

COMUNE DI
CINTO EUGANEO

Provincia di Padova



PIANO DEGLI INTERVENTI

2023

variante n. 10 ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012

REPERTORIO NORMATIVO

estratto

SCHEDE ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA

**ELABORATO ADEGUATO A PRIMA CONFERENZA DEI SERVIZI –
VERBALE PROT. 4383 DEL 26/05/2023**



IL SINDACO:
dott Paolo Rocca

progetto urbanistico:
Enrico Costantini Pianificatore
Mauro Costantini Urbanista

ADOTTATO:

APPROVATO:

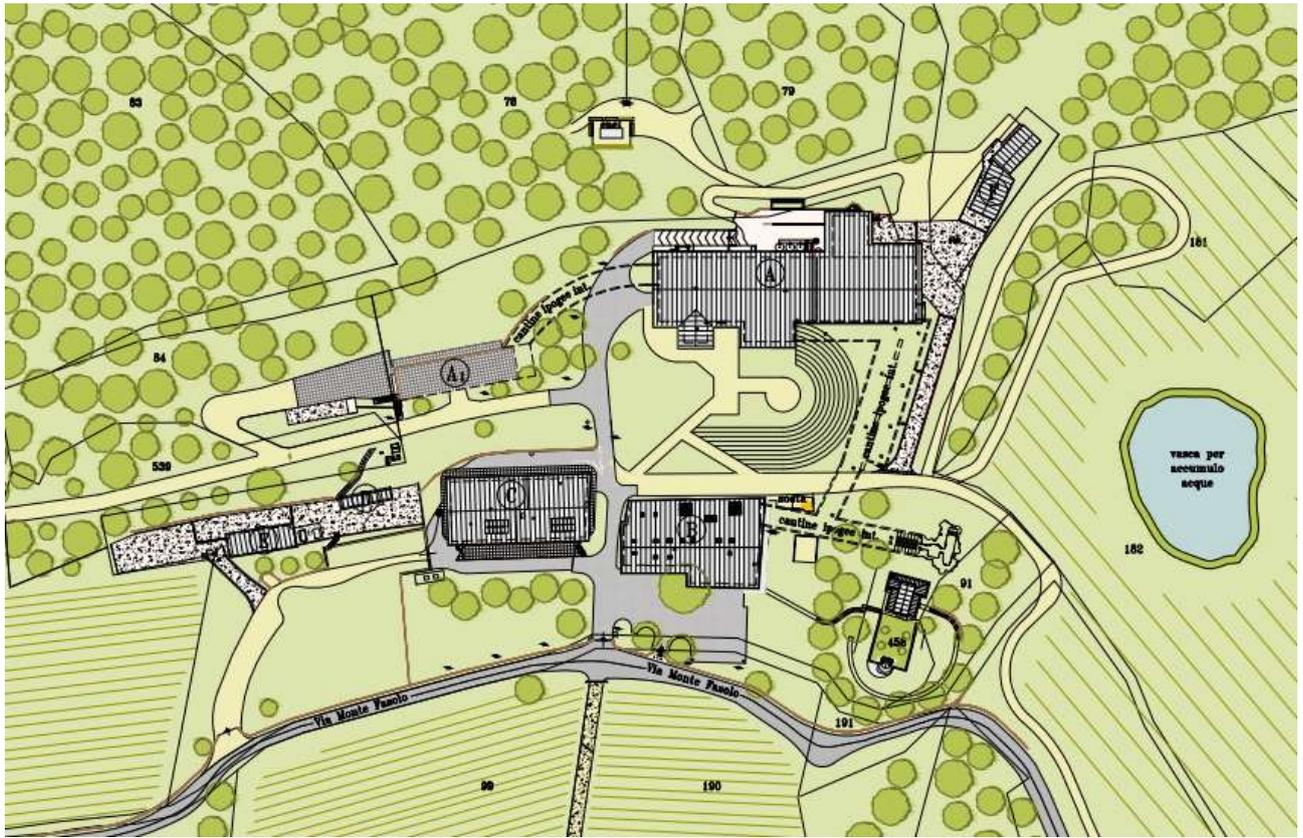
DATA:

Giugno 2023

COMUNE DI CINTO EUGANEO (Pd)		SCHEDA ATTIVITÀ PRODUTTIVA FUORI ZONA		N° 2
DITTA:	ENOTECA MONTE FASOLO S.R.L.			
UBICAZIONE E DATI CATASTALI	VIA: Monte Fasolo 2	NCT FOGLIO 13	mapp. 508 – 539 (parte)	
	ZTO: Zona agricola			
ATTIVITÀ: Turistica, ristorazione, bar - enoteca				
DESCRIZIONE ATTIVITÀ	Somministrazione e turistico - ricettiva complementare (L.R. 11/2013)			
ANNO INIZIO ATTIVITÀ'	1989			
TITOLO DI GODIMENTO	PROPRIETA' X	AFFITTO	ALTRO	
RESIDENZA ANNESSA	SI	NO X		
ADDETTI	TITOLARE E FAMILIARI COADIUVANTI n° 1	DIPENDENTI n° 4	STAGIONALI n° 10	
DATI STEREOMETRICI STATO ATTUALE				
SUPERFICIE FONDIARIA DI PERTINENZA MQ	tot = 13.400	SUPERFICIE COPERTA DEI MANUFATTI AGRICOLI MQ (ED. A, B, D, E)	Ed. A= 315,38 Ed. B= 667,24 Ed. D = 92,93 Ed. E = 32,30 TOT = 1.107,85	
		VOLUME COMPLESSIVO DEL MANUFATTO RESIDENZIALE	Ed. C = 2.547,30	
MANUFATTI	MATERIALI	CONSERVAZIONE ***		
FONDAZIONI	Cemento Armato	Buono (ed. A, B), Mediocre (ed. C, E, D)		
MURATURA	Latero cemento	Buono (ed. A, B), Mediocre (ed. C, E, D)		
SOLAI	Latero Cemento - legno	Buono (ed. A, B), Mediocre (ed. C, E, D)		
COPERTURA	coppi	Buono (ed. A, B), Mediocre (ed. C, E, D)		
SERRAMENTI	legno	Buono (ed. A, B), Mediocre (ed. C, E, D)		

DESCRIZIONE: L'Azienda vitivinicola Fattoria Monte Fasolo, alla quale è direttamente legata l'Enoteca Monte Fasolo SRL, è operativa da oltre 30 anni. Nella sede di Cinto Euganeo, Via Monte Fasolo 2 ha un impianto di lavorazione produzione e conservazione di prodotti vinicoli. La Fattoria Monte Fasolo, ora "Le Volpi & Monte Fasolo società agricola SRL" si trova nella parte meridionale dei Colli Euganei e si distingue per essere l'azienda vitivinicola privata più estesa della zona con oltre 200 ettari di cui 90 coltivati a vigneto. I vini hanno raggiunto notevoli risultati nei concorsi nazionali ed internazionali, esaltando le grandi potenzialità del territorio. La fattoria produce vino, grappa, miele e olio di oliva.

Lo Stato Autorizzato (scala 1:1000) – Tav. 1



--- percorsi promiscui ricettivi e agricoli occasionali

 sterrato - ghiaino

 betonelle

 battuto di cemento

Ⓐ Autoriz. Parco prot. 955 del 21/07/2006
C.I.L.A. prot. 0142578 del 09/10/2018
S.C.I.A. alternativa al P.C. prot. 0166460 del 26/11/2018
S.C.I.A. variante prot. 0142776 del 09/09/2020

Ⓑ C.I.L.A. prot. 0031899 del 10/03/2018
S.C.I.A. prot. 0058030 del 05/05/2018
S.C.I.A. prot. 0058942 del 13/04/2019
Agibilità prot. 0110616 del 11/07/2019

Ⓒ S.C.I.A. alternativa al P.C. prot. 0167186 del 27/11/2018

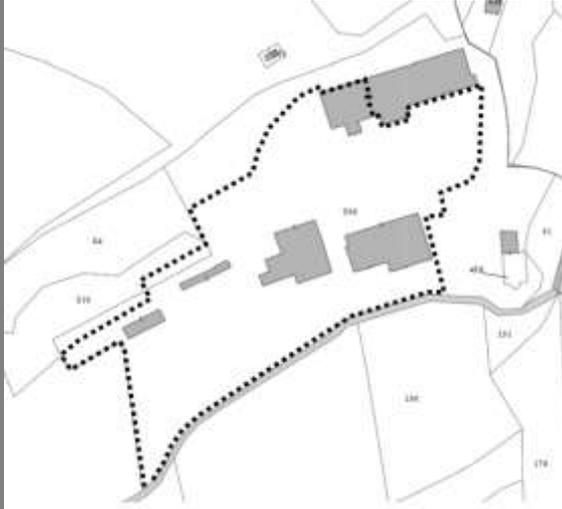
Ⓐ₁ Ⓓ Ⓔ S.C.I.A. alternativa al P.C. prot. 0185461 del 21/11/2019
Proroga termine ultimazione lavori prot 0013211 del 14/01/2023

 Autoriz. Parco prot. 0046593 del 21/03/2020
S.C.I.A. Pratica n° 00620210286 del 21/03/2020-0940

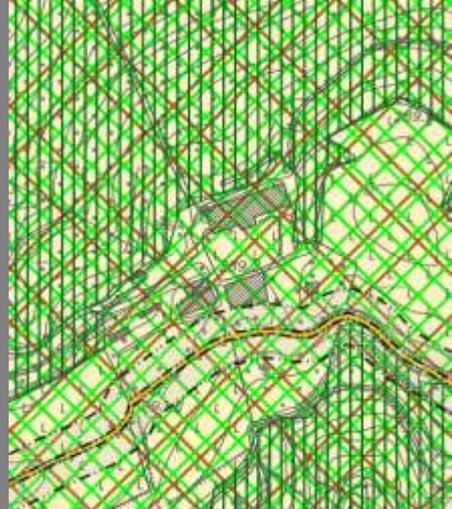
STATO ATTUALE – AUTORIZZATO			
edif.	uso	S.L.P. esistente	Sup. nette
A	agricolo	mq 289,88	mq 276,88
B	agricolo	mq 949,43	mq 813,42
A1	Agricolo (terrazza)	mq 262,45	mq 262,45
Tot.	Tot. Esistente mq 1.501,76		

STATO ATTUALE – AUTORIZZATO				
edif.	uso	S.L.P. esistente	Sup. nette	Vol. urb. esistente
C	residenza	mq 1.085,78	mq 953,49	mc 2.547,30
D	Agricolo	Mq 27,13	mq 26,91	mc 59,20
E	Agricolo	Mq 83,12	mq 81,92	mc 270,34
Tot.		Mq 1.196,03	Mq 1.062,32	Mc 2.876,84

ESTRATTO CATASTALE



ESTRATTO PAT TAV. 1



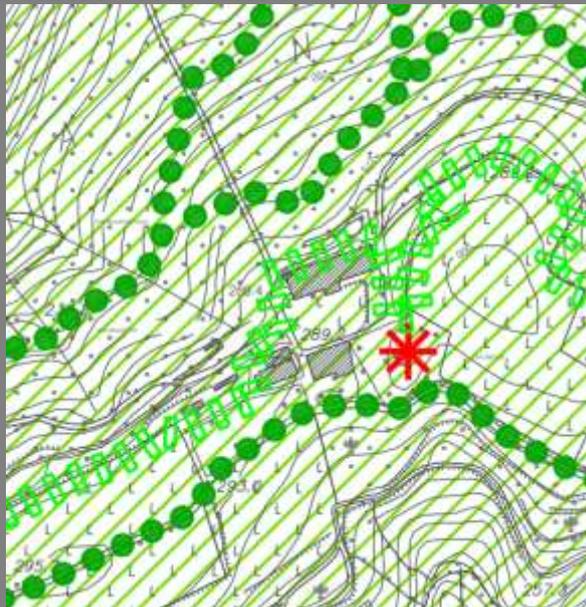
ESTRATTO PAT. TAV. 2



ESTRATTO PAT. TAV. 3



ESTRATTO PAT. TAV. 4



ESTRATTO TAV. PIANO AMBIENTALE



ESTRATTO TAVOLA CONSUMO DEL SUOLO



ESTRATTO P. I. ELAB. 1 – INTERO TERRITORIO COMUNALE NORD



ESTRATTO IMMAGINE AEREA



ESTRATTO P. I. DI VARIANTE - ELAB. 1 – INTERO TERRITORIO COMUNALE NORD



Lo stato di progetto (1:1.000) – Tav 1



- percorsi promiscui ricettivi e agricoli principali
- percorsi promiscui ricettivi e agricoli occasionali
- sterrato - ghiaino
- betonelle
- battuto di cemento
- perimetro dell'attività produttiva in zona impropria mq 13.400
- cambio d'uso
- area a park e verde - edifici (A) (A₁) (B) (D) (E) = mq 1.500,10
- area a park e verde - edificio (C) = mq 619,00

LEGENDA NUOVE PIANTUMAZIONI AUTOCTONE

a	olea europea	14	rose
b	quercus pubescens	15	rosa muscata 'belinda'
9	lavanda spica	16	iris
10	thymus serpyllum	17	rosmarinus officinalis "prostratus"
13	carpinus betulus (siepe)		

edif.	STATO ATTUALE – AUTORIZZATO			INVARIATO		DI PROGETTO (superfici oggetto di cambio di destinazione d'uso)	
	uso	S.L.P. esistente	Sup. nette	uso	Sup. nette	uso	S.L.P. di progetto
A	agricolo	mq 289,88	mq 276,88			Commerciale – somministrazione	mq 289,88
B	agricolo	mq 949,43	mq 813,42			Commerciale – somministrazione	mq 949,43
A1	Agricolo (terrazza)	mq 262,45	mq 262,45	agricolo	mq 262,45		
Tot.	Tot. Esistente mq 1.501,76					TOT. MQ OGGETTO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO: mq 1.239,31	

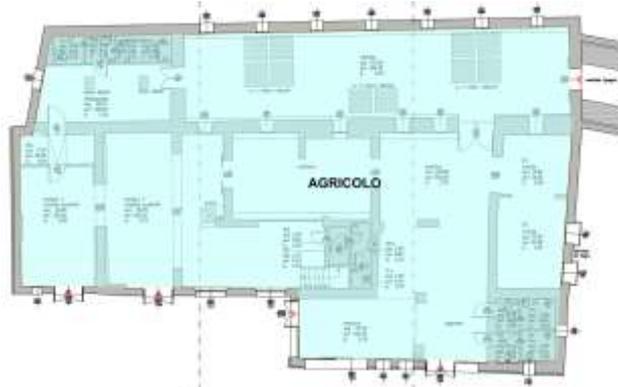
STATO ATTUALE – AUTORIZZATO					DI PROGETTO (superfici e/o volumi oggetto di cambio di destinazione d'uso)		
edif.	uso	S.L.P. esistente	Sup. nette	Vol. urb. esistente	uso	S.L.P. oggetto di cambio d'uso	Volume oggetto di cambio d'uso
C	residenza	mq 1.085,78	mq 953,49	mc 2.547,30	Attività turistico – ricettiva complementare e accessori per l'attività turistico - ricettiva complementare	- Attività turistico - ricettiva - complementare: mq 992,08 - accessori per l'attività turistico – ricettiva complementare : mq 93,70	- Attività turistico – ricettiva complementare : mc 2.330,29 - accessori per l'attività turistico – ricettiva complementare : mc 217,01
D	Agricolo	Mq 27,13	mq 26,91	mc 59,20	Attività turistico - ricettiva complementare – accessori	Mq 27,13	mc 59,20
E	Agricolo	Mq 83,12	mq 81,92	mc 270,34	Attività turistico - ricettiva complementare – accessori	Mq 83,12	mc 270,34
Tot.		Mq 1.196,03	Mq 1.062,32	Mc 2.876,84		Superficie totale oggetto di cambio di destinazione d'uso mq 1.196,03	Volume totale oggetto di cambio di destinazione d'uso mc 2.876,84

CONSISTENZA ATTUALE - LAYOUT

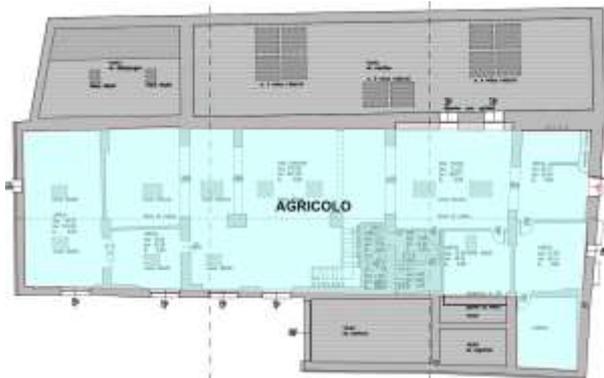
EDIFICIO "A"



EDIFICIO "B" PIANO TERRA



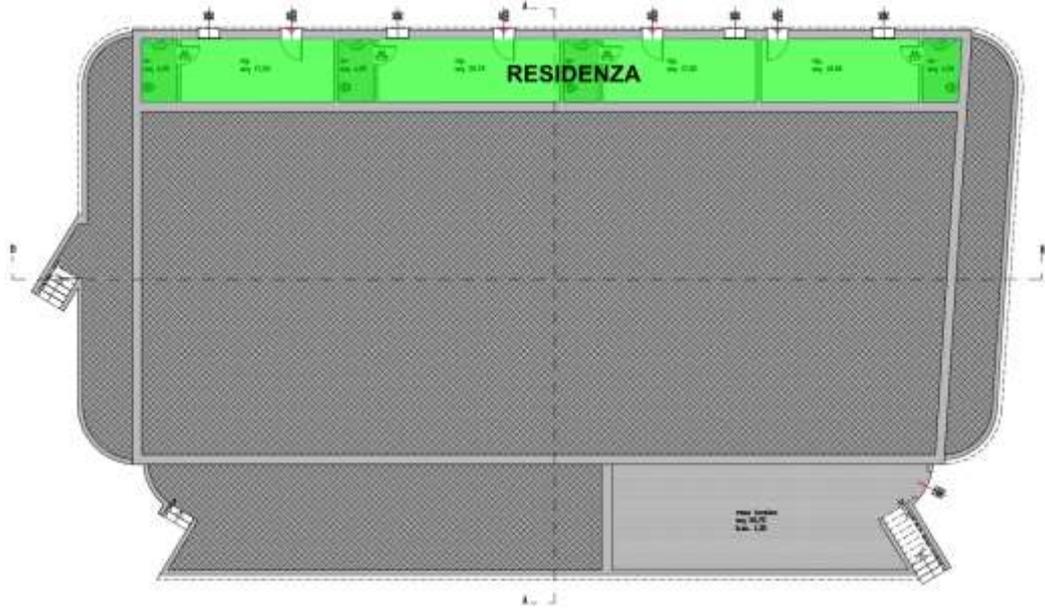
EDIFICIO "B" PIANO PRIMO



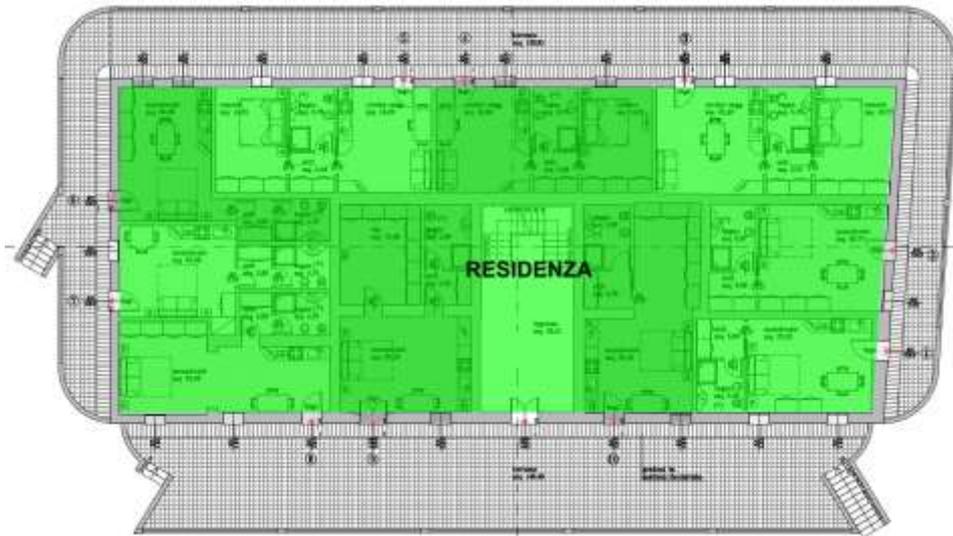
	edificio A (S.L.P.)	edificio B (S.L.P.)	A + B (S.L.P.)
esistente	mq	mq	mq
Agricolo (A e B)	289,88	949,43	1.239,31

CONSISTENZA ATTUALE - LAYOUT

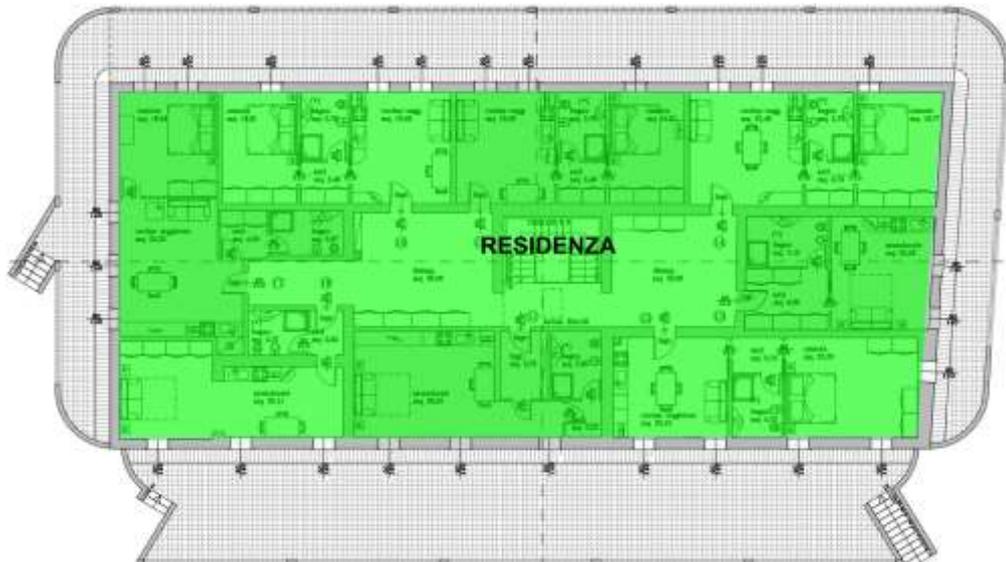
EDIFICIO "C" seminterrato



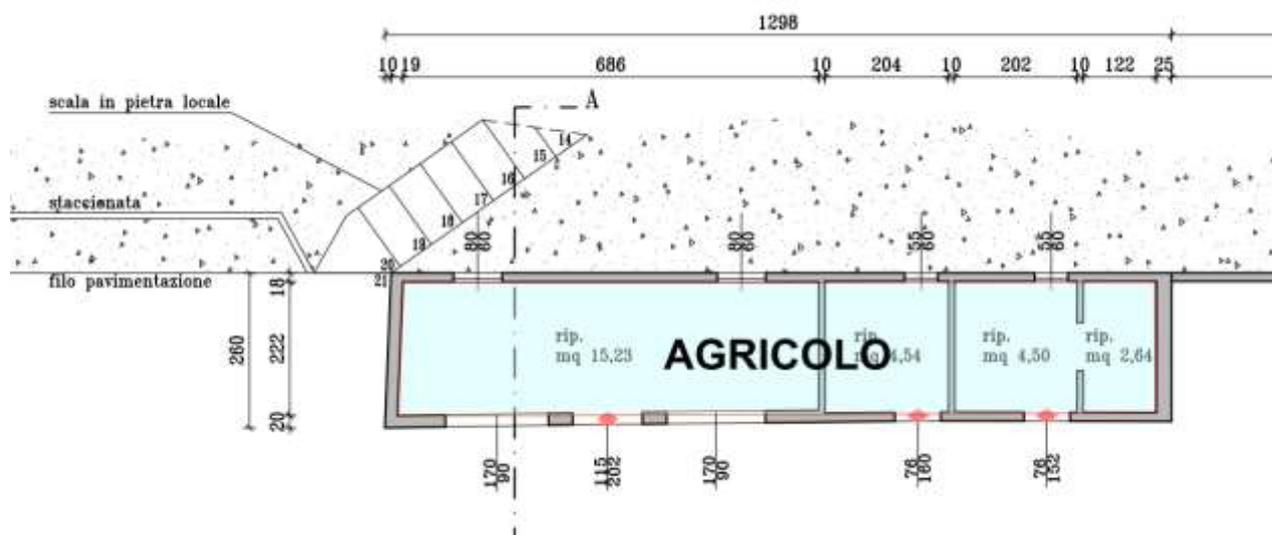
EDIFICIO "C" Piano Terra



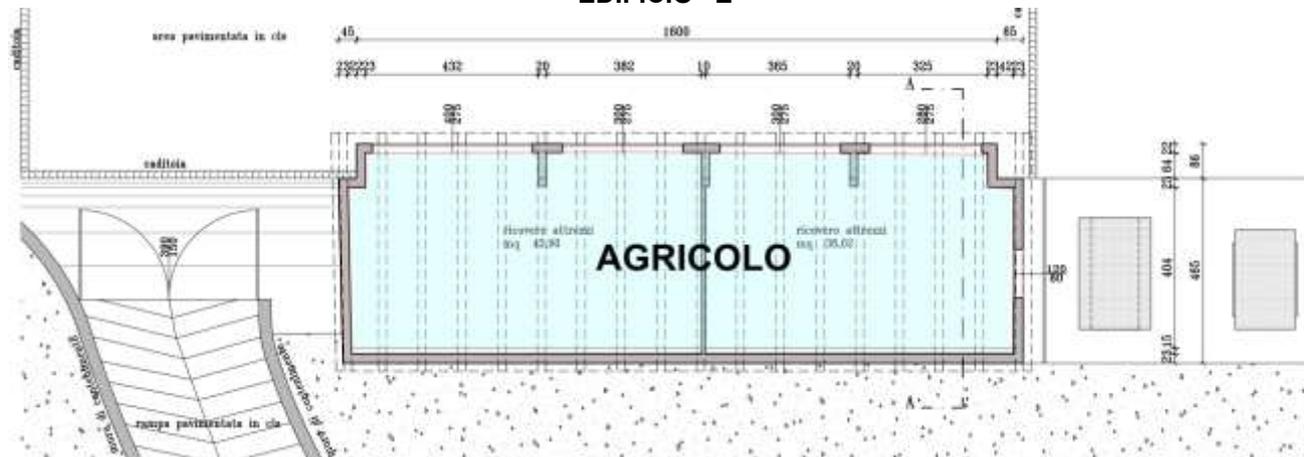
EDIFICIO "C" Piano Primo



EDIFICIO "D"



EDIFICIO "E"



esistente	edificio C (S.L.P.)		edificio D (S.L.P.)		edificio E (S.L.P.)		C + D + E (S.L.P.)	
	mq	mc	mq	mc	mq	mc	mq	mc
Residenza (C)	1.085,78	2.547,3					1.085,78	2.547,30
Agricolo (D)			27,13	59,20			27,13	59,20
Agricolo (E)					83,12	270	83,12	270,34
TOTALE							1.196,03	2.876,84

CONSISTENZA –DI PROGETTO (superfici oggetto di cambio di destinazione d’uso)

EDIFICIO “A”



EDIFICIO “B” PIANO TERRA

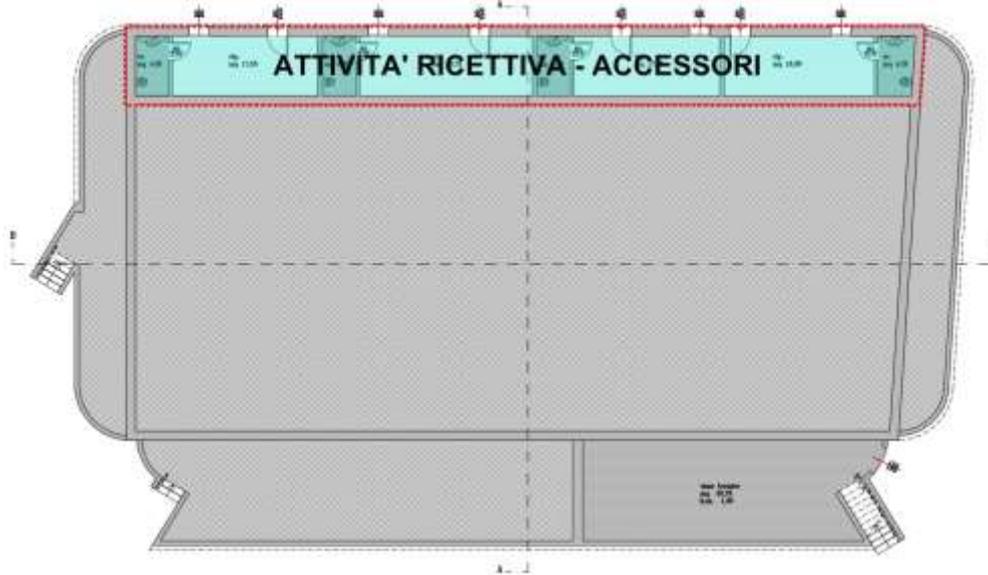


EDIFICIO “B” PIANO PRIMO



	edificio A (S.L.P.)	edificio B (S.L.P.)	A + B (S.L.P.)
di progetto	mq	mq	mq
Commerciale – somministrazione (ristorante) (A e B)	289,88	949,43	1.239,31

**CONSISTENZA -DI PROGETTO
EDIFICIO "C" SEMINTERRATO**

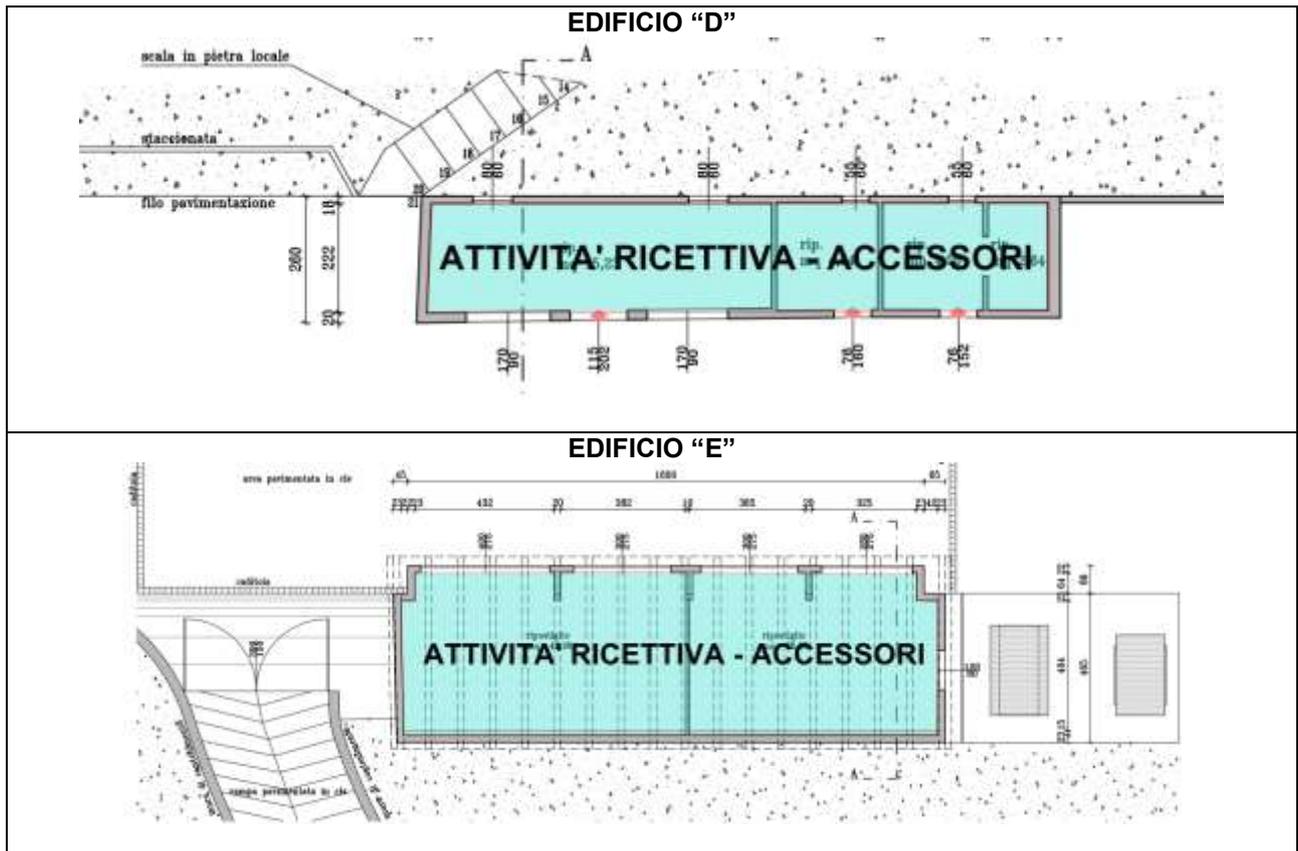


EDIFICIO "C" PIANO TERRA

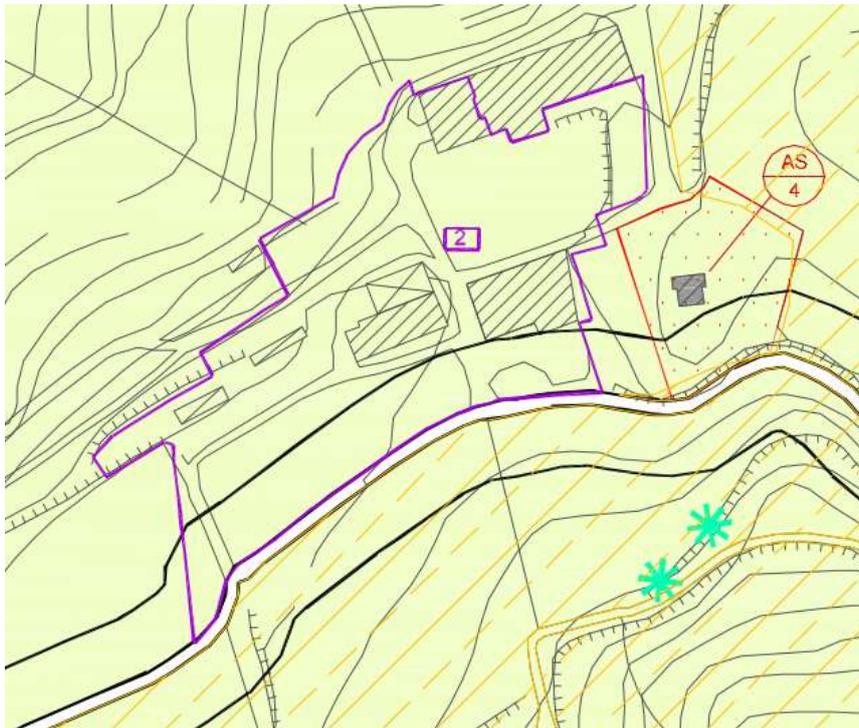


EDIFICIO "C" PIANO PRIMO





di progetto	edificio C (S.L.P.)		edificio D (S.L.P.)		edificio E (S.L.P.)		C + D + E (S.L.P.)	
	mq	mc	mq	mc	mq	mc	mq	mc
Attività turistico - ricettiva complementare e accessori attività turistico - ricettiva complementare (C)	1.085,78 mq: - Attività turistico - ricettiva complementare : mq 992,08 - accessori per l'attività turistico - ricettiva complementare : mq 93,70	2.547,3 mc: - Attività turistico - ricettiva complementare : mc 2.330,29 - accessori per l'attività turistico - ricettiva complementare : mc 217,01					1.085,78	2.547,30
accessori attività turistico - ricettiva complementare (D)			27,13	59,20			27,13	59,20
accessori attività turistico - ricettiva complementare (E)					831 2	270,3 4	83,12	270,34
TOTALE							1.196,03	2.876,84



Art.17 n° Attività produttive fuori zona

Variante:

- Individuazione ambito attività produttiva fuori zona n. 2

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

DATI STEREOMETRICI PROGETTO (AMBITO DI INTERVENTO MQ 13.400)

SUPERFCIE UTILE (SU) MQ	SUPERFCIE ACCESSORIA (SA) MQ	SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC = SU + 60% SA)	VOLUME MC (solo C, D, E in quanto il parametro per il ricettivo è il volume)
Ed. A = 276,88	Ed. A = 0	Ed. A = 276,88	Ed. C = 2.547,30
Ed. B = 813,42	Ed. B = 15,93	Ed. B = 822,97	Ed. D = 59,20
Ed. C = 953,49	Ed. C = 0	Ed. C = 953,49	Ed. E = 270,34
Ed. D = 26,91	Ed. D = 0	Ed. D = 26,91	
Ed. E = 81,92	Ed. E = 0	Ed. E = 81,92	
TOT = 2.152,62	TOT = 15,93	TOT = 2.162,17	TOT = 2.876,84

- a) Verifica standard cambio d'uso a commerciale degli edifici A e B (art. 31 punto 3 lett. C della LR 11/2004):
**S.L.P. edifici A + B = 1.239,31 mq < 1.500,10 mq
 VERIFICATI**
- b) Verifica standard cambio d'uso ad attività turistico - ricettiva complementare degli edifici C, D, E (art. 31 punto 3 lett. D della LR 11/2004):
**2.876,84*15/100 = 431,52 mq < 619 mq
 VERIFICATI**

parcheggio privato di uso pubblico previsto:

- mq 1.500,10 per quanto riguarda standard edifici A e B;

- mq 619 per quanto riguarda standard edifici C, D, E (superfici comprensive di spazio sosta e manovra)

REPERTORIO FOTOGRAFICO

Edificio A



Edificio A1 (terrazza)



Edificio B



Edificio C



edificio D



Edificio E

