

Al Sig. Sindaco  
Del Comune di MONTÉGALDA (VI)  
Piazza G. Marconi, n. 40

Con riferimento al Piano degli Interventi (P.I.) adottato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 e s.m.i., con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 02 luglio 2020;

Il/la sottoscritto/a IMMOBILIARE VENETA SOLE s.r.l. residente/con sede  
in Villafranca Padovana (PD) via/piazza Firenze, n. 8 recapito telefonico 0498759153

in qualità di:

residente

ente/associazione

proprietario/comproprietario

altro .....

Propone la seguente

### OSSERVAZIONE AL PIANO GEDLI INTERVENTI

Nello specifico, l'elaborato oggetto di osservazione è:

ALLEGATO	N. ELAB.	TITOLO/DESCRIZIONE
1	1	Relazione Programmatica e Dimensionamento;
2	2.1.	Tav. P.I. - Intero territorio comunale (scala 1:5.000);
X 3	2.2	Tav. P.I. - Zone significative – Capoluogo e loc. Montecroce (scala 1:2.000);
4	2.3	Tav. P.I. - Zone Significative – Colzè (scala 1:2.000);
5	2.4	Tav. P.I. - Zone significative – Area produttiva (scala 1:2.000);
6	3	Norme Tecniche Operative
7	3.1	Schedature edifici, aggregazioni, manufatti di interesse storico – ambientale:
8	3.2a	Attività produttive fuori zona con intervento codificato di PRG
X 9	3.3a	Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo di PRG
10	4	Atti unilaterali d'obbligo e Accordi pubblico – privati sottoscritti
11	5	Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
12	6	Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREd)
13	7.1	Registro del consumo di suolo
14	7.2	Tavola A.U.C. e interventi di PI
15		Resoconto Richieste al PI
16		Dichiarazione di non necessità VINCA ai sensi della DGR 1400/2017
17		VCI 01 V.C.I. ai sensi della D.G.R. n°2948/2009 – Relazione tecnica
18		Asseverazione non necessità V.C.I. ai sensi della D.G.R. n°2948/2009
19		Elaborati agronomici: AA R1 – Relazione Agronomica
20		Elaborati agronomici: AA T1 – Allevamenti zootecnici intensivi – Fasce di rispetto

Altro \_\_\_\_\_;

## **N.B. – barrare gli elaborati oggetto di osservazione**

*1 Si ricorda che trattandosi di Piano avente carattere confermativo, le osservazioni dovranno essere chiare, puntuali e fare riferimento agli elaborati oggetto di adozione, quindi non generiche e prive di riferimento.*

### **CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**OSSERVAZIONE** al Piano degli Interventi adottato dal Consiglio Comunale di Montegalda (VI) con deliberazione n. 19 del 02.07.2020 presentata dal dott. Gianfranco Nalotto in veste di legale rappresentante della ditta IMMOBILIARE VENETA SOLE s.r.l., con sede in Villafranca Padovana , via Firenze n. 8 , recapito telefonico (st. Verderi) 049 8759153.

La IMMOBILIARE VENETA SOLE, d'ora in avanti IVS, con atto notarile pubblico, rogitato il 24.11.2003 dal notaio Marco Silva al n. 8477 di repertorio ha acquistato la complessiva proprietà:

- dell'appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Montegalda (VI), censito al Catasto Terreni al foglio 13 con il mappale 770 (ex 10/b) di are 16,20 – prato.
- del fabbricato fatiscente, in pessime condizioni statiche, sito in comune di Montegalda (VI) alla via Castello, eretto su terreno, pure oggetto di compravendita, censito al Catasto Terreni: al foglio 13 con il mappale numero 751 di are 21,02 e censito al Catasto Fabbricati: al foglio 13 con il mappale numero 751 (ex 118) via Castello, P.T., unità collabenti;
- dell'appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Montegalda (VI), censito al Catasto Terreni al foglio 13 con il mappale 234 di are 11,80 – prato.

### **Si allega estratto di mappa catastale.**

Si tratta di una limitata proprietà immobiliare, della superficie catastale complessiva di mq 4.902,00 da molti anni in stato di completo abbandono. E' posta a sud est del castello Grimani-Sorlini, in corrispondenza delle prime propaggini della collinetta su cui sorge il castello stesso.

Il sito è di notevole interesse paesaggistico ed ambientale e come tale è inserito in "zona di rispetto ambientale" soggetta alla disciplina di cui agli articoli 38 e 40 delle NTA dell'originario PRG, come successivamente variata e modificata nell'ambito degli strumenti di pianificazione successivamente intervenuti.

Nell'ambito del P.R.G. di Montegalda, approvato con delibere di G.R.V. n° 4479 in data 27.07.1990, n° 3763 in data 03.08.1993 e n° 1398 in data 21.03.1995 l'edificio e la relativa area erano previsti ricadere in "Zona Agricola E1". L'edificio, in particolare, era schedato con scheda n. **538** che lo individuava quale "Annesso Agricolo" con grado di protezione 4 e possibilità di intervento consistente in "ristrutturazione parziale di tipo 4", secondo quanto previsto dalle Norme all'epoca vigenti, in particolare l'art. 34 del Repertorio Normativo del PRG, con limitazione sul numero delle unità abitative realizzabili.

Dagli elaborati del P.A.T. datati 24.05.2016, pubblicati a cura del Comune di Montegalda sul proprio sito internet, si evince che nell'ambito di questo strumento non è più stata confermata la precedente schedatura dell'edificio rimanendo, pertanto lo stesso genericamente ricadente in "Zona Agricola E1" e quindi semplicemente disciplinato dalle norme relative a questa zona.

Anche nell'ambito del Piano degli Interventi, da ultimo adottato con la deliberazione di consiglio comunale n. 19 del 02.07.2020, si riscontra (**Elaborato. 2.2 di cui in allegato è posto un estratto con evidenziato l'oggetto della presente osservazione**) che l'edificio non è stato fatto oggetto di schedatura rimanendo, in zona E1 "*aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata di PRG*". Non viene neppure individuato quale edificio non più funzionale al fondo agricolo di P.R.G. (art. 18.1) e neppure quale edificio non più funzionale al fondo agricolo di P.I. di cui all'art. 18.2 delle Norme Tecniche Operative.

Relativamente a questo edificio è da porre in evidenza la circostanza che oggi non dispone di un fondo agricolo di riferimento e neppure rientra nel contesto di una realtà agricola vitale. Rimane un rudere circondato da una folta e disordinata vegetazione spontanea con ciò sostanziando una realtà di estremo degrado che male si adatta al contesto paesaggistico ed ambientale di cui si trova a far parte.

Stante l'attuale situazione è intenzione della proprietà di attuare il completo recupero del fabbricato riportandolo agli originari splendori, mantenendone immutate le peculiari caratteristiche dimensionali, estetiche e storico architettoniche che lo contraddistinguono e ciò anche in considerazione del contesto di pregio ambientale e paesaggistico in cui è collocato. E' inoltre prevista la completa sistemazione dell'area circostante.

In quanto edificio non più funzionale al fondo agricolo si pensa di adibirlo ad una attività mista, turistico ricettiva e residenziale attraverso un intervento volto al recupero integrale del manufatto storico, ex deposito agricolo di tabacco, prevedendo all'interno della sagoma preesistente il ricavo di n. 7 alloggi oltre a spazi comuni.

In quest'ottica quale specifica osservazione allo strumento urbanistico, da ultimo adottato dal Comune di Montegaldà, e ciò anche avuto riguardo allo specifico interesse e vantaggio della comunità locale, che potrebbe, nel contesto di una realtà paesaggistica ed ambientale di grande pregio, godere del recupero di un fabbricato e di un'area oggi estremamente degradati

#### **SI OSSERVA E SI CHIEDE:**

che il fabbricato e l'area più sopra partitamente descritti siano fatti oggetto di idonea schedatura da cui risulti la non funzionalità dell'edificio ad un fondo agricolo e la contestuale possibilità di recuperare l'edificio nella sua integrità volumetrica per adibirlo ad una attività mista, turistico ricettiva e residenziale, con la realizzazione di n. 7 alloggi e di spazi comuni.

Oggetto di variazione dovranno essere l'elaborato n. 2.2 del Piano degli Interventi per quanto riguarda le specifiche indicazioni di Piano e la formazione di idonea scheda che riconosca la fattibilità di quanto richiesto inquadrando l'edificio, di cui si chiede il recupero, tra quelli non più funzionali al fondo agricolo di PRG. o di PI.

#### **Allegati alle presente osservazione:**

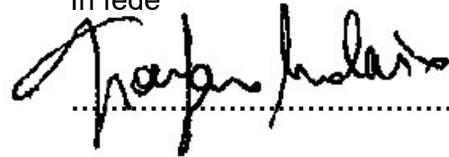
■ estratto del Piano degli interventi con evidenziata/e l'area/le aree oggetto della presente osservazione;

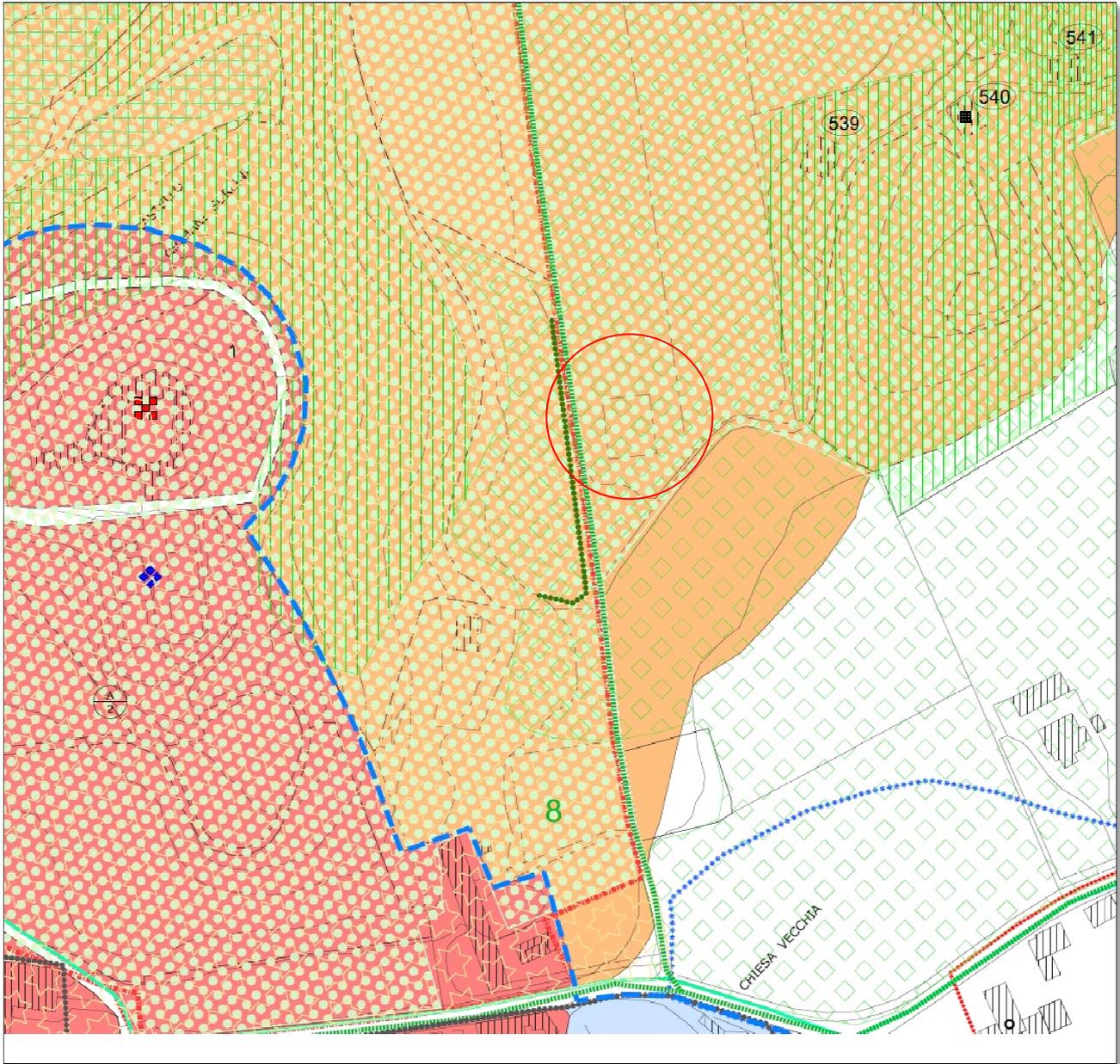
- estratto delle norme di attuazione:
- Art. 18
- altro: estratto di mappa catastale con evidenziata l'area oggetto della presente osservazione;

**Altra documentazione utile:**

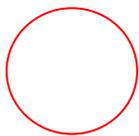
.....  
.....

Luogo, Villafranca padovana, li (data) 17 agosto 2020

In fede  
  
.....



ESTRATTO DI PIANO DEGLI INTERVENTI: UT ALL.03 – 2.2 – Tavola 1\_2000 Capoluogo



Area oggetto di osservazione

#### **Par.17.3.4 - Pareti esterne**

Tutte le pareti esterne dovranno essere preferibilmente intonacate.

È consentito l'uso della pietra solo per soglie e contorni di fori e cornicioni marcapiani e decorazioni.

La finitura delle pareti dovrà essere in armonia con in colori delle facciate degli edifici esistenti e comunque scelti tra quelli tipici locali.

#### **Par.17.3.5 - Serramenti - porte e portoni d'ingresso**

Tutti i serramenti esterni dovranno essere in legno, con colorazioni tipiche del luogo colore verde o marrone testa di moro o bianco. Per specifiche esigenze tecniche è consentito l'uso di materiali diversi dal legno, maggiormente compatibili con la struttura edilizia in cui sono inseriti, il cui aspetto esteriore sia simile al legno con le caratteristiche di cui sopra, con esclusione dei fabbricati di cui all'art. 34 (Elab. 3.1) limitatamente ai gradi di intervento 1 - 2 - 3. Per gli annessi rustici i serramenti esterni potranno essere costituiti anche da telaio in metallo verniciato con colore verde o marrone testa di moro.

È vietato l'uso di persiane avvolgibili indipendentemente dai materiali usati, fatte salve particolari tipologie architettoniche che espressamente ne richiedono l'uso.

Gli scuri dovranno essere a due o a quattro ante apribili verso l'esterno o a libro.

#### **Par.17.3.6 - Camini esterni**

I camini dovranno essere realizzati nelle forme e nelle proporzioni della tradizione locale, in conformità a modelli tipici esistenti, sono ammesse reinterpretazioni critiche nei centri urbani. Nel caso di edifici con molti alloggi sarà preferibile il raggruppamento delle canne fumarie in una struttura unitaria.

#### **Par.17.3.7 - Portici**

Negli interventi di ristrutturazione su edifici esistenti devono essere mantenuti i portici in quanto tipologia originaria ancora riconoscibili al piano terra degli edifici.

#### **Par.17.3.8 - Scale esterne**

Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione nelle zone agricole non sono consentiti collegamenti verticali mediante scale esterne.

### **Art. 18 - Edifici non più funzionali al fondo agricolo di PRG e di PI**

La Legge Regionale n. 11/2044 e s.m.i. demanda al P.I. l'individuazione dei fabbricati ritenuti non più funzionali alla conduzione di un fondo rustico o meglio all'Azienda Agricola a questi collegata; anche il PAT, all'art. 19.1.2, demanda al PI la suddetta individuazione.

Il P.I. individua tali fabbricati al fine di una loro possibile riconversione a destinazioni diverse da quelle agricole secondo quanto disposto dal presente articolo, dalle eventuali connesse schedature e dai relativi atti o accordi pubblico - privati sottoscritti.

Gli *edifici non più funzionali al fondo agricolo* sono indicati con apposita grafia nelle Tavole di PI e normati dalle presenti norme e sono distinti in:

- **Edifici non più funzionali al fondo agricolo di PRG** in recepimento del previgente PRG di cui al successivo par. 12.6.1;
- **Edifici non più funzionali al fondo agricolo di PI**, in aggiunta rispetto al previgente PRG, in considerazione delle richieste pervenute, di cui al successivo par. 12.6.2.

I motivi che giustificano la non funzionalità di un fabbricato possono essere i seguenti:

- non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola (trattasi del caso di fabbricati non più appartenenti ad un'azienda agricola);
- esiste un fondo rustico ed i fabbricati dell'azienda agricola non vengono più utilizzati in quanto tecnicamente obsoleti o sono variate le necessità produttive (esclusi i capannoni destinati ad allevamenti).

La riconversione di fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo, indicati dal presente PI, in sede di atto autorizzativo ad edificare, sarà concessa solo previa presentazione di:

- una relazione a firma di un agronomo che attesti la non funzionalità del fabbricato e che illustri i motivi per cui il fabbricato è ritenuto non più funzionale;
- una dichiarazione di legittimità dello stesso fabbricato e della sua autorizzazione ai sensi di legge e della sua esistenza (edificato) almeno dalla data di adozione del primo PI di Montegalda.

Per tutti i fabbricati individuati come edifici non più funzionali al fondo agricolo, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) gli interventi dovranno essere realizzati conformemente alle prescrizioni progettuali contemplate nelle presenti norme per la Zona agricola ed in particolare dovranno essere coerenti o resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi;
- b) devono essere presenti e/o opportunamente integrate le opere di urbanizzazione rispetto alle nuove utilizzazioni;
- c) devono essere osservate le distanze dagli allevamenti esistenti ai sensi della normativa vigente;
- d) deve essere presente e/o opportunamente adeguata la dotazione di aree a parcheggio, oltre a quanto già prescritto per la residenza, per le altre destinazioni;
- e) la riconversione è ammessa fino ad un massimo di 800 mc, previa indicazioni diverse previste dal PI.

Lievi scostamenti del volume totale consentito tra quello dichiarato in sede di richiesta al PI o sue varianti e riportato nell'atto o accordo sottoscritto di cui all'Elaborato n. 4 di PI e quello effettivo rilevato in sede di progetto edilizio:

- qualora contenuti entro il 10% del limite massimo volumetrico consentito, potranno essere riconosciuti previo aggiornamento dell'atto o già sottoscritto;
- qualora non siano contenuti entro il 10% del limite massimo volumetrico consentito di cui al punto sopra, potranno essere valutati e riconosciuti in sede di Variante al PI.

Il cambio di destinazione d'uso di edifici non più funzionali al fondo agricolo comporta il divieto di realizzare nuove strutture agricole produttive riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola, eccetto nei casi di cambio di indirizzo produttivo o ampliamento dell'azienda agricola adeguatamente documentati.

Il cambio di destinazione d'uso di edifici non più funzionali al fondo agricolo prevede il pagamento dei relativi oneri. Sono a carico del Titolare del titolo abilitativo i contributi di urbanizzazione tabellari, riferiti alla Zona E, ed ogni altro onere per l'urbanizzazione, allaccio, servizi etc. ovvero le eventuali opere richieste dal Comune necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area.

### **Art. 18.1 - Edifici non più funzionali al fondo agricolo di PRG**

Per gli *Edifici non più funzionali al fondo agricolo di PRG* è fatto salvo quanto specificatamente previsto dalle relative schedature di analisi e di progetto recepite dal previgente PRG e di cui all'elaborato 3.3.a *Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo di PRG*.

Per tali fabbricati sono ammesse le destinazioni specifiche contenute nelle schede di cui all'Elaborato 3.3.a.

È fatto salvo quanto specificatamente previsto agli ultimi due commi dell'art. 12.6 che precede.

Le previsioni e norme per gli edifici non più funzionali al fondo agricolo di PRG di cui al presente articolo, trascorsi cinque anni dall'entrata in vigore del primo Piano degli Interventi, verranno mantenuti ma il relativo P.C. potrà essere rilasciato previa: sottoscrizione di accordo o atto (da allegare all'Elaborato n. 4 di PI alla prima occasione utile di Variante) e di assoggettabilità a relativa perequazione.

Eventuali modifiche di quanto consentito per gli *Edifici non più funzionali al fondo agricolo di PRG* potranno essere valutate e previste previa Variante di P.I., sottoscrizione di accordo o atto da allegare all'Elaborato n. 4 di PI e di assoggettabilità a relativa perequazione.

Per le schedature degli edifici, aggregazioni, manufatti di interesse storico - ambientale di cui all'art. 34 delle presenti norme ed Elab. 3.1, mantenute con il PI, che prevedono la possibilità di riconversione di fabbricati non più funzionali, la stessa viene mantenuta per altri 5 anni dalla vigenza del primo PI; trascorsi 5 anni dalla vigenza del primo PI la possibilità di riconversione prevista sarà mantenuta ma il relativo P.C. potrà essere rilasciato previa: sottoscrizione di accordo o atto (da allegare all'Elaborato n. 4 di PI alla prima occasione utile di Variante) e di assoggettabilità a relativa perequazione.

Per le schedature degli edifici, aggregazioni, manufatti di interesse storico - ambientale di cui all'art. 34 delle presenti norme ed Elab. 3.1 che non sono state confermate dal PI e che avevano la possibilità di riconversione di fabbricati non più funzionali, quest'ultima, se richiesta dall'avente titolo, potrà essere valutata e assegnata solamente mediante Variante al PI, con sottoscrizione di accordo o atto (da allegare all'Elaborato n. 4 di PI) e di assoggettabilità a relativa perequazione.

**Art. 18.2 - Edifici non più funzionali al fondo agricolo di PI**

Relativamente alle nuove domande di riconversione di fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo, il P.I. individua tali fabbricati al fine di una loro possibile riconversione a destinazioni diverse da quelle agricole secondo quanto disposto dal presente articolo, dalle eventuali connesse schedature e dai relativi atti o accordi pubblico - privati sottoscritti.

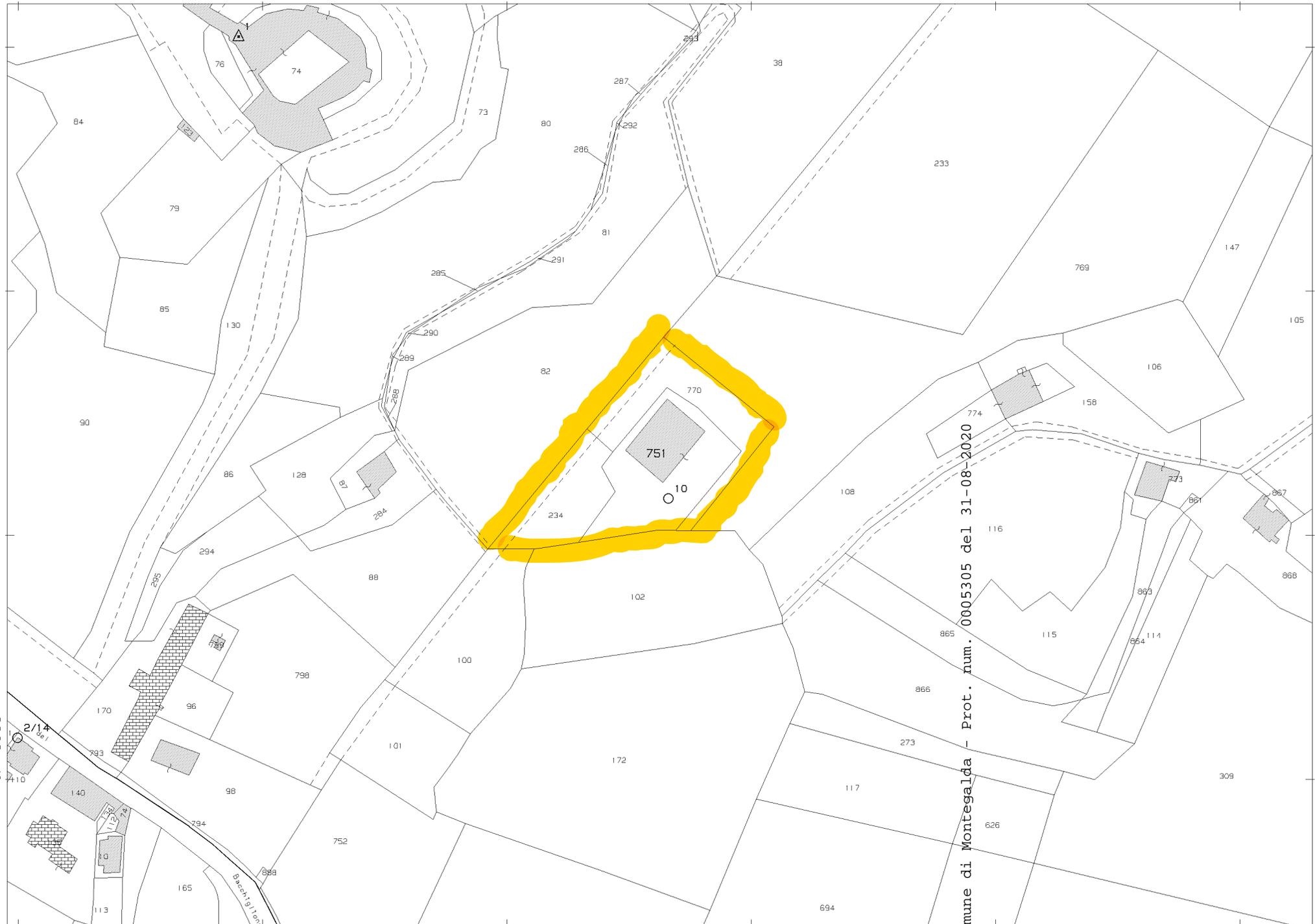
Il presente P.I. individua nelle Tavole i seguenti *Edifici non più funzionali al fondo agricolo di PI* per i quali sono consentiti, come dai relativi atti o accordi sottoscritti a cui si rimanda, i seguenti interventi:

<b>RICONVERSIONE EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI</b>			
<b>Tavv. PI</b>	<b>Vol. da riconvertire consentito</b>	<b>Atto o Accordo sottoscritto (Elab. n. 4)</b>	<b>Richiesta accoglibile (Elab. Resoconto Richiesta al PI)</b>
<b>n.</b>	<b>mc</b>	<b>n.</b>	<b>n.</b>
<b>1</b>	790	1	1
<b>2</b>	659	2	2
<b>3</b>	749	4	6
<b>4</b>	779 fatto salvo quanto previsto dal vincolo autostradale	7	22
<b>5</b>	720 previa demolizione ricostruzione fuori dalla fascia di rispetto stradale ed entro un raggio di 200 ml dal sedime originario nel rispetto dell'art. 41, comma 4 ter, L.R. 11/2004	8	26
<b>6</b>	812	9	33
<b>7</b>	999	13	40

Il PI, a seguito di puntuale richiesta da parte degli aventi titolo, mediante Variante e sottoscrizione di apposito atto o accordo, può individuare ulteriori nuovi *Edifici non più funzionali al fondo agricolo di PI* nelle Tavole, compilando la tabella sopra esposta.

**Art. 19 - Strutture agricole produttive**

Per strutture agricole produttive (ex annessi rustici) si intendono tutti i manufatti necessari per lo svolgimento dell'attività produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad essa collegati; si veda comunque la definizione di cui al punto 3, lettera d, degli Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. (DGR N. 3178 del 08 ottobre 2004 - BUR n. 105 del 22/10/2004), e D.G.R. 856 del 15 maggio 2012.



N=-1900

E=900

Comune di Montegalda - Prot. num. 0005305 del 31-08-2020

Comune: MONTEGALDA  
Foglio: 13  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

15-Apr-2019 18:40:59  
Prot. n. T329427/2019

1 Particella: 751