



REGIONE VENETO
PROVINCIA DI PADOVA
COMUNE DI MASSANZAGO

ELABORATO
P.01

PIANO DEGLI INTERVENTI - Variante n. 10.4
RELAZIONE TECNICA E ALLEGATO A



COMUNE DI MASSANZAGO
Sindaco
Scattolin Stefano

*Responsabile Edilizia Privata,
Ambiente e Urbanistica*
Dott. Campello Gianni

Ufficio Tecnico
Arch. Stangherlin Davide



Adozione
con D.C.C. N. DEL
Approvazione
con D.C.C. N. DEL

Ottobre 2022

MRM PLUS
Progettazione
Dott. Malaspina Gianluca | Urbanista
Dott. Miotello Michele | Pianificatore



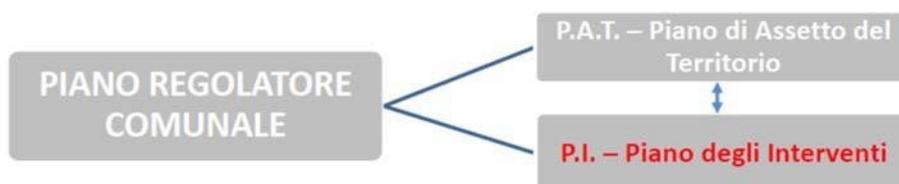
| | |
|---|----|
| 1. PREMESSA | 2 |
| 2. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE..... | 3 |
| 3. LA VARIANTE N. 10.4 AL PIANO DEGLI INTERVENTI | 5 |
| 3.1. Contenuti delle varianti normative. | 6 |
| 3.2. Descrizione delle Varianti puntuali Cartografiche | 6 |
| 3.2. Elaborati di variante | 15 |
| ALLEGATO A: RELAZIONI AGRONOMICHE E RELAZIONE FILOLOGICA..... | 16 |



1. PREMESSA

La L.R. n. 11/2004, in attuazione dell'articolo 117, terzo comma, della Costituzione, del D. Lgs. n. 42/2004 (*Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*) e della L.R. n. 11/2001 (*Conferimento di funzioni e compiti amministrativi alle autonomie locali in attuazione del D.Lgs. n. 112/1998*), detta le norme per il governo del territorio ed in materia di paesaggio, definendo le competenze di ciascun Ente territoriale, le regole per l'uso dei suoli secondo criteri di prevenzione e riduzione o di eliminazione dei rischi, di efficienza ambientale e di riqualificazione territoriale, stabilendo criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione.

Nello specifico la pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) – che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale – ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.) – ossia lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.



La L.R. n. 14/2017 "*Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"*", nel dettare le norme per il contenimento del consumo di suolo, ha assunto quali "principi informativi" la programmazione dell'uso del suolo e la riduzione progressiva e controllata della sua copertura artificiale, la tutela del paesaggio, delle reti ecologiche, delle superfici agricole e forestali e delle loro produzioni, la promozione della biodiversità coltivata, la rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato, la riqualificazione e la rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata.



2. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Il Comune di Massanzago è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con Delibera Giunta Provinciale n. 165 del 28.06.2012. Ai sensi dell'art. 48, comma 5bis, della legge regionale n° 11 del 2004, a seguito dell'approvazione del P.A.T., il Piano Regolatore Generale previgente, per le parti compatibili con lo stesso, è diventato il "Primo Piano degli Interventi".

Successivamente sono state approvate una serie di varianti al primo P.I.:

- la variante parziale n. 1 al Primo Piano degli Interventi adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 02.08.2012 ed approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 10.10.2012, concernente la valorizzazione di un'area del patrimonio immobiliare comunale ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.8.2008, convertito in L. 133/2008 e s.m.i.;
- la variante parziale n. 2 al Primo Piano degli Interventi adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 28.9.2012 ed approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 21.01.2013, in recepimento, ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, di un accordo pubblico privato comportante la messa a disposizione dell'Amministrazione delle aree per la realizzazione del nuovo asilo nido integrato alla scuola materna di Massanzago, in sintonia con il programma triennale delle opere pubbliche;
- la variante parziale n. 3 al Primo Piano degli Interventi con procedura SUAP approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 30.04.2013;
- nel seguito l'Amministrazione, al fine di dare completa attuazione alla maggior parte degli obiettivi strategici individuati dal PAT, ha provveduto alla redazione del Piano degli Interventi (PI), relativo all'intero territorio comunale, che è stato adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 21.12.2012 e quindi approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 22.4.2013;

successivamente all'approvazione del Piano degli Interventi relativo all'intero territorio comunale, si è provveduto all'approvazione di n. 9 varianti, come di seguito indicato:

- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 23.10.2013, veniva approvata la Variante parziale n. 1 al Piano degli Interventi;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 17.05.2016, veniva approvata la Variante parziale n. 2 al Piano degli Interventi;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 26.10.2017, veniva approvata la Variante parziale n. 3 al Piano degli Interventi;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 25.10.2018, veniva approvata la Variante parziale n. 4 al Piano degli Interventi;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 29.12.2020, veniva approvata la Variante parziale n. 5 al Piano degli Interventi;



- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 30.04.2021, veniva approvata la Variante parziale n. 6 al Piano degli Interventi;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 30.12.2021 con la quale veniva approvata la Variante parziale n. 7 al Piano degli Interventi;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 30.11.2021, veniva approvata la Variante parziale n. 8 al Piano degli Interventi;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 30.11.2021, veniva approvata la Variante parziale n. 9 al Piano degli Interventi;
- Con D.C.C. n. 19 del 28.04.2022 è stata adottata la variante n. 10.1 per realizzazione dei lavori di “Messa in sicurezza di via Stradona con completamento del percorso ciclopedonale”.
- Con D.C.C. n. 26 del 29.07.2022 è stata adottata la variante n. 10.2 “Individuazione rotatoria via Fracalanza-via Padovane”.
- Con D.C.C. n. 27 del 29.07.2022 è stata adottata la variante n. 10.3 “Accordo Pubblico Privato”.

Inoltre con D.C.C. n. 14 del 09.06.2020 è stata approvata la Variante semplificata al PAT in adeguamento alle disposizioni della L.R. 14/2017 e con D.C.C. in data 31.05.2021 è stato approvato il Regolamento edilizio Comunale (REC) in adeguamento al Regolamento Edilizio Tipo (RET) di cui all’intesa Conferenza Governo Regioni recepita con DGRV n. 188/2017.



3. LA VARIANTE N. 10.4 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

In data 23 marzo 2022, con giusta deliberazione n. 11, il Consiglio Comunale ha preso atto dell'illustrazione del Documento Programmatico Preliminare alla variante n. 10 al Piano degli Interventi.

A seguito delle manifestazioni d'interesse pervenute nei mesi successivi la seguente Variante n. 10.4 tratta lievi aggiustamenti normativi (NTO), e varianti cartografiche riconducibili a semplici correzioni, a varianti verdi, all'individuazione di nuovi annessi non più funzionale al fondo e allo stralcio dell'individuazione di un edificio di interesse storico architettonico e ambientale a seguito della contestuale relazione tecnica filologica.

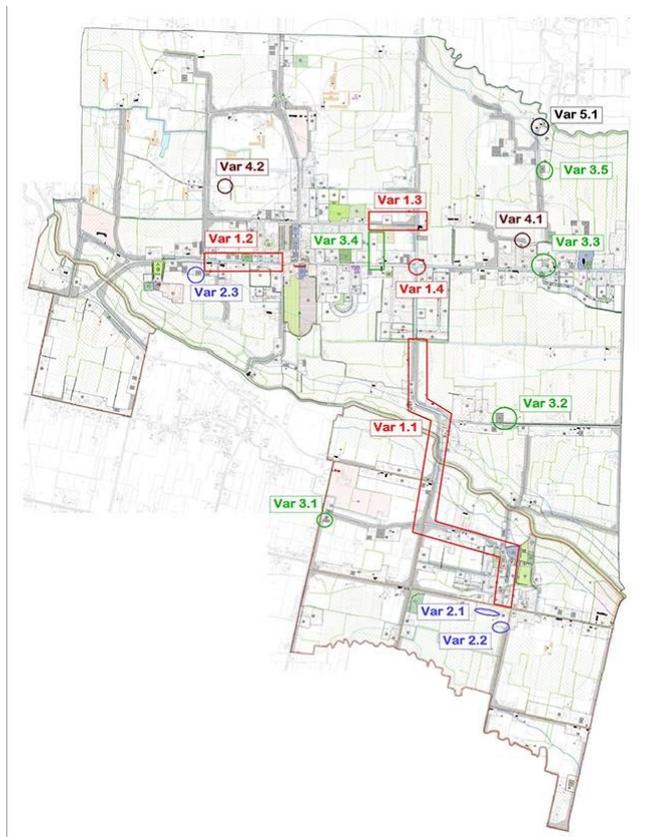
L'Amministrazione comunale inoltre individua alcune varianti puntuali cartografiche aventi per oggetto interventi riconducibili ad opere pubbliche (individuazione tratti di pista ciclabile) e/o interventi infrastrutturali (allargamento sede stradale o nuova rotatoria).

Per la Variante al PI n. 10.4 in merito alla Verifica di Sostenibilità Ambientale si fa proprio il parere motivato n. 259 del 14.10.2021 della Commissione VAS.

INDIVIDUAZIONI VARIANTI PUNTUALI

Tipologia di Variante

-  1.N Varianti opere pubbliche infrastrutturali (Pista ciclabile, allargamento stradale, rotatoria)
-  2.N Varianti correzioni cartografiche
-  3.N Varianti verdi
-  4.N Varianti annessi non più funzionali al fondo
-  5.N Varianti edifici grado di protezione



Individuazione Varianti puntuali cartografiche



3.1. Contenuti delle varianti normative.

La variante 10.4 al P.I. prevede modifiche puntuali alle N.T.O. di tipo "non sostanziale", ovvero riguarda l'allineamento del testo normativo alle precedenti varianti al P.I. n. 7 (approvata con D.C.C. n. 61 del 30.12.2021) e variante n. 8 al P.I. (approvata con D.C.C. n. 48 del 30.11.2021); la correzione di alcuni articoli a seguito di refusi e per miglioramenti della comprensione degli stessi; la modifica dell'art. 10, co. 9 con la specificazione degli standard urbanistici in caso di PUA nei limiti di quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 11/2004"

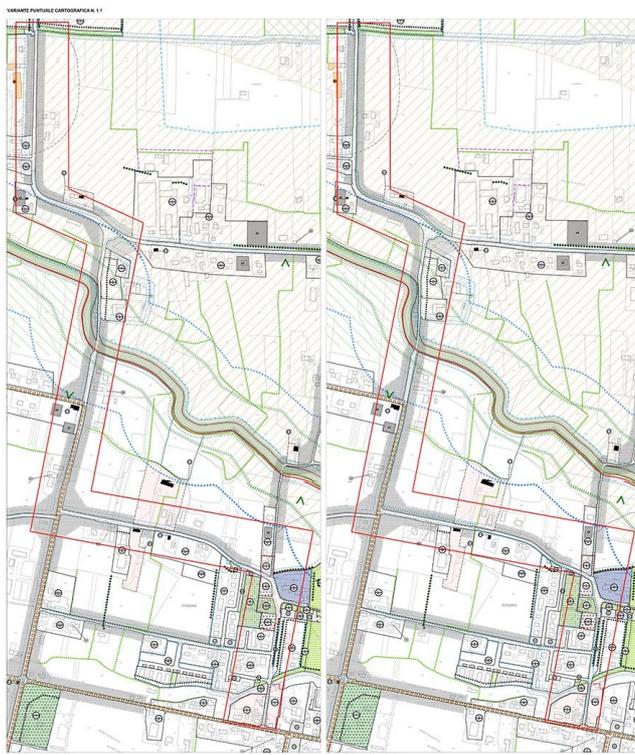
3.2. Descrizione delle Varianti puntuali Cartografiche

Vengono ora descritte le singole varianti puntuali cartografiche secondo la tipologia dei contenuti della variante stessa. Per una migliore lettura delle Varianti cartografiche si rimanda alla consultazione dell'elaborato P02: Varianti cartografiche puntuali Estratti Tavola 2 "Zone significative" scala 1:2.000 "P.I. Vigente – P.I. Variante";

Varianti riconducibili all'individuazione di opere pubbliche e/o interventi infrastrutturali

Variante puntuale 1.1

La variante urbanistica individua il tratto di pista ciclabile che collega la zona artigianale di Massanzago alla località Zeminiana percorrendo via Cornara, via Chiesa e via del Rosario.



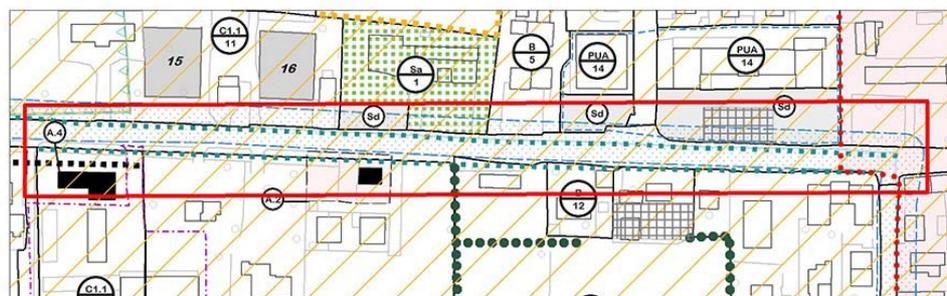


Variante puntuale 1.2

La variante urbanistica individua il tratto di pista ciclabile, parallelo a quello individuato dal PI vigente sul lato nord di via Roma (SP 32) tra le intersezioni stradali con via Prati e via Molino Baglioni, sul lato sud della stessa via.



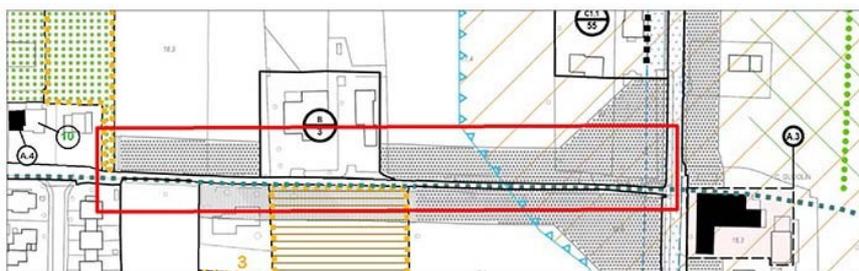
PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



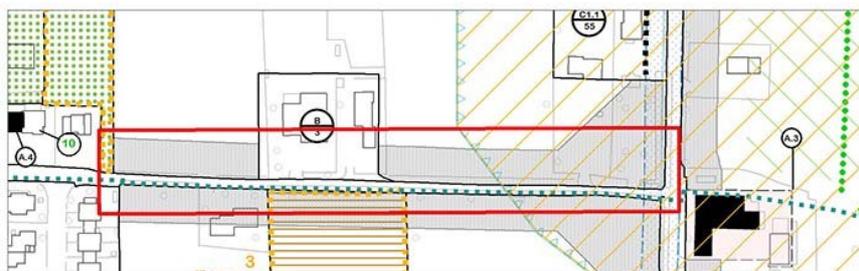
VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Variante puntuale 1.3

La variante urbanistica prevede l'allargamento della sede stradale lato sud di via Cavinazzo tra l'intersezione con via Cornara (est) e via Giovanni Battista Tieplo (ovest) con conseguente rilocalizzazione del tratto di pista ciclabile già individuato dal PI Vigente.



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

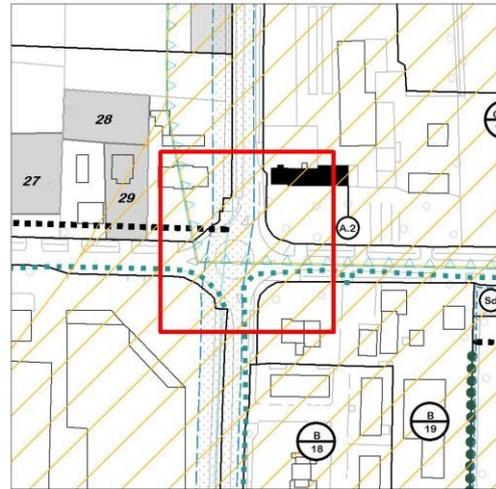


Variante puntuale 1.4

La Variante urbanistica aggiorna la cartografia del Piano degli Interventi con l'inserimento della rotonda lungo la S.P. n. 31 "del Muson Vecchio" in corrispondenza dell'intersezione con via Cornara.



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE

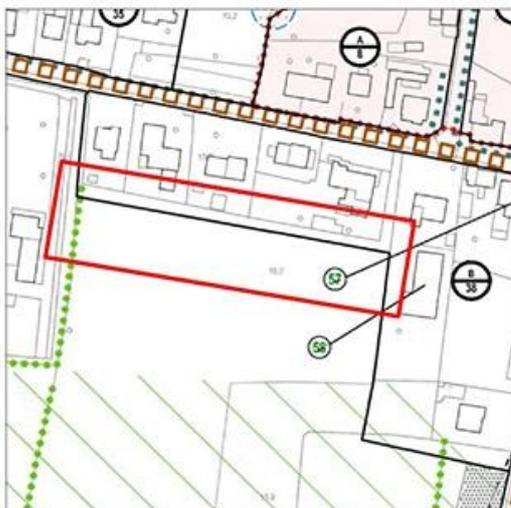


VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Varianti riconducibili a correzioni cartografiche

Variante puntuale 2.1

La variante urbanistica riguarda la risagomatura del bordo marginale in seconda linea della ZTO B/36 in località Zeminiana. Tale cambiamento risulta essere una traslazione della stessa superficie della ZTO B/36 e pertanto non interessa consumo di suolo.



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI



Variante puntuale 2.2

La variante urbanistica riguarda la rettifica della ZTO B/36 in località Zeminiana mantenendo inalterata la superficie della stessa ZTO. Tale cambiamento vede pertanto un leggero ampliamento lungo il fronte stradale in via Sant'Angelo con la riduzione dell'ambito dietro la casa esistente.



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Variante puntuale 2.3

La variante urbanistica individua in modo corretto, rispetto alle proprietà interessate, il lotto libero n. 66 all'interno della ZTO C1.1/5a in località Massanzago.



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI



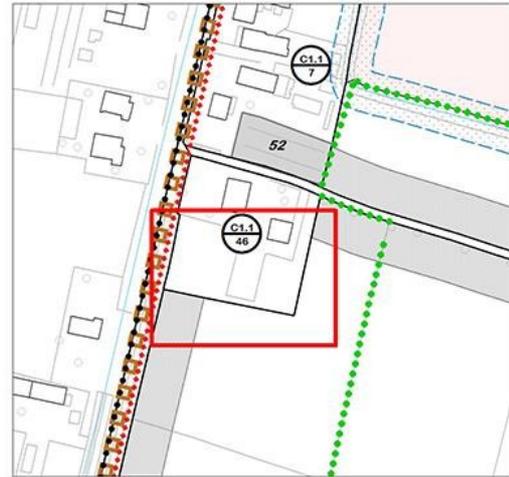
Varianti Verdi

Variante puntuale 3.1

La variante urbanistica vede lo stralcio del Lotto Libero n. 53 in prossimità dell'intersezione stradale tra via Cornara e via Montello. Viene adeguato il Repertorio Normativo delle Zone ed Aree con lo stralcio della capacità edificatoria.



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Variante puntuale 3.2

La variante urbanistica stralcia parte della superficie e della cubatura assegnata al Lotto Libero n. 46, definendo la cubatura possibile a 600 mc così come individuato dal Repertorio Normativo delle Zone ed Aree.



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI



Variante puntuale 3.3

La variante urbanistica stralcia parte della ZTO C1/5 presso la rotatoria di Via Roma in località San Dono.



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Variante puntuale 3.4

La variante urbanistica interessa lo stralcio della parte nord della ZTO C2-PER/9 riclassificando l'area in ZTO agricola. Tale modifica comporta la revisione delle carature urbanistiche della ZTO C2 –PER/9, che vengono riformulate nell'apposito elaborato "Schede puntuali delle C2 Perequate (PRG previgente)".



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI



Variante puntuale 3.5

La variante urbanistica vede lo stralcio del Lotto Libero n. 36 collocato sul fronte stradale lato est di via Dese all'interno della ZTO C1.1/53. Viene adeguato il Repertorio Normativo delle Zone ed Aree con lo stralcio della capacità edificatoria.



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

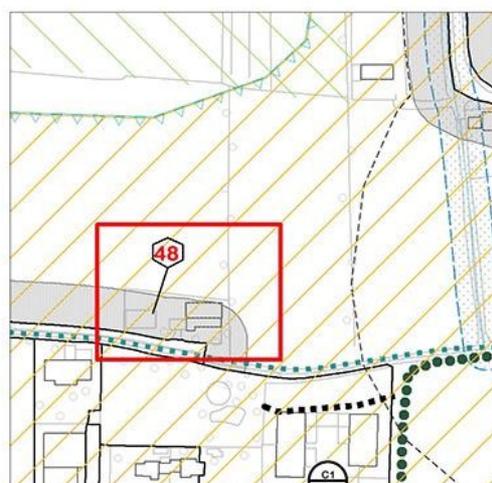
Varianti riconducibili all'individuazione di nuovi annessi non più funzionali al fondo

Variante puntuale 4.1

La variante urbanistica individua l'annesso non più funzionale al fondo n. 48 sito in via Picchini 8 a Massanzago. Si rimanda alla visione della Relazione Tecnico Agronomica di cui all'Allegato A e dell'elaborato "Schede dei nuovi fabbricati rurali esistenti non funzionali all'attività agricola".



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE

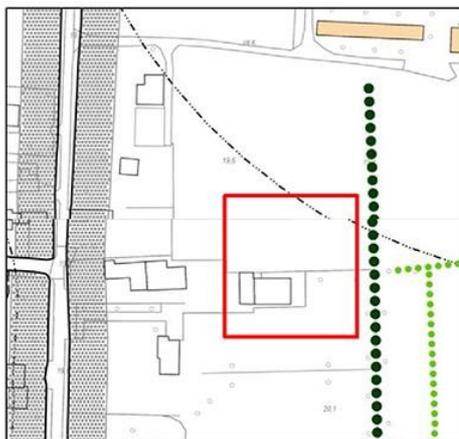


VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

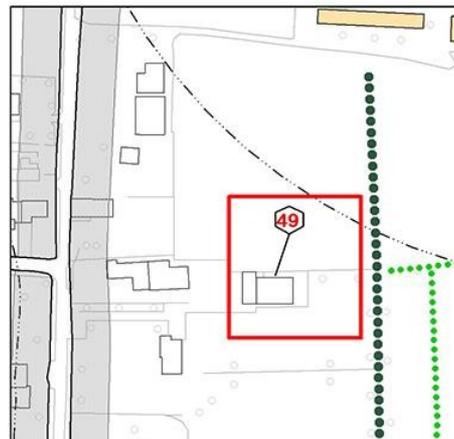


Variante puntuale 4.2

La variante urbanistica individua l'annesso non più funzionale al fondo n. 49 sito in via Bigolo 8 a Massanzago. Si rimanda alla visione della Relazione Tecnico Agronomica di cui all'Allegato A e dell'elaborato "Schede dei nuovi fabbricati rurali esistenti non funzionali all'attività agricola".



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Varianti afferente allo stralcio dell'individuazione di un edificio di interesse storico architettonico e ambientale

Variante puntuale 5.1

La variante urbanistica stralcia l'individuazione dell'edificio esistente, che versa in stato di degrado e di instabilità statica, come Edificio di interesse storico architettonico e ambientale". La venuta meno del grado di protezione dell'edificio, situato lungo via Dese a nord del confine comunale di Massanzago, è giustificato dalla Relazione Tecnico Filologica di cui all'Allegato A. La Variante vede lo stralcio della Scheda n. 14 della Schedatura edifici di Valore storico-ambientale.



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI



Comune di Massanzago
Provincia di Padova

Schedatura edifici di valore storico - ambientale

Scheda n. : 014



Analisi

| | | |
|---|-----|-----------------------|
| indirizzo: | Via | Dese |
| n_civico: | 11 | |
| Destinazione d'uso prevalente originaria: | | Residenza c. primario |
| Destinazione d'uso prevalente attuale: | | Residenza c. primario |
| Tipologia edilizia: | | Rurale semplice |
| Caratt. costr. facciata: | | Intonaco tradizionale |
| Caratt. costr. copertura: | | Coppi laterizio |
| Stato di Conservazione: | | Cattivo |
| Utilizzazione: | | Non utilizzato |
| Epoca di Costruzione: | | Dal 1838 al 1900 |
| Interventi su Impianto originario: | | Di modesta entità |

Progetto

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Interventi e grado di protezione: | Grado tutela 3 |
| Destinazione d'uso ammessa: | Residenza |
| Prescrizioni particolari aggiuntive: | nessuna |
| Elementi puntuali da conservare: | nessuno |

data rilievo: 06/09/2002

foto01: c:\massascheda\05-09-02\dsc00055.jpg

foto02: c:\massascheda\05-09-02\dsc00056.jpg

COMUNE DI MASSANZAGO
U.T.C. Settore Urbanistica - Edilizia Privata
via Roma n. 59 - Massanzago (PD)



3.2. Elaborati di variante

La variante n. 10.4 al Piano degli Interventi è composta dai seguenti elaborati:

- elaborato P01: Relazione tecnica e Allegati;
- elaborato P02: Varianti cartografiche puntuali
Estratti Tavola 2 “Zone significative” scala 1:2.000 “P.I. Vigente – P.I. Variante”;
- elaborato P03: Varianti Norme Tecniche Operative e Repertorio Normativo delle Zone ed Aree
- elaborato P04: Estratto Schede puntuali delle C2 Perequate (PRG previgente)
- elaborato P05: Schede dei nuovi fabbricati rurali esistenti non funzionali all’attività agricola
- elaborato V01: dichiarazione di non necessità della V.C.I.;
- elaborato V02: dichiarazione di non necessità della V.Inc.A. (allegato “E” alla D.G.R.V. 1400/2017);
- elaborato V03: dichiarazione di non necessità della VAS.

Per la Variante al PI n. 10.4 in merito alla Verifica di Sostenibilità Ambientale si fa proprio il parere motivato n. 259 del 14.10.2021 della Commissione VAS.



ALLEGATO A: RELAZIONI AGRONOMICHE E RELAZIONE FILOLOGICA



RELAZIONE TECNICA AGRONOMICA | VAR. CARTOGRAFICA 4.1

**Al Comune di Massanzago
Ufficio Tecnico Comunale**

COMUNE DI MASSANZAGO
Provincia di Padova
25-10-2022
Prot. 0013056
TERRITORIO -
Cat. 6 - Classe 3

Richiedente: **Quaresimin Loris**

Abitazione: **Via Picchini, 8, Massanzago (PD)**

Oggetto: Relazione tecnico-descrittiva per annesso rustico non più funzionale alle esigenze del fondo.

RELAZIONE TECNICO AGRONOMICA

1. Premessa

Il sottoscritto, dott. Fracasso Andrea, nato a ~~Sanarigo (Vicenza) il 08 dicembre 1977~~, residente a ~~Massanzago (VI) in via Monti 2/B~~ iscritto all'albo dei Dottori Agronomi della provincia di Vicenza n° 365; A seguito dell'incarico, avuto dal signor Quaresimin Loris residente a ~~Sanarigo (Vicenza) in via Monti 2/B~~; propone la Relazione Tecnico-descrittiva che giustifica il cambio di destinazione d'uso di un annesso rustico di proprietà sito in via Picchini 8 a Massanzago (PD).

Si procede quindi a descrivere l'evento secondo quanto segue:

2. Descrizione del fondo

L'annesso agricolo di proprietà del signor ~~Quaresimin Loris~~ dispone di un terreno adiacente di 3000mq. Il fondo non viene coltivato continuativamente. Allo stato attuale viene mantenuto con sfalci periodici del prato per consentire l'accesso al fondo stesso.

Il fondo di proprietà del signor Quaresimin Loris si trova in zona territoriale omogenea "E" nel comune di Massanzago (PD).

3. Fabbricati rurali

All'interno del fondo è presente un immobile uso annesso rustico, comune di Massanzago foglio 4 mappale 583 pari ad una superficie di 318mq. Allo stato attuale presso l'area in oggetto non viene svolta attività agricola. L'annesso rustico attualmente di proprietà del signor Quaresimin Loris ha smesso di svolgere la sua normale funzione di ricovero attrezzature e magazzino materie prime.

Fabbricati e o strutture di proprietà del signor Quaresimin Loris

Magazzino deposito Attrezzature e Derrate

mq 318

4. Macchine e attrezzature

Allo stato attuale non vi è la coltivazione del fondo di proprietà da parte del signor Quaresimin Loris. Le attrezzature presenti nell'annesso rustico risultano obsolete e quindi non più destinate a svolgere lavorazioni presso il fondo di proprietà.

5. Cambio destinazione d'uso

L'intervento in oggetto, consiste nel riqualificare l'annesso rustico in quanto risulta essere non più funzionale alla conduzione del fondo, vista la cessata attività agricola da parte del signor Quaresimin Loris.

Le attrezzature presenti risultano essere obsolete, ed i vani utilizzati per lo stoccaggio delle derrate agricole risultano essere attualmente non utilizzati.

Il signor Quaresimin Loris (attuale proprietario del Fabbricato di 318mq) chiede la modifica di destinazione d'uso a residenziale dell'annesso rustico in oggetto.

L'annesso agricolo, interessato al cambio di destinazione d'uso, risulta essere inutilizzato allo stato attuale.

6. Giustificazione dell'intervento e conclusioni

Il Signor Quaresimin Ioris cessata l'attività agricola presso il fondo in oggetto, propone di riqualificare il fabbricato presente (foglio 4 mappale 583 comune di Massanzago).

Essendo cessata l'attività agricola, valutazioni di tipo economico e di convenienza riguardanti il cambio di destinazione d'uso, non necessitano di essere riportate in quanto sono modifiche o migliorie non in funzione del fondo rustico descritto in precedenza.

Si ritiene pertanto che il fondo rustico in oggetto abbia perso il nesso funzionale agricolo originario. L'annesso agricolo oggetto di verifica risulta idoneo per le opere di edificazione previste dal piano regolatore vigente.

La modifica richiesta dal signor Quaresimin è supportata da questa relazione agronomica per individuare l'annesso rustico interessato alla riqualificazione urbanistica, e per giustificare la cessata funzionalità rispetto al fondo agricolo precedentemente illustrato.

Il fabbricato, nei limiti previsti dalla presente relazione si ritiene conforme alla normativa regionale, il cambio di destinazione verrà realizzato nel rispetto delle N.T.A. (norme tecniche di attuazione), e del regolamento edilizio del PATI del comune di Massanzago, inoltre la nuova edificazione prevista sarà in armonia con le caratteristiche tipiche dell'architettura rurale della zona.

Massanzago, 21 ottobre 2022

Il tecnico incaricato

Dott. Agr. Fracasso Andrea





RELAZIONE TECNICA AGRONOMICA | VAR. CARTOGRAFICA 4.2

**Al Comune di Massanzago
Ufficio Tecnico Comunale**

COMUNE DI MASSANZAGO
Provincia di Padova
25-10-2022
Prot. 0013055
TERRITORIO -
Cat. 6 - Classe 3

Richiedente: **Rigo Piero**

Abitazione: **Via Bigolo, 8, Massanzago (PD)**

Oggetto: Relazione tecnico-descrittiva per annesso rustico non più funzionale alle esigenze del fondo.

RELAZIONE TECNICO AGRONOMICA

1. Premessa

Il sottoscritto, dott. Fracasso Andrea, nato a [REDACTED], residente a [REDACTED] iscritto all'albo dei Dottori Agronomi della provincia di Vicenza n° 365; A seguito dell'incarico, avuto dal signor Rigo Piero residente a [REDACTED] propone la Relazione Tecnico-descrittiva che giustifica il cambio di destinazione d'uso di un annesso rustico in proprietà sito in via Bigolo 8 a Massanzago (PD).

Si procede quindi a descrivere l'evento secondo quanto segue:

2. Descrizione del fondo

L'annesso agricolo di proprietà del signor Rigo Piero dispone di un terreno adiacente di 4000mq. Il fondo non viene coltivato continuativamente. Allo stato attuale viene mantenuto con sfalci periodici del prato per consentire l'accesso al fondo stesso.

Il fondo di proprietà del signor Rigo Piero si trova in zona territoriale omogenea "E" nel comune di Massanzago (PD).

3. Fabbricati rurali

All'interno del fondo è presente un immobile uso annesso rustico, comune di Massanzago foglio 2 mappale 516 pari ad una superficie di 266mq. Allo stato attuale presso l'area in oggetto non viene svolta attività agricola. L'annesso rustico attualmente di proprietà del signor Rigo Piero ha smesso di svolgere la sua normale funzione di ricovero attrezzature e magazzino materie prime.

Fabbricati e o strutture di proprietà del signor Rigo Piero

Magazzino deposito Attrezzature e Derrate

mq 266

4. Macchine e attrezzature

Allo stato attuale non vi è la coltivazione del fondo di proprietà da parte del signor Rigo Piero. Le attrezzature presenti nell'annesso rustico risultano obsolete e quindi non più destinate a svolgere lavorazioni presso il fondo di proprietà.

5. Cambio destinazione d'uso

L'intervento in oggetto, consiste nel riqualificare l'annesso rustico in quanto risulta essere non più funzionale alla conduzione del fondo, vista la cessata attività agricola da parte del signor Rigo Piero.

Le attrezzature presenti risultano essere obsolete, ed i vani utilizzati per lo stoccaggio delle derrate agricole risultano essere attualmente non utilizzati.

Il signor Rigo Piero (attuale proprietario del Fabbricato di 266mq) chiede la modifica di destinazione d'uso a residenziale dell'annesso rustico di proprietà.

L'annesso agricolo, interessato al cambio di destinazione d'uso, risulta essere inutilizzato allo stato attuale.

6. Giustificazione dell'intervento e conclusioni

Il Signor Rigo Piero cessata l'attività agricola presso il fondo in oggetto, propone di riqualificare il fabbricato presente (foglio 2 mappale 516 comune di Massanzago).

Essendo cessata l'attività agricola, valutazioni di tipo economico e di convenienza riguardanti il cambio di destinazione d'uso, non necessitano di essere riportate in quanto sono modifiche o migliorie non in funzione del fondo rustico descritto in precedenza.

Si ritiene pertanto che il fondo rustico in oggetto abbia perso il nesso funzionale agricolo originario. L'annesso agricolo oggetto di verifica risulta idoneo per le opere di edificazione previste dal piano regolatore vigente.

La modifica richiesta dal signor Rigo Piero è supportata da questa relazione agronomica per individuare l'annesso rustico interessato alla riqualificazione urbanistica, e per giustificare la cessata funzionalità rispetto al fondo agricolo precedentemente illustrato.

Il fabbricato, nei limiti previsti dalla presente relazione si ritiene conforme alla normativa regionale, il cambio di destinazione verrà realizzato nel rispetto delle N.T.A. (norme tecniche di attuazione), e del regolamento edilizio del PATI del comune di Massanzago, inoltre la nuova edificazione prevista sarà in armonia con le caratteristiche tipiche dell'architettura rurale della zona.

Massanzago, 24 ottobre 2022

Il tecnico incaricato

Dott. Agr. Fracasso Andrea
Dott. Agr.
FRACASSO
ANDREA
n. 365
ALBO
* VIGORIO *





RELAZIONE TECNICA FILOLOGICA | VAR. CARTOGRAFICA 5.1

RELAZIONE TECNICA FILOLOGICA

Oggetto: Cancellazione vincolo di un fabbricato fatiscente privo di caratteristiche di interesse testimoniale dell'architettura rurale per demolizione e recupero credito edilizio in Comune di Massanzago -Pd- Via Dese, Fg. 4 Mapp. 590.

Ditta: **BERNARDO Mariolina.**

La proprietà

La ditta proprietaria è la signora Bernardo Mariolina, divenuta intestataria con la successione di suo padre Bernardo Antonio nel 1977.

L'area ed il suo intorno

Siamo nella pianura padana, in Veneto, nella campagna a nord di Padova. L'immobile oggetto dell'intervento consiste in un fabbricato rurale fatiscente sito lungo Via Dese vicino al confine nord-est del Comune di Massanzago, vicino allo Scolo Fossalta e al Fiume Marzenego.

Inquadramento urbanistico

Il fabbricato ricade in zona agricola E2 secondo il P.R.G. vigente, vincolato con grado di tutela A3, che non consente la demolizione. E' stato individuato come edificio rurale con la L.R. n. 58 del 13.09.1978 e questa individuazione è stata mantenuta senza valutare la diversa consistenza dell'immobile nel tempo, recependo l'immobile nel P.A.T. dove viene individuato quale edificio di valore storico ambientale, ed identificato dalla scheda n. 014, rientra tra gli edifici catalogati di valore monumentale testimoniale, è contiguo all'ambito per la formazione di parchi agrari e delle riserve naturali di interesse comune e ricade entro i 150 mt. di rispetto dello Scolo Fossalta e del Marzenego, ed è quindi interessato dal vincolo ambientale di rispetto fluviale ai sensi della L.R. 42/04.

Vincoli esistenti.

L'edificio oltre ad essere un edificio di valore monumentale testimoniale soggetto a grado di tutela A3, ricade in un ambito naturalistico soggetto a parecchi vincoli, come si evince dall'estratto del PRG e del PAT e precisamente:

- Ambito per la formazione di parchi agrari e delle riserve naturali di interesse comune (ambito naturalistico di livello regionale – PTRC e PTCP);
- Vincolo paesaggistico ai sensi del Dlgs 42/04 di rispetto ai corsi d'acqua Marzenego e Scolo Fossalta;
- Fascia di rispetto stradale ai sensi del Codice Della Strada;

Il grado di tutela A3 identifica edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, e assimilabili e precisamente permette la **ristrutturazione parziale** con le seguenti modalità:

- di sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;
- qualora l'edificio abbia già subito trasformazioni prospettiche, è ammessa la parziale modifica della forometria, mediante adeguamento delle aperture in contrasto con quelle originarie;
- l'apertura di nuovi fori secondo moduli di partitura e configurazione analoghi a quelli originari, se rilevabili nello stesso edificio o in edifici prossimi di simili caratteristiche. E' prescritto il mantenimento dei prospetti originari compreso il loro corredo decorativo, ovvero tutti gli elementi architettonici caratterizzanti l'edificio.
- sostituzione delle strutture orizzontali, con tecniche appropriate, senza modifiche delle quote d'imposta, e senza arrecare pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali ed architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche tanto all'interno che all'esterno;
- sostituzione ed integrazione di elementi distributivi verticali e orizzontali. E' comunque escluso lo svuotamento e il rifacimento interno dell'edificio con la sola conservazione del suo involucro esterno.
- gli interventi devono rispettare le eventuali previsioni puntuali del repertorio normativo delle unità edilizie e/o grafiche.

Intervento guida sull'edificio: **ristrutturazione parziale** nel rispetto delle seguenti modalità:

P.I. Comune di Massanzago – III variante Norme Tecniche Operative 37 svuotamento e il rifacimento interno dell'edificio con la sola conservazione del suo involucro esterno.

- gli interventi devono rispettare le eventuali previsioni puntuali del repertorio normativo delle unità edilizie e/o grafiche.

Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità edilizia Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché limitati interventi di ricostruzione e ampliamento, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite nei regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto nei prospetti di valore culturale e ambientale;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;

- *inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;*
 - *mantenimento o ripristino delle porticature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili;*
 - *restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;*
 - *le nuove destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare;*
- Gli interventi in ampliamento devono rispettare le norme generali per gli interventi di cui all'art.47.*

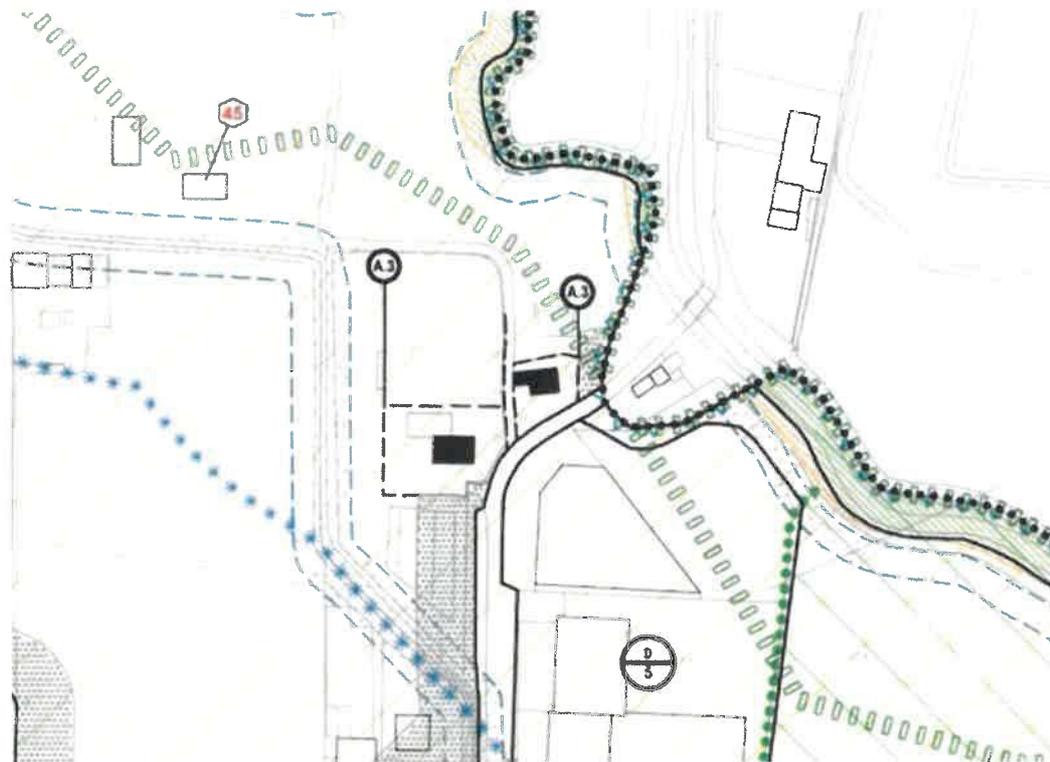
Dalle linee guida risulta che la Ristrutturazione Parziale è un intervento invasivo che ammette il totale rifacimento interno dell'immobile anche con la modifica dei piani di calpestio, volta a preservare solo i prospetti originari e gli elementi architettonici caratterizzanti l'edificio, come eventuali porticati e la quota di imposta delle finestre.

Estratti vari e scheda tipologica





Estratto di mappa – Fig. 4 mapp. 590



Estratto di P.R.G.

Comune di Massanzago
Provincia di Padova

Schedatura edifici di valore storico - ambientale

Scheda n. : 014



Analisi

| | | |
|--|-----------------------|------|
| Indirizzo: | Via | Dese |
| n_civico: | 11 | |
| Destinazione d'uso prevalente originaria: | Residenza c. primario | |
| Destinazione d'uso prevalente attuale: | Residenza c. primario | |
| Tipologia edilizia: | Rurale semplice | |
| Caratt. costr. facciata: | Intonaco tradizionale | |
| Caratt. costr. copertura: | Coppi laterizio | |
| Stato di Conservazione: | Cattivo | |
| Utilizzazione: | Non utilizzato | |
| Epoca di Costruzione: | Dal 1838 al 1900 | |
| Interventi su impianto originario: | Di modesta entità | |

Progetto

| | |
|---|----------------|
| Interventi e grado di protezione: | Grado tutela 3 |
| Destinazione d'uso ammessa: | Residenza |
| Prescrizioni particolari aggiuntive: | nessuna |
| Elementi puntuali da conservare: | nessuno |

data rilievo: 06/09/2002

foto01: c:\massascheda\05-09-02\dsc00055.jpg

foto02: c:\massascheda\05-09-02\dsc00056.jpg

COMUNE DI MASSANZAGO
U.T.C. Settore Urbanistica - Edilizia Privata
via Roma n. 59 - Massanzago (PD)

IL FABBRICATO

Stato di fatto

La scheda 014 del P.A.T. del 2002 riferita all'edificio oggetto della presente relazione filologica cita come anno di costruzione dal 1838 al 1900 ed è l'unico dato interessante, altri dati della scheda ci dicono che è in uno stato di conservazione cattivo, ha subito pochi interventi, non è utilizzato e che la residenza è la sua destinazione d'uso principale ed è connotato da una tipologia rurale semplice priva di elementi puntuali da conservare.

Da un attento sopralluogo si è constatato che l'edificio principale si trova in un grave stato di degrado e di instabilità statica, al punto di divenire pericoloso per chi vi entra.

La struttura muraria in mattoni di terra cruda è ormai completamente imbevuta al piano terra dall'umidità di risalita e al primo piano dall'umidità dovuta alle intemperie che ha marcito le travi in legno con particolare riferimento alle punte sia del tetto che del solaio intermedio, rendendo il manufatto pericolante e pericoloso.

Rispetto alla scheda del PAT, il piano superiore della teggia rurale ad ovest è crollato e non esiste più e anche il resto del fabbricato è caratterizzato da un manto di copertura a tratti inesistente con squarci lo rendono facile preda di eventi meteorologici avversi aumentandone il degrado oltre a permettere il passaggio di animali, una situazione di incuria che accelera sempre più il completo disfacimento del fabbricato.

La pianta del fabbricato mostra una divisione fra la parte abitativa ed agricola, l'abitazione è posizionata ad est mentre la parte agricola ad ovest con l'ingresso e la scala in comune tra loro, infatti dall'abitazione si accedeva direttamente nella stalla e si usavano le scale comuni per accedere al granaio, il fienile (crollato) con la cantina e un piccolo ricovero attrezzi hanno un accesso indipendente dall'esterno.

Anche nei prospetti non è possibile ravvisare alcuna partitura, ma una collocazione dei fori dovuta alla necessità del momento, particolarmente nel prospetto nord, vedi documentazione fotografica del particolare delle facciate, mentre il prospetto sud è stato alterato con l'inserimento di un poggiolo a sbalzo, tipico degli anni '60. La parte agricola è parzialmente crollata e il crollo riguarda la parte superiore verso ovest destinata a fienile, ma già dalle fotografie del 2008 nel 2008 si evince come già allora l'unico elemento caratterizzante "la teggia" era crollata.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ANTE CROLLO FIENILE (2008)



Prospetto sud



Prospetto sud, particolare poggiolo



Prospetto nord



Prospetto nord: Particolare partiture fori est



Prospetto nord: Particolare partiture fori centro



Prospetto nord: Particolare partiture fori ovest



Prospetto nord: Particolare finestra con interno



Particolare fienile prima del crollo visto da sud-ovest

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ATTUALE (2022)



Vista sud della proprietà



Vista nord della proprietà



Prospetto sud-ovest: Particolare crollo fienile



Prospetto nord-ovest: Particolare crollo fienile

PROPOSTA

Il fabbricato è caratterizzato da un disfacimento ormai in fase così avanzata che un recupero diventa improponibile, considerato che non ha particolari elementi caratterizzanti da recuperare, che i prospetti sono stati manomessi nel tempo e non hanno una partitura definita e caratteristiche particolari si consiglia di togliere il vincolo A3 per permettere la demolizione del fabbricato con il recupero del credito edilizio.

Proposta che deriva da alcune considerazioni di seguito analizzate:.

1. La struttura dell'edificio è irrecuperabile, la muratura è imbevuta d'acqua che ha ammalorato le travi in particolare le punte con crollo parziale del tetto, nell'insieme l'edificio è staticamente compromesso e non è possibile recuperarlo, per cui l'unica soluzione per andare ad operare è la demolizione e ricostruzione.
2. Grado di tutela A3. Il fabbricato per quanto sud descritto in particolare le condizioni fisiche e la completa mancanza di elementi significativi non ha le caratteristiche per un grado di tutela A3.
3. Grado di tutela A4. Riguarda "edifici sostanzialmente modificati con tracce dell'impianto originario, e assimilabili". Le stesse motivazioni adottate per il grado di tutela A3, valgono anche per il grado di tutela A4. L'edificio non ha paramenti esterni e ambienti interni o una particolare distribuzione o partiture nei prospetti tali da essere tutelate. Anzi la distribuzione interna non è più proponibile visto la stalla a contatto con l'abitazione, assolutamente vietata dalla normativa di igiene pubblica come la promiscuità dell'abitazione con l'annesso agricolo, il fabbricato restaurato sarebbe comunque altro rispetto all'edificio tutelato, meglio che rimanga negli archivi quale memento della naturale fine dovuta all'incuria e al passare del tempo.
4. Vincolo naturalistico e fluviale. Il paesaggio con la demolizione del rudere acquista la sua primitiva naturalità e viene ripristinato un angolo di territorio andando ad eliminare quanto costruito dall'uomo, soprattutto considerata l'esistenza a sud di un altro edificio, con vincolo A3 contiguo al nostro che ha maggiori caratteristiche rurali da tutelare, che resterebbe isolato andando a creare quella giusta quantità di costruito insito nel paesaggio.
5. Vincolo stradale. Il fabbricato è situato ad est di una curva pericolosa, all'interno della fascia di rispetto stradale e la normativa attuale consente e promuove la demolizione e la traslazione di tutti quei fabbricati ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale al fine di migliorare la sicurezza dei guidatori, infatti nel caso in cui un velocipede nella sua corsa uscisse dalla carreggiata finirebbe su un prato invece che contro un fabbricato.

Massanzago, li 18.10.2022

