

COMUNE DI
VO'

Provincia di Padova



Variante urbanistica al P.R.G. ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012 per il cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione da locali agrituristici ed annessi rustici a locali di ristorazione e ricettivi

V.C.I. ASSEVERAZIONE

**DITTA: "RISTORANTE DAL
CONTADINO S.N.C. DI AMBROSI
MORENO"**

SUAP 2023

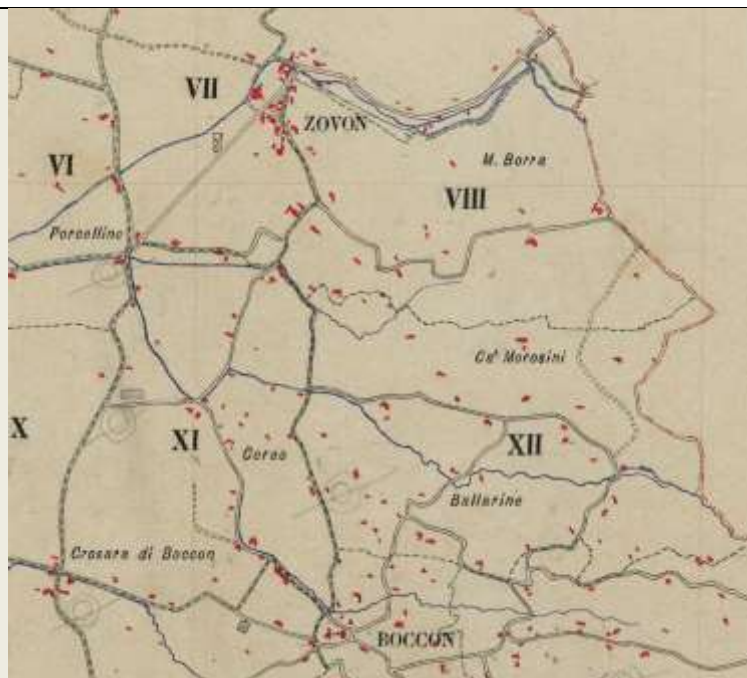
Art. 4 L.R. 55/2012

Richiedente:

**"RISTORANTE DAL
CONTADINO S.N.C. DI
AMBROSI MORENO"**

Via Monte Rovarolla
n. 1940

N.C.T. Foglio 12
mapp. 1049, 1377,
1379 (parte), 38



IL SINDACO:
Dott. Giuliano Martini

IL RESPONSABILE UTC

arch. Laura Zanta

Enrico Costantini
Pianificatore
Mauro Costantini
Urbanista

ADOTTATO:

APPROVATO:

DATA:

GIUGNO 2023

Il presente documento di asseverazione di non necessità di valutazione di compatibilità idraulica della variante è redatto secondo quanto indicato nell'Allegato A della DGR 2948/2009, allo scopo di valutare nella progettazione urbanistica le interferenze che gli interventi di nuova edificazione o di modifica dell'uso del suolo avranno con i dissesti di natura idraulica presenti o potenziali, perseguendo la *“messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico”*, applicando il **“principio d'invarianza idraulica”**, secondo cui l'aumento di volume meteorico che affluisce alla rete come conseguenza dell'incremento di superficie impermeabile, deve essere compensato con opportuni sistemi d'invaso, da realizzarsi all'interno delle aree in cui sono previste le trasformazioni, per non aggravare situazioni di rischio esistenti o introdurre nuove criticità idrauliche.

La richiesta di intervento in variante al Piano Regolatore del Comune di Vo' in oggetto deriva dalla necessità della ditta “RISTORANTE DAL CONTADINO S.N.C. DI AMBROSI MORENO” con sede a Vo' (PD), via Monte Venda, 3135 di integrare la propria attività con anche forme di ricettività coerenti e connesse al contesto ambientale dei Colli Euganei, nella dimensione familiare propria della storia stessa della società. Gli immobili dove è attualmente insediata l'attività del ristorante “*Al contadino*” non sono però suscettibili di trasformazioni e ampliamenti in tal senso in quanto collocati in area agricola e la scheda per attività produttiva fuori zona del PRG vigente non prevede ulteriori ampliamenti oltre quanto già realizzato.

L'occasione per perseguire e sviluppare l'obiettivo aziendale è data dall'acquisizione dell'immobile di un fabbricato esistente in Via Monte Rovarolla e di particolare pregio storico – architettonico – ambientale che ben si presta ad una sua riabilitazione funzionale secondo la destinazione turistico - ricettiva e di somministrazione. L'immobile in oggetto è già classificato dal PRG vigente con specifica “schedatura” come suscettibile di accogliere questa tipologia d'uso, e di fatto già è destinato in gran parte del piano terra ad attività di somministrazione in forma di agriturismo.

Il progetto aziendale è quindi quello sviluppare in questi locali una dimensione ricettiva con la formazione di 5 stanze (matrimoniali o doppie) al piano primo, mentre al piano terra si prevede di consolidare e trasformare la preesistente attività di somministrazione da agriturismo a ristorante mediante cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione.

La proposta è quindi di un **cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione** da locali agrituristici ed annessi rustici a locali di ristorazione e ricettivi di fabbricati esistenti.

La Tavola 13.1.2 del PRG vigente classifica gli edifici appartenenti all'ambito di intervento:

- 1) il corpo centrale, mapp 1049 – scheda A1/95 – Edifici di interesse tipologico ed ambientale (corpo principale);
- 2) il corpo centrale (altra schedatura presente) – scheda ea/102 – Emergenza architettonica 102 (corpo ad ovest);
- 3) corpi esterni (al mapp. n. 34 e non più esistenti) – scheda ea/103 – Emergenza architettonica 103;
- 4) annesso rustico staccato mapp. 1049 – scheda ea/104 – Emergenza architettonica 104.

L'area di pertinenza dell'edificio invece è classificata nel P.R.G. vigente come INTORNO DELLE EMERGENZE ARCHITETTONICHE. La ZTO (zona territoriale omogenea) di cui l'ambito fa parte è la ZTO agricola “E2”.

Tavola 13.1.2 del PRG vigente

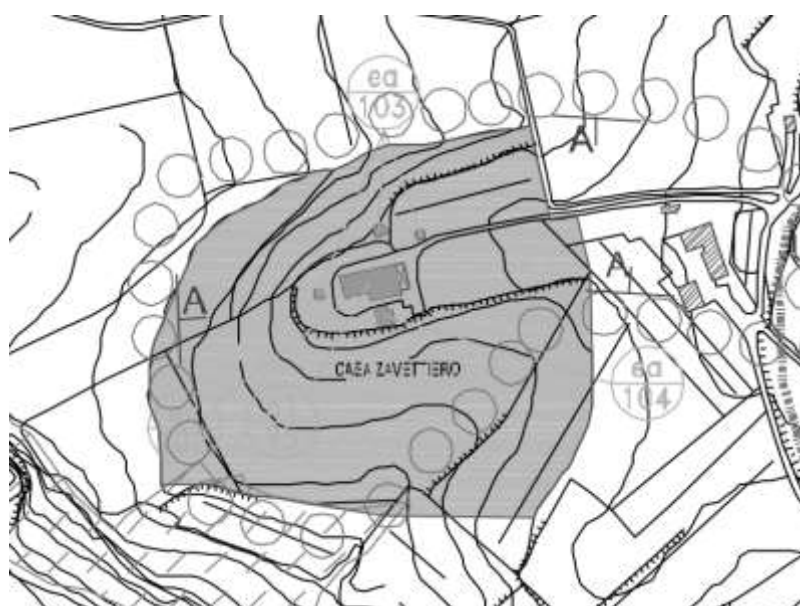


Foto aerea:



Il soggetto attuatore ha richiesto l'intervento in quanto l'obiettivo attuale della ditta è quello di sviluppare integrare la propria attività con anche forme di ricettività coerenti e connesse al contesto ambientale dei Colli Euganei, nella dimensione familiare propria della storia stessa della società. Gli immobili dove è attualmente insediata l'attività del ristorante "al contadino" non sono però suscettibili di trasformazioni e ampliamenti in tal senso in quanto collocati in area agricola e la scheda per attività produttiva fuori zona del PRG vigente non prevede ulteriori ampliamenti oltre quanto già realizzato.

Per quanto riguarda il fabbricato (riportato nella foto seguente) le ultime autorizzazioni edilizie sono le seguenti:

- Aut. Edilizia n° 137/2002 del 23.04.2003 Prot. N° 148/2003
- DIA N° 49/04 del 29.06.2004 in variante all'Aut. n° 137/2002 e presentata il 29.06.2004 (Domanda per il rilascio dell'agibilità presentata in data 3.08.2004 con Prot. n. 6876);

Fotografia del fabbricato in questione



Cono visuale della fotografia



Con questi interventi è stato così configurato il fabbricato che allo stato attuale presenta le caratteristiche edilizie conformi all'esercizio di attività agrituristica al piano terra e al piano primo.

Per quanto riguarda le destinazioni future, l'attività di somministrazione viene a distinguersi da quella agrituristica semplicemente per il titolo abilitativo dell'esercizio (da agriturismo a commerciale) mentre quella turistico ricettiva poco si discosta dalla precedente attività di residenza, senza la necessità di significativi interventi fisici di carattere edilizio. In questi termini la proposta si configura come semplice cambio d'uso e ristrutturazione senza modifica di volume. Unico elemento significativo di trasformazione è dato dal recupero funzionale alla nuova attività delle parti rustiche residue del corpo minore staccato e della porzione bassa dell'edificio principale (lato est).

Stato attuale – Piano Terra



Stato attuale – Piano Primo



Stato attuale – Sottotetto (piano secondo)



Legenda

Stato attuale

SUPERFICIE AGRITURISMO = 489,15 MQ

SUPERFICIE ANNESSI RUSTICI = 258,56 MQ

SUPERFICIE RESIDENZIALE = 384,33 MQ

TOTALE SUPERFICI = 1.132,04 MQ

SUPERFICI ACCESSORIE CONTATE UNA SOLA VOLTA

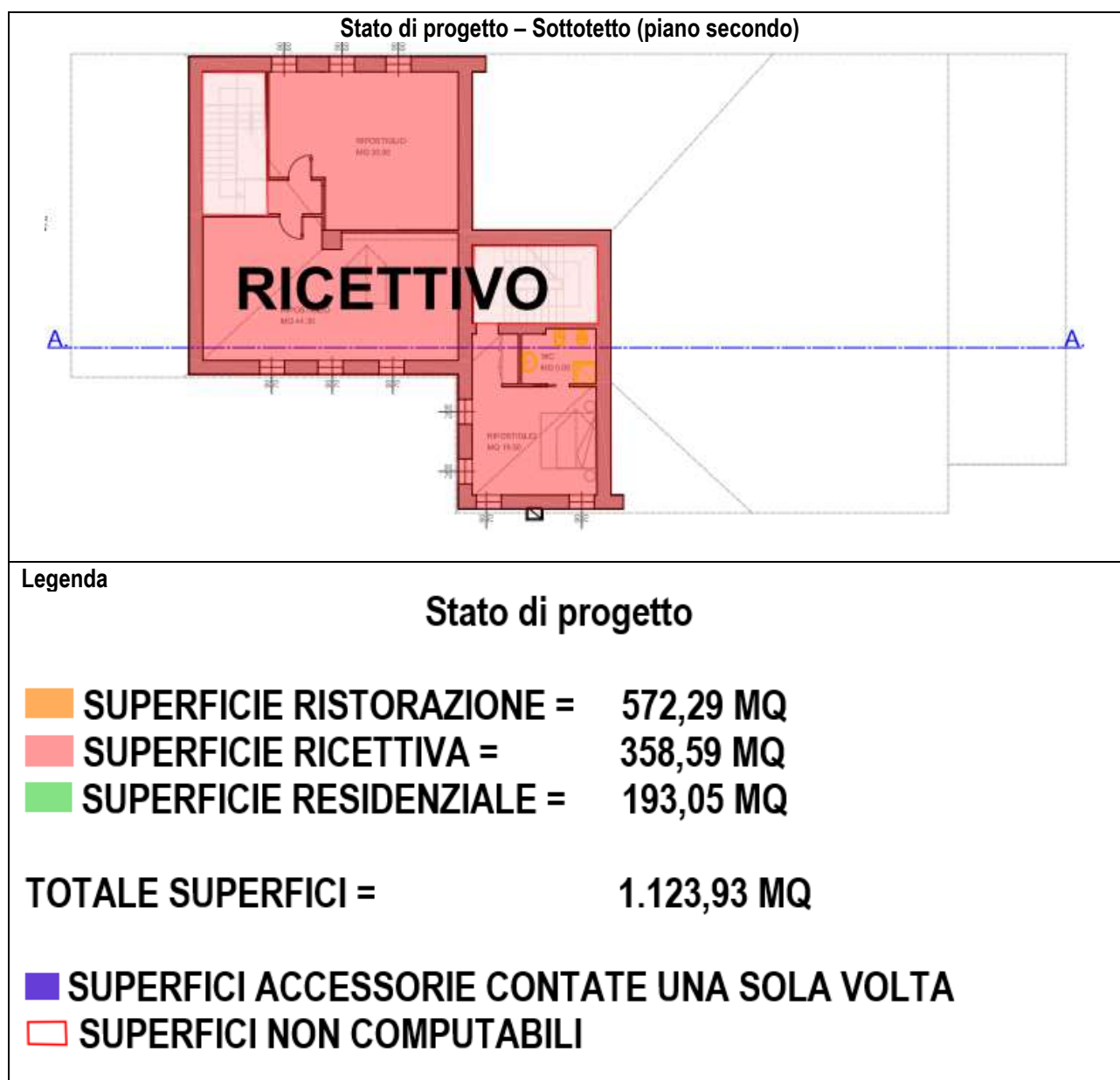
SUPERFICI NON COMPUTABILI

Stato di progetto – Piano Terra



Stato di progetto – Piano Primo

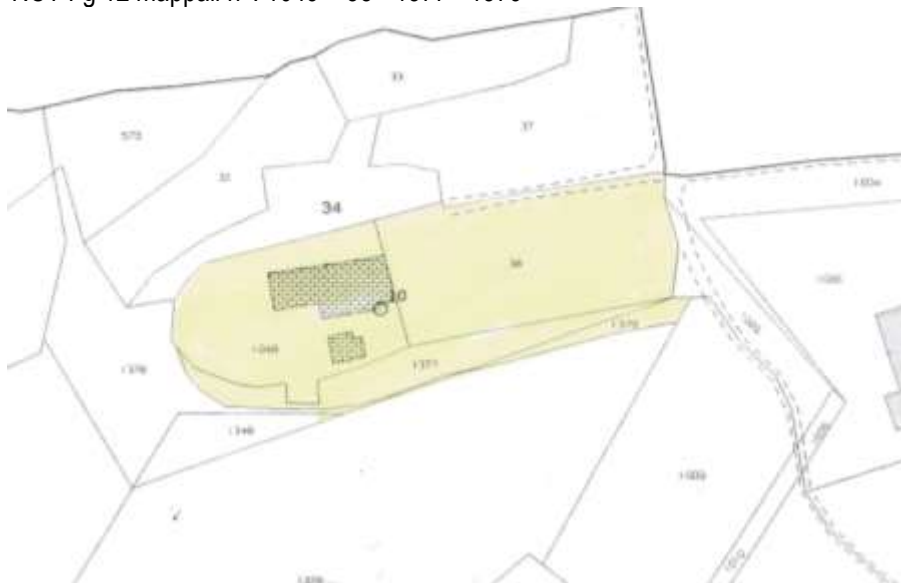




Come riportato precedentemente, lo stato di fatto e lo stato di progetto non comportano incrementi di volumetrie o di superficie coperta, ma solamente il cambio di destinazione d'uso di determinati locali all'interno del fabbricato.

Con l'intervento è previsto un incremento occupazionale pari 4 nuovi addetti.

estratto catastale NCT Fg 12 mappali n°: 1049 – 38 - 1377 - 1379

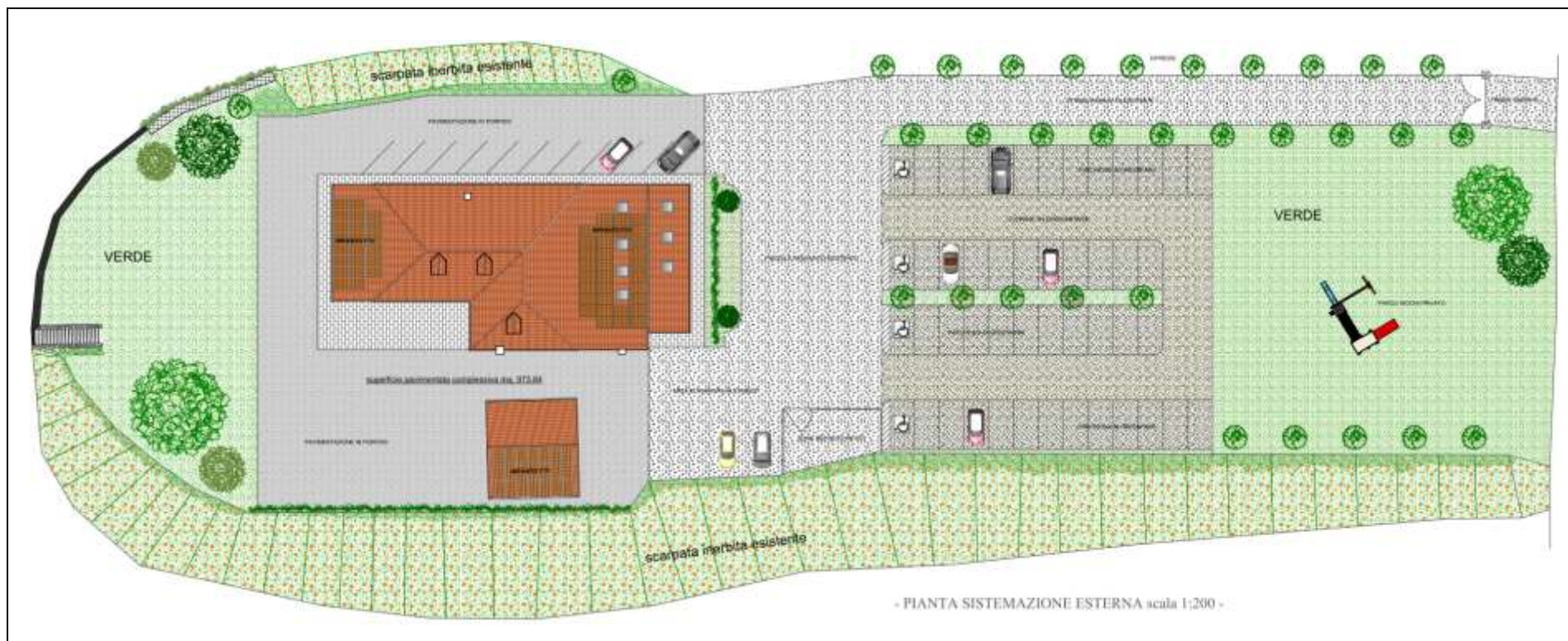


'Mappecatasto'



Con l'intervento in Variante al PRG sono previste lievi modifiche dello stato dei luoghi riguardo alle sistemazioni esterne, rispetto all'esistente. Si riporta di seguito la tavola riguardante le sistemazioni esterne:

PIANTA SISTEMAZIONE ESTERNA - scala 1:200

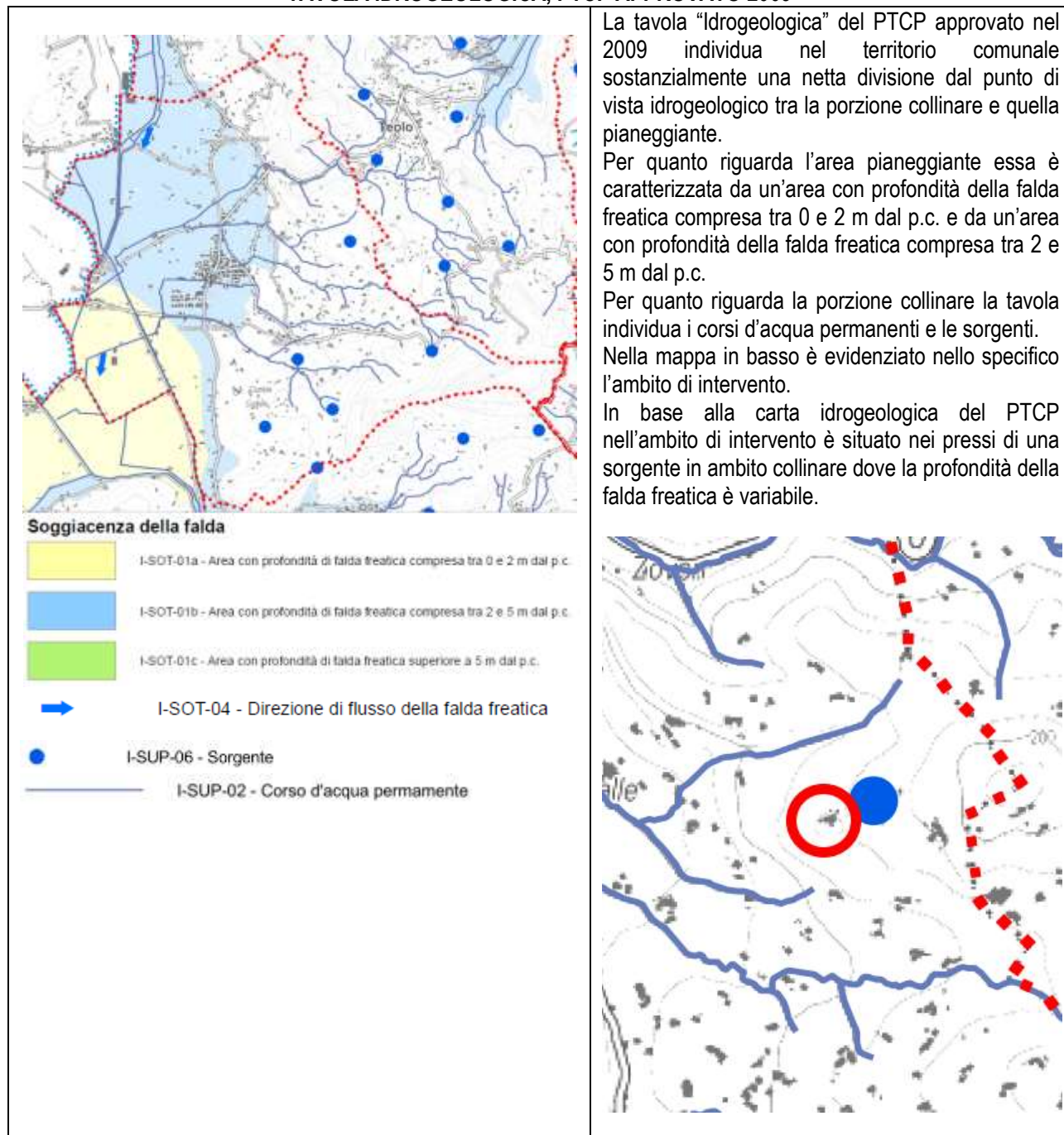


Complessivamente:

- la superficie di pertinenza rappresentata in figura, ovvero dell'ambito in oggetto, è pari a 7.400 mq in cui la superficie coperta dell'edificio è pari 598,60 mq;
- la superficie a parcheggio al pubblico è pari a 1.120 mq dei quali 110 mq in porfido (porzione adiacente al fabbricato) e 1010 in greenpark; la superficie totale dell'area di manovra è pari a 1932 mq in ghiaia e 94 mq sono destinati a parcheggio dipendenti;
- la superficie a verde permeabile individuata è pari a 1.816 mq;
- l'impermeabilizzazione totale rispetto a quella esistente, come visibile in figura soprastante corrisponde a mq 973,84; si precisa che le corsie dell'area a parcheggio sono anch'esse realizzate in greenpark così come i posti auto.

In ogni caso l'ambito non risulta presentare particolari problematiche di ordine idrogeologico:

TAVOLA IDROGEOLOGICA, PTCP APPROVATO 2009



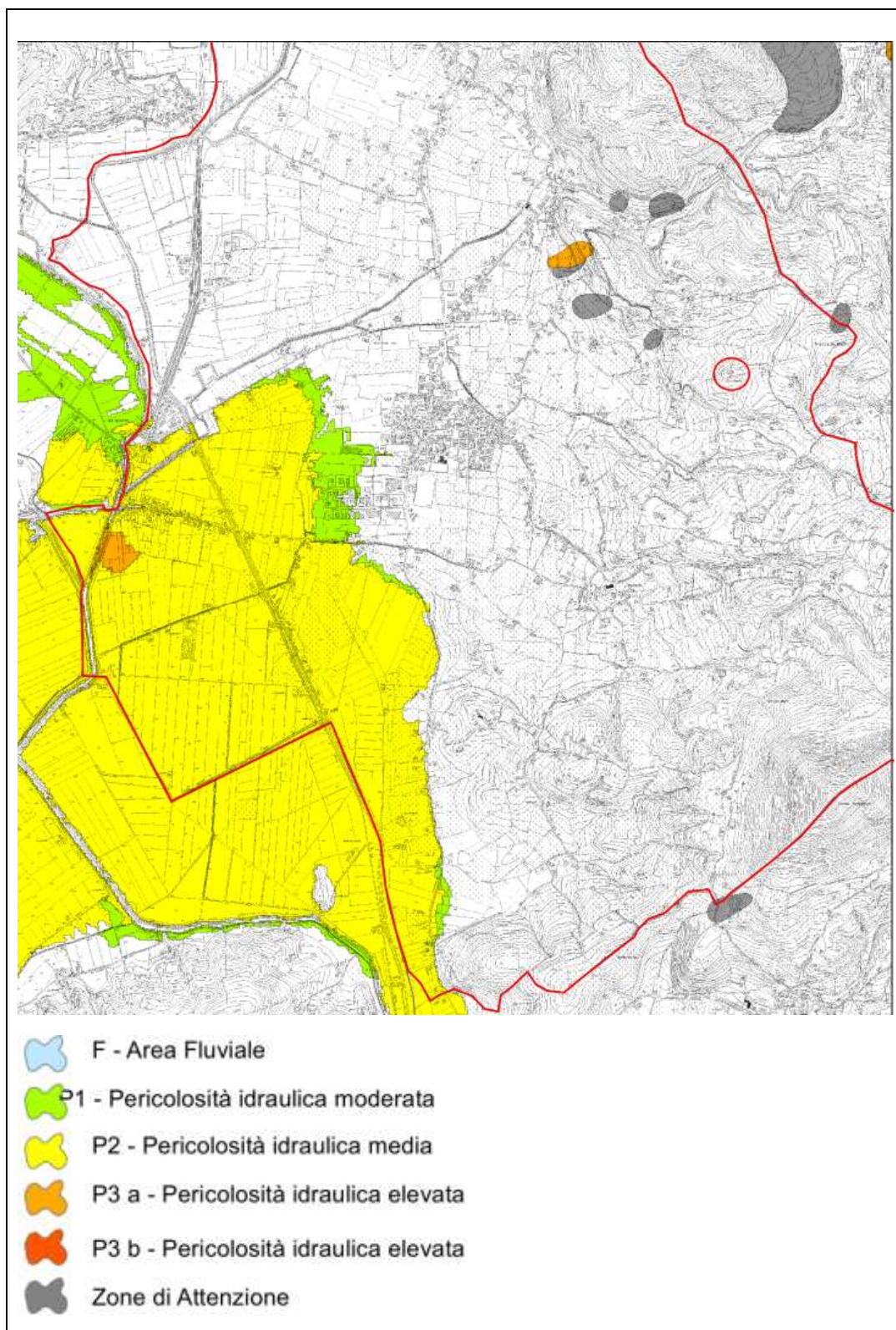
L'impatto più consistente è costituito dalla pavimentazione in porfido pari a 978,84 mq nell'area di pertinenza diretta dell'edificio, allo stato attuale già coperta in materiale semi-permeabile (ghiaio costipato). Tale variazione comporta una impermeabilizzazione potenziale inferiore a 0.1 ha e rientra nella condizione di cui all'allegato A delle DGR 2948/2009 classe di intervento "Trascurabile impermeabilizzazione potenziale".

	REGIONE DEL VENETO giunta regionale - 8^a legislatura	
ALLEGATO <u>A</u> Dgr n. 2948 del 6 ottobre 2009		pag. 1/6

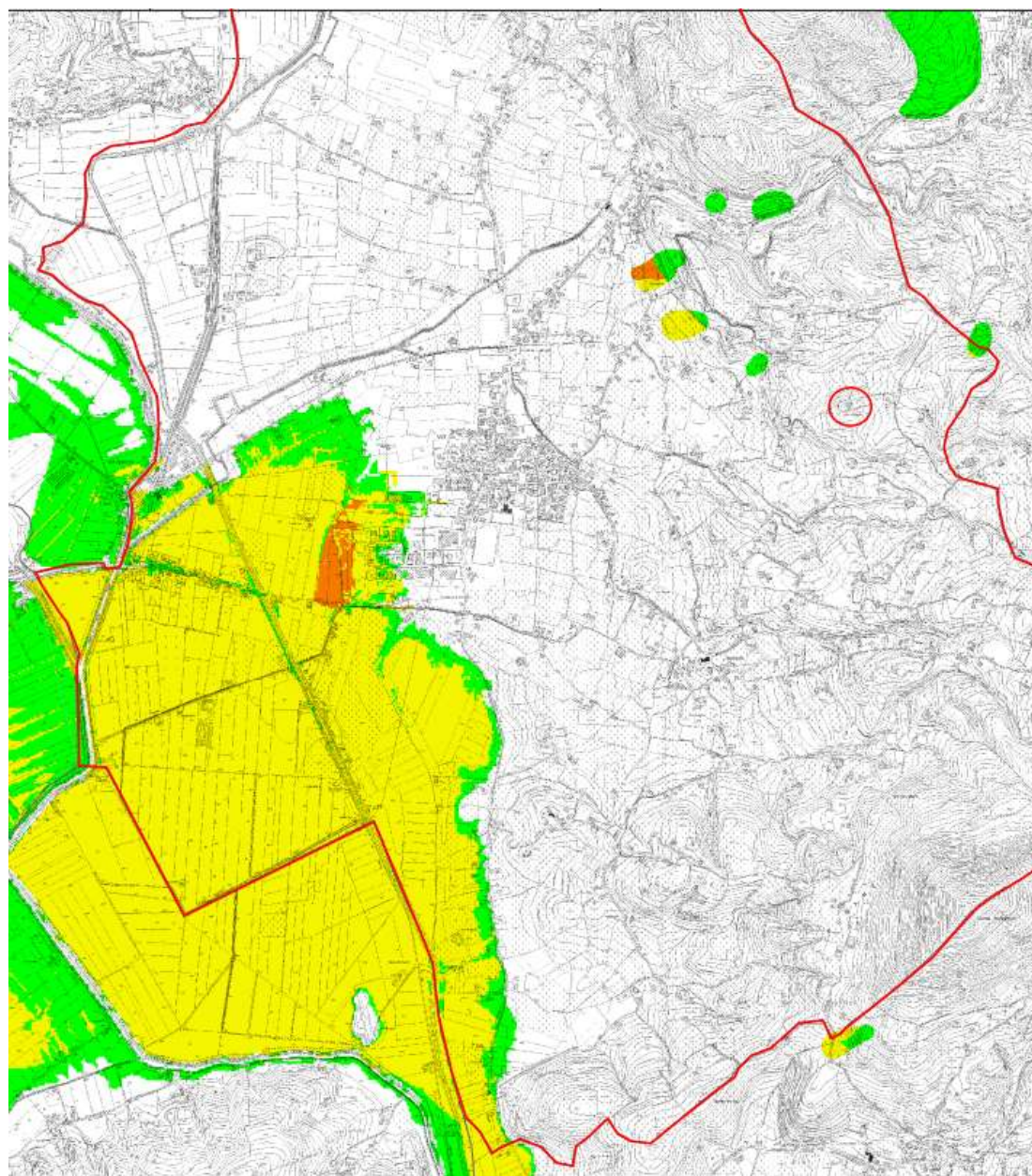
**Valutazione di compatibilità idraulica
per la redazione degli strumenti urbanistici
Modalità operative e indicazioni tecniche**

Classe di Intervento	Definizione
Trascurabile impermeabilizzazione potenziale	intervento su superfici di estensione inferiore a 0.1 ha
Modesta impermeabilizzazione potenziale	Intervento su superfici comprese fra 0.1 e 1 ha
Significativa impermeabilizzazione potenziale	Intervento su superfici comprese fra 1 e 10 ha; interventi su superfici di estensione oltre 10 ha con $Imp < 0,3$
Marcata impermeabilizzazione potenziale	Intervento su superfici superiori a 10 ha con $Imp > 0,3$

Carta della pericolosità idraulica (territorio di Vo' parte centrale) – riquadro AI18 – scala 1:10.000



Carta del rischio idraulico (territorio di Vo' parte centrale) – riquadro AI18 – scala 1:10.000



Classi di rischio idraulico

-  Area fluviale
-  Rischio moderato (R1)
-  Rischio medio (R2)
-  Rischio elevato (R3)
-  Rischio molto elevato (R4)

All'interno delle cartografie del PRGA aggiornato 2021 - 2027 della Regione Veneto, in particolare nelle cartografie della pericolosità e del rischio idraulico, si nota come nessun ambito oggetto di variazione urbanistica sia compreso all'interno di aree definite a pericolosità o rischio idraulico.

CONCLUSIONI E INDICAZIONI PER LA MITIGAZIONE IDRAULICA

La trasformazione proposta con la variante a in oggetto comporta la previsione di cambio di destinazione d'uso senza aumento di volumetria o superficie coperta dell'edificio esistente. L'impatto più consistente è costituito dalla pavimentazione in porfido pari a 978,84 mq nell'area di pertinenza diretta dell'edificio, allo stato attuale già coperta in materiale semi-permeabile (ghiaio costipato).

Pertanto si determina una impermeabilizzazione potenziale inferiore a 0.1 ha e rientra nella condizione di cui all'allegato A delle DGR 2948/2009 classe di intervento "Trascurabile impermeabilizzazione potenziale".

ASSEVERAZIONE PER INTERVENTI IN CASO DI RISPETTO DEL REGIME IDRAULICO ESISTENTE, ai sensi della DGRV 2948/2009

Al Comune di Vo' (*Provincia di Padova*) – Asseverazione per l'acquisizione di parere idraulico.

Oggetto: Studio di compatibilità idraulica relativo a: Variante urbanistica ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012 il cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione da locali agrituristici ed annessi rustici a locali di ristorazione e ricettivi del Comune di VO' (PD)

Il sottoscritto dott. COSTANTINI ENRICO pianificatore, residente in via SAN GIROLAMO n° 10, Comune di ESTE, CAP 35042, iscritto all'ordine degli "architetti pianificatori paesaggisti conservatori – sez. A pianificatore territoriale" della provincia di Padova al n° 3977, in qualità di tecnico estensore del progetto relativo all'istanza in parola, sotto la propria personale responsabilità e per le finalità contenute nella D.G.R.V. n°2948/2009, trovandosi a essere esercente di un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale

ASSEVERA

che la Variante urbanistica ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012 per il cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione da locali agrituristici ed annessi rustici a locali di ristorazione e ricettivi del Comune di VO' (PD) di cui all'oggetto, di cui si trasmette al Consorzio di Bonifica "Adige-Euganeo" di Este la documentazione progettuale essenziale, assieme al presente documento per la presa visione e per le verifiche del caso, comporta impermeabilizzazione potenziale inferiore a 0.1 ha e rientra nella condizione di cui all'allegato A delle DGR 2948/2009 classe di intervento "Trascurabile impermeabilizzazione potenziale".

Si allega documento di identità n. CA98984HX del tecnico estensore del progetto.

Este, 20 Giugno 2023

