

COMUNE DI  
**CINTO EUGANEO**

Provincia di Padova



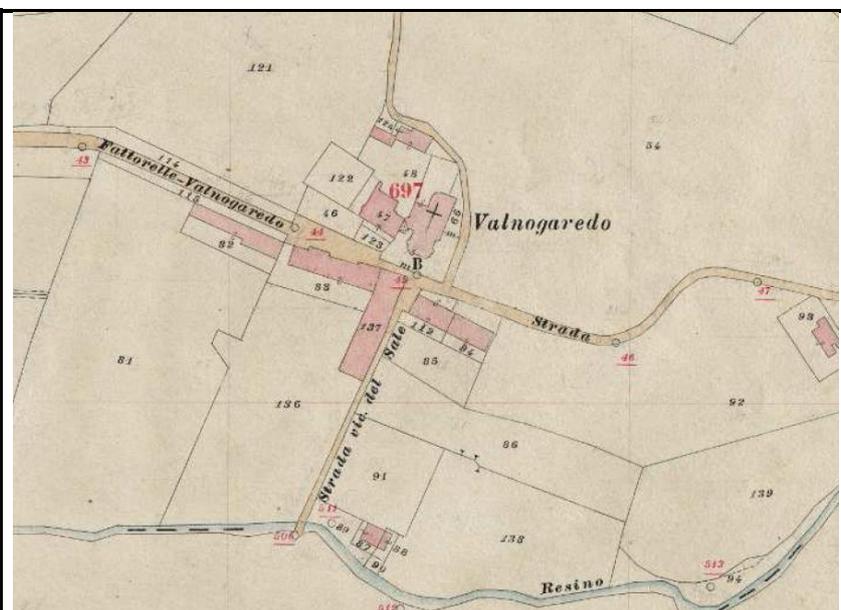
**PIANO DEGLI INTERVENTI**

**2020**

**variante n. 5** ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012

**REPERTORIO NORMATIVO**  
**estratto**

**SCHEDE ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA**



**ADOTTATO:**

**APPROVATO:**

**IL SINDACO:**  
dott Paolo Rocca

**Urbanista**  
Dott. Mauro Costantini

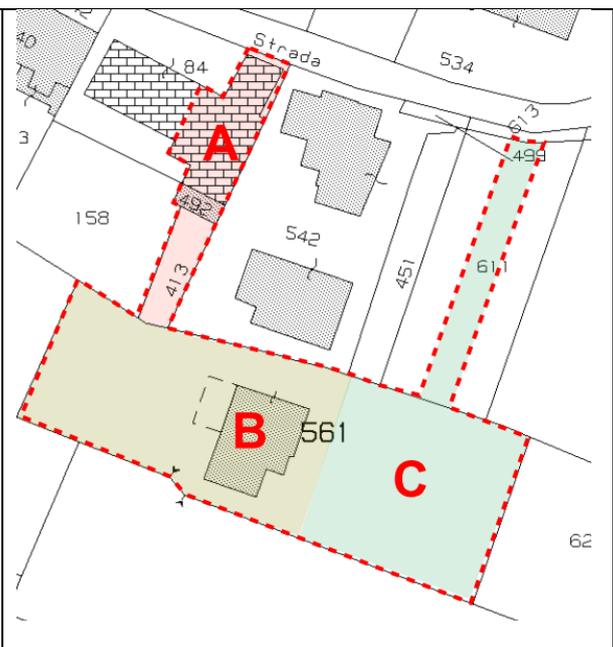
**DATA:**

**marzo 2020**

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	
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	

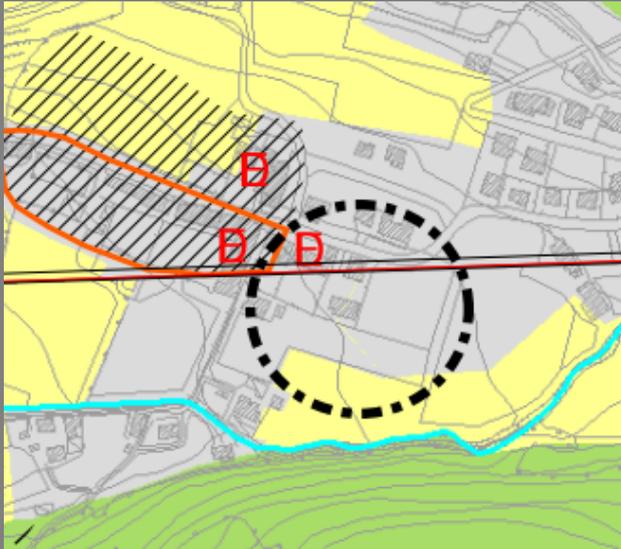
**DESCRIZIONE:** L'attività, di antica origine, è attualmente insediata (A) nel centro storico di Valnogaredo con un laboratorio di molitura olive e una piccola superficie di vendita per complessivi mq 221,96 di superficie utile. Con Provvedimento unico n° 38 del 19/07/2016 (e successive varianti) la 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 TAV. PIANO AMBIENTALE



ESTRATTO P. I. TAVOLA 3.3 VALNOGAREDO



ESTRATTO P. I. TAVOLA 4.3 CENTRO STORICO



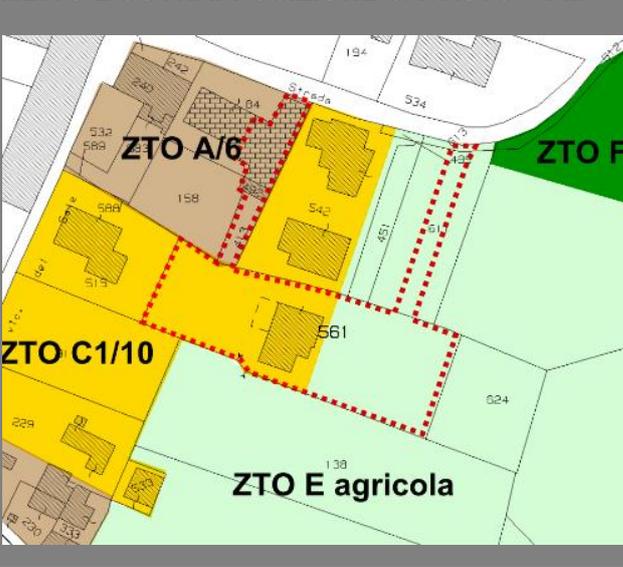
ESTRATTO TAVOLA CONSUMO DEL SUOLO



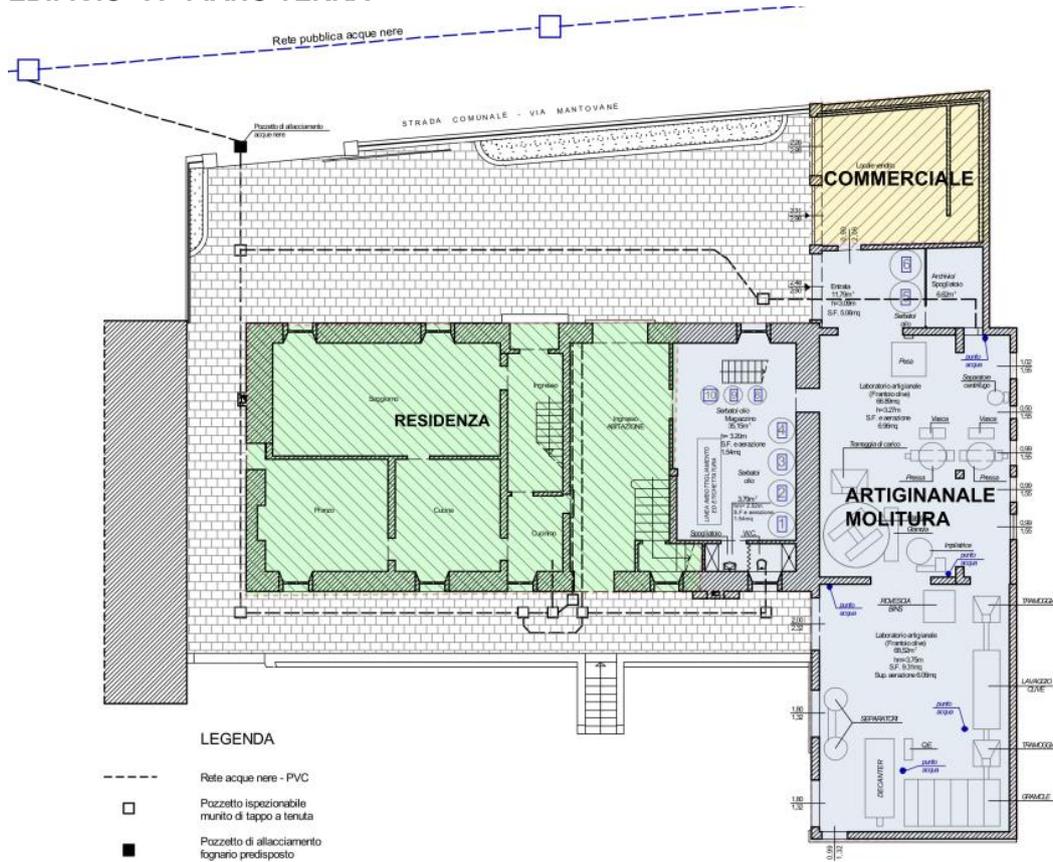
ESTRATTO IMMAGINE AEREA



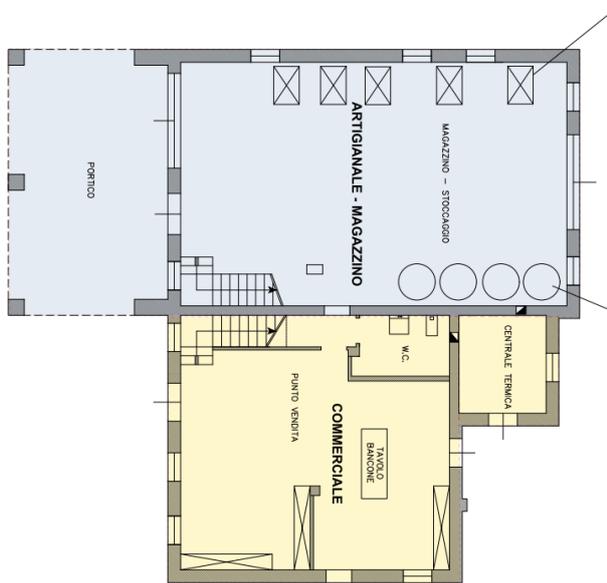
AMBITO E SOVRAPPOSIZIONE CATASTO - P.I.



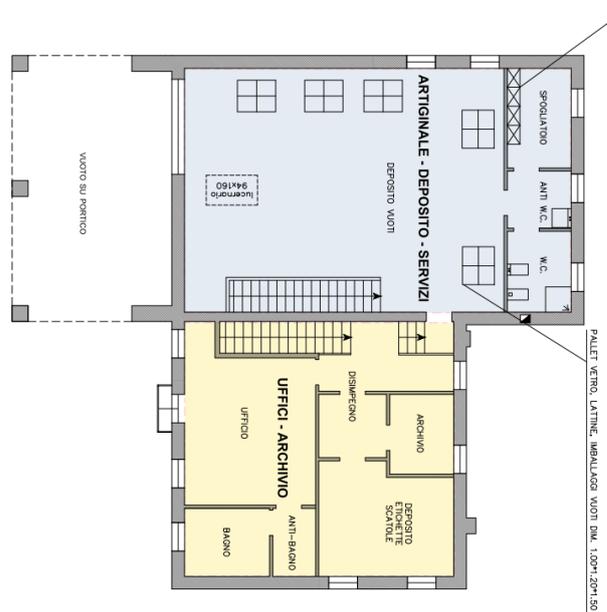
**CONSISTENZA ATTUALE - LAYOUT**  
**EDIFICIO "A" PIANO TERRA**



**EDIFICIO "B" PIANO TERRA**

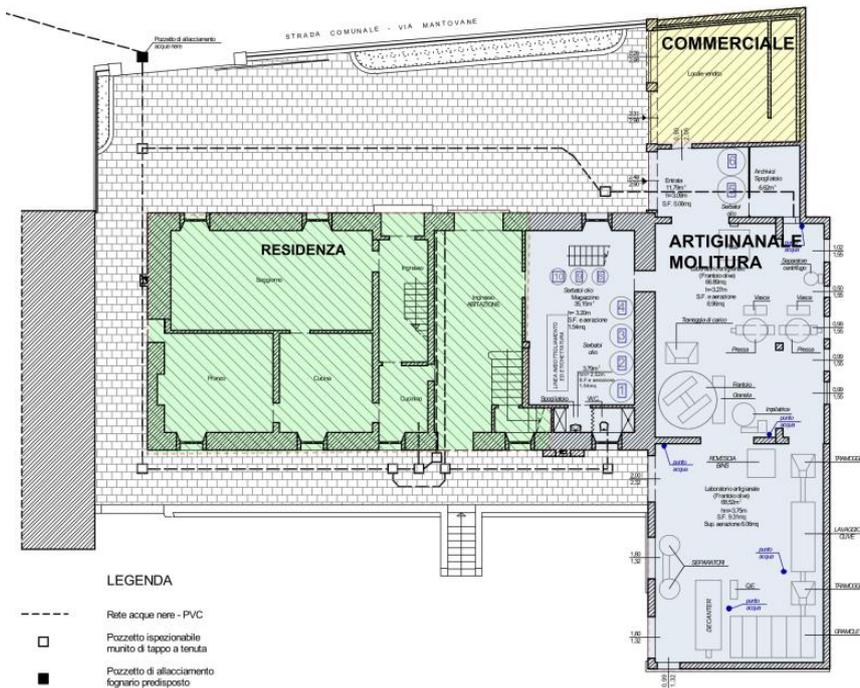


**EDIFICIO "B" PIANO PRIMO**



	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	<b>221,96</b>	<b>654,8</b>	<b>347,31</b>	<b>1.234,75</b>	<b>569,27</b>	<b>1.889,55</b>

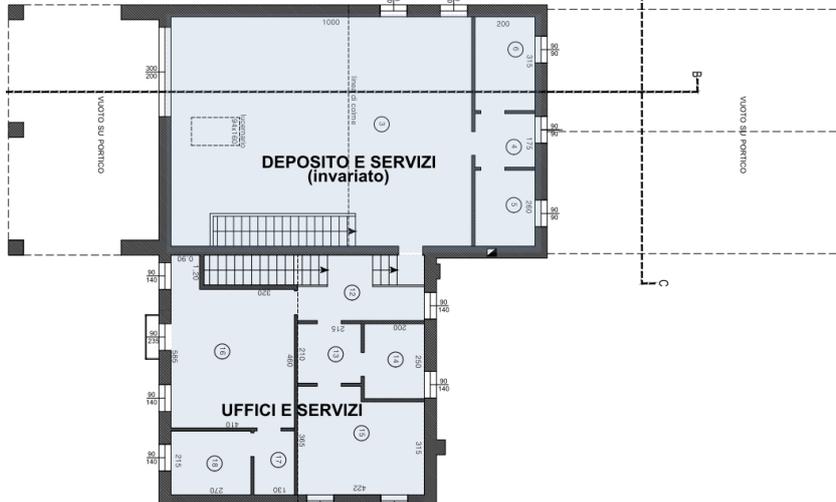
**CONSISTENZA -DI PROGETTO**  
**EDIFICIO "A" PIANO TERRA**



**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**



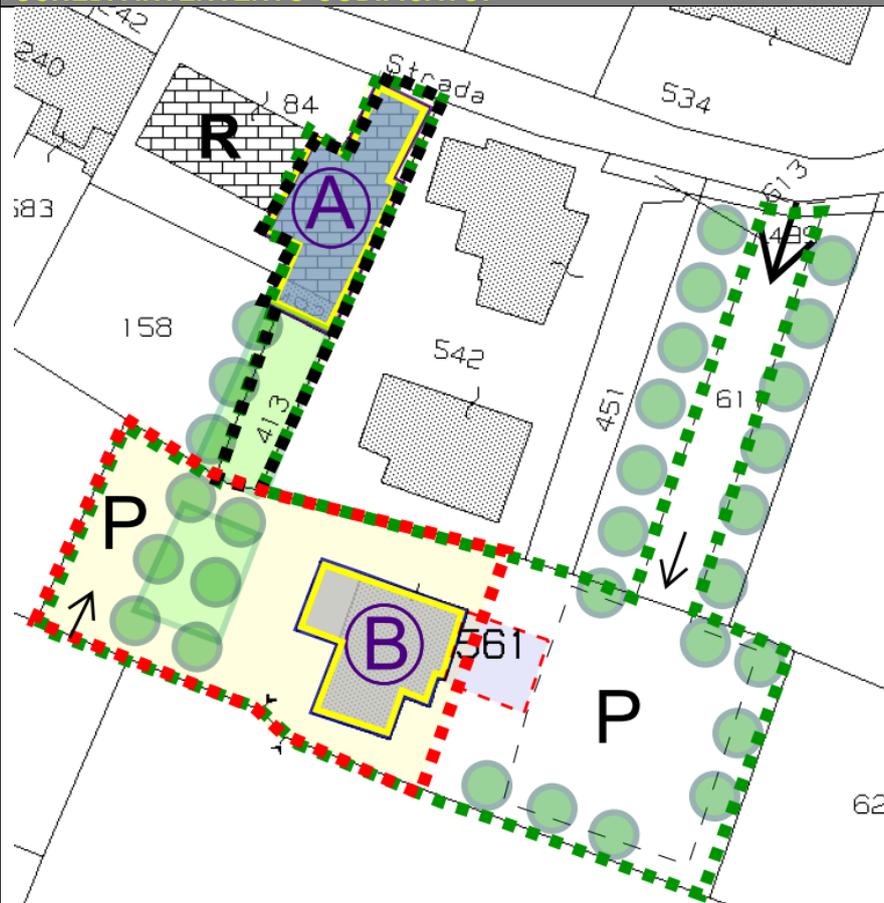
- Art.17 n° Attività produttiva fuori zona
- Art.15 ATAR Attività ricettive di somministrazione esistenti (categoria B)
- Art.16 ● n° Opere incongrue
- Art.19.3 ⊕ Edificio non più funzionale al fondo

**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:

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

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

**tipologia: conforme alla ZTO**

**PRESCIZIONI:**

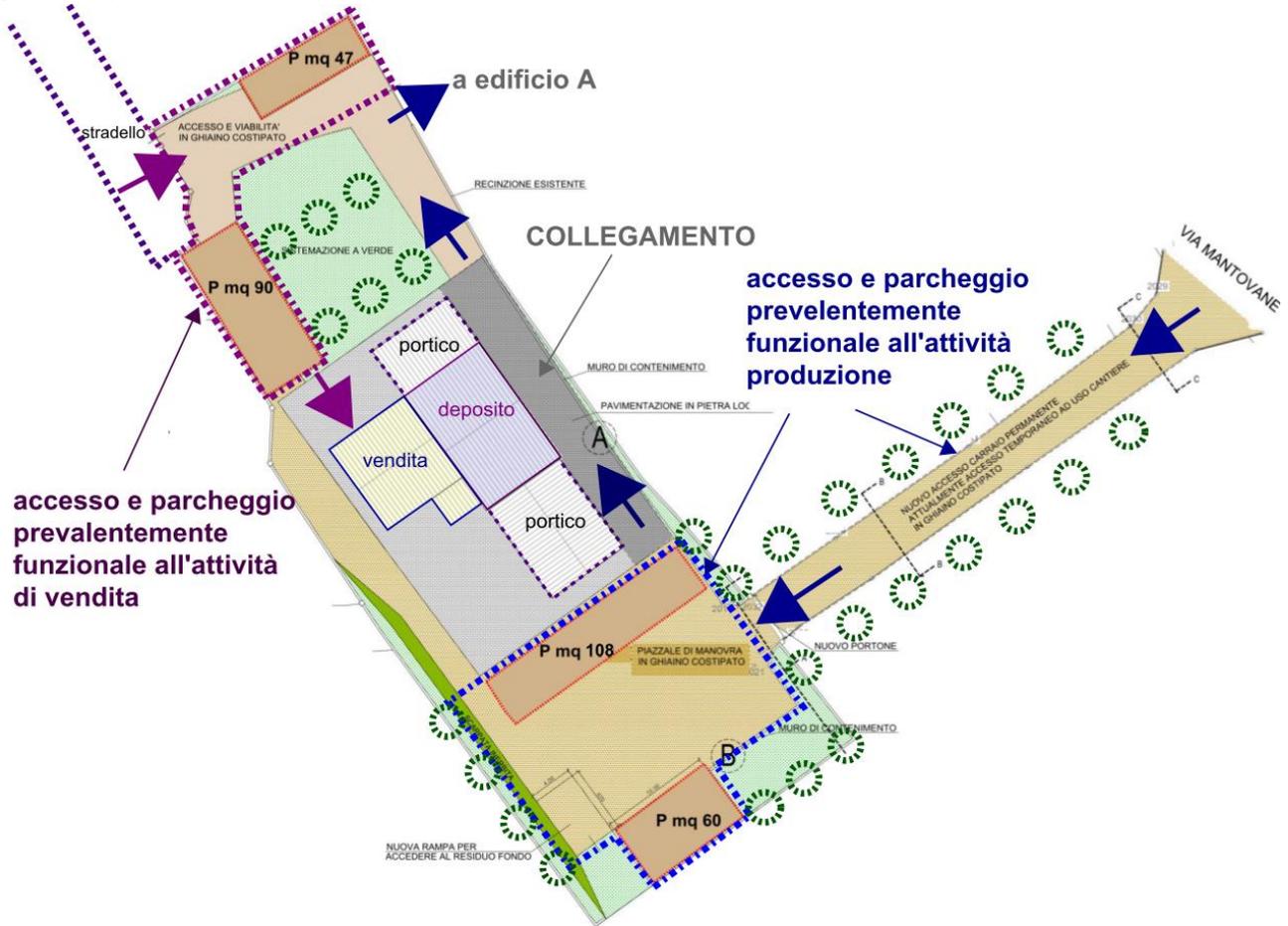
**Porzione A:** ambito centro storico A6; interventi ammessi per grado di protezione 3 (ristrutturazione edilizia) come da scheda di Repertorio Normativo, superficie utile mq 221,96 (esistente) di cui 29,40 commerciale

**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 <b>produttivo</b>			
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b> A= 405 (ZTO A6) B= 1.265 (ZTO C1/10) C= 1.289 (ZTO E)	<b>SUPERFICIE COPERTA</b> A= 257,40 B= 320,57 * *compresi porticati	<b>SUPERFICIE UTILE</b> A= 221,96 B= 428,67* *compresi porticati	<b>VOLUME</b> A= 744,79 B= 1524,80* *compresi porticati
a) Verifica standard per area artigianale su suo fondiaria: <b>sup. A + B mq 2.549 x 10% = 255 mq</b> 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 I.C. 50% = mq 366,44 standard corrispondente 10% di mq 366,44 = mq 36,64 <b>sommano mq 130,00 + 36,64 = mq 166,64</b>		<b>parcheggio privato di uso pubblico previsto mq 297</b>  <b>mq 297 &gt; 255 (ipotesi A)</b> <b>mq 297 &gt; 166,64 (ipotesi B)</b>  <b>superficie complessiva spazio sosta e manovra mq 799</b>	

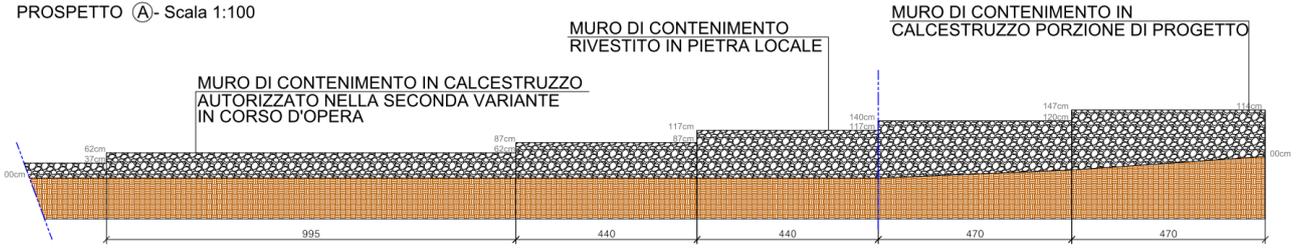
**Schema sistemazioni esterne:**



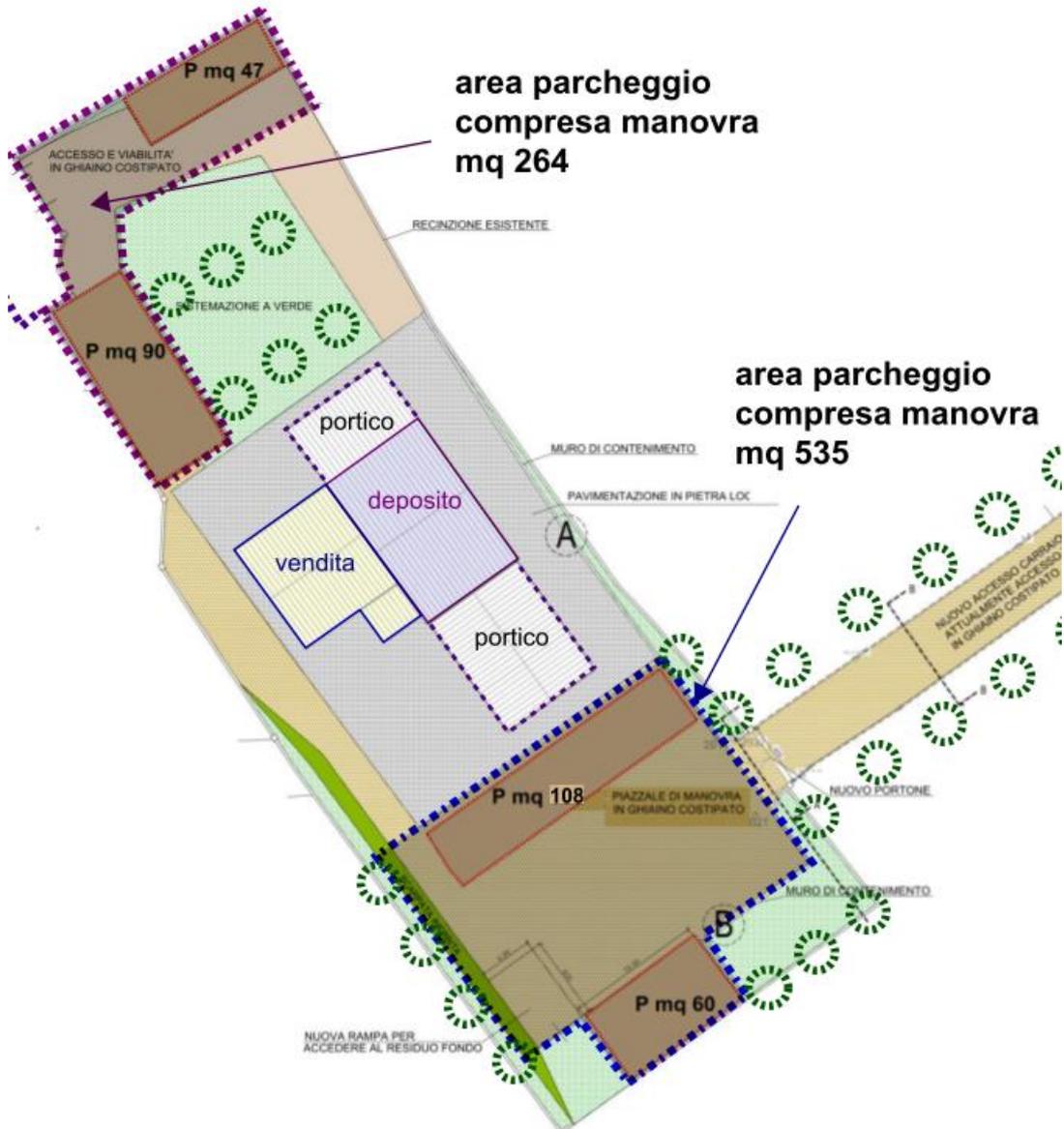
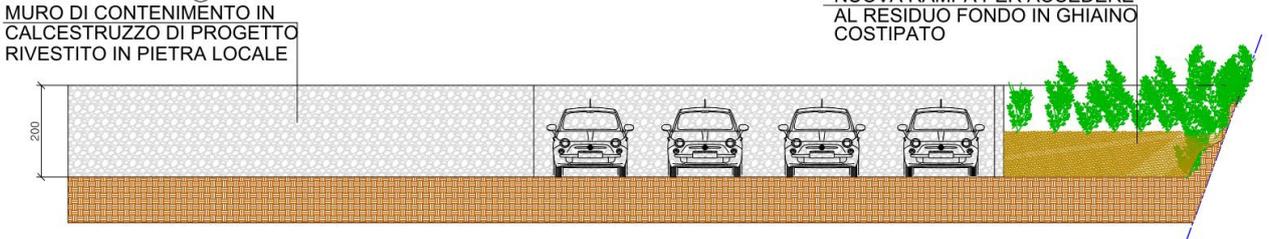
**Particolari:**



PROSPETTO (A) - Scala 1:100



PROSPETTO (B) - Scala 1:100



REPERTORIO FOTOGRAFICO

