



**COMUNE DI MONTEGALDA  
PROVINCIA DI VICENZA**

**P.I.**

**Elaborato**

**3**

**3**

**a**

**Scala**

**Edifici non più funzionali alla  
conduzione del fondo di PRG**

**IL SINDACO**  
Nardin Andrea

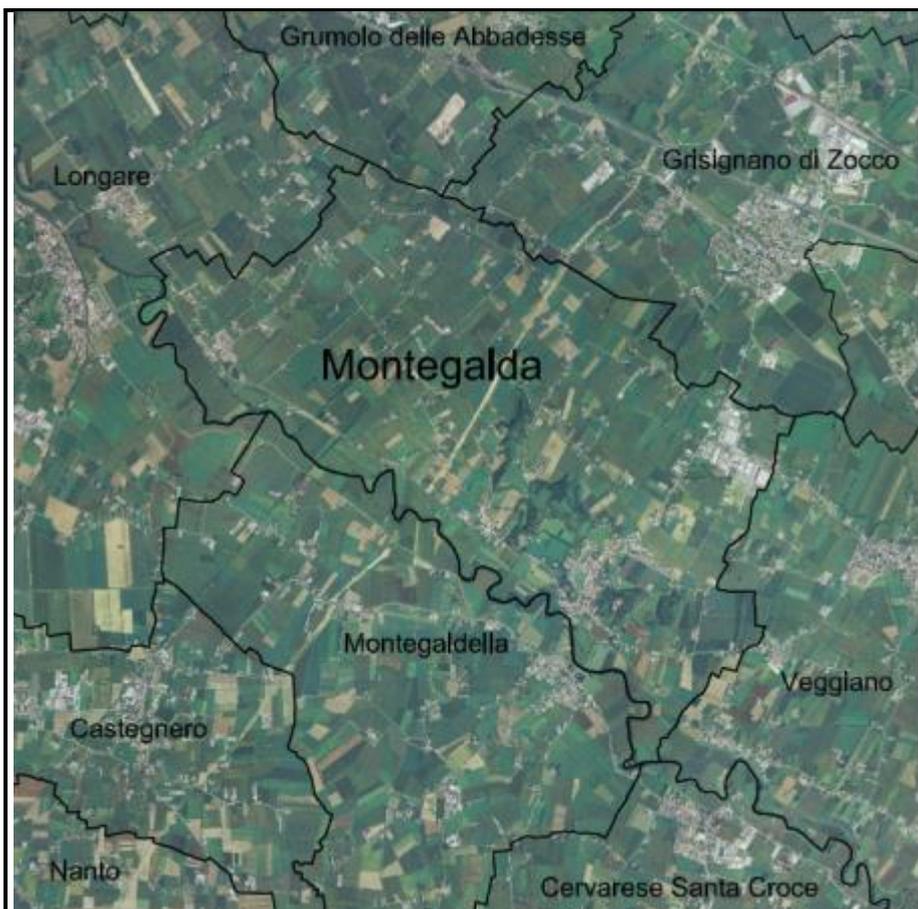
Adottato con D.C.C. n. del  
Approvato con D.C.C. n. del

**UFFICIO TECNICO COMUNALE**

Arch. Giorgio Mecenero  
Arch. Nicola Urbani  
Dott. Urb. Gianni Dal Bello

**IL PROGETTISTA**  
**STUDIO ASSOCIATO ZANELLA**  
**Dott. Pian. Terr.le Alice**  
**Zanella**

Architettura e Urbanistica  
Via Vittime delle Foibe, 74/6  
36025 Noventa Vic. (VI)  
Tel 0444 787040 Fax 0444  
787326  
info@studiozanella.it





**Premessa:**

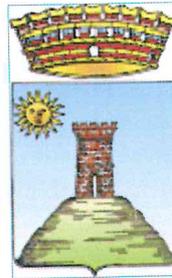
Il PI recepisce e fa salve le schedature del previgente PRG di Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo qui di seguito riportate, e indicate nelle Tavole.

Si rimanda all'art. 18 delle NTO di PI.

COMUNE

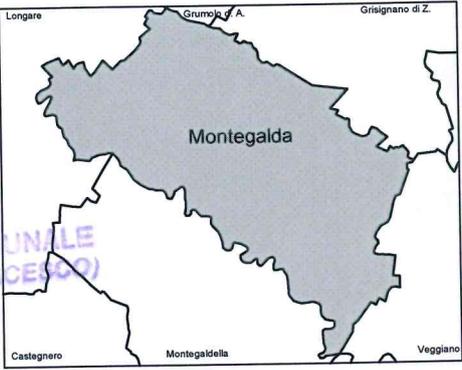
# COMUNE di MONTEGALDA

REGIONE DEL VENETO S. Vito:  
 Elaborato di progetto approvato DGP  
 002706 15 SET 2009  
 DIREZIONE REGIONALE DEL VENETO  
 ARCH. Vincenzo FABRIS



ADEGUAMENTO DELLA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. VIGENTE N°14  
 ADOTTATA CON DELIBERA DEL C.C. N°9 DEL 28.02.2005 APPROVATA CON DELIBERA DI G.R.U. N° 108  
 DEL 27.01.2009 CON PROPOSTE DI MODIFICA AI SENSI DELL'ART. 46 DELLA L.R. 61/85

ALLEGATO ALLA  
 DELIBERA CONSILIARE  
 DI GIUNTA  
 N. 12 del 10.03.2009



IL SINDACO  
 (Dott. Riccardo Lotto)

IL SEGRETARIO COMUNALE  
 (SPAZIANI DOTT. FRANCESCO)

## SCHEDA DI INTERVENTO AI SENSI DELL'ART. 4 L.R. 24/85 FABBRICATO NON PIU' FUNZIONALE ALLE ESIGENZE DEL FONDO

RIZZI RENATO ED ALTRI VAR. E1

Il Sindaco: **REGIONE DEL VENETO**  
 COMITATO ex art. 27 L.R. n. 11 del 23.04.2004  
 In data Argomento n.

Il Progettista della Variante:

~~GIUSEPPE  
 CAPPOCHIN  
 ARCHITETTO~~

Il Segretario:  
 24 GIU. 2009 N° - - 264

IL SEGRETARIO  
 Giuseppe MANOLI



Data: marzo 2009

ELABORATI:

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ESTRATTO CATASTALE
- ESTRATTO P.R.G.
- PLANIMETRIA STATO DI FATTO
- PLANIMETRIA DI PROGETTO
- RELAZIONE AGRONOMICA

Scala 1:2000  
 Scala 1:5000  
 Scala 1:500  
 Scala 1:500

PIANO REGOLATORE GENERALE



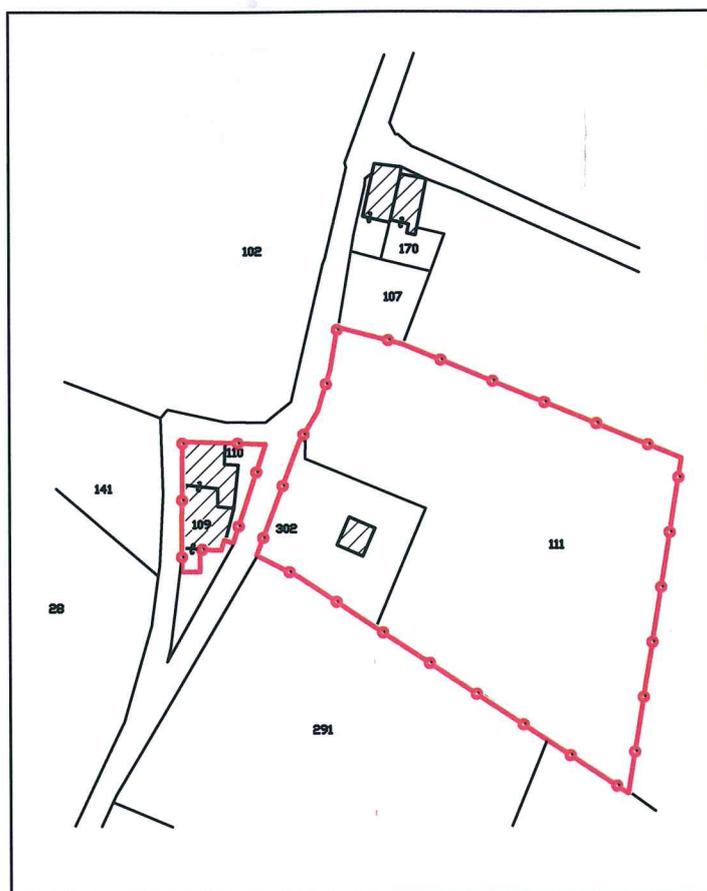
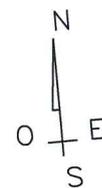
INDIVIDUAZIONE AMBITO SU ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



**FOTO n°01**



**FOTO n°02**

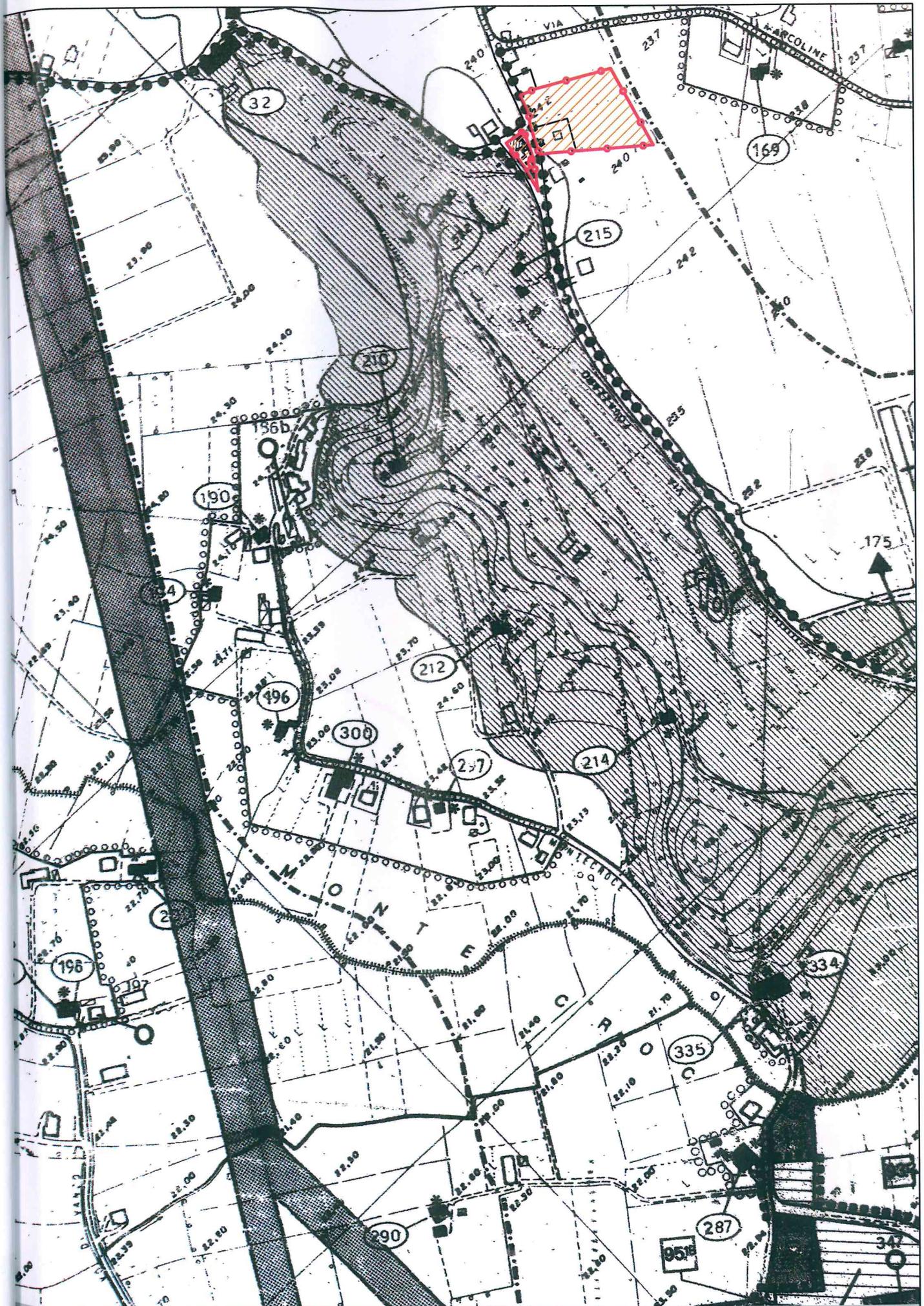


**ESTRATTO CATASTALE**

Scala 1:2000

COMUNE DI MONTEGALDA    Foglio: 8    Mappale: 109 - 110 - 111 - 302

 perimetro del fondo di proprieta'

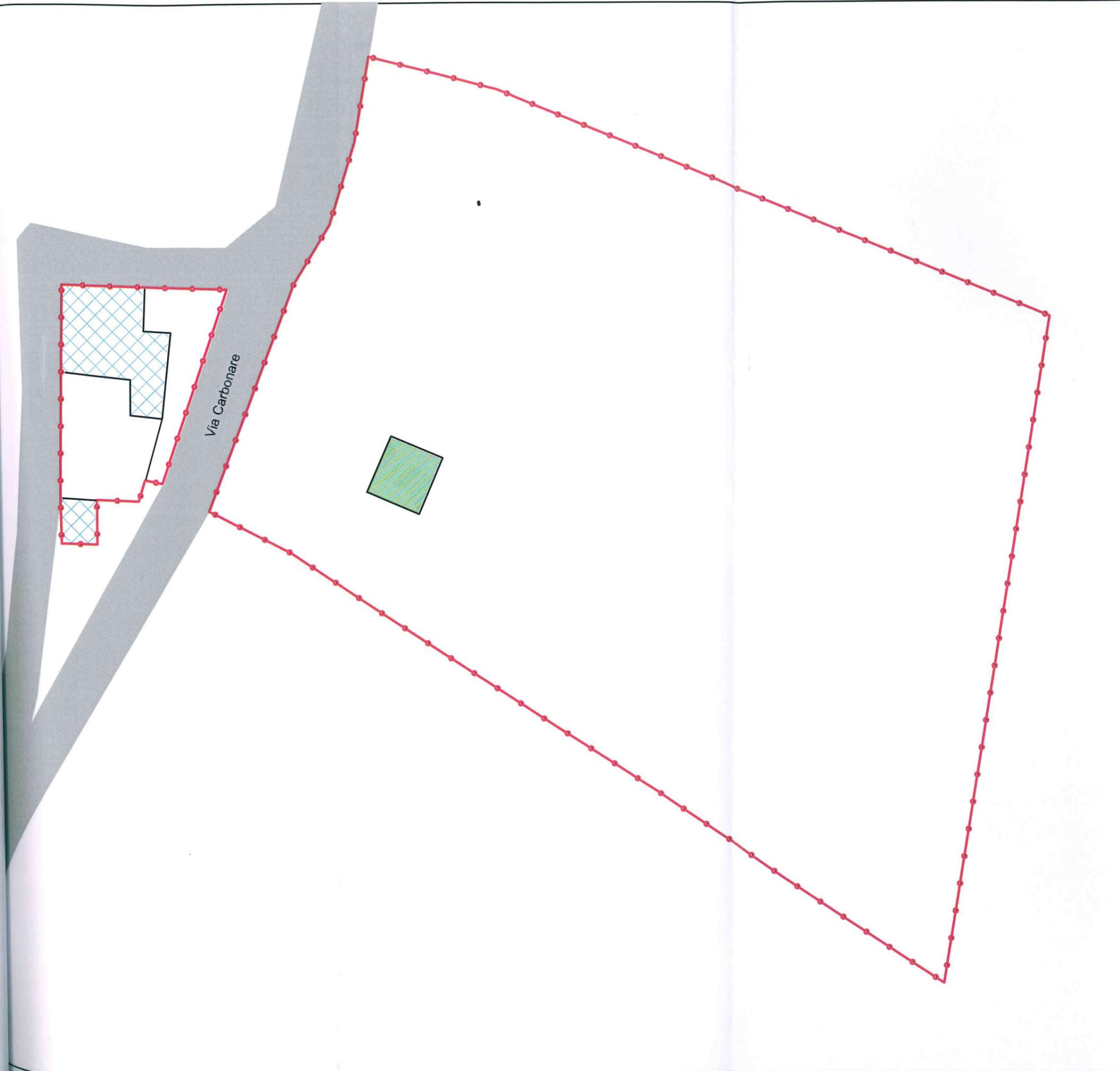


STRATTO P.R.G.



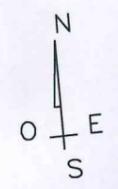
Limite proprietà

scala 1:5000



**LEGENDA**

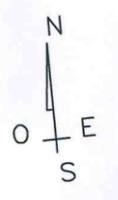
-  fondo di proprietà      m<sup>2</sup> 12.343
-  Superficie coperta ad uso rurale      m<sup>2</sup> 61
-  Altri fabbricati in proprietà





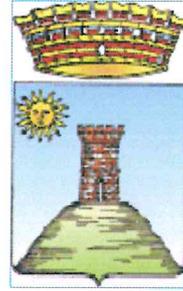
### LEGENDA

-  fondo di proprietà m<sup>2</sup> 12.343
-  Superficie coperta ad uso residenziale m<sup>2</sup> 61
-  Altri fabbricati in proprietà



COMUNE

# COMUNE di MONTEGALDA



ADEGUAMENTO DELLA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. VIGENTE N°14  
ADOTTATA CON DELIBERA DEL C.C. N°9 DEL 28.02.2005 APPROVATA CON DELIBERA DI G.R.U. N° 108  
DEL 27.01.2009 CON PROPOSTE DI MODIFICA AI SENSI DELL'ART. 46 DELLA L.R. 61/85

ALLEGATO ALLA  
DELIBERA CONSILIARE  
DI GIUNTA  
N. 12 del 10/03/2009

REGIONE DEL VENETO  
Elaborato di progetto n. 002706  
15 SET. 2009  
DIREZIONE URBANISTICA  
E TERRITORIALE  
Arch. Vincenzo FABRIS

## SCHEDA DI INTERVENTO AI SENSI DELL'ART. 4 L.R. 24/85 FABBRICATO NON PIU' FUNZIONALE ALLE ESIGENZE DEL FONDO

BORGO NATALINA VAR. E2

Il Sindaco: **REGIONE DEL VENETO**  
**COMITATO ex art. 27 L.R. n. 11 del 23.04.2004**  
In data Argomento n.

Il Segretario: **24 GIU. 2009 N.° - - 2 6 4**

IL SEGRETARIO  
Giuseppe MANOLI

Il Progettista della Variante:

~~GIUSEPPE  
CAPPOCHIN  
ARCHITETTO~~



Data: marzo 2009

ELABORATI:

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
  - ESTRATTO CATASTALE
  - ESTRATTO P.R.G.
  - PLANIMETRIA STATO DI FATTO
  - PLANIMETRIA DI PROGETTO
  - RELAZIONE AGRONOMICA
- Scala 1:2000  
Scala 1:5000  
Scala 1:500  
Scala 1:500

PIANO REGOLATORE GENERALE



**FOTO n°01**



**FOTO n°02**



# ESTRATTO CATASTALE

Scala 1:2000

MUNICIPIO DI MONTEGALDA

Distretto Terreni Foglio: 9  
 Parcelle principali: 573 - 575 - 732 (ex 571)

m<sup>2</sup> 18.949



Perimetro del fondo rurale di proprietà

Distretto Urbano Foglio: 9  
 Parcelle principali: 157sub1 - 292sub5 - 298sub5



Terreni di pertinenza, del fabbricato rurale, in comproprietà con terzi

Distretto Terreni Foglio: 9  
 Parcelle principali in comproprietà: 229 - 232 - 288 - 291 - 294 - 295 - 299

m<sup>2</sup> 2.170





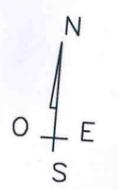
**LEGENDA**

-  fondo rurale in proprietà 18.949 m<sup>2</sup> circa
-  fondo rurale in comproprietà 2.170 m<sup>2</sup> circa
-  superficie lorda ad uso rurale
  - (piano terra) 228 m<sup>2</sup>
  - (piano primo) 237 m<sup>2</sup>
  - (piano secondo) 85 m<sup>2</sup>
-  Altri fabbricati esterni al lotto di pertinenza

P.PRIMO

P.SECONDO

P.T.



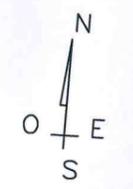
**PLANIMETRIA STATO DI FATTO**  
Scala 1:500



### LEGENDA

	fondo rurale in proprietà	18.949 m <sup>2</sup> circa
	fondo rurale in comproprietà	2.170 m <sup>2</sup> circa
	superficie lorda da rurale ad uso residenziale (1)	281 m <sup>2</sup>
	(piano terra)	124 m <sup>2</sup>
	(piano primo)	157 m <sup>2</sup>
	Superficie coperta rurale da mantenere	269 mq
	Altri fabbricati esterni al lotto di pertinenza	

(1) Il volume residenziale sarà quello ottenuto mediante il cambio di destinazione d'uso e non dovrà comunque superare il limite di 800 mc.



PLANIMETRIA DI PROGETTO

Scala 1:500

COMUNE DI MONTEGALDA

PROVINCIA DI VICENZA

**RELAZIONE  
TECNICO-AGRONOMICA  
ALLEGATA ALLA RICHIESTA DI  
CAMBIO DI DESTINAZIONE DI UN  
ANNESSE RUSTICO**

(art. 4 comma secondo e art. 11 L.R. n. 24/85)

**PROPRIETÀ FONDIARIA  
BORGO NATALINA  
Via Zocco 50/4  
MONTEGALDA (VI)**

Dott. Sergio Facchin Agronomo  
Via Poma 32, 36020 Castegnero (VI)



Al Sig. Sindaco del  
Comune di Montegalda

Alla Sig.ra Borgo Natalina  
Via Zocco 50/4  
Montegalda (VI)

OGGETTO: relazione tecnico-agronomica allegata alla richiesta di cambio di destinazione d'uso di un fabbricato rurale da annesso rustico a residenziale, ai sensi dell'art. 4 - comma secondo e art.11 della L.R. n. 24/85

Il sottoscritto Dott. Sergio Facchin, Agronomo Libero professionista, iscritto al n. 303 dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Vicenza, in seguito all'incarico ricevuto dalla Sig.ra Borgo Natalina residente a Montegalda in Via Zocco 50, per redigere una relazione tecnico-agronomica, finalizzata alla richiesta di cambio di destinazione di un fabbricato rurale da annesso rustico ad immobile residenziale, ai sensi dell'art. 4 - comma secondo e dell'art. 11 della L.R. n. 24/85, compatibile con il territorio rurale circostante, da inserire nella variante al P.R.G. comunale, effettuava un sopralluogo presso la sede aziendale per una completa ricognizione dei luoghi e per assumere tutte le informazioni sull'assetto strutturale del fondo rustico.

La variazione richiesta è inerente ad un annesso rustico che insiste sul mappale 157 sub 1 del Foglio 9° nel Comune di Montegalda, che si propone di modificarne la sua utilizzazione per un uso esclusivamente residenziale.

RELAZIONE

Il fondo rustico tutto in proprietà della Sig.ra Borgo Natalina, ha una superficie complessiva di 18.949 mq con terreni censiti al Catasto Terreni come di seguito elencato:

□ in Comune di Montegalda, Foglio 9°, mappali: 732, 573 e 575.

Al fondo rustico appartiene anche un fabbricato rurale contraddistinto in Catasto al Foglio 9° mappale 157 sub 1, mappale 292 sub 5 e mappale 298 sub 5, con terreni di pertinenza promiscui con altre ditte.

Ai sensi dell'art. 2 comma b) della L. R. n. 24/85 i terreni ricadono in zona agricola e costituiscono una stessa azienda poiché sono inscrivibili in un cerchio di m. 4000 di diametro nelle zone agrarie di pianura.

I terreni di origine alluvionale sono formati da uno strato di terreno vegetale agrario, mediamente di circa 40-50 cm, a tessitura medio impasto argillosa, leggermente organica, presentano una efficiente e razionale sistemazione idraulico-agraria che consente un rapido allontanamento delle acque meteoriche, attraverso la rete di scolo di competenza del Consorzio di Bonifica ed Irrigazione "Pedemontano-Brenta" di Cittadella (PD).

Il fabbricato rurale per il quale si richiede il parziale cambio di destinazione d'uso, individuato dal Foglio 9°, mappale 157 sub 1, è pervenuto alla Sig.ra Borgo il 02 agosto 2004, in seguito ad un atto di donazione.

La destinazione effettiva del mappale 157 è di deposito attrezzi con portico antistante e soprastante fienile, con terreno di pertinenza a prato, mentre i rimanenti terreni aziendali sono coltivati a seminativo (mais in particolare), posto in avvicendamento al frumento e/o al prato, accanto ad una piccola parte destinata al frutteto, all'arboricoltura da legno ed all'orto per il consumo familiare.

Tale fabbricato risulta inutilizzato in quanto in azienda non è presente alcun allevamento che necessiti di fieno; abbiamo quindi che l'annesso rustico oggetto della presente richiesta è sproporzionato, sovrabbondante, inutilizzato e comunque non più razionale e funzionale all'assetto aziendale.

#### CONSIDERAZIONI FINALI

Dal punto di vista tecnico - agronomico, ambientale e paesaggistico si ritiene che la proposta di modificare la destinazione d'uso dell'annesso rustico della Sig.ra Borgo Natalina sia meritevole di attenzione perché:

- consente il parziale recupero di un fabbricato rurale non idoneo con l'attuale indirizzo produttivo aziendale e che sarebbe con il tempo destinato all'abbandono ed al successivo degrado;
- il fienile esistente risulta obsoleto e non più funzionale per la moderna organizzazione del lavoro richiesto dalle normative attuali ed inoltre richiederebbe la completa demolizione e ricostruzione con criteri diversi;
- la superficie del portico che si richiede di variare ad uso residenziale risulta inadatta per lo stoccaggio dei prodotti aziendali in quanto:
  1. il pavimento non risulta adeguatamente isolato per la mancanza di un vespaio sottostante e quindi abbiamo la risalita di umidità per capillarità che determina l'ammuffimento dei prodotti stoccati.
  2. le grandi aperture presenti non consentono di poter conservare i prodotti aziendali

- la Sig.ra Borgo Natalina ha già a disposizione altre superfici ad annesso rustico e sicuramente sovrabbondanti in termini quantitativi a quelli necessari per il proprio fondo rustico ed inoltre nel proprio nucleo familiare non risultano presenti altre persone che seguono l'attività agricola.

L'immobile in oggetto presenta l'accesso carraio arretrato rispetto al ciglio viario, in modo da consentire un'eventuale corsia di immissione alla proprietà, "fuori" dalla strada di accesso e all'interno della stessa sono a disposizione ampie superfici per il parcheggio e per il verde a giardino ed attrezzato.

Infine le caratteristiche geometriche della strada comunale di Via Zocco, da dove ha accesso indiretto l'immobile, ha una larghezza di 10,00 metri circa che consente una piena accessibilità, oltre ad essere asfaltata e con i principali sottoservizi quali l'energia elettrica, il telefono, l'acquedotto, gas metano, ecc. ed è servita dal servizio raccolta rifiuti e del bus scolastico.

#### CONCLUSIONI

In base alla descrizione, alle analisi e alle considerazioni svolte, il fabbricato rurale della Sig.ra Borgo Natalina, risulta oggi non più funzionale ed idoneo alle esigenze del fondo agricolo cui è asservito e pertanto la proposta di cambiarne la destinazione d'uso, si ritiene corretta e meritevole di accoglimento.

Il tutto a condizione che venga proposto un progetto equilibrato sotto il profilo architettonico che sia in armonia con i numerosi esempi di pregevole architettura rurale minore, diffusi in questo contesto territoriale, con una particolare accuratezza nell'inserimento ambientale dell'intero complesso edilizio con riferimento alla tipologia e alle forme architettoniche, alla progettazione del verde con specie vegetali prevalentemente autoctone, all'utilizzo delle siepi arboreo-arbustive come recinzione del nuovo manufatto residenziale e quant'altro arricchisca gradevolmente il paesaggio agrario già pregevole dei luoghi.

Castegnero, 03.03.2009



