell'edificabilità dell'ambito già indicato nel P.A. come zona di urbanizzazione controllata (ZUC), verifica che ha confermato l'edificabilità del sito. Rimane da considerare che l'intervento in termini edilizi è estremamente contenuto (realizzazione portico in adiacenza) per il resto su tratta di una definizione d'uso di strutture già esistenti.

IL PAI



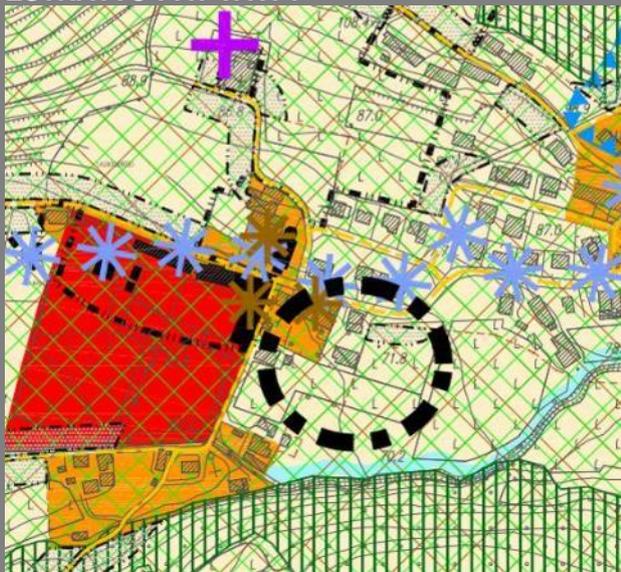
Secondo il Piano di Assetto Idrogeologico non si riscontrano condizioni di pericolosità geologica. L'indagine è comunque meglio approfondita e dettagliata con il PAT

PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO P.A.I. Perimetrazione e classi di pericolosità geologica P1 - Pericolosità geologica moderata P2 - Pericolosità geologica media P3 - Pericolosità geologica elevata P4 - Pericolosità geologica molto elevata 0930062200A Codice identificativo della perimetrazione geologica P.A.I. ad esclusione delle coste rapide 0930062200A-CR Codice identificativo della perimetrazione geologica P.A.I. relativo alle sole coste rapide Indicazione delle zone di pericolosità e di attenzione idraulica * cfr. cartografia idraulica OPERE DI DIFESA Opere di difesa a sviluppo lineare LIMITI AMMINISTRATIVI Limite Comunale Limite Regionale Limite di Bacino		ZONE DI ATTENZIONE GEOLOGICA QUADRO CONOSCITIVO COMPLEMENTARE AL P.A.I. PROVENIENTE DA FONTI INFORMATIVE DIVERSE Dissesti franosi recenti - fonte informativa Autorità di Bacino Alto Adriatico Localizzazione indicativa dissesto franoso recente non delimitato Dissesto franoso delimitato Dissesti franosi recenti - fonte informativa Regione del Veneto / Province Localizzazione dissesto franoso recente non delimitato Banca dati I.F.F.I. - inventario dei fenomeni franosi in Italia Localizzazione dissesto franoso non delimitato Dissesto franoso delimitato 0930062200 Codice identificativo dei dissesti franosi I.F.F.I. Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale - P.T.C.P. Localizzazione dissesto franoso non delimitato Dissesto franoso delimitato Indicazione o schematizzazione di un elemento geomorfologico connesso a fenomeni di instabilità
---	--	--

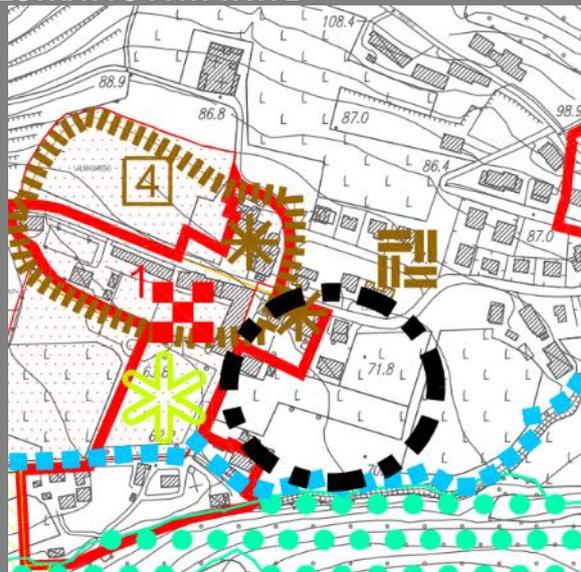


IL PAT del Comune di Cinto Euganeo

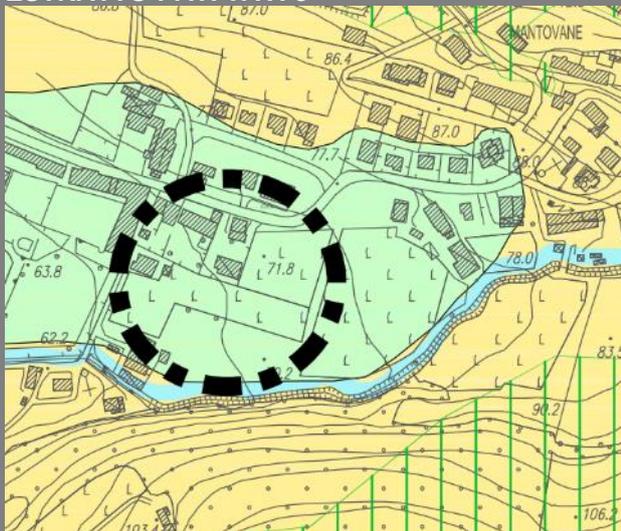
ESTRATTO PAT TAV. 1



ESTRATTO PAT. TAV. 2



ESTRATTO PAT. TAV. 3



ESTRATTO PAT. TAV. 4



L'area oggetto dell'intervento non risulta interessata da vincoli particolari (tav. 1), o da invarianti di carattere paesaggistico, ambientale, storico testimoniale ecc.; L'area risulta idonea dal punto di vista della compatibilità geologica. La tavola 4 del PAT indica l'ambito con specifica direttrice di espansione del sistema insediativo, coerentemente alle indicazioni del P.A.. Su tale previsione sono state quindi condotte le verifiche di sostenibilità sia della VAS che riguardo la V.Inc.A.

Va richiamato infine che ai sensi dell'art 12 lett. d) della L.R. 14/2017 gli interventi ai sensi della L.R. 5572012 "sono sempre consentitiin deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a)

Deriva che la proposta di variante al P.I. di cui al presente lavoro, risulta compatibile con gli strumenti di pianificazione sovraordinata di livello sovracomunale e comunale.