

Soggetto proponente: **MICHIELIN DENIS (AGRITURISMO DOLCE COLLE)**

Qualificazione dell'intervento: **AMPLIAMENTO DI IMMOBILE AD USO AGRICOLO (AGRITURISMO) PER REALIZZAZIONE DI NUOVO DEPOSITO AD USO AGRICOLO (A SERVIZIO DELL'ATTIVITA' AGRITURISTICA ESISTENTE) IN CORPO STACCATO IN DEROGA ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE AI SENSI ART. 3 LR 55/2012**

Rif. Prat.: **2020P0004**

ID: **MCHDNS76M26F443F-15012020-1552**

Ecografico: **610**

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

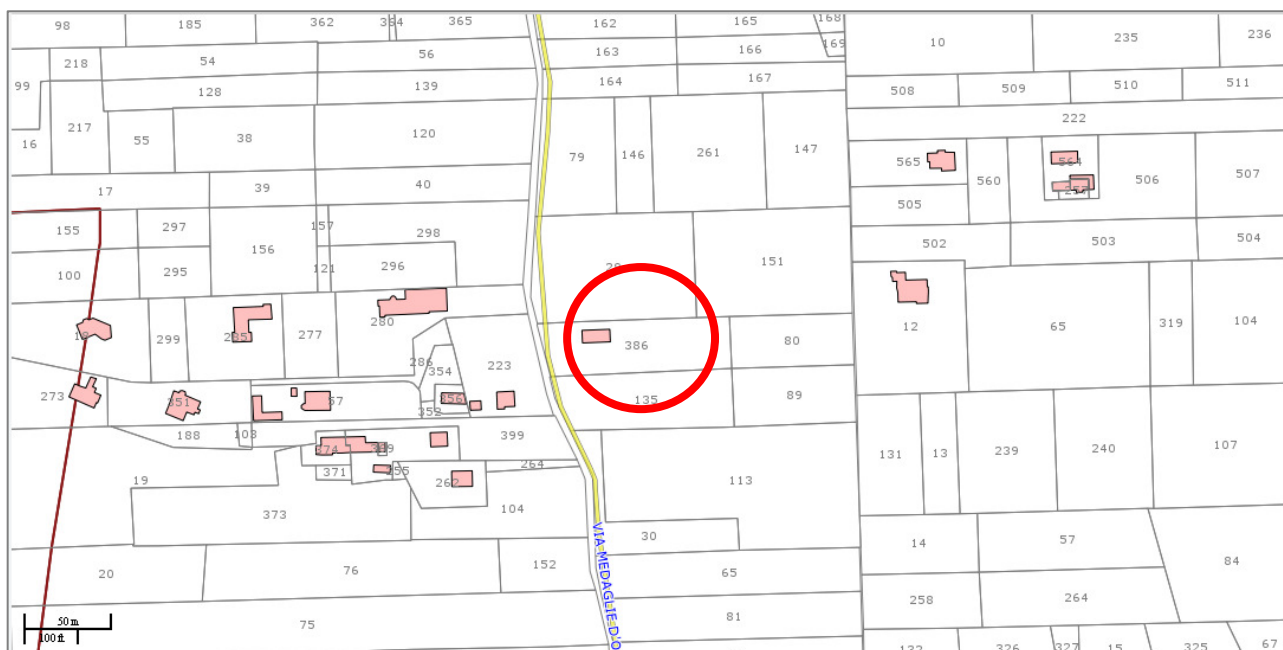
In data 15/01/2020 con PEC prot. n. 602, il soggetto proponente ha depositato la richiesta di Permesso di Costruire in deroga avente ad oggetto: **"PROGETTO DI AMPLIAMENTO IN DEROGA ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE AI SENSI DELL'ART. 3 DELLA L.R. 55/2012"** nel Comune di Volpago del Montello.

L'intervento è soggetto al procedimento unico di cui all'articolo 7 del DPR 160/2010.

Il procedimento si conclude con il rilascio del provvedimento conclusivo unico che è, ad ogni effetto, titolo unico per la realizzazione dell'intervento e per lo svolgimento delle attività richieste.

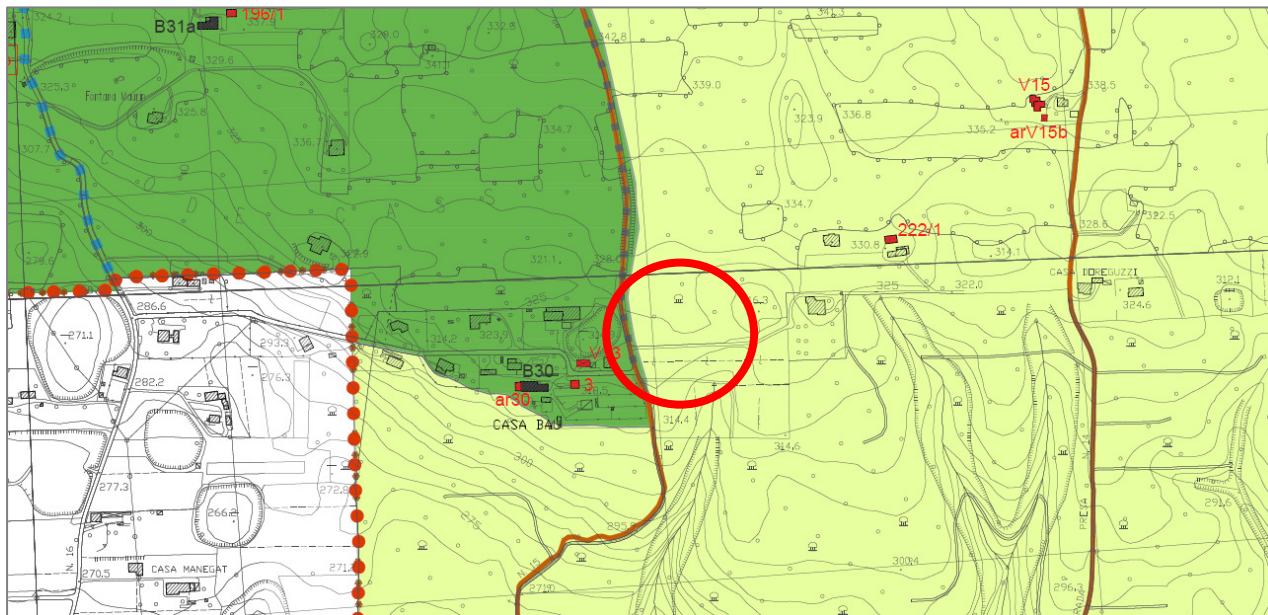
INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Gli immobili oggetto di intervento sono catastalmente identificati al foglio 8, mappale 386 e sono ubicati in Via Medaglie d'Oro, 7/A.



Urbanisticamente, sono classificati all'interno della zona agricola E1 con vincolo idrogeologico-forestale e paesaggistico-ambientale e con area nucleo.

Tav. 4.a PRG adeguato al Piano d'Area del Montello
Zona agricola E1



Tav. 4 PAT – Carta delle Trasformabilità
Area nucleo



CRONOLOGIA DEI TITOLI ABILITATIVI E LEGITTIMITÀ DELLO STATO DI FATTO

- Rif. Prat. 2003PC006 – PdC n. 24 del 22/08/2003 per COSTRUZIONE ANNESSO RUSTICO con vincolo di destinazione d'uso ai sensi art. 6 LR 24/85 rep. n. 170.007 in data 23/07/2003 del Notaio dott. Battista Parolin e inizio lavori 11/08/2004;

- Rif. Prat. 2004P0176 – PdC n. 45 del 12/04/2005 per VARIANTE IN CORSO D'OPERA con fine lavori in data 25/01/2006 e agibilità ad uso agricolo n. 23 del 19/04/2006 con autorizzazione allo scarico in subirrigazione;
- Rif. Prat. 2007P0145 – PdC n. 40 del 06/05/2010 per RISTRUTTURAZIONE ANNESSO RUSTICO PER USO AGRITURISMO con inizio lavori in data 28/07/2010;
- Rif. Prat. 2010P0072 – PdC n. 65 del 04/07/2011 per VARIANTE IN CORSO D'OPERA con fine lavori in data 14/07/2011 e agibilità attestata ad uso agricolo (agriturismo) con autorizzazione allo scarico in subirrigazione per 6 AE (attribuzione civico 7/A);
- Rif. Prat. 2012D0001 – DIA per RICAVO ALTRE 2 CAMERE NEL VOLUME ESISTENTE con piano agrituristico provinciale per 5 camere con 12 posti letto e agibilità ad uso agricolo attestata dal 28/04/2014;
- Rif. Prat. 2012SC008 – SCIA per COSTRUZIONE PERGOLATO;
- Rif. Prat. 2014SU021 – PdC n. 82 del 15/12/2014 per ampliamento, decaduta per mancato inizio lavori;
- Rif. Prat. 2014SU031 – PdC n. 49 del 17/08/2015 per vasca d'acqua, decaduta per mancato inizio lavori;
- Rif. Prat. 2016P0077 – PdC n. 29 del 02/05/2017 per VASCA D'ACQUA con inizio lavori in data 02/05/2017;
- Rif. Prat. 2016V0057 – CILA per ALLESTIMENTO AREA BENESSERE;
- Rif. Prat. 2017P0036 – PdC n. 26 del 14/06/2018 per AMPLIAMENTO AI SENSI DELLA LR 14/2009 DI EDIFICIO ADIBITO AD ATTIVITA' AGRITURISTICA (ampliamento in aderenza), decaduta per mancato inizio lavori + Autorizzazione Paesaggistica n. 30 del 08/07/2014 e Nulla Osta Forestale n. 5 del 14/06/2018 (valido fino al 14/06/2021 e riferito all'ampliamento in aderenza);
- Rif. Prat. 2017SC047 – SCIA per VARIANTE AL PC N° 29 DEL 02/05/2017 PER PROGETTO DI GRADINI ALL'INTERNO DELLA VASCA D'ACQUA;
- Rif. Prat. 2018AP049 – Aut. Paes. n. 9 del 05/02/2019 per VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N° 26 DEL 14/06/2018 PER PROGETTO AMPLIAMENTO "PIANO CASA" FABBRICATO AD USO AGRITURISTICO (valida fino al 05/02/2024);
- Rif. Prat. 2019SC012 – SCIA per VARIANTE PER LIEVI MODIFICHE INTERNE;
- Rif. Prat. 2019SC046 – SCIA per VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 26 DEL 14.06.2018 PER PROGETTO AMPLIAMENTO "PIANO CASA" FABBRICATO AD USO AGRITURISTICO (ampliamento staccato), conclusa con esito negativo (come da comunicazione del 29/07/2019) in quanto variante a un PdC decaduto per mancato inizio lavori e non rinnovabile per scadenza LR 14/09 (Piano Casa);

La pratica in esame (Rif. Prat. 2020P0004) sostituisce la SCIA 2019SC046 proponendo l'applicazione della deroga di cui all'art. 3 della LR 55/12 per la realizzazione dell'ampliamento ad uso agricolo (agriturismo) in corpo staccato.

In data 02/10/2020 con PEC prot. n. 12514 (Rif. Prat. 2020AP0004), il soggetto proponente ha richiesto una variante all'Autorizzazione Paesaggistica n. 9 del 05/02/2019 (Rif. Prat. 2018AP049) per progetto ampliamento fabbricato ad uso agrituristico, in riferimento alla necessaria traslazione di sedime per adeguamento alla distanza minima dai confini del nuovo edificio.

La relativa Autorizzazione Paesaggistica è stata rilasciata con n. 5 in data 28/01/2021.

In data 21/01/2021 con PEC prot. n. 879, il soggetto proponente ha trasmesso relazione tecnica ed elaborati grafici integrativi nei quali sono state aggiornate le destinazioni dei locali interni, mantenendo sempre la destinazione agricola, ma togliendo la fruibilità ad uso agrituristico come camere.

L'ampliamento in corpo staccato, quindi, non è più ad uso camere funzionali all'agriturismo, ma è ora ad uso deposito agricolo, sempre collegato all'attività agrituristica presente sul lotto.

Le modifiche sono esclusivamente interne senza alcuna variazione di sagoma né di sedime, mantenendo quindi la validità dell'Autorizzazione Paesaggistica n. 5 del 28/01/2021 (Rif. Prat. 2020AP042).

DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

L'ambito oggetto di intervento è di proprietà del sig. Michielin Denis, che è anche il soggetto proponente.

L'attività produttiva esistente e legittima è l'agriturismo Dolce Colle.

La potenzialità edificatoria deriva dall'art. 3 della LR 55/2012, che consente ampliamenti di attività produttive in deroga allo strumento urbanistico purché entro il limite massimo dell'80 per cento della superficie coperta esistente e, comunque, in misura non superiore a 1500 mq.

DATI STEREOMETRICI DESUNTI DAL PROGETTO (TAVOLA 2) – STATO ESISTENTE:

| | |
|--|-----------|
| Superficie coperta esistente ad uso agricolo (agriturismo) | 119,68 mq |
| Potenzialità ampliamento ad uso agricolo (art. 3 LR 55/12) | 95,74 mq |

DESCRIZIONE E MOTIVAZIONI DEL PROGETTO

Come evidenziato nella sezione precedente, la pratica in esame sostituisce la precedente 2019SC046, utilizzando come supporto normativo l'ampliamento in deroga di cui all'art. 3 della LR 55/2012.

Come riportato nella relazione tecnica, l'intervento proposto è volto al ricavo di un nuovo corpo di fabbrica staccato che ospiterà un deposito agricolo così articolato: al piano terra sono previsti un deposito per olio e piccoli frutti di produzione propria, una cantina per la conservazione e un servizio igienico; al piano primo è previsto un deposito per contenitori e attrezzature..

Come riportato nella relazione tecnica e nella bozza di convenzione, il progetto risulta di comune utilità in quanto il potenziamento dell'offerta agrituristicamente aumenterà l'indotto turistico presente nella zona e migliorerà l'immagine stessa del territorio circostante.

DATI STEREOMETRICI DESUNTI DAL PROGETTO (TAVOLA 2) – AMPLIAMENTO:

| | |
|---|------------------------------------|
| Superficie coperta in ampliamento ad uso agricolo | 55,25 mq < 95,74 mq (potenzialità) |
|---|------------------------------------|

ELENCO ELABORATI DI PROGETTO:

- Relazione tecnica contenente anche le motivazioni a supporto della richiesta di deroga prot. n. 879-21 ID: MCHDNS76M26F443F-15012020-1552.063;
- Tav. 1 prot. n. 879-21 ID: MCHDNS76M26F443F-15012020-1552.059;
- Tav. 2 prot. n. 879-21 ID: MCHDNS76M26F443F-15012020-1552.060;
- Tav. 3 prot. n. 879-21 ID: MCHDNS76M26F443F-15012020-1552.061;
- Tav. 4 prot. n. 879-21 ID: MCHDNS76M26F443F-15012020-1552.062;
- Allegato B alla DGR 2045/2013 – Bozza di convenzione prot. n. 602-20 ID: MCHDNS76M26F443F-15012020-1552.014.

CONSIDERAZIONI EMERSE DALLA FASE DI ISTRUTTORIA

L'art. 3 della bozza di convenzione allegata alla richiesta prevede l'impegno a realizzare l'asfaltatura di un tratto della presa n. 15 (Via Medaglie d'Oro) in compartecipazione delle spese con il Comune ma, con prot. n. 1876 del 18/09/2020, il soggetto proponente ha dichiarato che non è più dovuto l'intervento di asfaltatura in quanto sostituito dal costo di perequazione urbanistica.

L'intervento si inserisce nel contesto di un'attività agrituristica già avviata e consolidata, pertanto si condivide che non sia necessario realizzare opere di urbanizzazione primaria, né secondaria. Inoltre, essendo già stata rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica n. 5 del 28/01/2021 senza alcuna prescrizione, si ritiene non siano necessarie ulteriori opere di mitigazione, stralciando di fatto l'art. 3 della bozza di convenzione allegata alla richiesta e tutte le parti collegate alle opere che non sarà necessario realizzare, nonché alla relativa cauzione e al collaudo.

PARERE

Esaminata la documentazione agli atti e sulla base di quanto sopra esposto, si esprime **parere favorevole con le seguenti prescrizioni:**

- ***La subirrigazione dovrà essere dimensionata in conformità al vigente regolamento scarichi fognari.***
- ***I titoli delle tavole progettuali dovranno essere adeguati al reale contenuto della tavola stessa.***

ALTRI DOCUMENTI NECESSARI PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO:

- Parere del Consiglio Comunale, che sarà acquisito d'ufficio.
- Nulla Osta per gli interventi collegati all'attività edilizia su terreno sottoposto a vincolo idrogeologico (che sarà rilasciato d'ufficio)
- Convenzione ai sensi della L.R. 55/2012 art. 5, redatta sul modello di cui alla DGR n. 2045 del 19/11/2013, e conseguente vincolo di destinazione d'uso e non frazionamento per almeno 2 anni.

Il rilascio del titolo abilitativo unico, inoltre, è subordinato:

- 1) al pagamento del **contributo di costruzione**, così determinato:

A - ONERI DI URBANIZZAZIONE

€ 548,49 per Oneri di Urbanizzazione Primaria

€ 67,75 per Oneri di Urbanizzazione Secondaria

€ 616,24 totale Oneri Urbanizzazione

B - CONTRIBUTO AI SENSI D.C.C. N. 5 DEL 24/02/2010 (pompeiana)

€ 110,00 totale Contributo dovuto per interventi che non producono carico urbanistico

C - CONTRIBUTO SMALTIMENTO RIFIUTI

€ 13,71 per Contributo sullo smaltimento rifiuti

D - CONTRIBUTO SISTEMAZIONE LUOGHI

€ 91,15 per Contributo sulla sistemazione luoghi

TOTALE GENERALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (A+B+C+D)

€ 831,10 TOTALE DA PAGARE

- 2) al pagamento del contributo aggiuntivo ai sensi dell'art. 16 co. 4 lett. d-ter del DPR 380/01 (**perequazione urbanistica**), così determinato in applicazione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 30/04/2020:

VALORE PEREQUAZIONE URBANISTICA

€ 5.046,94 contributo aggiuntivo ai sensi dell'art. 16 co. 4 lett. d-ter del DPR 380/01

Volpago del Montello, 04/03/2021

**IL RESPONSABILE DELLO
SPORTELLLO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE**
Arch. Luca Lorenzon