



**COMUNE DI ROVERCHIARA
PROVINCIA DI VERONA**

Elaborato

13

4/2

**Var. 10
P.I.**

Scala

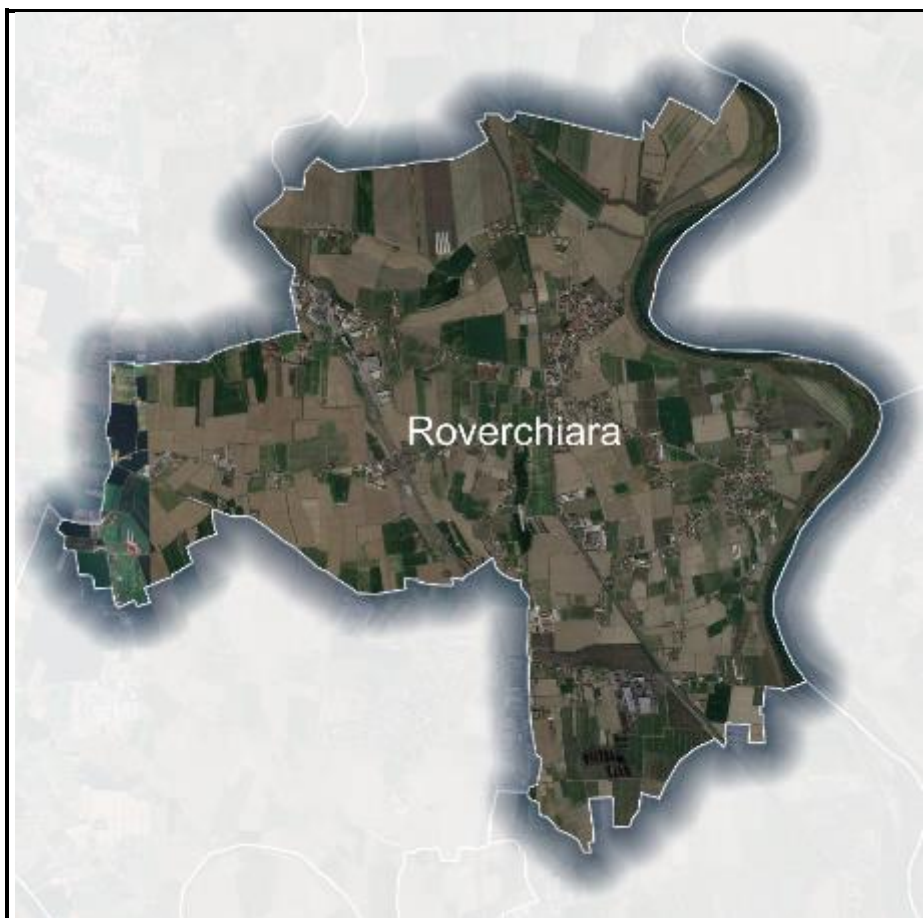
**Individuazione dei fabbricati non più
funzionali al fondo agricolo
Scheda 23**

Approvato con D.C.C. n. del

IL SINDACO
Loreta Isolani

UFFICIO TECNICO COMUNALE
Massimo Minozzi

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 - 760099
info@studiozanella.it



Premessa

Il Comune di Roverchiara, nell'ambito dell'attività di formazione del Piano degli Interventi (PI) e delle successive Varianti allo stesso, ha previsto, ai sensi dell'art. 43 punto 2 lettera d) della Legge Regionale 23/04/2004 "Norme per il governo del territorio", l'individuazione dei fabbricati non più funzionali ad un fondo rustico e all'azienda agricola a questo collegata (lettera d) ("le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto nel P.A.T per gli edifici con valore storico ambientale..."). Tale documento ha lo scopo di integrare e aggiornare l'individuazione di tali edifici in relazione alla predisposizione del PI e sue varianti.

Di seguito vengono proposte le schede istruttorie in ordine progressivo.

Elenco delle schede

Numero	Richiedente	Località
11	Bruni Nerina	Via Molaro
12	Marocco Giuliano	Via Cavezzabuttolo
13	Mirandola Antonello	Via Bottazza 11
14*	Sibilato Luciano - Galvan Anna	Via S. Toscana
15	Parmagnani Roberto	Via Cavezzabuttolo
16	Guarinoni Rosanna (domanda ritirata)	Via S. Toscana
17	Rancan Teresina	Via Paluvecchio 21
18	Beghini Oriella	Via Livellon
19	Fiorini Teresa	Via Fossa n. 70
20	Tedesco Paola	Via S. Toscana
21***	Al Porto S.a.s. di Ridolfi Paolo, Alessandro e C.	Via Stradone
22**	Oppido Palmo	Via Fossa
23****	Mirandola Alessio	Via Villa San Rocco

* Edificio non più funzionale oggetto di modifica inserito con la Variante n. 2

** Edificio non più funzionale inserito con la Variante n. 2

*** Edificio non più funzionale oggetto di modifica con la Variante n. 7

**** Edificio non più funzionale inserito con la Variante n. 9 e aggiornato e integrato con Var. 10.



COMUNE DI ROVERCHIARA
Provincia di Verona

SCHEDA E	PIANO INTERVENTI Fabbricati non più funzionali all'attività agricola	UNITA' EDILIZIA N. 1
N. 23	Località Via Villa S. Rocco - Roverchiara (VR)	
	Dati Catastali Foglio n. 9, mappali n. 315 sub. 7, 9 e 10	
	Descrizione dell'immobile esistente sub 9 (ex 6) e 10 (ex 8) in sede di Var. 9 PI Trattasi di due fabbricati ad uso magazzino oggetto di ristrutturazione (PDC n. 10/2018 e successiva SCIA n. MRNLSS93B25M172D-22062020-1221). Allo stato attuale i fabbricati si caratterizzano per strutture portanti in legno di abete e tetto in coppo, canali di gronda, converse e tubi pluviali in lamiera di rame e intonaci interni ed esterni con malta di calce, telai a vetri in pvc, le porte interne in legno, portoni sezionali in profilati di alluminio coibentati ad effetto legno, pavimenti in gres porcellanato o getto di calcestruzzo lisciato al quarzo. Il proprietario dell'immobile, sig. Mirandola Alessio, non conduce e non ha mai condotto alcuna azienda agricola. L'azienda agricola al cui servizio fu originariamente realizzato l'immobile in questione, oltre 50 anni fa, risulta condotta da altri soggetti, estranei al richiedente. In coerenza con quanto riportato all'articolo 40.8 delle NTO del PI, i fabbricati in oggetto, per la porzione originariamente ad uso agricolo (sub. 9 e 10) risultano non più funzionali in quanto non sussiste più un fondo rustico in conduzione alla proprietà e conseguentemente nemmeno un'azienda agricola.	
	Descrizione vigente - Var. 10 PI Gli immobili sub 9 e 10 con permesso a costruire n. 04/2022 del 01.04.2022 sono stati oggetto di cambio d'uso rispettivamente a birrificio ed a commerciale connesso a birrificio ed i lavori sono stati ultimati. Il sub. 7 è a destinazione garage.	
	Caratteri dimensionali esistenti	Destinazione d'uso esistente
	Sub. 9 - Piano Terra – Sup. coperta 146 mq, volume 562.1 mc.	Ex magazzino agricolo, spogliatoio, servizi igienici ora birrificio
	Sub. 10 - Piano Terra – Sup. coperta 80 mq, volume 326.5 mc.	Ex magazzino agricolo, servizi igienici ora commerciale connesso al birrificio
	Sub. 7 - Piano Terra - Sup. coperta 22 mq, volume 90 mc	Garage

Valutazione Architettonico-Ambientale

Vincoli:

- ☐ Ambientale
☐ Monumentale
☒ Paesaggistico (corsi d'acqua)
☐ Archeologico
☐ Ambientale

Stato di conservazione:

- ☒ buono (recente restauro)
☐ mediocre
☐ cattivo
☐ pessimo

Valore Ambientale:

- ☐ Elemento emergente
☐ Elemento ripetitivo originale
☐ Elemento ripetitivo manomesso
☒ Elemento privo di valore ambientale
☐ Elemento in contrasto con l'ambiente
☐ Elemento compatibile con l'ambiente

Caratteristiche costruttive:

strutture verticali

- muratura

- _____

- _____

Buono Mediocre Cattivo

☒ ☐ ☐

Strutture orizzontali

- Travi in legno di abete

- _____

- _____

Buono Mediocre Cattivo

☒ ☐ ☐

Copertura

- coppi

- _____

- _____

Buono Mediocre Cattivo

☒ ☐ ☐

Contesto Ambientale:

- ☐ Isolato
☐ Presenza di giardini
☐ Presenza di brolo
☒ Corte
☐ Altri fabbricati di proprietà
☐ Fabbricati altra proprietà

Particolari Architettonici:

- ☐ elementi pittorici: _____
☐ elementi scultorei: _____
☐ cornici e/o marcapiani: _____
☐ elementi isolati: _____
☒ nessuno
☐ manto copertura pietra: _____
☐ muro in pietra a vista: _____
☐ altro: _____

Documentazione fotografica

Sub. 9

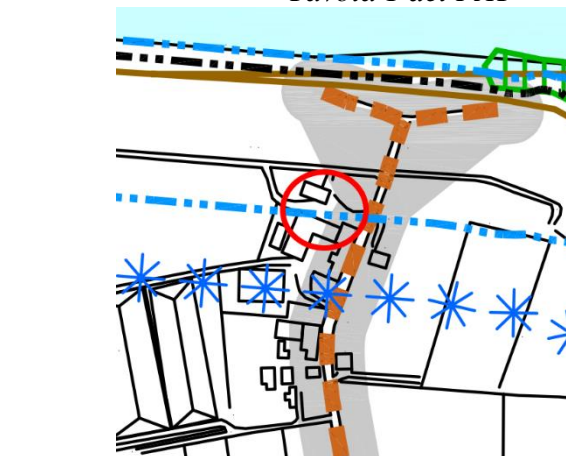


Sub.10



Inquadramento cartografico

Tavola 1 del PAT

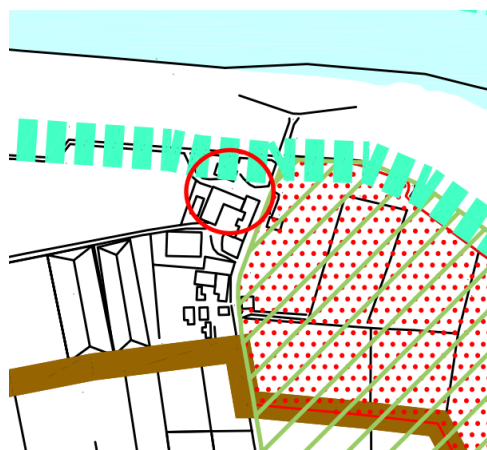


VINCOLO PAESAGGISTICO
D.Lgs. 42/2004 - CORSI D'ACQUA

IDROGRAFIA
ZONA DI TUTELA art. 41 LR 11/2004

VIABILITÀ / FASCE DI RISPETTO
D.Lgs. 285/1992

Tavola 4 del PAT



Area nucleo (core area)

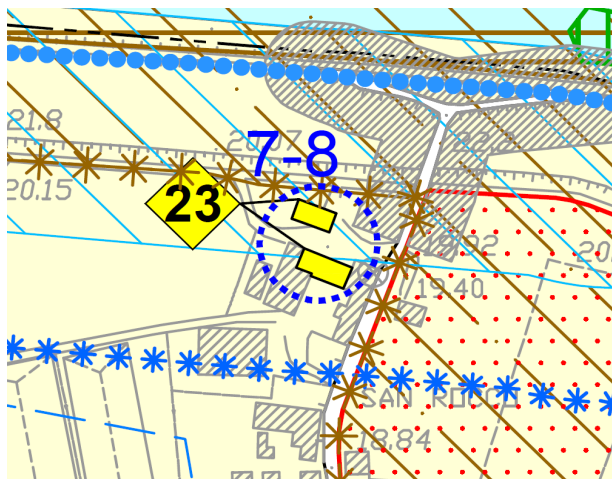


Aree di connessione naturalistica (buffer zone)



Contesti figurativi dei complessi monumentali

Tav. PI intero territorio



Idrografia
Zona di Tutela art.41 - LR 11/2004



Vincolo Paesaggistico
DLgs 42/2004 art.142 - Corsi d'acqua

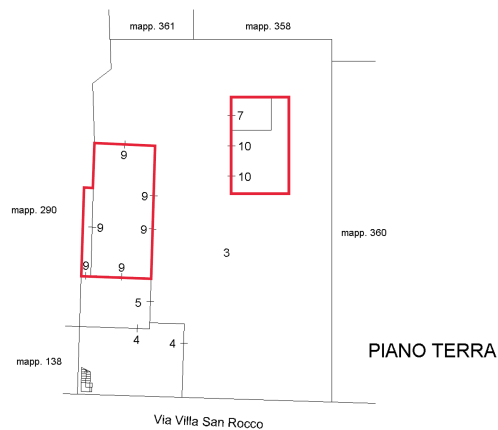
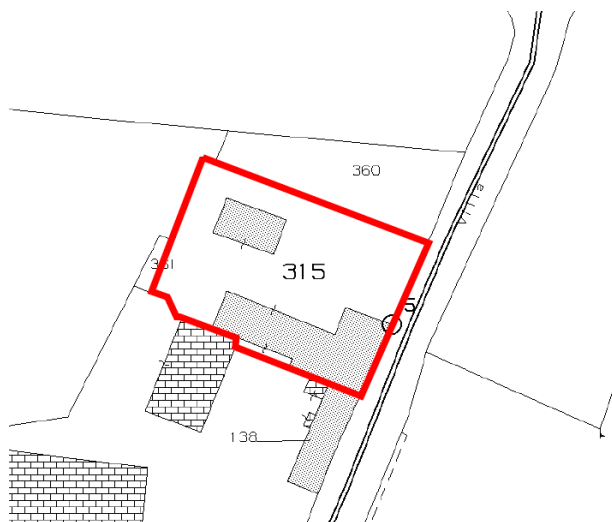


Individuazione atti unilaterali d'obbligo o accordi pubblico - privato di cui al relativo elaborato di PI



Individuazione fabbricati non più funzionali al fondo agricolo

Mappa catastale, foglio 9 part. 315



PIANO TERRA

Via Villa San Rocco

Prescrizioni

Interventi ammessi

Trasformazione dell'immobile in attività artigianale e commerciale secondo quanto di seguito specificato:

Fabbricato Sub. 9:

Destinazione: Birrificio

Sup. coperta mq. 146

Volume mc. 562.1

Altezza massima: non superiore a quella in atto

Fabbricato Sub. 7 e 10:

Destinazione: commerciale connessa al birrificio

Sup. coperta mq. 80 (sub10) + mq. 22 (sub7)

Volume mc. 326.5 (sub10) + mc. 90 (sub7)

Altezza massima: non superiore a quella in atto

Modalità di intervento e prescrizioni

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia per adeguare il fabbricato alle destinazioni d'uso ammesse, con l'uso di materiali e forme adeguati al contesto rurale in cui i fabbricati sono inseriti.

Dovranno essere previste sistemazioni esterne delle aree scoperte pertinenti finalizzate alle movimentazioni e al parcheggio connessi con le attività insediate.

In particolare dovranno essere reperiti gli standards di legge (art. 7 Opere di urbanizzazione e Standard urbanistici delle NTO) per la destinazione artigianale e commerciale prevista.