



**COMUNE DI ROVERCHIARA
PROVINCIA DI VERONA**

Elaborato

13

4/2

**Var. 10
P.I.**

Scala

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

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. 11	Località <u>via Molaro, 5 - Roverchiara (VR)</u>	
	Dati Catastali <u>Fabbricato: Foglio 15 mappale n.137, 227</u>	
	Descrizione dell'immobile esistente <u>I fabbricati per i quali si richiede la "non funzionalità" sono stati adibiti a magazzini agricoli, un tempo utilizzati come allevamento zootecnico intensivo, per i quali è stato eseguito il cambio di destinazione d'uso in base alla Variante di settore zone agricole approvata con DGRV n.807 del 09.04.2002.</u> <u>I fabbricati sono costruiti in muratura di blocchi di cemento, tetto con struttura portante in ferro e copertura in lastre ondulate di fibrocemento</u>	
	Caratteri dimensionali esistenti	Destinazione d'uso esistente
	FA - Piano Terra m ² 565	P.T. magazzino agricolo
	FB - Piano Terra m ² 50	P.T. legnaia, pollaio
	Portico m ²	
	Altezza max gronda m	3.70
	Volume m ³ 2200 complessivi	

Valutazione Architettonico-Ambientale

Vincoli:

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

Stato di conservazione:

- ☐ buono
- ☒ 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

- lastre ondulate di fibrocemento

- _____

- _____

Buono Mediocre Cattivo

☒ ☐ ☐

copertura

- metallica

- _____

- _____

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



Interventi ammessi:

Trasformazione dell' immobile in residenza e accessori alla residenza, artigianato di servizio e attività di agriturismo, o deposito secondo lo schema seguente:

Destinazione d'uso (fabbricato A)

Altro attività artigianali compatibili con la attività agricola

Destinazione d'uso (fabbricato B)

Altro Accessorio a servizio degli edifici A, (rimessa, magazzino, deposito,...)

Modalità di intervento e prescrizioni

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia per adeguare il fabbricato alle destinazioni d'uso ammesse.

Per il fabbricato B dovrà essere prevista la sostituzione edilizia con ricomposizione volumetrica con l'uso di materiali e forme adeguati al contesto rurale in cui è inserito.

L'intervento, complessivamente, dovrà prevedere la ristrutturazione edilizia e la sistemazione delle pertinenze che dovranno essere soggette a riordino ambientale con accessori coerenti con il contesto rurale e dovranno essere realizzate le opportune aree dedicate per la movimentazione e parcheggi.

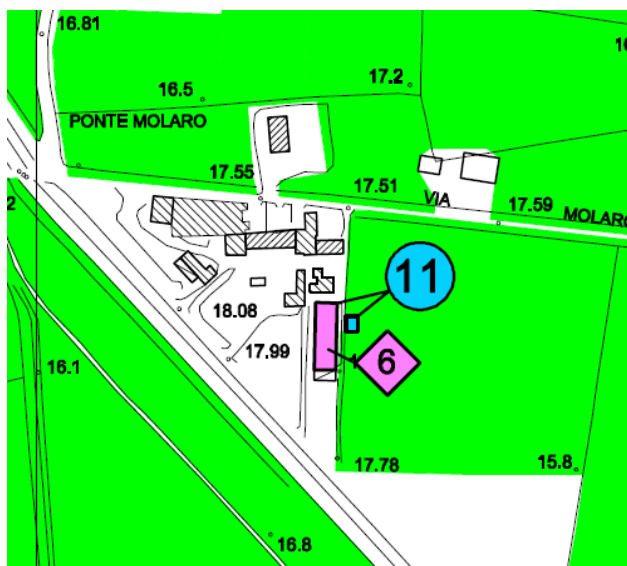
Superficie coperta massima

Non superiore a quella in atto

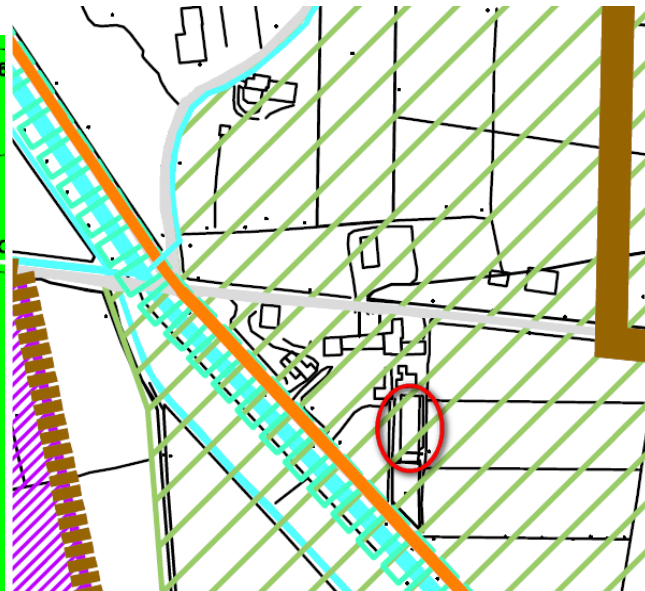
Altezza massima

Non superiore a quella in atto

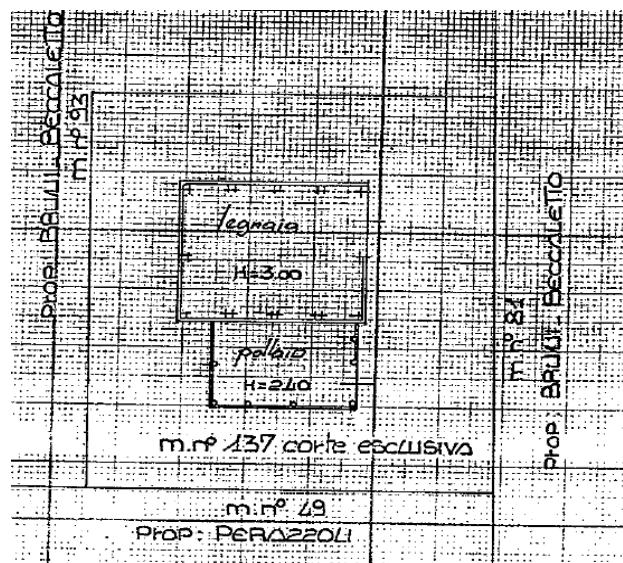
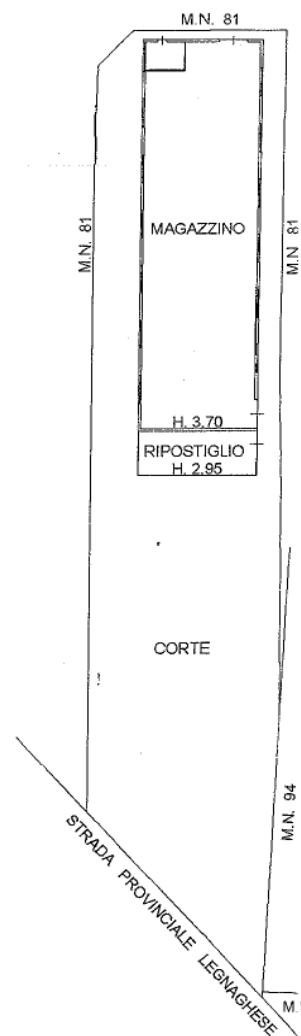
Tavola agronomica della SAU



Tav. 4 del PAT



Planimetria Catastale





COMUNE DI ROVERCHIARA
Provincia di Verona

SCHEDA E	PIANO INTERVENTI Fabbricati non più funzionali all'attività agricola	UNITA' EDILIZIA N. 1
N. 12	Località <u>via Cavezzabuttolo, 2 - Roverchiara (VR)</u>	
	Dati Catastali <u>Fabbricato: Foglio 11 mappale n.105 sub. 8</u>	
	Descrizione dell'immobile esistente <u>I fabbricati di cui si richiede la "non funzionalità" sono costituiti da una unica unità; si tratta di un fabbricato adibito a magazzino deposito attrezzi agricoli, non più funzionale all'azienda agricola, costruito in muratura di laterizio e intonaco civile, tetto con struttura portante in legno e copertura in coppi e parte pannelli fotovoltaici integrati.</u> <u>Il pavimento è in cls e i serramenti sono in alluminio e vetro camera.</u>	
	Caratteri dimensionali esistenti	Destinazione d'uso esistente
	Piano Terra m ² 850	P.T. magazzino deposito attrezzi
	Piano Terra m ²	P.T.
	Portico m ²	
	Altezza max gronda m 7.50	
	Volume m ³ 4300 complessivi	

Valutazione Architettonico-Ambientale

Vincoli:

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

Stato di conservazione:

- ☒ buono
- ☐ 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

- Coppi e pannelli fotovoltaici integrati

- _____

- _____

Buono Mediocre Cattivo

☒ ☐ ☐

copertura

- legno

- _____

- _____

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



Interventi ammessi:

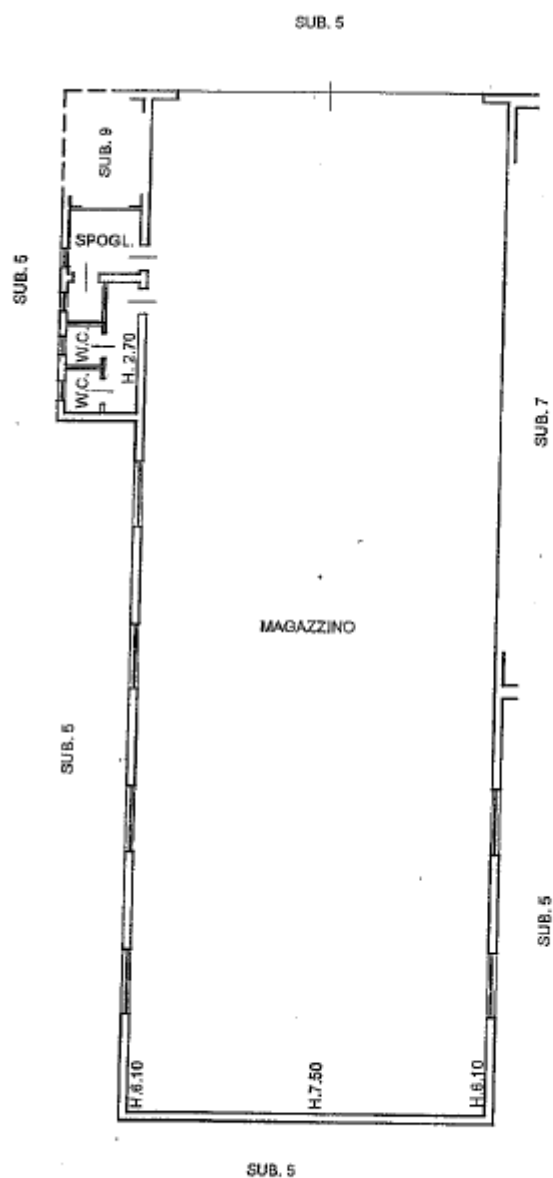
Trasformazione dell' immobile in magazzini di servizio o deposito e attività artigianali compatibili con la attività agricola

Destinazione d'uso

Altro attività di deposito, magazzino, attività artigianali compatibili

Modalità di intervento e prescrizioni

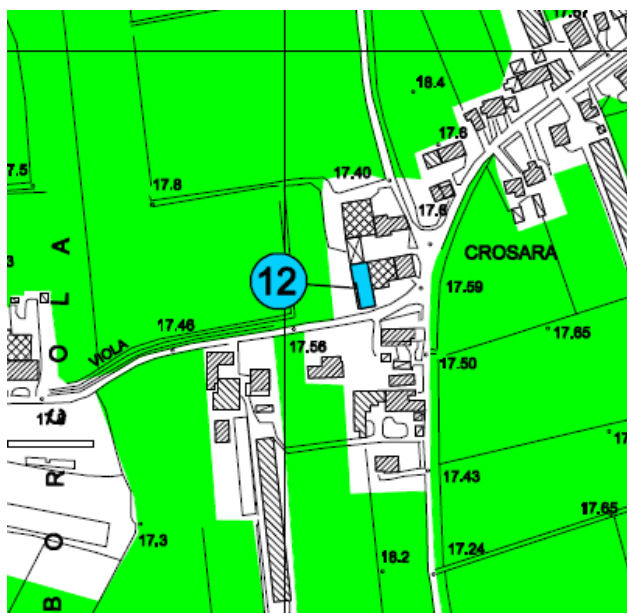
L'intervento, complessivamente, dovrà prevedere eventuali sistemazioni esterne delle aree scoperte pertinenti finalizzate alla attività richieste

Planimetria Catastale

PIANO TERRA



Tavola agronomica della SAU



Tav. 4 del PAT

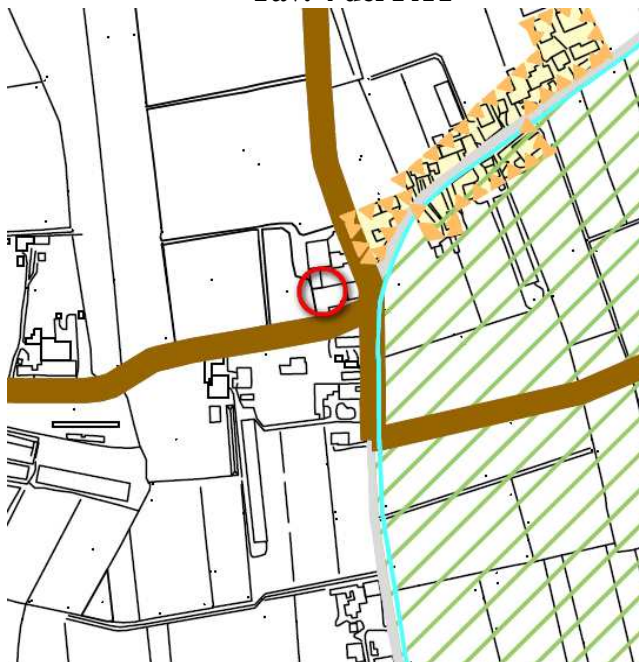


Tavola agronomica (Fabbricati rurali)

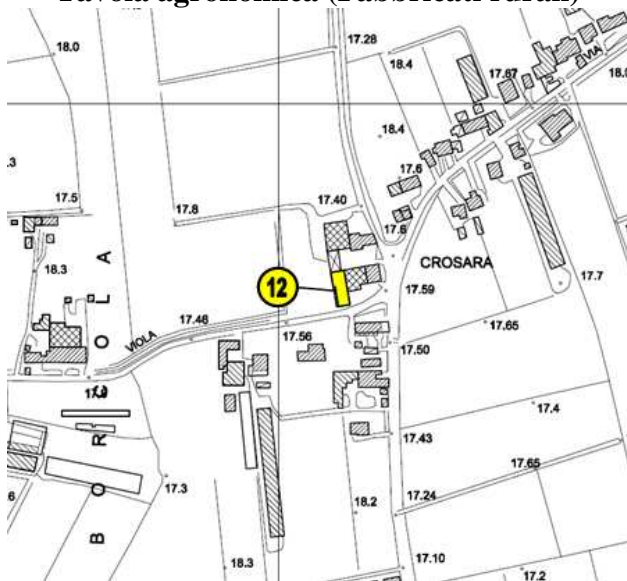
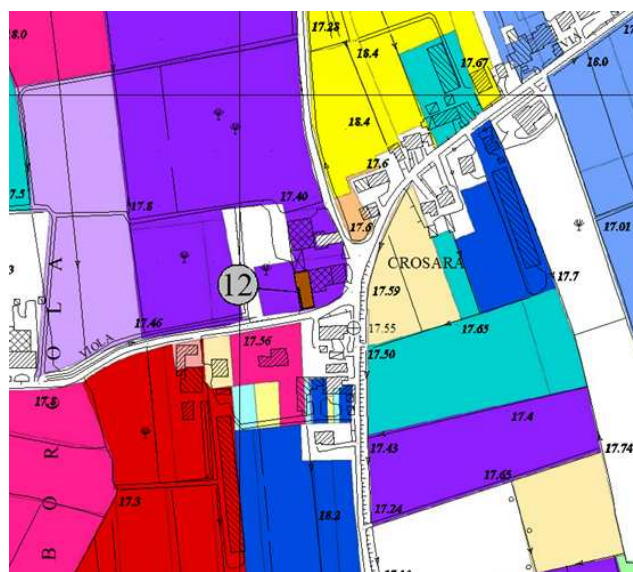


Tavola agronomica (aziende agricole)





COMUNE DI ROVERCHIARA
Provincia di Verona

SCHEDA E	PIANO INTERVENTI Fabbricati non più funzionali all'attività agricola	UNITA' EDILIZIA N. 1
N. 13	Località <u>via Bottazza, 11 - Roverchiara (VR)</u>	
	Dati Catastali <u>Fabbricato: Foglio 21 mappale n.176 sub. 2</u>	
	Descrizione dell'immobile esistente <u>Il fabbricato di cui si richiede la "non funzionalità" è costituito da una unica unità: un vecchio rustico non più utilizzato per fini agricoli da oltre 40 anni, individuato nella domanda con il progressivo n. 7.</u>	
	Caratteri dimensionali esistenti	Destinazione d'uso esistente
	Piano Terra m ² 157	P.T. ripostiglio
	Piano1 m ² 157	P1 fienile
	Altezza max gronda m 6.10	
	Volume m ³ 600 complessivi	

Valutazione Architettonico-Ambientale

<p>Vincoli:</p> <div style="margin-left: 20px;"> <input type="checkbox"/> Ambientale <input type="checkbox"/> Monumentale <input type="checkbox"/> Paesaggistico (corsi d'acqua) <input type="checkbox"/> Archeologico <input type="checkbox"/> Ambientale </div>	<p>Stato di conservazione:</p> <div style="margin-left: 20px;"> <input checked="" type="checkbox"/> buono <input type="checkbox"/> mediocre <input type="checkbox"/> cattivo <input type="checkbox"/> pessimo </div>
<p>Valore Ambientale:</p> <div style="margin-left: 20px;"> <input type="checkbox"/> Elemento emergente <input type="checkbox"/> Elemento ripetitivo originale <input type="checkbox"/> Elemento ripetitivo manomesso <input checked="" type="checkbox"/> Elemento privo di valore ambientale <input type="checkbox"/> Elemento in contrasto con l'ambiente <input type="checkbox"/> Elemento compatibile con l'ambiente </div>	<p>Caratteristiche costruttive:</p> <p>strutture verticali</p> <div style="margin-left: 20px;"> - Muratura – struttura metallica - _____ - _____ </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 5px;"> Buono Mediocre Cattivo </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> </div> <p>Strutture orizzontali</p> <div style="margin-left: 20px;"> - Solai in laterocemento - _____ - _____ </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 5px;"> Buono Mediocre Cattivo </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> </div> <p>copertura</p> <div style="margin-left: 20px;"> - metallica - travi in cemento armato – manto in tegole di laterizio - _____ </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 5px;"> Buono Mediocre Cattivo </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> </div>
<p>Contesto Ambientale:</p> <div style="margin-left: 20px;"> <input type="checkbox"/> Isolato <input type="checkbox"/> Presenza di giardini <input type="checkbox"/> Presenza di brolo <input type="checkbox"/> Corte <input checked="" type="checkbox"/> Altri fabbricati di proprietà <input type="checkbox"/> Fabbricati altra proprietà </div>	
<p>Particolari Architettonici:</p> <div style="margin-left: 20px;"> <input type="checkbox"/> elementi pittorici: _____ <input type="checkbox"/> elementi scultorei: _____ <input type="checkbox"/> cornici e/o marcapiani: _____ <input type="checkbox"/> elementi isolati: _____ <input checked="" type="checkbox"/> nessuno <input type="checkbox"/> manto copertura pietra: _____ <input type="checkbox"/> muro in pietra a vista: _____ <input type="checkbox"/> altro: _____ </div>	

Documentazione fotografica



Interventi ammessi:

Trasformazione dell' immobile residenziale

Destinazione d'uso

Altro residenziale e compatibile

Modalità di intervento e prescrizioni

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia: l'intervento, complessivamente, dovrà prevedere la ristrutturazione edilizia per adeguamento alla nuova destinazione d'uso e la sistemazione delle pertinenze che dovranno essere soggette a riordino ambientale con accessori coerenti con il contesto rurale e dovranno essere realizzate le opportune aree dedicate per la movimentazione e parcheggi.

Prescrizioni

La destinazione ammessa deve essere compatibile con la fascia di vincolo determinata dall'allevamento ai sensi della L.R. 11/2004.

Volumetria massima

Non superiore a quella in atto

Altezza massima

Non superiore a quella in atto

Planimetria Catastale

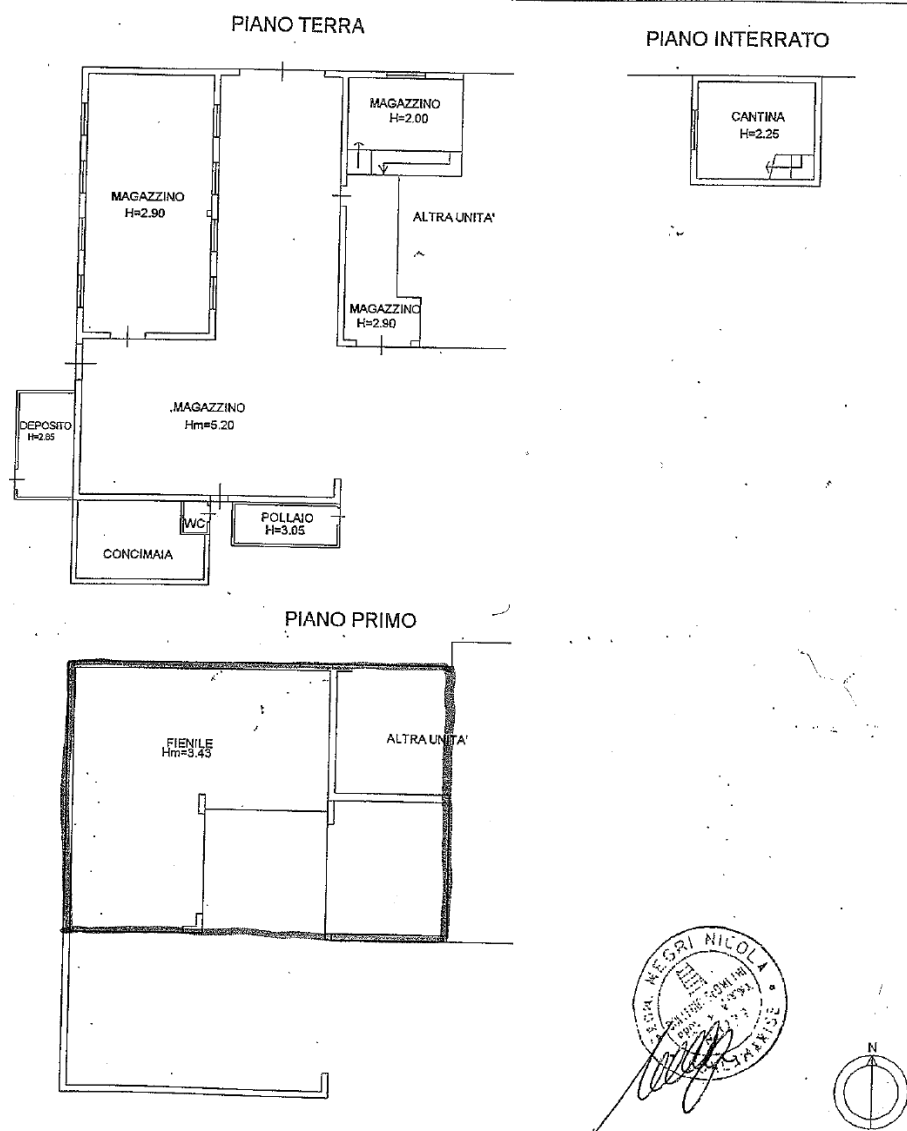


Tavola agronomica della SAU



Tav. 4 del PAT

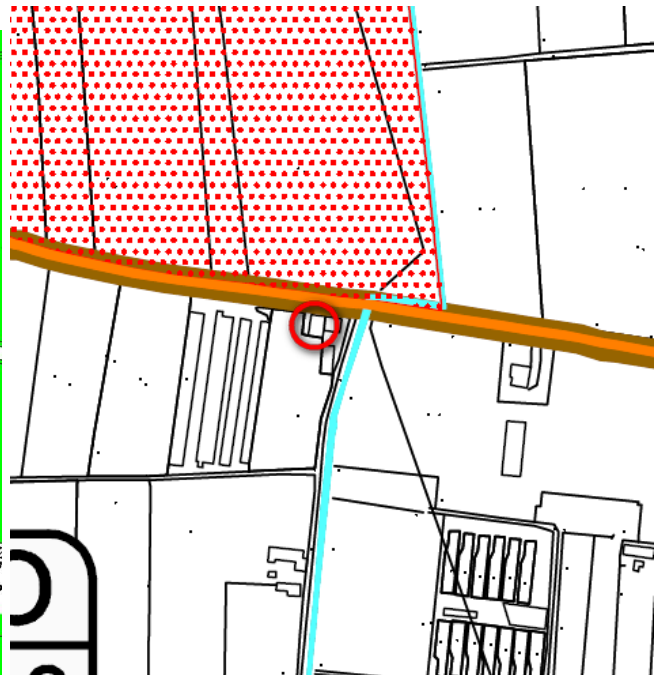


Tavola agronomica (Fabbricati rurali)

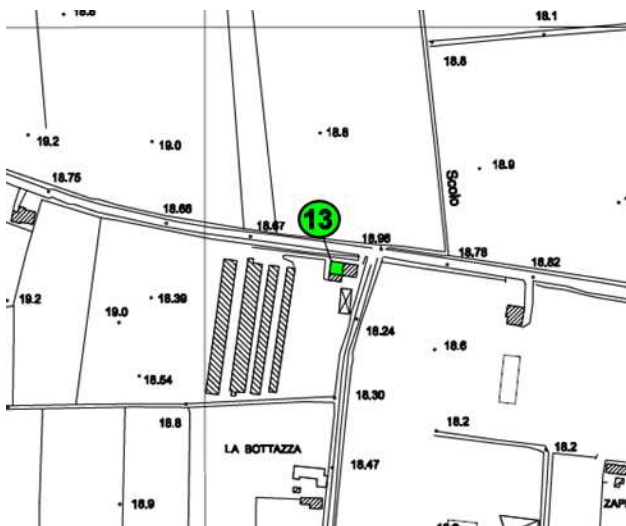


Tavola agronomica (aziende agricole)





COMUNE DI ROVERCHIARA
Provincia di Verona
II Var. P.I.

SCHEDA E	PIANO INTERVENTI Fabbricati non più funzionali all'attività agricola	UNITA' EDILIZIA N. 1
N. 14 BIS	Località <u>via s. Toscana – loc. Minello, Roverchiara (VR)</u>	
	Dati Catastali <u>Fabbricato: Foglio 8 mappale n.506, 507, 33 e 508</u>	
	Descrizione dell'immobile esistente <u>I fabbricati di cui si richiede la “non funzionalità” sono costituiti da due vecchi edifici in condizioni molto precarie, composti da una parte da abitazione e una parte annesso rustico e da un edificio separato accessorio.</u>	
	Caratteri dimensionali esistenti	Destinazione d'uso esistente
	Piano Terra m ² 215	P.T. abitazione + annesso
	Piano1 m ² 215	P1 abitazione + annesso
	Accessorio m ² 36	
	Altezza max gronda m 5	
	Volume m ³ 1670 complessivi	

Valutazione Architettonico-Ambientale

<p>Vincoli:</p> <div style="margin-left: 20px;"> <input type="checkbox"/> Ambientale <input type="checkbox"/> Monumentale <input type="checkbox"/> Paesaggistico (corsi d'acqua) <input type="checkbox"/> Archeologico <input type="checkbox"/> Ambientale </div>	<p>Stato di conservazione:</p> <div style="margin-left: 20px;"> <input type="checkbox"/> buono <input type="checkbox"/> mediocre <input type="checkbox"/> cattivo <input checked="" type="checkbox"/> pessimo </div>
<p>Valore Ambientale:</p> <div style="margin-left: 20px;"> <input type="checkbox"/> Elemento emergente <input type="checkbox"/> Elemento ripetitivo originale <input type="checkbox"/> Elemento ripetitivo manomesso <input checked="" type="checkbox"/> Elemento privo di valore ambientale <input type="checkbox"/> Elemento in contrasto con l'ambiente <input type="checkbox"/> Elemento compatibile con l'ambiente </div>	<p>Caratteristiche costruttive:</p> <p>strutture verticali</p> <div style="margin-left: 20px;"> - Muratura – struttura metallica - _____ - _____ </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 5px;"> Buono Mediocre Cattivo </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> </div> <p>Strutture orizzontali</p> <div style="margin-left: 20px;"> - assito a struttura lignea - _____ - _____ </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 5px;"> Buono Mediocre Cattivo </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> </div> <p>copertura</p> <div style="margin-left: 20px;"> - metallica - manto in coppi di laterizio - _____ </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 5px;"> Buono Mediocre Cattivo </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> </div>
<p>Contesto Ambientale:</p> <div style="margin-left: 20px;"> <input checked="" type="checkbox"/> Isolato <input type="checkbox"/> Presenza di giardini <input type="checkbox"/> Presenza di brolo <input type="checkbox"/> Corte <input type="checkbox"/> Altri fabbricati di proprietà <input type="checkbox"/> Fabbricati altra proprietà </div>	
<p>Particolari Architettonici:</p> <div style="margin-left: 20px;"> <input type="checkbox"/> elementi pittorici: _____ <input type="checkbox"/> elementi scultorei: _____ <input type="checkbox"/> cornici e/o marcapiani: _____ <input type="checkbox"/> elementi isolati: _____ <input type="checkbox"/> nessuno <input type="checkbox"/> manto copertura pietra: _____ <input type="checkbox"/> muro in pietra a vista: _____ <input checked="" type="checkbox"/> altro sporto di gronda in laterizio a vista _____ </div>	

Documentazione fotografica



Interventi ammessi:

Trasformazione dell' immobile residenziale

Destinazione d'uso (fabbricato A) porzione già ad uso residenziale

Piano terra Già ad uso residenza (nessun cambio di destinazione d'uso)

Piano primo Già ad uso residenza (nessun cambio di destinazione d'uso)

Destinazione d'uso (fabbricato A) porzione ad uso magazzino

Piano terra Residenza ed attività compatibili

Piano primo Residenza ed attività compatibili

Destinazione d'uso (fabbricato B)

Altro Accessorio a servizio degli edifici A (rimessa, magazzino, deposito,...)

Modalità di intervento L'intervento, complessivamente, dovrà prevedere la ristrutturazione edilizia con particolare cura alla salvaguardia delle caratteristiche formali e/o della tradizione dei luoghi. E' possibile lo spostamento del fabbricato tramite demolizione e ricostruzione. Le pertinenze dovranno essere soggette a riordino ambientale con accessori coerenti con il contesto rurale e dovranno essere realizzate le opportune aree dedicate per la movimentazione e parcheggi.

Prescrizioni

La destinazione ammessa deve essere compatibile con la fascia di vincolo determinata dall'allevamento ai sensi della L.R. 11/2004.

Non sono consentite più di due unità abitative le quali, se previste, dovranno essere rappresentate da un unico corpo di fabbrica e non quindi due corpi di fabbrica separati.

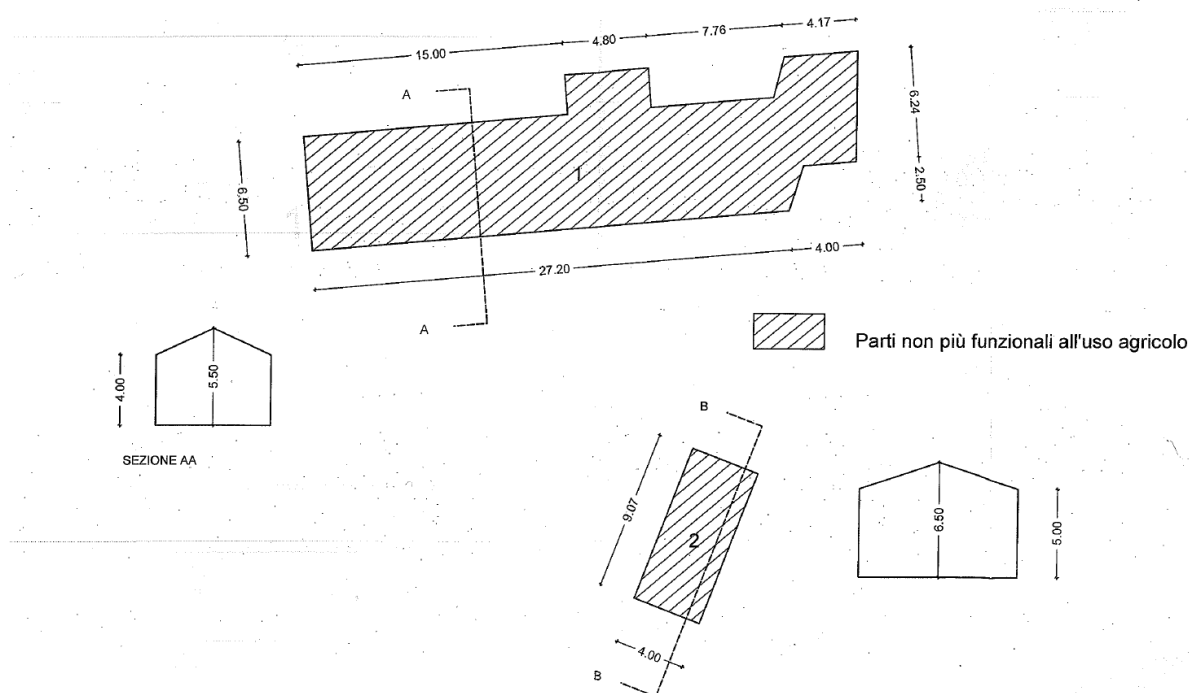
Volumetria massima

il volume esistente potrà essere diviso e parte della volumetria potrà essere venduta o utilizzata in un secondo momento.

Altezza massima

altezza massima di due piani abitabili;

Planimetria Catastale





COMUNE DI ROVERCHIARA
Provincia di Verona

SCHEDA E	PIANO INTERVENTI Fabbricati non più funzionali all'attività agricola	UNITA' EDILIZIA N. 1
N. 15	Località <u>via Cavezzabuttolo, 7 - Roverchiara (VR)</u>	
	Dati Catastali <u>Fabbricato: Foglio 12 mappale n.317, 328, 329, 158 sub. 1- 2</u>	
	Descrizione dell'immobile esistente <u>Il fabbricato di cui si richiede la "non funzionalità" è costituito da una unica unità: si tratta di un fabbricato adibito a magazzino ricovero attrezzi, costruito in muratura di cls, tetto in ferro con copertura in lastre ondulate di fibrocemento.</u>	
	Caratteri dimensionali esistenti	Destinazione d'uso esistente
	Piano Terra m ² 330	P.T. magazzino ricovero attrezzi agricoli
	Piano m ²	P1
	Altezza max gronda m 6.10	
	Volume m ³ 1650 complessivi	

Valutazione Architettonico-Ambientale

Vincoli:

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

Stato di conservazione:

- ☒ buono
- ☐ 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

- _____

- _____

Buono Mediocre Cattivo

☒

☐

☐

copertura

- metallica

- _____

Buono Mediocre Cattivo

☒

☐

☐

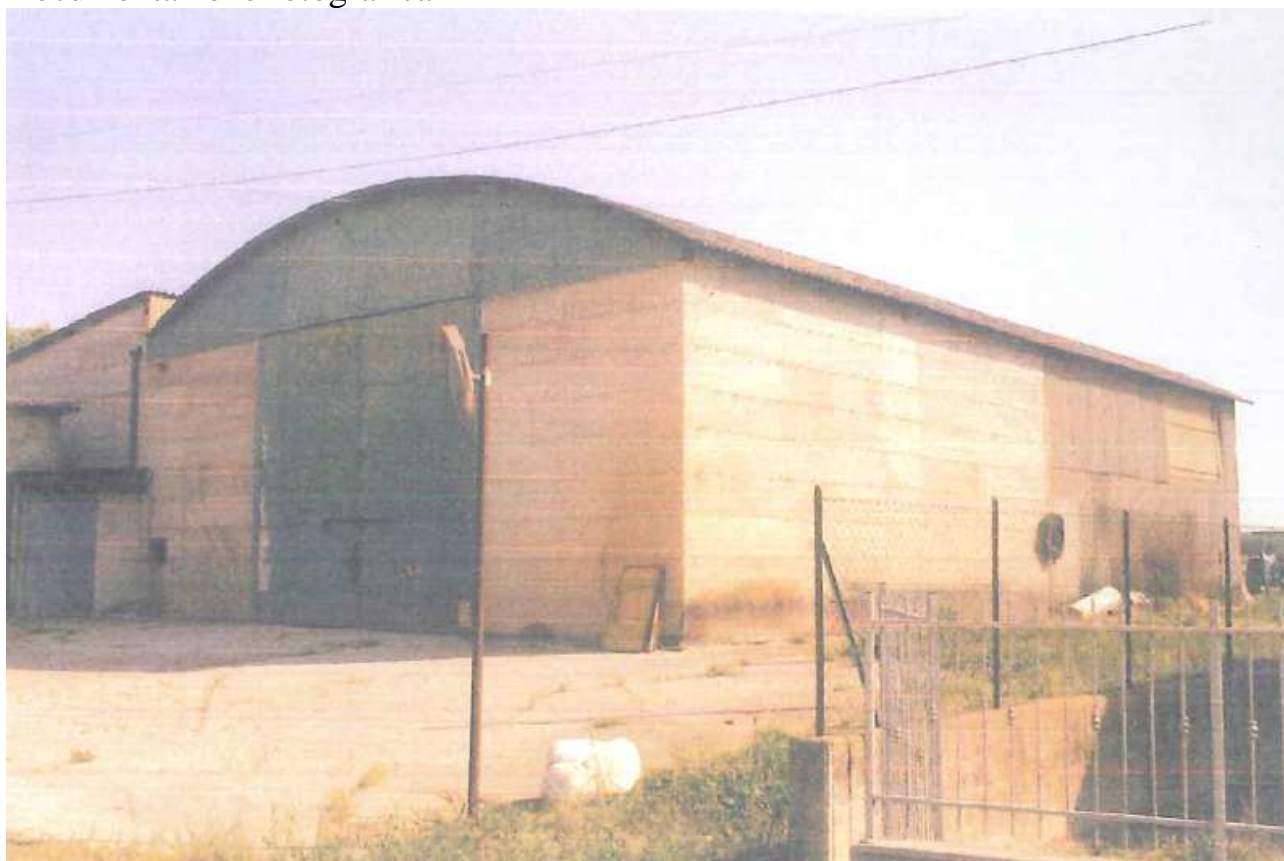
Contesto Ambientale:

- ☒ 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



Interventi ammessi:

Trasformazione dell' immobile in artigianato di servizio, magazzino deposito secondo lo schema seguente:

Destinazione d'uso

Altro attività artigianali compatibili con la attività agricola

Modalità di intervento e prescrizioni

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia per adeguare il fabbricato alle destinazioni d'uso ammesse. L'intervento, complessivamente, dovrà prevedere la ristrutturazione edilizia con la sostituzione dei materiali in contrasto con le caratteristiche rurali della zona. Potrà essere prevista la ricomposizione volumetrica a condizione che l'intervento siano adeguato al contesto ambientale in cui l'edificio è inserito. Si dovrà prevedere la sistemazione delle pertinenze che dovranno essere soggette a riordino ambientale con accessori coerenti con il contesto rurale e dovranno essere realizzate le opportune aree dedicate per la movimentazione e parcheggi.

Superficie coperta massima

Non superiore a quella in atto

Altezza massima

Non superiore a quella in atto

Planimetria Catastale

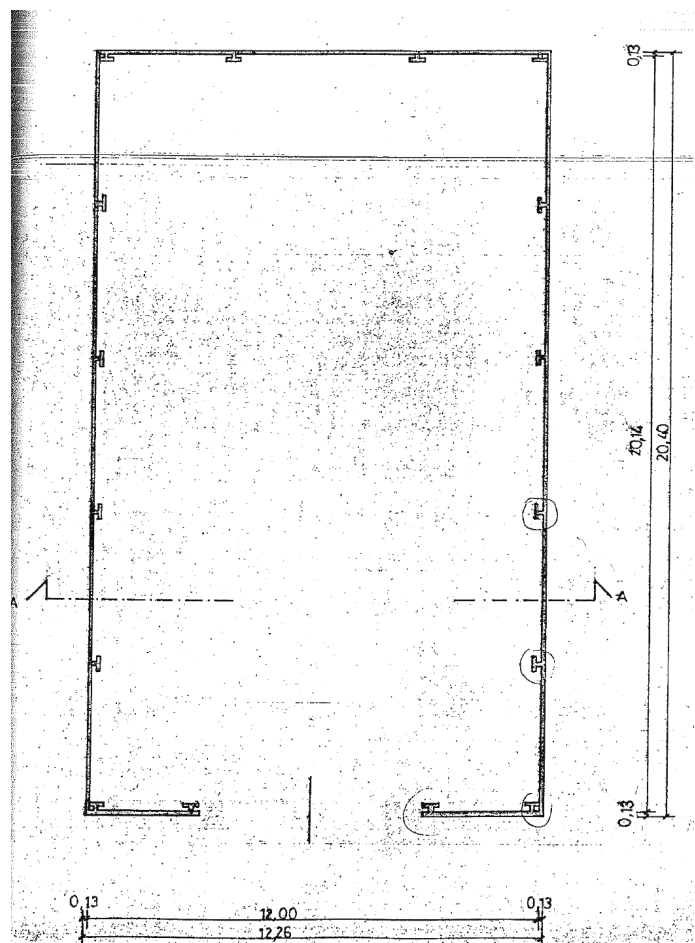
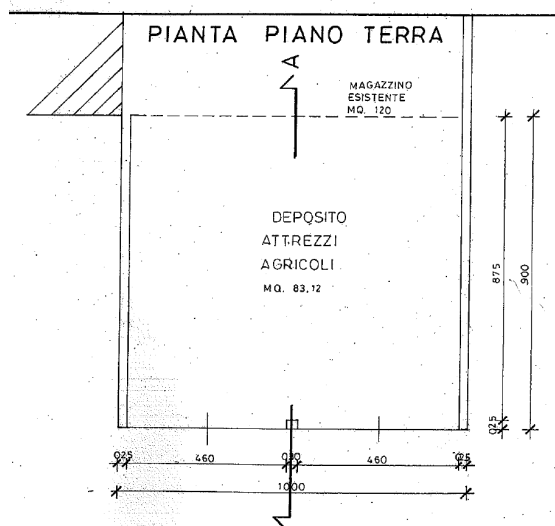


Tavola agronomica della SAU



Tav. 4 del PAT

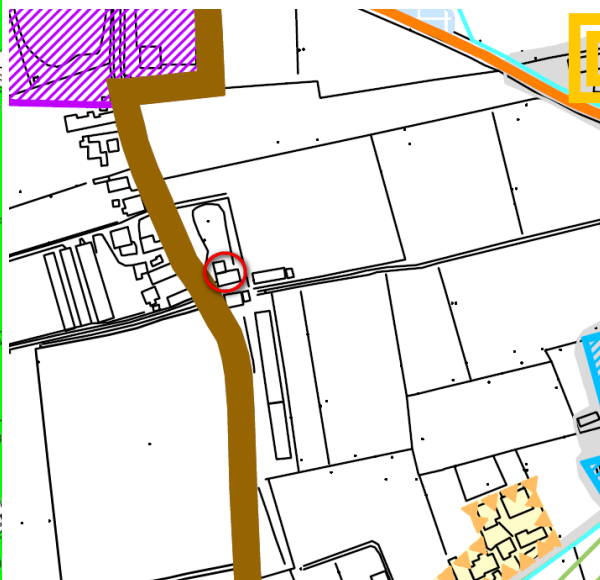
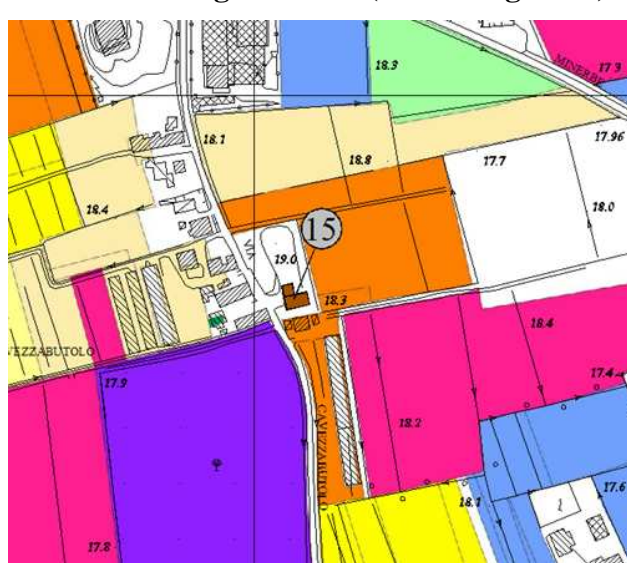


Tavola agronomica (Fabbricati rurali)



Tavola agronomica (aziende agricole)





COMUNE DI ROVERCHIARA
Provincia di Verona

SCHEDA E	PIANO INTERVENTI Fabbricati non più funzionali all'attività agricola	UNITA' EDILIZIA N. 1
N. 16	Località via s. Toscana, 7 - Roverchiara (VR)	
	Dati Catastali Fabbricato: Foglio 21 mappale 23	
	Descrizione dell'immobile esistente <u>Si tratta di un fabbricato ad uso magazzino ricovero attrezzi, costruito in muratura di cls, con tetto in ferro con copertura in lastre ondulate di fibrocemento</u>	
	Caratteristiche dimensionali esistenti	Destinazione d'uso esistente
	Piano Terzo 2300	P.T. tunnel avicoli
	Piano primo	P1
	Altezza x gronda m 6.10	
	Volume m ³ 50 complessivi	



COMUNE DI ROVERCHIARA

C.A.P. 37050

PROVINCIA DI VERONA

Cod. Fisc. 82002370235
Part. IVA 0170308 0232

N. 5341/5229 di protocollo

Li, 12 ottobre 2011
Tel. (0442) 689014 - Fax (0442) 689027

OGGETTO: Scheda n. 8 - Prot. n. 2433 del 30.04.2011, relativa all'individuazione di fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo.

Raccomandata A.R.



Spett.le
STUDIO BENINCA'
Via Serena, 1
37036 SAN MARTINO BUON ALBERGO (VR)

E, p.c.
Gent.ma Sig.ra
GUARINONI ROSANNA
Via Rambosola, 14
37050 ROVERCHIARA

Si trasmette, in allegato, la comunicazione inoltrata in data 11 ottobre 2011 al n. 5341 di prot. dalla Sig.ra Guarinoni, riguardante la scheda in oggetto richiamata, in quanto la stessa signora intende mantenere l'attuale destinazione d'uso dei fabbricati.

Distinti saluti.



IL SINDACO
(Gino Lorenzetti)



COMUNE DI ROVERCHIARA
Provincia di Verona

SCHEDA E	PIANO INTERVENTI Fabbricati non più funzionali all'attività agricola	UNITA' EDILIZIA N. 1
N. 17	Località <u>via Paluvecchio, 21 - Roverchiara (VR)</u>	
	Dati Catastali <u>Fabbricato: Foglio 1 mappale n.203 sub. 1, 2, 3</u>	
	Descrizione dell'immobile esistente <u>I fabbricati di cui si richiede la "non funzionalità" sono costituiti da 3 unità (già oggetto di DGR 807 del 09/04/2002 - scheda 7):</u> <u>-n°1 - un fabbricato unico costituito da una abitazione dei primi del 1900, che in quanto tale ha già la destinazione residenziale;</u> <u>-n° 2 – essiccatoio ed ex abitazione realizzati ante 1900, a due piani su dei quali, in parte, fu ricavata nei primi del 1900 la casa per i salariati ed una cantina. In seguito, a fine anni 60 fu aggiunto un porticato</u> <u>- n° 3 una stalla di fine anni '60 ed essiccatoi annessi.</u> <u>Nei decenni successivi i vari corpi di fabbrica sono stati usati per essiccare il tabacco, come caseificio e per residenza. Attualmente sono in disuso: contengono le vecchie macchine ed attrezzature aziendali non più impiegate. Versano in condizioni di degrado e non possono essere fruiti in sicurezza.</u>	
	Caratteri dimensionali esistenti	Destinazione d'uso esistente
	Piano Terra m ² 133 / 559 / 578	P.T. residenza / deposito macchine e attrezzi agricoli /stalla
	Piano I m ² 133 + 559	P.1 residenza / deposito macchine e attrezzi agricoli
	Piano II m ² 559	P.2 deposito macchine e attrezzi agricoli
	Altezza max gronda m 8.50	
	Volume: n° 1 = 930 m ³ n° 2 = 4340 m ³ n° 3 = 3180 m ³	

Valutazione Architettonico-Ambientale complessiva

<p>Vincoli:</p> <div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="margin-right: 10px;"> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> </div> <div> <p>Ambientale</p> <p>Monumentale</p> <p>Paesaggistico (corsi d'acqua)</p> <p>Archeologico</p> <p>Ambientale</p> </div> </div>	<p>Stato di conservazione:</p> <div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="margin-right: 10px;"> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> </div> <div> <p>buono</p> <p>mediocre</p> <p>cattivo</p> <p>pessimo</p> </div> </div>
<p>Valore Ambientale:</p> <div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="margin-right: 10px;"> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> </div> <div> <p>Elemento emergente</p> <p>Elemento ripetitivo originale</p> <p>Elemento ripetitivo manomesso</p> <p>Elemento privo di valore ambientale</p> <p>Elemento in contrasto con l'ambiente</p> <p>Elemento compatibile con l'ambiente</p> </div> </div>	<p>Caratteristiche costruttive:</p> <p>strutture verticali</p> <ul style="list-style-type: none"> - muratura - struttura metallica - _____ <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> Buono Mediocre Cattivo </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> </div> <p>Strutture orizzontali</p> <ul style="list-style-type: none"> - legno - _____ - _____ <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> Buono Mediocre Cattivo </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> </div> <p>copertura</p> <ul style="list-style-type: none"> - Manto in coppi - _____ - _____ <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> Buono Mediocre Cattivo </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> </div>
<p>Contesto Ambientale:</p> <div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="margin-right: 10px;"> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> </div> <div> <p>Isolato</p> <p>Presenza di giardini</p> <p>Presenza di brolo</p> <p>Corte</p> <p>Altri fabbricati di proprietà</p> <p>Fabbricati altra proprietà</p> </div> </div>	
<p>Particolari Architettonici:</p> <div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="margin-right: 10px;"> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> </div> <div> <p>elementi pittorici: _____</p> <p>elementi scultorei: _____</p> <p>cornici e/o marcapiani: _____</p> <p>elementi isolati: _____</p> <p>nessuno</p> <p>manto copertura pietra: _____</p> <p>muro in pietra a vista: _____</p> <p>altro: _____</p> </div> </div>	

Documentazione fotografica





Fabbricato 1



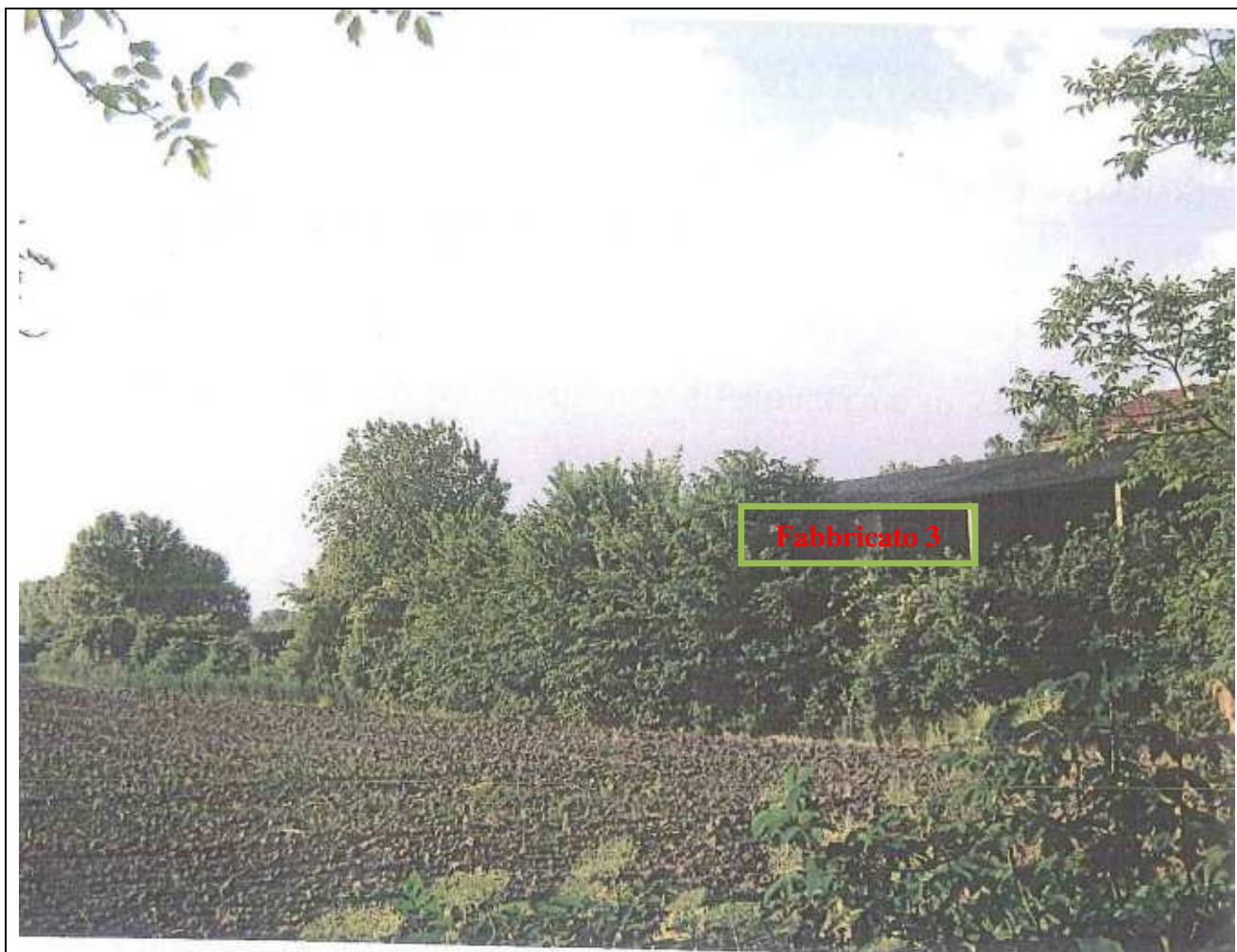
Fabbricato 2



Fabbricato 2



Fabbricato 3



Interventi ammessi (in coerenza con la DGR 807 del 09/04/2002 - scheda 7):

Trasformazione dell'intero immobile in residenza e accessori alla residenza, artigianato di servizio e attività di agriturismo e/o ospitalità rurale, secondo lo schema seguente:

Destinazione d'uso (fabbricato 1)

Piano terra Già ad uso residenza (nessun cambio di destinazione d'uso)

Piano primo Già ad uso residenza (nessun cambio di destinazione d'uso)

Destinazione d'uso (fabbricato 2)

Piano terra Residenza ed attività compatibili, agriturismo e/o ospitalità rurale

Piano primo Residenza ed attività compatibili, agriturismo e/o ospitalità rurale

Destinazione d'uso (fabbricato 3)

Altro Accessorio a servizio degli edifici 1, 2 (rimessa, magazzino, deposito,...)

Modalità di intervento e prescrizioni

L'intervento, complessivamente, dovrà prevedere la ristrutturazione edilizia con particolare cura alla salvaguardia e valorizzazione delle caratteristiche formali originarie e/o della tradizione dei luoghi, con conservazione delle caratteristiche sostanziali esterne.

Per quanto riguarda il fabbricato 2 gli interventi di ristrutturazione potranno prevedere la ricomposizione volumetrica e architettonica a condizione che le stesse siano adeguate al particolare contesto ambientale in cui è inserito.

Le pertinenze di notevole estensione dovranno essere soggette a riordino ambientale con accessori coerenti con il contesto rurale e dovranno essere realizzate le opportune aree dedicate per la

movimentazione e parcheggi.

Prescrizioni

Le attività previste dovranno comunque essere consone ai caratteri ambientali e di fruizione eco-sostenibile delle aree umide.

Volumetria massima

Non superiore a quella in atto

Altezza massima

Non superiore a quella in atto

Planimetria Catastale

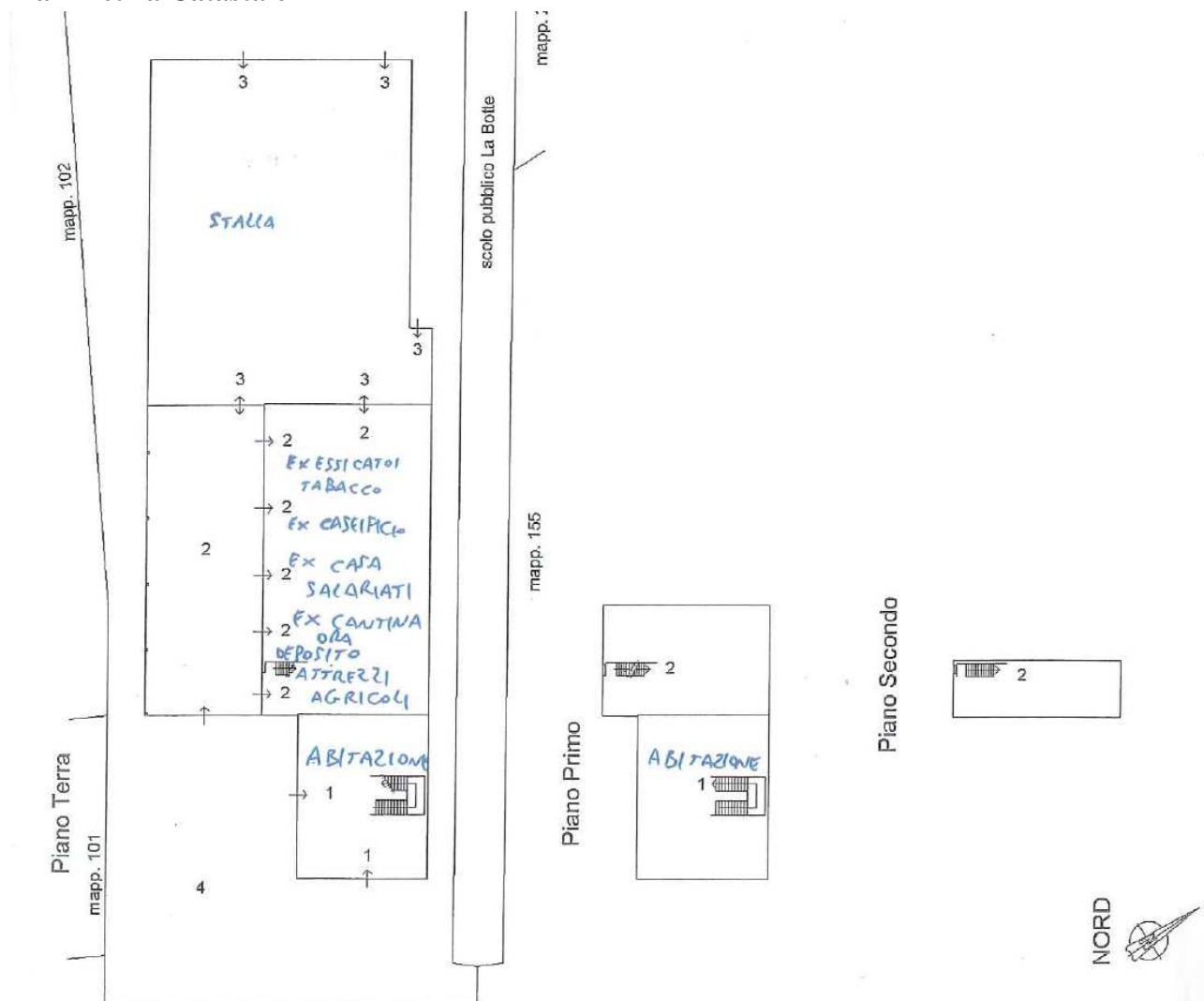
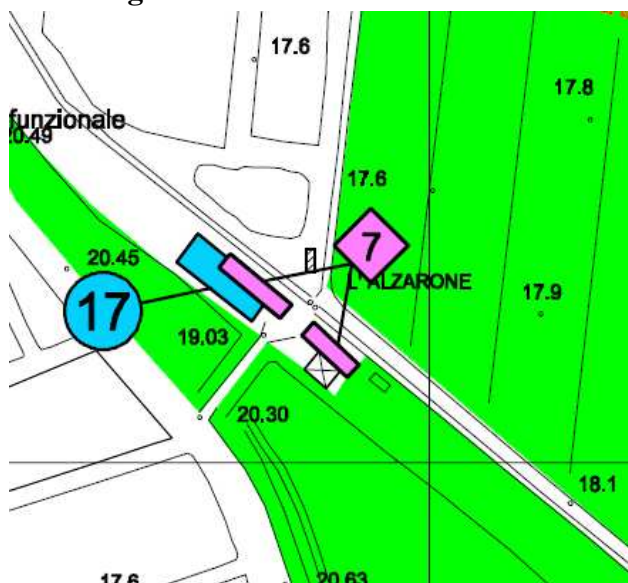


Tavola agronomica della SAU



Tav. 4 del PAT



Tavola agronomica (Fabbricati rurali)



Tavola agronomica (aziende agricole)*



***I fabbricati insistono nell'azienda agricola intestata a Rancan Teresina**



COMUNE DI ROVERCHIARA
Provincia di Verona

SCHEDA E	PIANO INTERVENTI Fabbricati non più funzionali all'attività agricola	UNITA' EDILIZIA N. 1
N. 18	Località <u>via Livellon - Roverchiara (VR)</u>	
	Dati Catastali <u>Fabbricato: Foglio 22 mappale n.115 - 117</u>	
	Descrizione dell'immobile esistente <u>I fabbricati di cui si richiede la "non funzionalità" sono costituiti da più unità: complessivamente si tratta di una vecchia abitazione rurale, con annessi stalla, e fabbricati rustici con volumi significativi ed in stato di forte abbandono.</u>	
	Caratteri dimensionali esistenti	Destinazione d'uso esistente
	Piano Terra: m ² 560 circa	P.T.: abitazione e rustici
	Piano1: m ² 290 circa	P1: abitazione e fienile
	Altezza max gronda : m 6.00	
	Volumetria: m ³ 3132 complessivi	

Valutazione Architettonico-Ambientale

<p>Vincoli:</p> <div style="margin-left: 20px;"> <input type="checkbox"/> Ambientale <input type="checkbox"/> Monumentale <input type="checkbox"/> Paesaggistico (corsi d'acqua) <input type="checkbox"/> Archeologico <input type="checkbox"/> Ambientale </div>	<p>Stato di conservazione:</p> <div style="margin-left: 20px;"> <input type="checkbox"/> buono <input type="checkbox"/> mediocre <input type="checkbox"/> cattivo <input checked="" type="checkbox"/> pessimo </div>
<p>Valore Ambientale:</p> <div style="margin-left: 20px;"> <input type="checkbox"/> Elemento emergente <input type="checkbox"/> Elemento ripetitivo originale <input type="checkbox"/> Elemento ripetitivo manomesso <input checked="" type="checkbox"/> Elemento privo di valore ambientale <input type="checkbox"/> Elemento in contrasto con l'ambiente <input type="checkbox"/> Elemento compatibile con l'ambiente </div>	<p>Caratteristiche costruttive:</p> <p>strutture verticali</p> <div style="margin-left: 20px;"> - Muratura di mattoni - _____ - _____ </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> Buono Mediocre Cattivo </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> </div> <p>Strutture orizzontali</p> <div style="margin-left: 20px;"> - Lignee - _____ - _____ </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> Buono Mediocre Cattivo </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> </div> <p>copertura</p> <div style="margin-left: 20px;"> - Coppi in laterizio - _____ </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> Buono Mediocre Cattivo </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> </div>
<p>Contesto Ambientale:</p> <div style="margin-left: 20px;"> <input type="checkbox"/> Isolato <input type="checkbox"/> Presenza di giardini <input type="checkbox"/> Presenza di brolo <input type="checkbox"/> Corte <input type="checkbox"/> Altri fabbricati di proprietà <input type="checkbox"/> Fabbricati altra proprietà </div>	
<p>Particolari Architettonici:</p> <div style="margin-left: 20px;"> <input type="checkbox"/> elementi pittorici: _____ <input type="checkbox"/> elementi scultorei: _____ <input type="checkbox"/> cornici e/o marcapiani: _____ <input type="checkbox"/> elementi isolati: _____ <input type="checkbox"/> nessuno <input type="checkbox"/> manto copertura pietra: _____ <input checked="" type="checkbox"/> muro in pietra a vista: _____ <input type="checkbox"/> altro: _____ </div>	

Documentazione fotografica



Interventi ammessi:

Trasformazione dell'intero immobile in residenza e accessori alla residenza, artigianato di servizio e attività di agriturismo, o deposito secondo lo schema seguente:

Destinazione d'uso (fabbricato A)

Piano terra Già ad uso residenza (nessun cambio di destinazione d'uso)

Piano primo Già ad uso residenza (nessun cambio di destinazione d'uso)

Destinazione d'uso (fabbricato B)

Piano terra Residenza ed attività compatibili, o deposito

Piano primo Residenza ed attività compatibili, o deposito

Destinazione d'uso (fabbricato C)

Altro Accessorio a servizio degli edifici A, B (rimessa, magazzino, deposito,...)

Modalità di intervento e prescrizioni

L'intervento, complessivamente, dovrà prevedere la ristrutturazione edilizia con particolare cura alla salvaguardia e valorizzazione delle caratteristiche formali originarie e/o della tradizione dei luoghi, con conservazione delle caratteristiche sostanziali esterne.

In particolare per quanto riguarda l'edificio C è ammessa la sostituzione edilizia con la ricomposizione volumetrica e con forme e materiali adeguati al contesto agricolo in cui è inserito.

Le pertinenze di notevole estensione dovranno essere soggette a riordino ambientale con accessori coerenti con il contesto rurale e dovranno essere realizzate le opportune aree dedicate per la movimentazione e parcheggi.

Superficie coperta e volumetria massima

Non superiore a quella in atto

Altezza massima

Non superiore a quella in atto

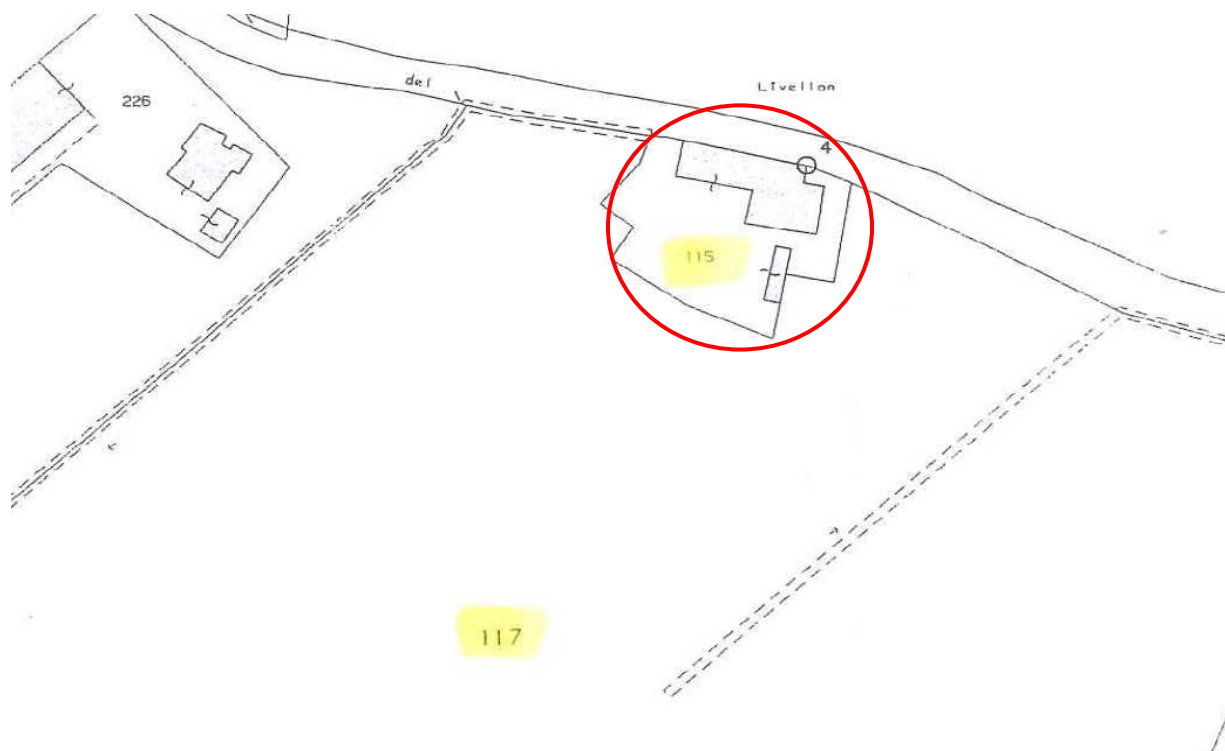
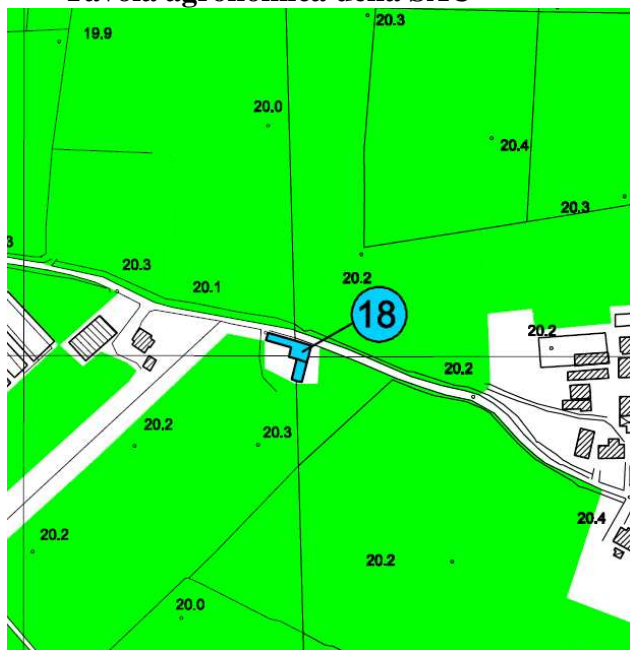
Estratto di mappa

Tavola agronomica della SAU



Tav. 4 del PAT

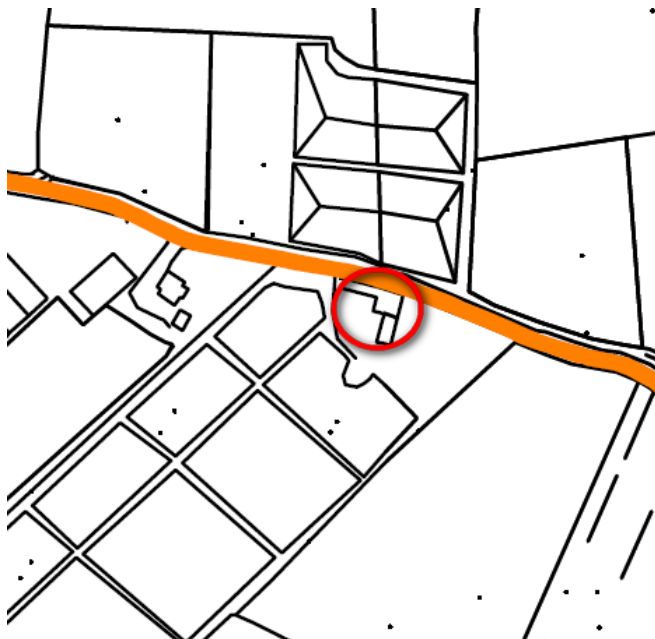
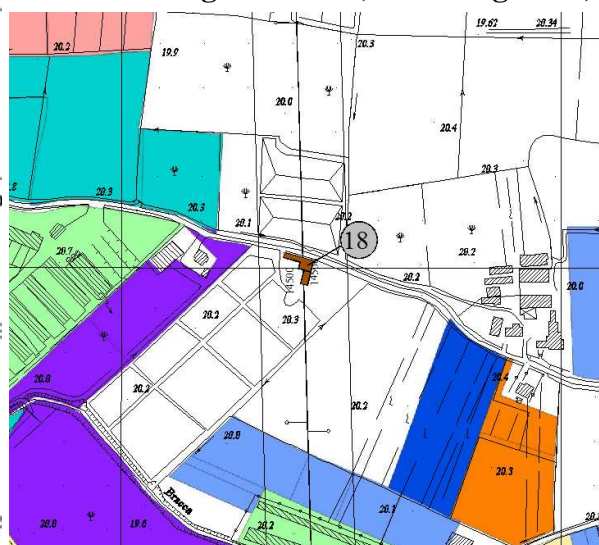


Tavola agronomica (Fabbricati rurali)



Tavola agronomica (aziende agricole)





COMUNE DI ROVERCHIARA
Provincia di Verona

SCHEDA E	PIANO INTERVENTI Fabbricati non più funzionali all'attività agricola	UNITA' EDILIZIA N. 3
N. 19	Località <u>Via Fossa, 70 – Roverchiara (VR)</u>	
	Dati Catastali <u>Fabbricato: Foglio 16 mappali n. 368</u>	
	Descrizione dell'immobile esistente <u>Il fabbricato di cui si richiede la “non funzionalità” è costituito da un unico corpo di fabbrica che comprende un deposito per il ricovero attrezzi agricoli non più consono alle attività agricole e attualmente in disuso da diverso tempo; lo stesso presenta precarie condizioni generali.</u>	
	Caratteri dimensionali esistenti	Destinazione d'uso esistente
	Piano Terra m ² 71,00	P. S1. <u>deposito</u>
	Altezza max gronda m	4.40 m
	Volume m ³ 220	

Valutazione Architettonico-Ambientale

<p>Vincoli:</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <input type="checkbox"/> Ambientale </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <input type="checkbox"/> Monumentale </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <input type="checkbox"/> Paesaggistico </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <input type="checkbox"/> Archeologico </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <input type="checkbox"/> Nessuno </div>	<p>Stato di conservazione:</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <input type="checkbox"/> buono </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <input type="checkbox"/> mediocre </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <input checked="" type="checkbox"/> cattivo </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <input type="checkbox"/> pessimo </div>
<p>Valore Ambientale:</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <input type="checkbox"/> Elemento emergente </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <input type="checkbox"/> Elemento ripetitivo originale </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <input type="checkbox"/> Elemento ripetitivo manomesso </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <input checked="" type="checkbox"/> Elemento privo di valore ambientale </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <input type="checkbox"/> Elemento in contrasto con l'ambiente </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <input type="checkbox"/> Elemento compatibile con l'ambiente </div>	<p>Caratteristiche costruttive:</p> <p>strutture verticali</p> <div style="margin-left: 20px;"> - muratura - _____ - _____ </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> Buono Mediocre Cattivo </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 5px;"> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> </div> <p>Strutture orizzontali</p> <div style="margin-left: 20px;"> - _____ - _____ - _____ </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> Buono Mediocre Cattivo </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 5px;"> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> </div> <p>copertura</p> <div style="margin-left: 20px;"> - coppi _____ - _____ - _____ </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> Buono Mediocre Cattivo </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 5px;"> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> </div>
<p>Contesto Ambientale:</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <input type="checkbox"/> Isolato </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <input type="checkbox"/> Presenza di giardini </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <input type="checkbox"/> Presenza di brolo </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <input checked="" type="checkbox"/> Corte </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <input type="checkbox"/> Altri fabbricati di proprietà </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <input type="checkbox"/> Fabbricati altra proprietà </div>	
<p>Particolari Architettonici:</p> <div style="margin-top: 10px;"> - elementi pittorici: _____ - elementi scultorei: _____ - cornici e/o marcapiani: _____ - elementi isolati: _____ - nessuno - manto copertura pietra: _____ - muro in pietra a vista: _____ - altro: _____ </div>	

Documentazione fotografica



Interventi ammessi:

Trasformazione dell'intero immobile in residenza e accessori alla residenza,

Destinazione d'uso

Piano terra Residenza ed attività compatibili, o deposito

Modalità di intervento e prescrizioni

L'intervento, complessivamente, dovrà prevedere la ristrutturazione anche con sopraelevazione e adeguamento edilizio con particolare cura alla riproposizione delle caratteristiche formali della tradizione dei luoghi.

Le pertinenze dovranno essere soggette a riordino ambientale con accessori coerenti con il contesto rurale e dovranno essere realizzate le opportune aree dedicate per la movimentazione e parcheggi.

Volumetria massima

La volumetria massima ad uso residenziale è stabilita in 600 mc

Altezza massima

6 m

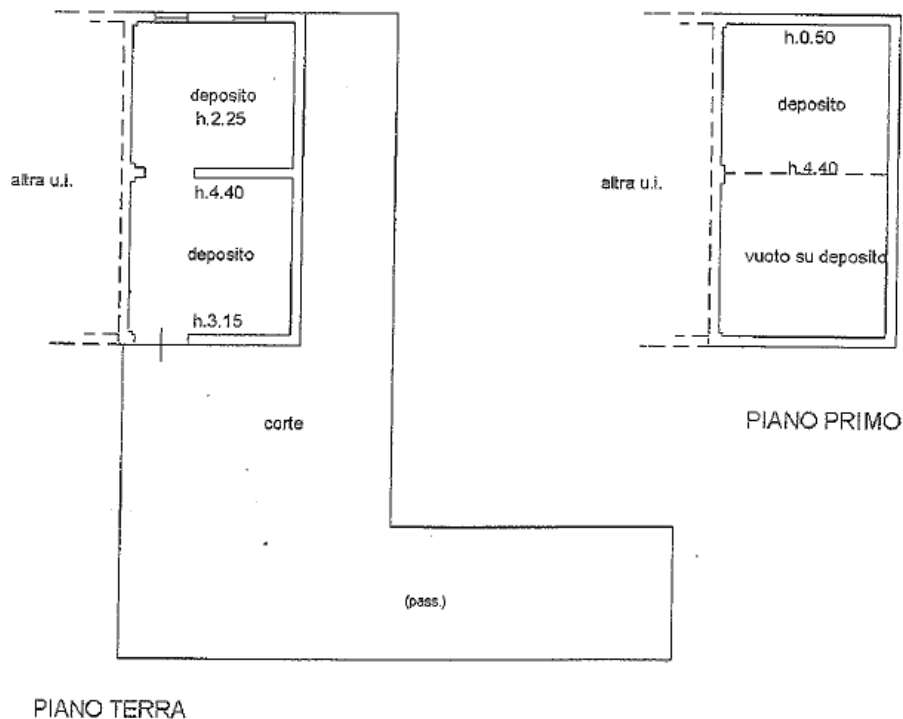
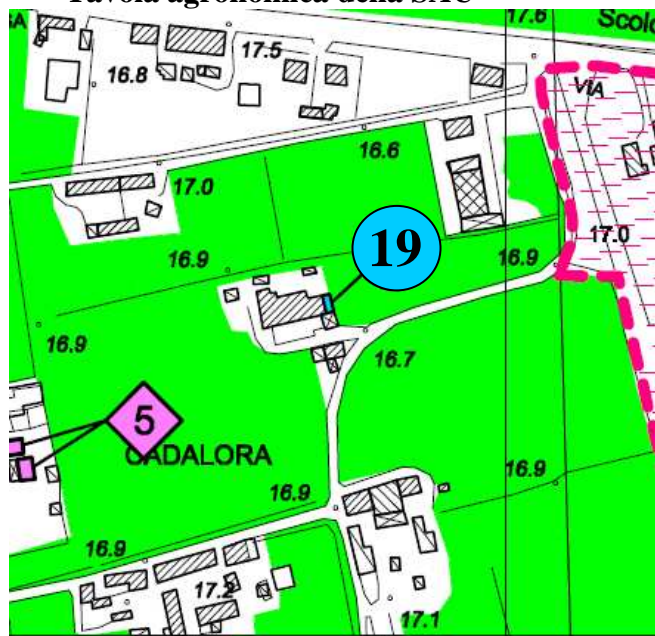
Estratto Catastale:

Tavola agronomica della SAU



Tav. 4 del PAT



Tavola agronomica (Fabbricati rurali)

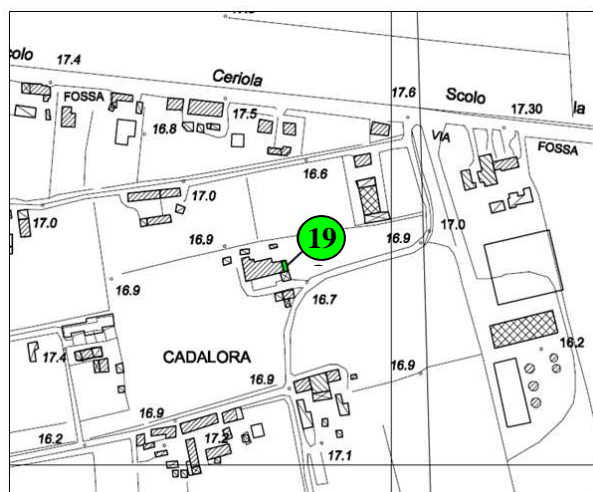
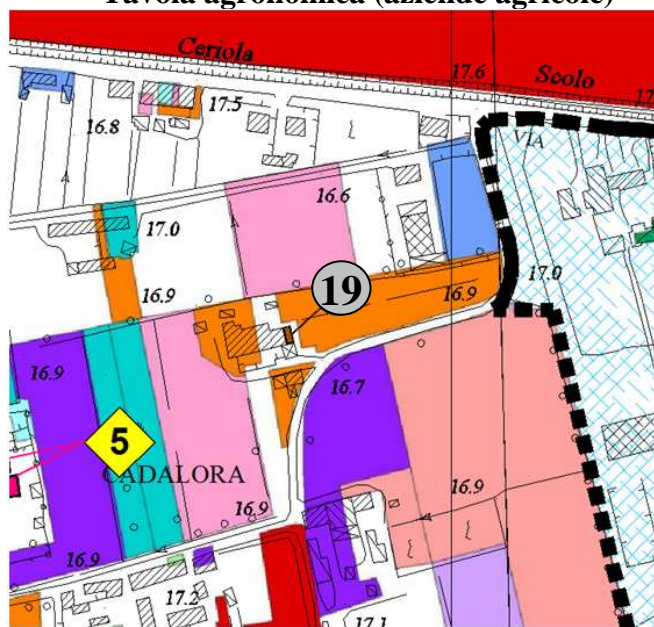


Tavola agronomica (aziende agricole)





COMUNE DI ROVERCHIARA
Provincia di Verona

SCHEDA E	PIANO INTERVENTI Fabbricati non più funzionali all'attività agricola	UNITA' EDILIZIA N. 2
N.20	Località <u>Via S. Toscana, 26 – Roverchiara (VR)</u>	
	Dati Catastali <u>Fabbricato: Foglio 21 mappale n.282 sub. 3,4,7 e n. 42.</u>	
	Descrizione dell'immobile esistente <u>I fabbricati di cui si richiede la “non funzionalità” sono costituiti da due unità edilizie: gli stessi erano un tempo adibiti a magazzini deposito attrezzi agricoli.</u> <u>I fabbricati sono costruiti parte in muratura di laterizio con tetto in legno e coppi e parte in muratura di laterizio e copertura con travi in c.a. prefabbricate tipo “Y”.</u> <u>I fabbricati sono in stato mediocre e non sono più idonei alle funzioni aziendali.</u>	
	Caratteri dimensionali esistenti	Destinazione d'uso esistente
	Piano Terra m ² 175	P.T. Ricovero attrezzi, ripostiglio
	Piano Primo m ² 75	P. 1 sgombero
	Piano Terra m ² 150	P. 2 Magazzino – Deposito attrezzi
	Altezza max gronda m	5.00
	Volume m ³ 1.650 complessivo	

Valutazione Architettonico-Ambientale

Vincoli:

- ☐ Ambientale
- ☐ Monumentale
- ☐ Paesaggistico
- ☐ Archeologico
- ☒ Nessuno

Stato di conservazione:

- ☒ buono
- ☒ 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

- legno_____
- travi in c.a. prefabbricate
- _____

Buono Mediocre Cattivo

☒ ☒ ☐

copertura

- travi in c.c.a. "Y"
- legno
- _____

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



Interventi ammessi:

Trasformazione dell'intero immobile in residenza e accessori alla residenza, artigianato di servizio e attività di agriturismo, o deposito secondo lo schema seguente:

Destinazione d'uso (fabbricato A)

Piano terra uso residenza

Piano primo uso residenza

Destinazione d'uso (fabbricato B)

altro Accessorio a servizio dell'edificio A, attività di rimessa, magazzino, deposito, artigianato di servizio compatibili con la zona agricola.

Modalità di intervento e prescrizioni

L'intervento, complessivamente, dovrà prevedere la ristrutturazione e adeguamento edilizio con particolare cura alla riproposizione delle caratteristiche formali della tradizione dei luoghi.

Le pertinenze dovranno essere soggette a riordino ambientale con accessori coerenti con il contesto rurale e dovranno essere realizzate le opportune aree dedicate per la movimentazione e parcheggi.

Volumetria massima

Non superiore a quella in atto

Altezza massima

Non superiore a quella in atto

Planimetria Catastale

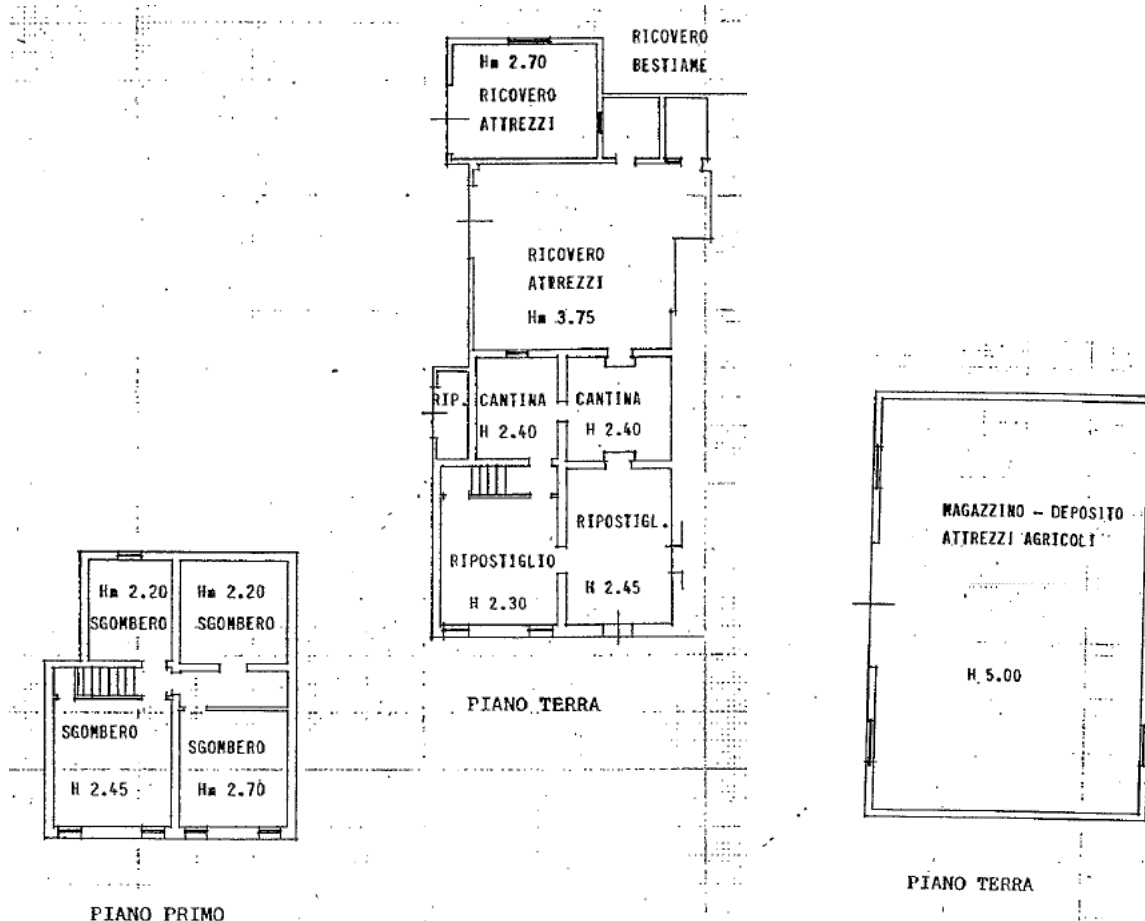
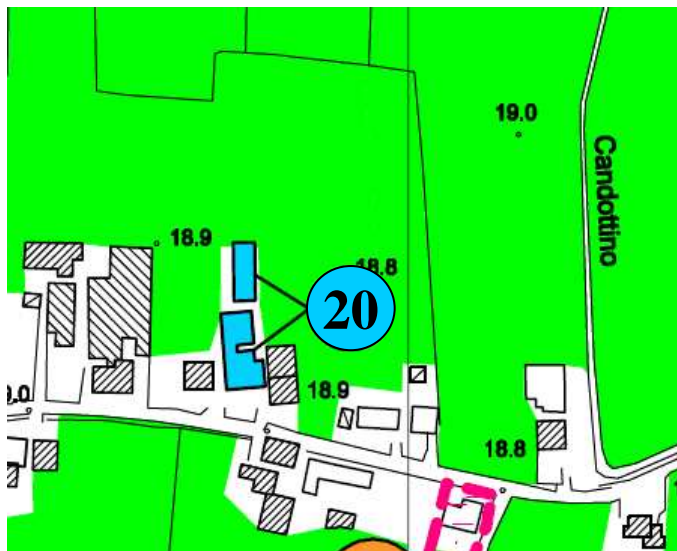


Tavola agronomica della SAU



Tav. 4 del PAT

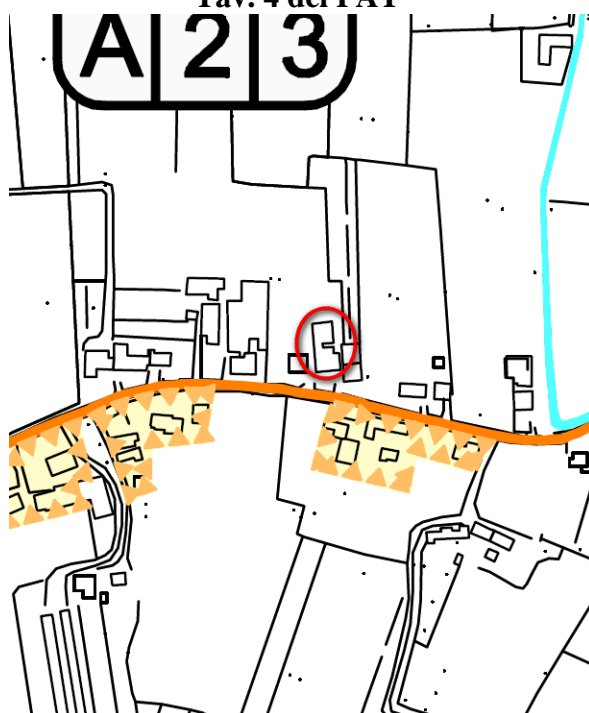


Tavola agronomica (Fabbricati rurali)

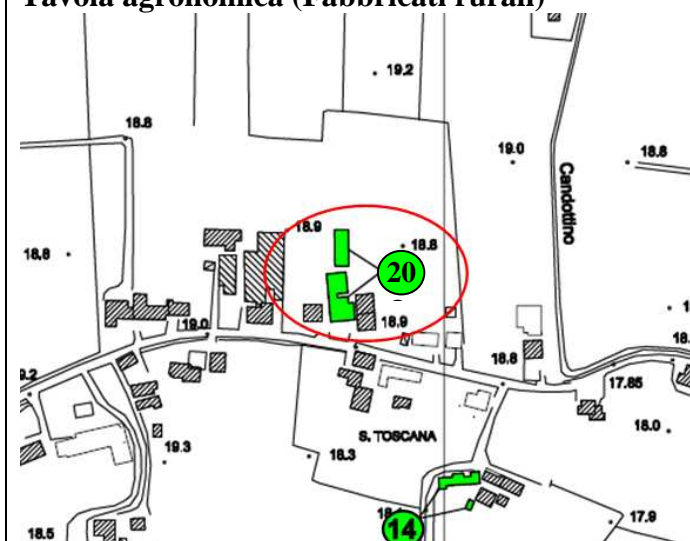
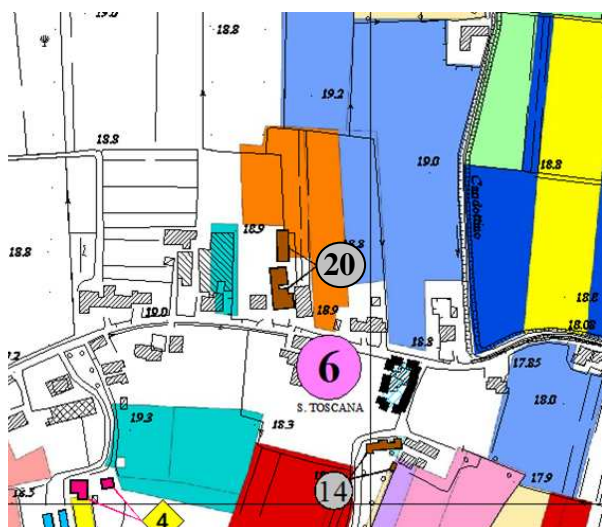


Tavola agronomica (aziende agricole)





COMUNE DI ROVERCHIARA

Provincia di Verona

SCHEDA E	PIANO INTERVENTI Fabbricati non più funzionali all'attività agricola	UNITA' EDILIZIA N.1
N. 21	Località Via Stradone – Roverchiara (VR)	
	Dati Catastali Fabbricato: Foglio 12 mappale n.444 sub. 1 – 2	
	Descrizione dell'immobile esistente I fabbricati per i quali si richiede la "non funzionalità" sono costituiti da un complesso edilizio un tempo adibito a residenza, magazzini deposito attrezzi agricoli e stalla. I fabbricati sono costruiti in muratura di laterizio con solai intermedi e tetto in legno. La copertura è in coppi di laterizio. Il fabbricato è in buono stato di conservazione e non è più idoneo alle funzioni aziendali.	
	Caratteri dimensionali esistenti	Destinazione d'uso esistente
	Piano Terra m² 518	P.T. Residenza, Ricovero attrezzi, magazzino
	Piano Primo m² 344	P.1 Residenza, magazzino
	Piano secondo m² 130	P.2 Soffitta, accessorio alla residenza
	Altezza max. gronda	m. 8.50 – m. 6.00
	Volume m ³ 3500 complessivi	

Valutazione Architettonico-Ambientale

Vincoli:

- ☐ Ambientale
☐ Monumentale
☐ Paesaggistico
☐ Archeologico
☒ Nessuno

Stato di conservazione:

- ☒ Buono
☐ 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

- Legno _____
 - _____
 - _____

Buono Mediocre Cattivo
☒ ☐ ☐

copertura

- Legno _____
 - _____
 - _____

Buono Mediocre Cattivo
☒ ☐ ☐

Contesto ambientale:

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

Particolari architettonici

- ☐ Elementi
☐ Elementi
☐ Cornici
☐ Elementi
☒ Nessuno
☐ Manto copertura pietra: _____
☐ Muro in pietra a vista: _____
☐ Altro : _____
- e/o
- pittorici:
 scultorei:
 marcapiani:
 isolati:

Documentazione fotografica (1)



Documentazione fotografica (2)



Interventi ammessi:

Trasformazione dell'immobile in residenza e accessori alla residenza, attività commerciale, attività artigianale di servizio fino al limite di 150 mq, o attività di agriturismo, secondo lo schema seguente:

- **PIANO TERRA:** residenza plurifamiliare e accessori, attività commerciale, attività di piccola ristorazione e affitta-camere, attività artigianale di servizio fino al limite di 150 mq;
- **PIANO PRIMO:** residenza plurifamiliare e accessori, attività commerciale, attività di piccola ristorazione e affitta-camere;
- **PIANO SECONDO:** residenza plurifamiliare, attività di piccola ristorazione e affitta-camere.

Modalità di intervento e prescrizioni

L'intervento, complessivamente, dovrà prevedere la ristrutturazione e adeguamento edilizio con particolare cura alla riproposizione delle caratteristiche formali della tradizione dei luoghi.

Dovranno essere realizzate le opportune aree dedicate per la movimentazione e parcheggi.

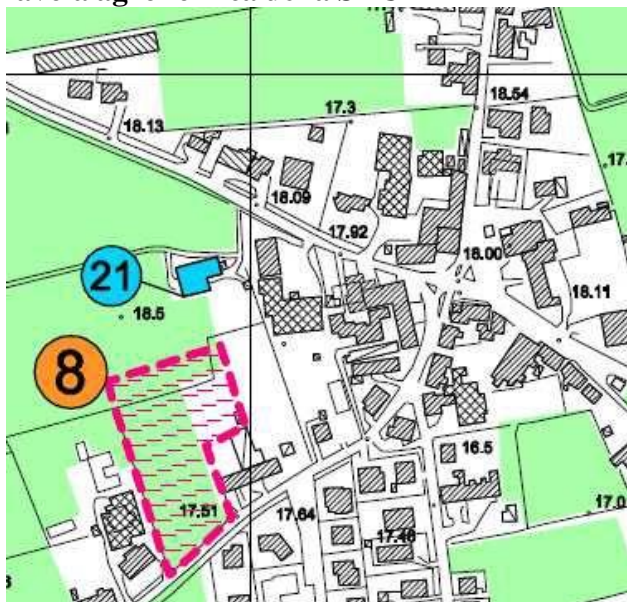
Volumetria massima

Non superiore a quella in atto

Altezza massima

Non superiore a quella in atto

Tavola agronomica della SAU



Tav. 4 del PAT

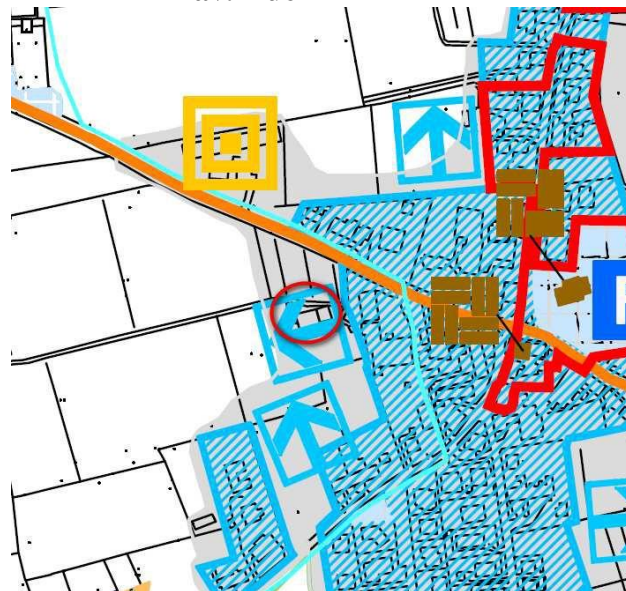
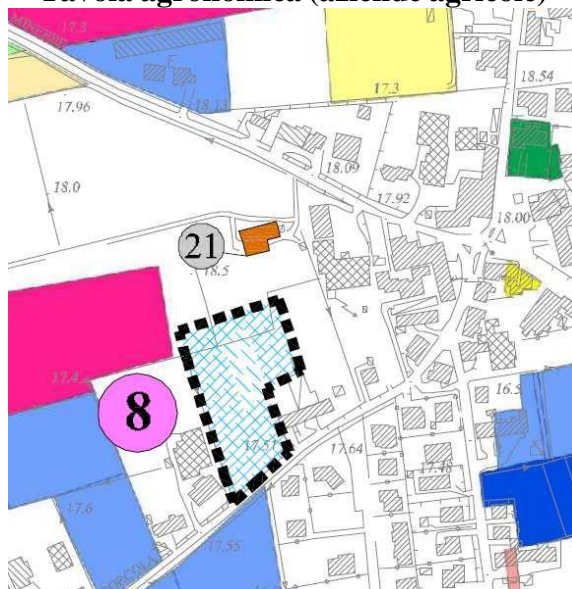
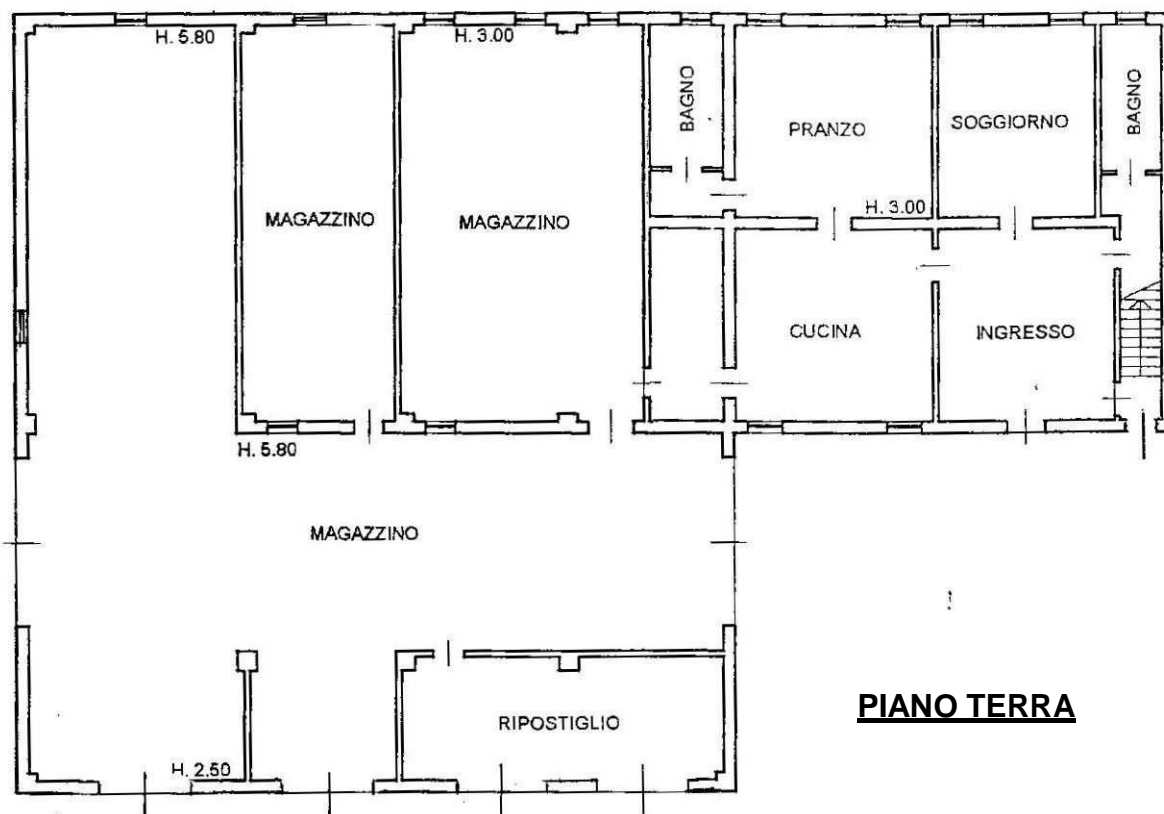


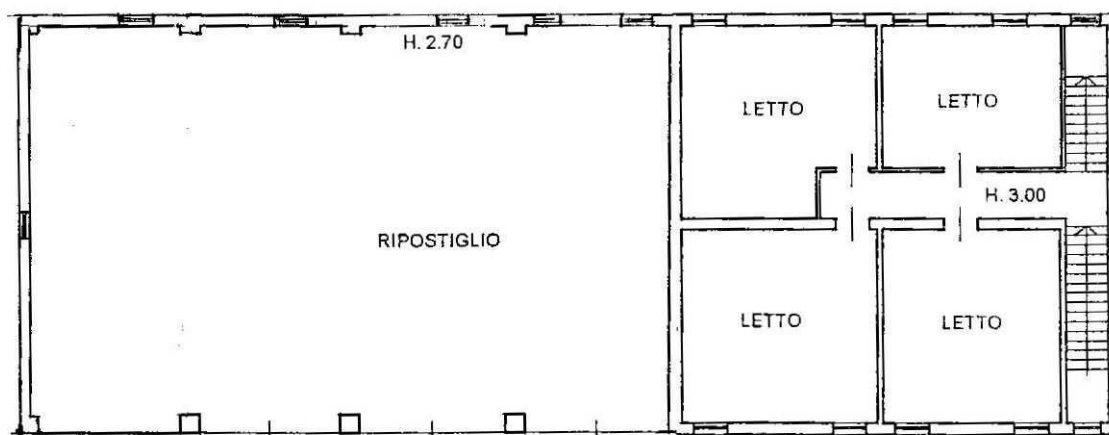
Tavola agronomica (aziende agricole)



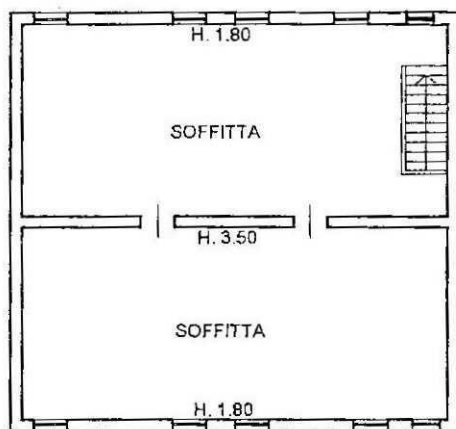
Planimetria catastale



PIANO TERRA

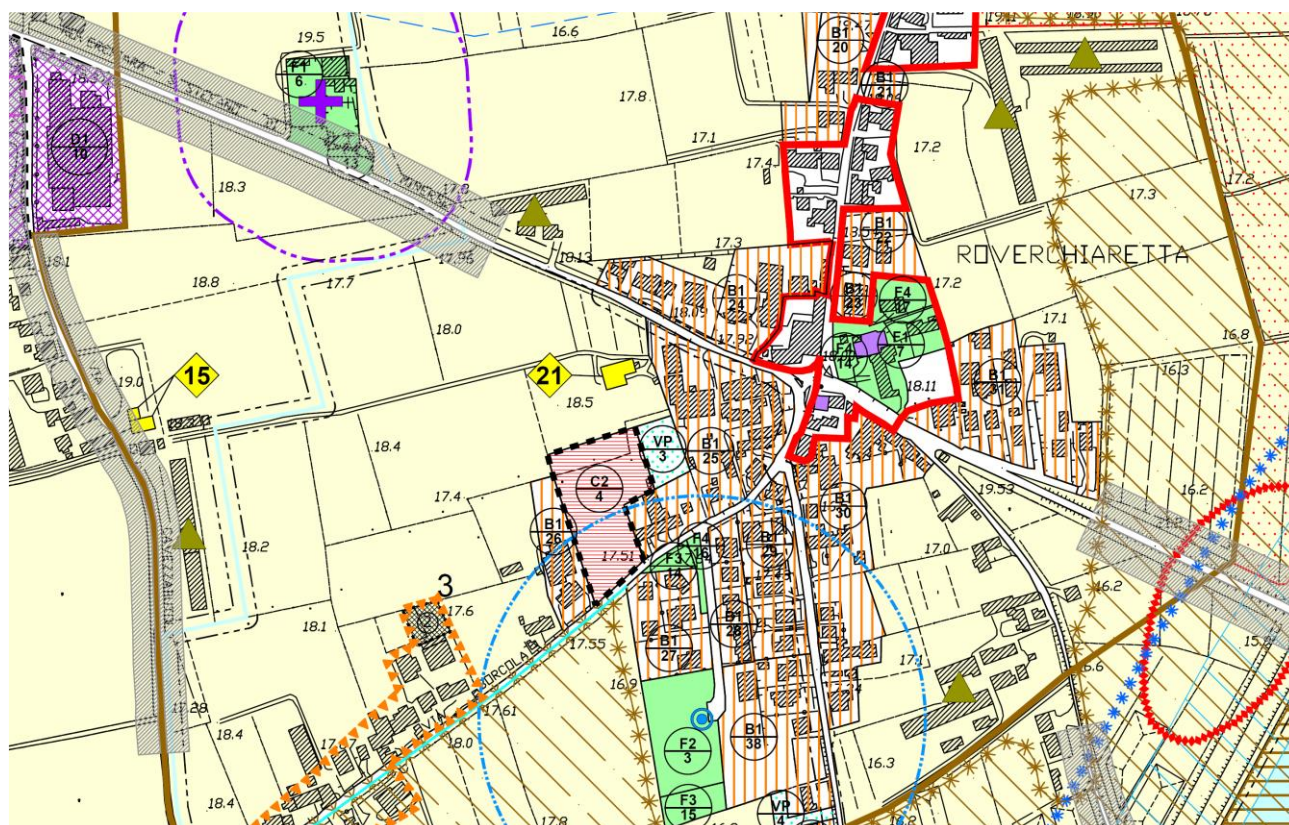


PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

Tavola Urbanistica (Piano Degli Interventi)





COMUNE DI ROVERCHIARA
Provincia di Verona
II Var. P.I.

SCHEDA E	PIANO INTERVENTI Fabbricati non più funzionali all'attività agricola	UNITA' EDILIZIA N.1
N. 22 BIS	Località Via Fossa – Roverchiara (VR)	
	Dati Catastali Fabbricato: Foglio 16 mappale n. 49 (porzione)	
	Descrizione dell'immobile esistente Il fabbricato per il quale si richiede la "non funzionalità" è costituito da un'unica unità. Nello specifico si tratta di un vecchio rustico adibito a deposito/garage, non più utilizzato ai fini agricoli. I fabbricati sono costruiti in muratura di laterizio. La copertura è in coppi di laterizio. Il fabbricato è in buono stato di conservazione e non è più idoneo alle funzioni aziendali sia per dimensioni, per lo stato d'uso che per ampiezza delle entrate che non permette ad alcun mezzo agricolo di usufruirne. Inoltre la nuova proprietà, non svolge alcuna attività agricola e non esiste dunque alcuna azienda agricola a cui il rustico possa essere funzionale. La proprietà intende pertanto demolire e ricostruire tale fabbricato con un ampliamento della cubatura pari a 309,06 mc rispetto ai 163,62 del fabbricato esistente.	
	Caratteri dimensionali esistenti	Destinazione d'uso esistente
	Superficie coperta m² 35,96	P.T. garage/WC
	N. Piani 2	P.1 ripostiglio
	Altezza max. gronda: 5,10 m	P.2
	Volume: m³ 163,62	

Valutazione Architettonico-Ambientale

Vincoli:

- ☐ Ambientale
☐ Monumentale
☐ Paesaggistico
☐ Archeologico
☒ Nessuno

Stato di conservazione:

- ☒ Buono
☐ 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

- Latero-cemento
 - _____
 - _____

Buono Mediocre Cattivo
☒ ☐ ☐

copertura

- Latero-cemento
 - _____
 - _____

Buono Mediocre Cattivo
☒ ☐ ☐

Contesto ambientale:

- ☐ Isolato
☐ Presenza di gradini
☐ 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 (1)



Documentazione fotografica (2)



Interventi ammessi:

Trasformazione della destinazione dell'immobile in attività artigianale/commerciale con demolizione e ricostruzione in ampliamento, al fine di realizzare un impianto di piccolo forno artigianale per la cottura del pane:

Modalità di intervento

L'intervento, complessivamente, dovrà prevedere l'adeguamento edilizio con particolare cura alla riproposizione delle caratteristiche formali della tradizione dei luoghi. Le pertinenze dovranno essere soggette a riordino ambientale con accessori coerenti con il contesto rurale.

Prescrizioni

Dovranno essere recuperati gli standard di legge (parcheggi) per la destinazione commerciale

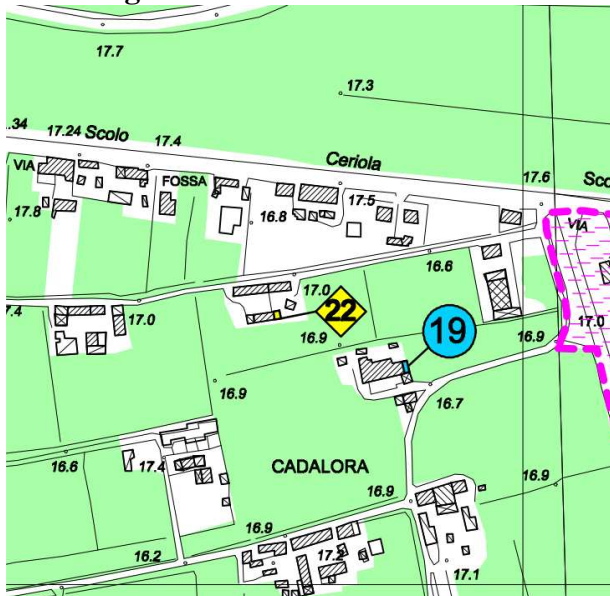
Volumetria massima

Non superiore a quella in atto (309,06 mc)

Altezza massima

Non superiore a quella in atto

Tavola agronomica della SAU



Tav. 4 del PAT

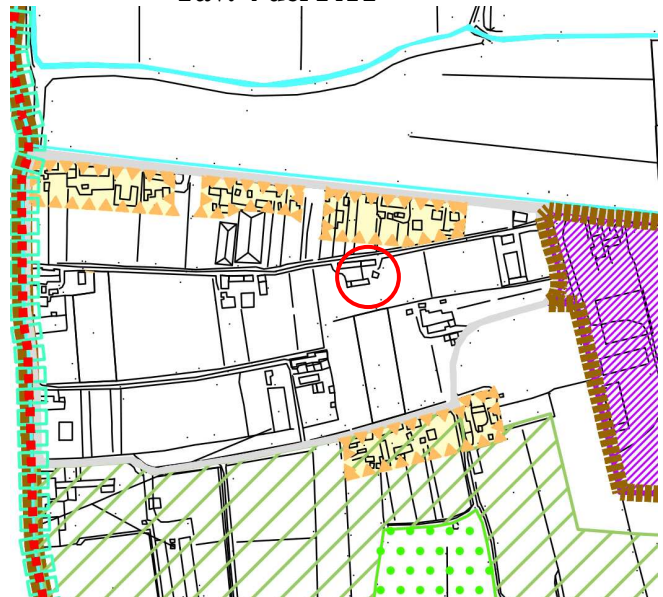
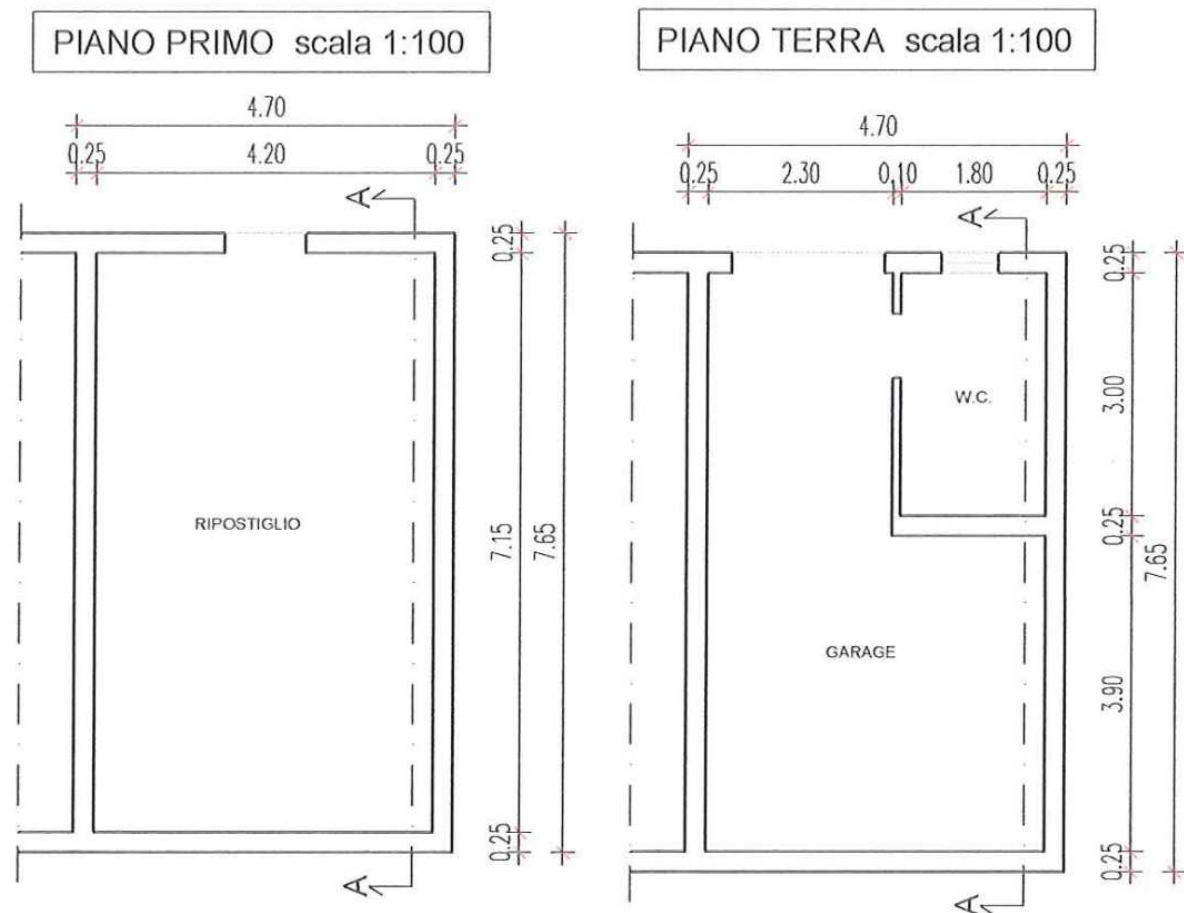


Tavola agronomica (aziende agricole)

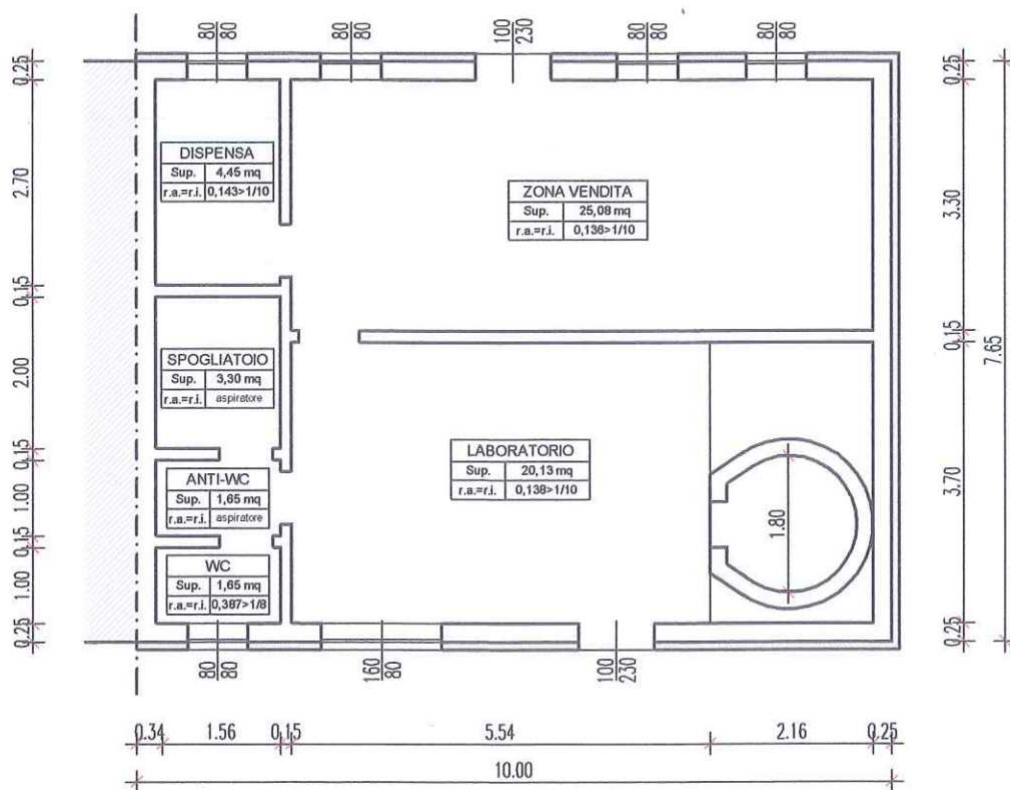


Planimetria stato di fatto



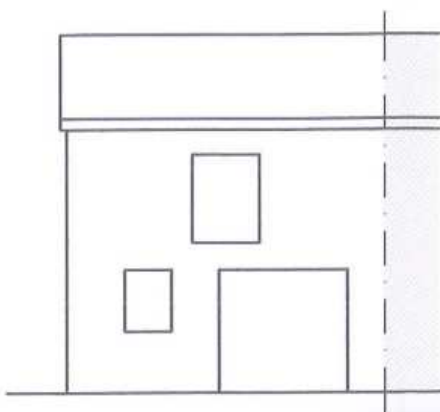
Planimetria stato di progetto

PIANO TERRA scala 1:100

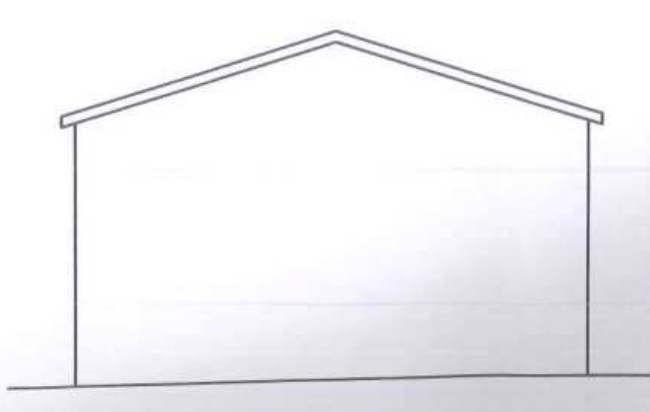


Prospetti stato di fatto

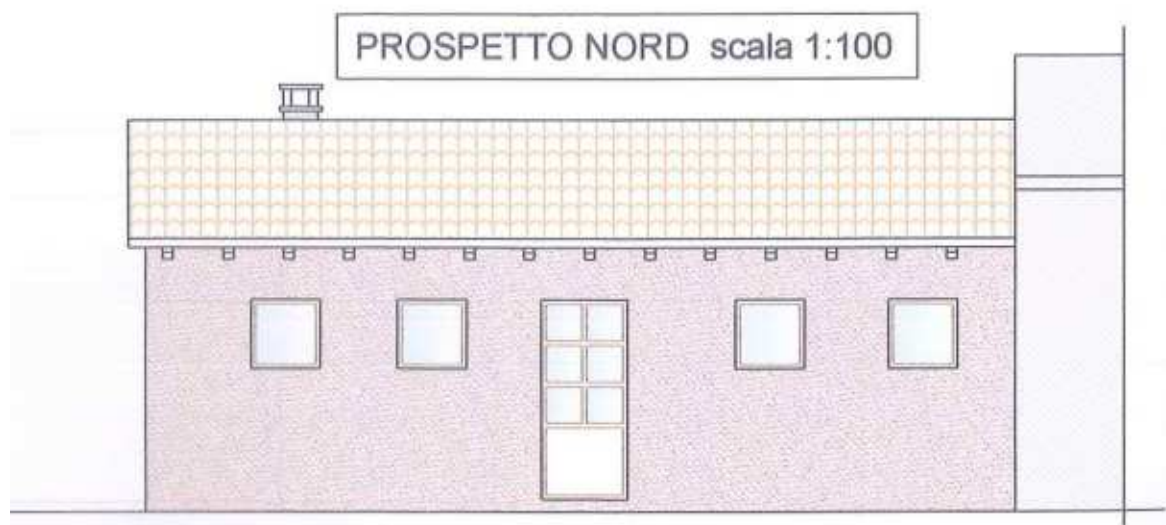
PROSPETTO NORD scala 1:100



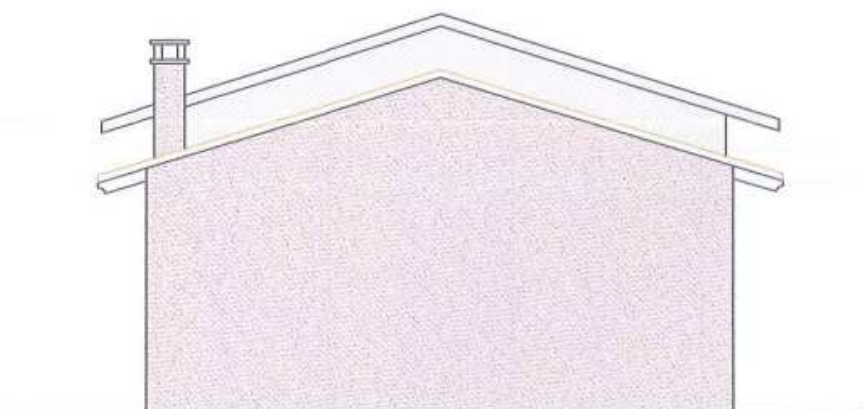
PROSPETTO EST scala 1:100



Prospetti stato di progetto



PROSPETTO EST scala 1:100



[illegible]



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

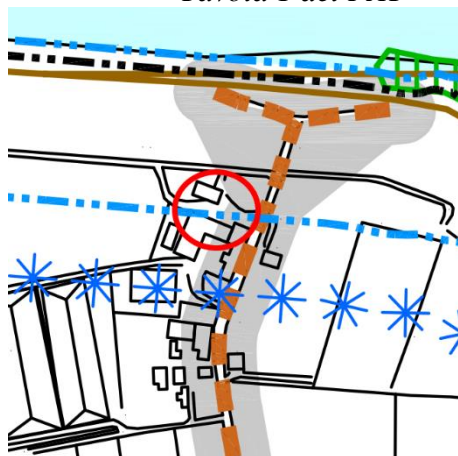


Sub.10



Inquadramento cartografico

Tavola 1 del PAT

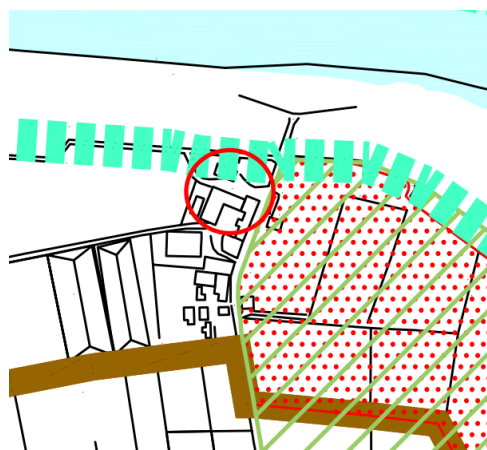


VINCOLO PAESAGGISTICO
D.Lgs. 42/2004 - CORSI D'ACQUA

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)

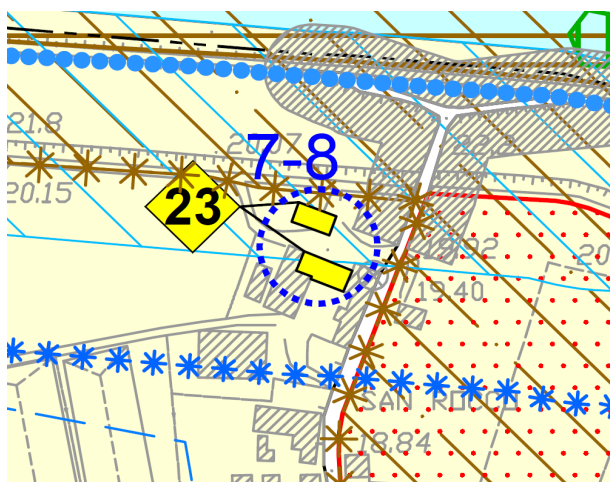


Aree di connessione naturalistica (buffer zone)



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

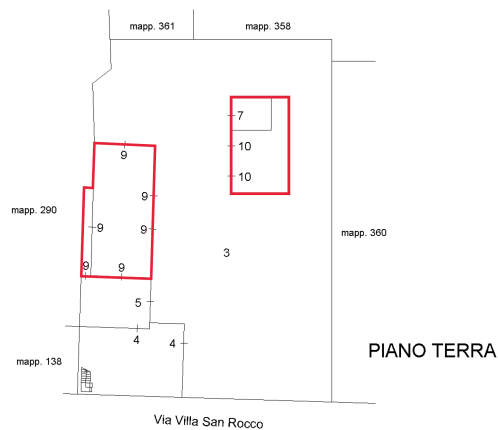
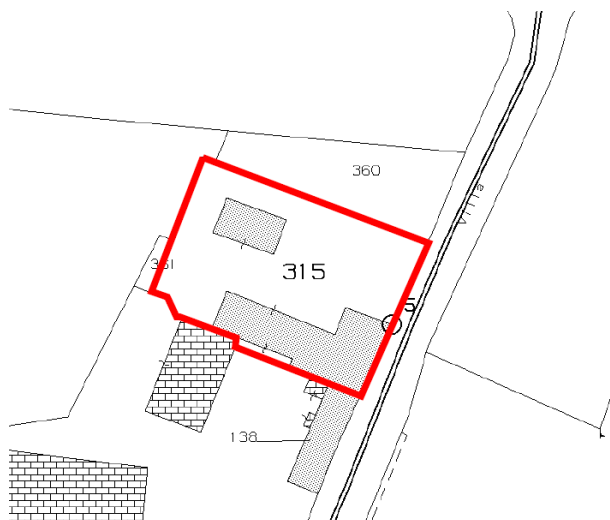


Individuazione atti unilaterali d'obbligo o accordi pubblico - privato di cui al relativo elaborato di PI



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.