



COMUNE DI ROVERCHIARA
Provincia di Verona

PI
PI LR 23 Aprile 2004 n.11

Tav.

13

4/2

Agosto 2011

Individuazione dei fabbricati non più funzionali al fondo agricolo

ADOTTATO CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA N. DEL

APPROVATO CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA N. DEL

PROGETTAZIONE

Studio Architettura e Urbanistica
Arch. VALENTINO GOMITOLO

collaboratori:
dott.ssa Chiara Bonamini
arch. Sara Crema
Gianantonio Zorzella

QUADRO CONOSCITIVO E AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO

Studio di Progettazione
Arch. DANIEL MANTOVANI

arch. Andrea Mantovani
plan. terr. Katia Brunelli
arch. Lara Parizzi

COMPATIBILITA' GEOLOGICA ED IDRAULICA

Studio Dott.Geol. ROMANO RIZZOTTO

CONSULENZA ANALISI AGRONOMICHE ED AMBIENTALI

Studio BENINCA'

dott. agr. Gino Benincà
dott. agr. Pierluigi Martorana
dott. p.a. Giacomo De Franceschi



SUPPORTO SU CTRN AGGIORNAMENTO GENNAIO 2010

Il Progettista

Il Responsabile Area Tecnica Geom. Emanuela Faccini

Il Sindaco Gino Lorenzetti

Il Segretario

Sommario

Premessa.....	3
Gli esiti delle manifestazioni.....	3
Elenco delle schede	3

Premessa

Il Comune di Roverchiara, nell'ambito dell'attività di formazione del Piano degli Interventi (PI) 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..."*).

Gli esiti delle manifestazioni

Per perseguire tale finalità l'amministrazione ha pubblicato un avviso per accogliere le manifestazioni di interesse legate agli edifici non più funzionali predisponendo una apposita scheda da compilare.

Complessivamente sono pervenute dieci manifestazioni. Le stesse sono state valutate e per ognuna di esse è stata predisposta una scheda di valutazione con indicazione per il recupero e ripristino nonché per la definizione delle utilizzazioni ammesse.

Di seguito vengono proposte le schede istruttorie in ordine progressivo e successivo alla variante precedente (DGR 807 del 09/04/2002).

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	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



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

<p>Vincoli:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Ambientale <input type="checkbox"/> Monumentale <input checked="" type="checkbox"/> Paesaggistico (corsi d'acqua) <input type="checkbox"/> Archeologico <input type="checkbox"/> Ambientale 	<p>Stato di conservazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> buono <input checked="" type="checkbox"/> mediocre <input type="checkbox"/> cattivo <input type="checkbox"/> pessimo
<p>Valore Ambientale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 	<p>Caratteristiche costruttive:</p> <p>strutture verticali</p> <ul style="list-style-type: none"> - muratura - _____ - _____ <p style="text-align: center;">Buono Mediocre Cattivo</p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Strutture orizzontali</p> <ul style="list-style-type: none"> - lastre ondulate di fibrocemento - _____ - _____ <p style="text-align: center;">Buono Mediocre Cattivo</p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>copertura</p> <ul style="list-style-type: none"> - metallica - _____ - _____ <p style="text-align: center;">Buono Mediocre Cattivo</p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>
<p>Contesto Ambientale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Isolato <input type="checkbox"/> Presenza di giardini <input type="checkbox"/> Presenza di brolo <input checked="" type="checkbox"/> Corte <input type="checkbox"/> Altri fabbricati di proprietà <input type="checkbox"/> Fabbricati altra proprietà 	
<p>Particolari Architettonici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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: _____ 	

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

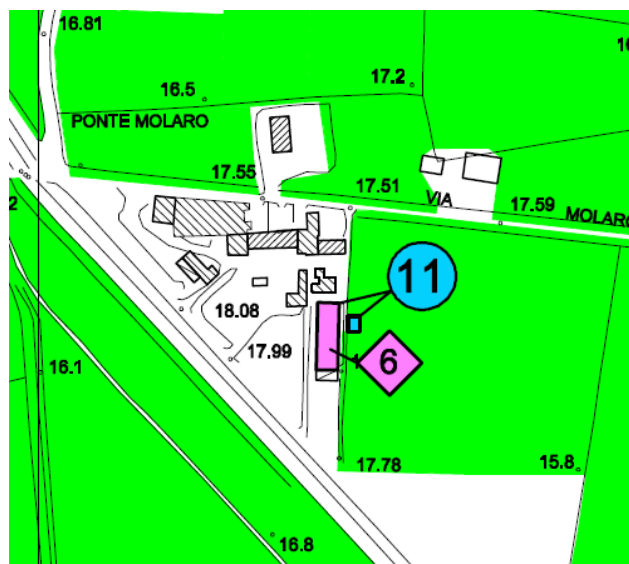
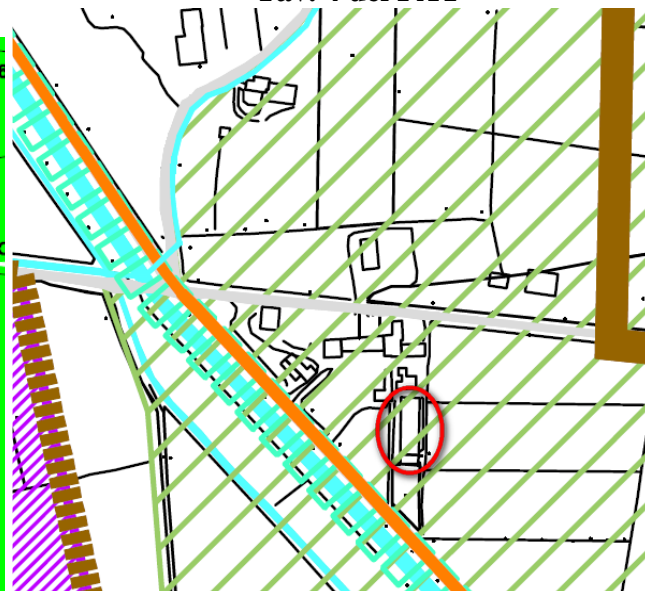
Tavola agronomica della SAU**Tav. 4 del PAT**

Tavola agronomica (Fabbricati rurali)

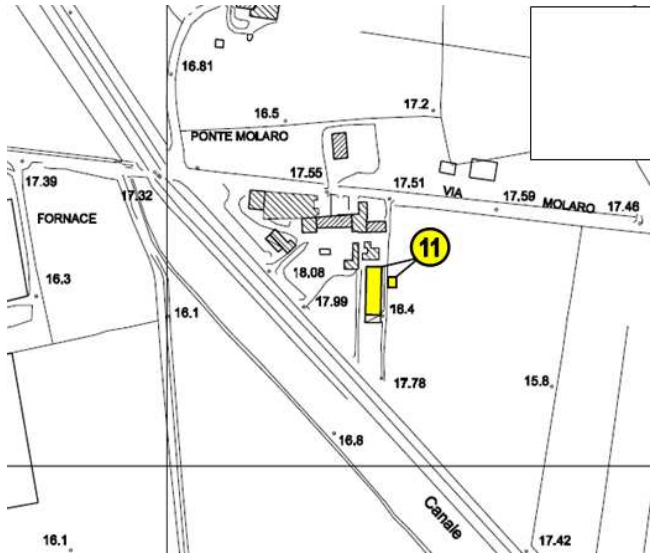
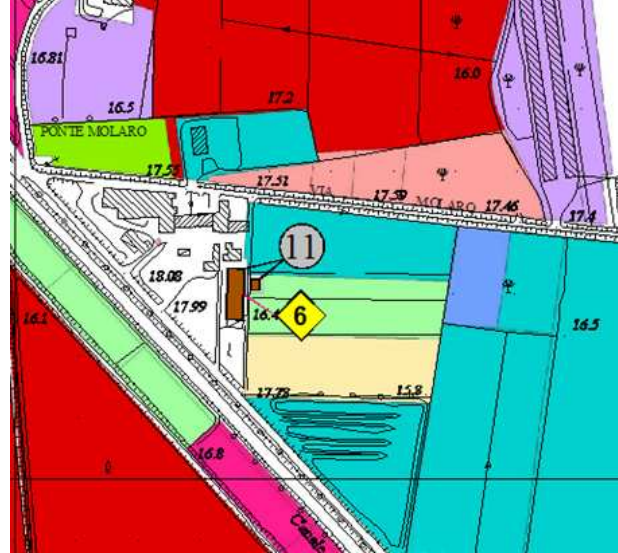
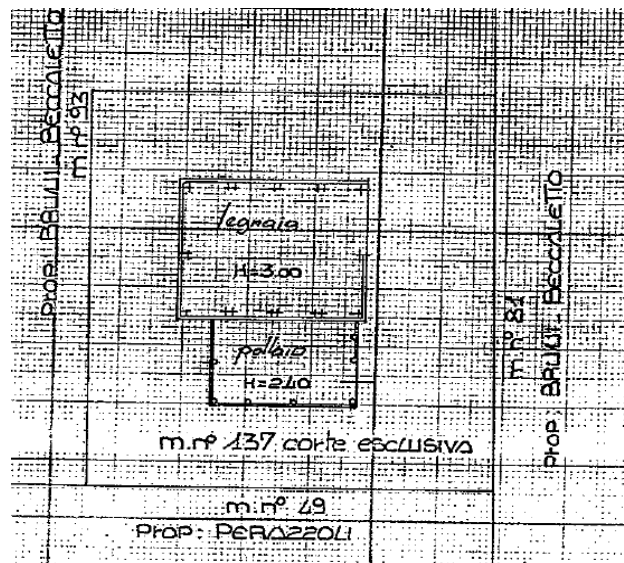
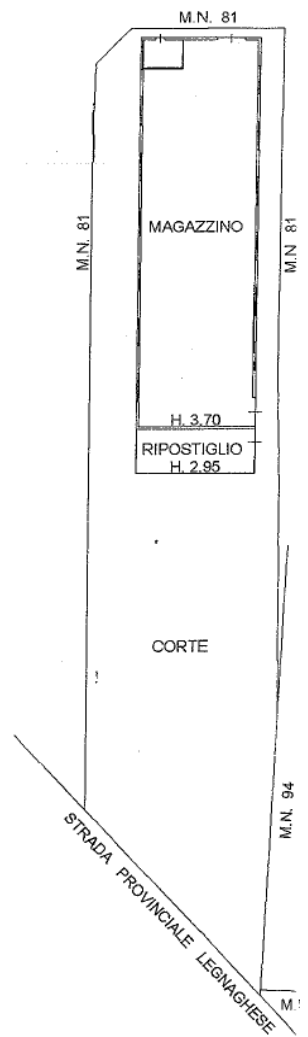


Tavola agronomica (aziende agricole)



Il fabbricato B è su lotto in conduzione a (Nerina Bruni)

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

<p>Vincoli:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ambientale <input type="checkbox"/> Monumentale <input type="checkbox"/> Paesaggistico (corsi d'acqua) <input type="checkbox"/> Archeologico <input type="checkbox"/> Ambientale 	<p>Stato di conservazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> buono <input type="checkbox"/> mediocre <input type="checkbox"/> cattivo <input type="checkbox"/> pessimo
<p>Valore Ambientale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 	<p>Caratteristiche costruttive:</p> <p>strutture verticali</p> <ul style="list-style-type: none"> - muratura - _____ - _____ <p style="text-align: center;">Buono Mediocre Cattivo</p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Strutture orizzontali</p> <ul style="list-style-type: none"> - Coppi e pannelli fotovoltaici integrati - _____ - _____ <p style="text-align: center;">Buono Mediocre Cattivo</p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>copertura</p> <ul style="list-style-type: none"> - legno - _____ - _____ <p style="text-align: center;">Buono Mediocre Cattivo</p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>
<p>Contesto Ambientale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 checked="" type="checkbox"/> Fabbricati altra proprietà 	
<p>Particolari Architettonici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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: _____ 	

Documentazione fotografica



Interventi ammessi:

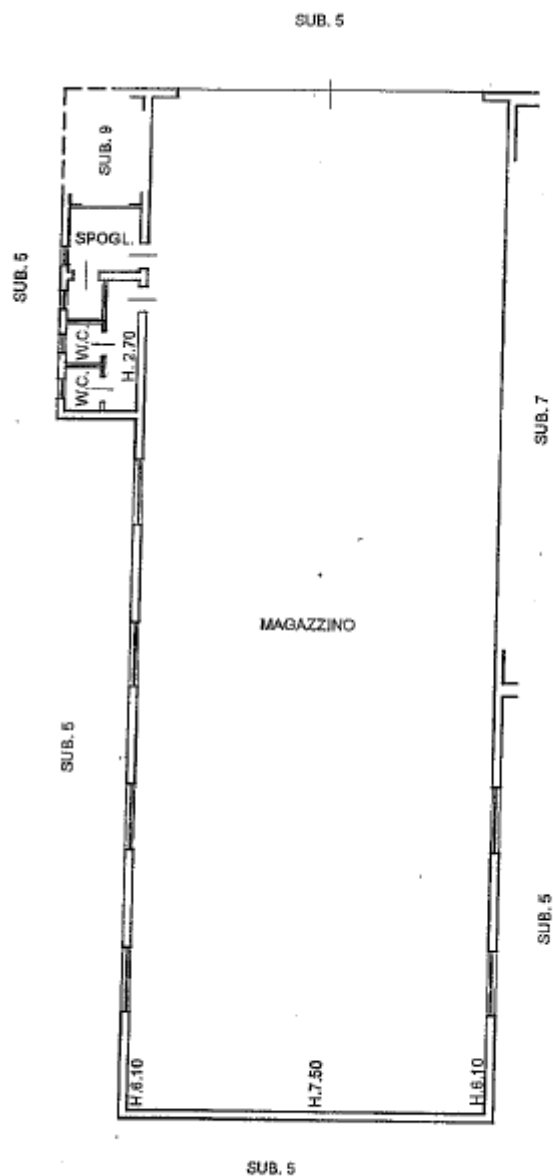
Trasformazione dell' immobile in magazzini di servizio o deposito e attività artigianali compatibili con la attività agricola

Destinazione d'uso

Altro attività di deposito, magazzino, attività artigianali compatibili

Modalità di intervento e prescrizioni

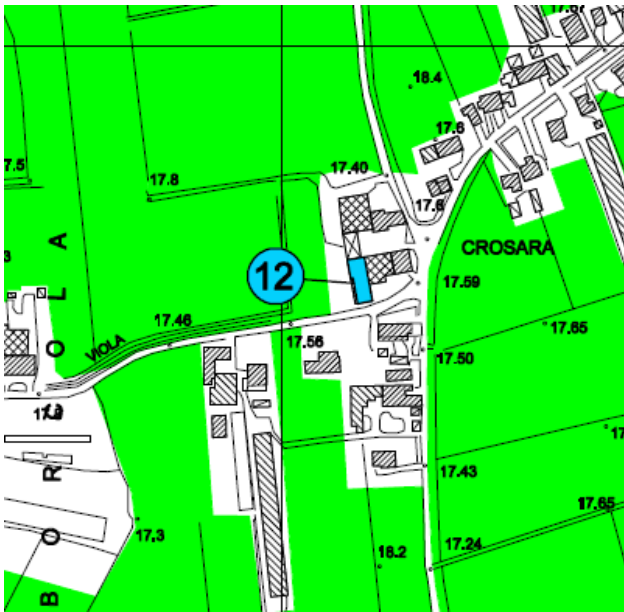
L'intervento, complessivamente, dovrà prevedere eventuali sistemazioni esterne delle aree scoperte pertinentziali finalizzate alla attività richieste

Planimetria Catastale

PIANO TERRA



Tavola agronomica della SAU



Tav. 4 del PAT

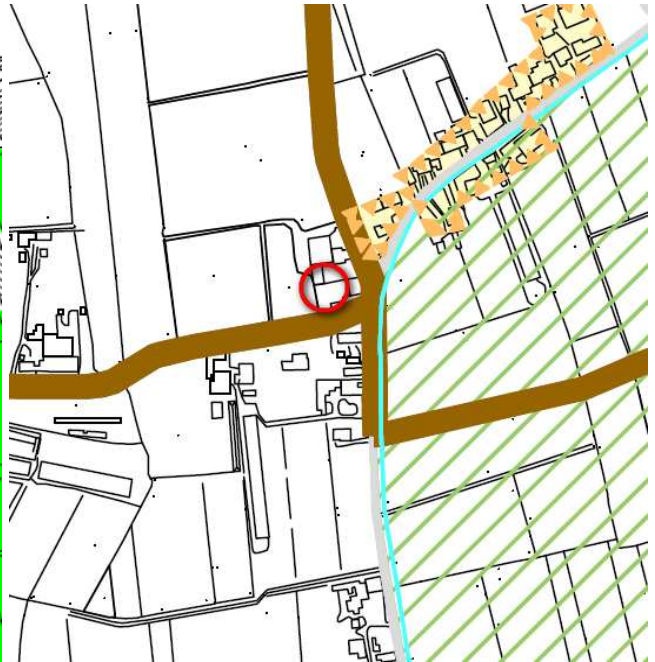


Tavola agronomica (Fabbricati rurali)

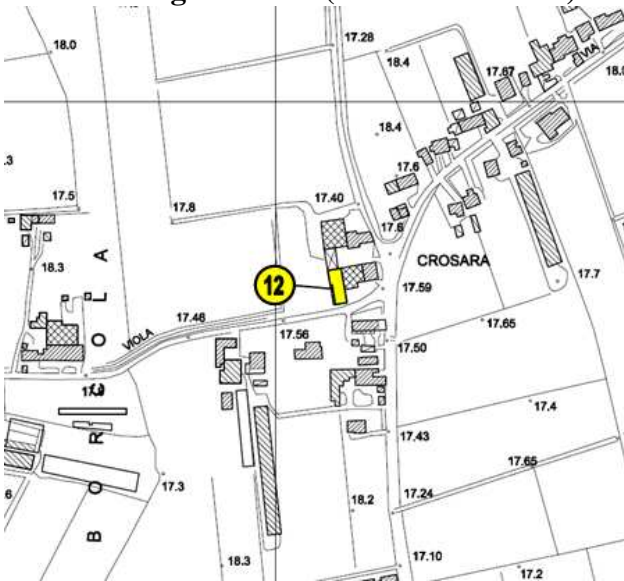
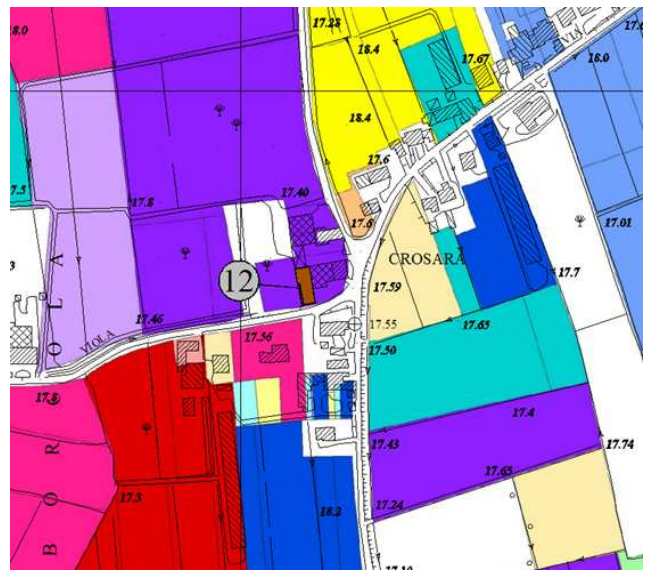


Tavola agronomica (aziende agricole)





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> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ambientale <input type="checkbox"/> Monumentale <input type="checkbox"/> Paesaggistico (corsi d'acqua) <input type="checkbox"/> Archeologico <input type="checkbox"/> Ambientale 	<p>Stato di conservazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> buono <input type="checkbox"/> mediocre <input type="checkbox"/> cattivo <input type="checkbox"/> pessimo
<p>Valore Ambientale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 	<p>Caratteristiche costruttive:</p> <p>strutture verticali</p> <ul style="list-style-type: none"> - Muratura – struttura metallica - _____ - _____ <p style="text-align: center;">Buono Mediocre Cattivo</p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Strutture orizzontali</p> <ul style="list-style-type: none"> - Solai in laterocemento - _____ - _____ <p style="text-align: center;">Buono Mediocre Cattivo</p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>copertura</p> <ul style="list-style-type: none"> - metallica - travi in cemento armato – manto in tegole di laterizio - _____ <p style="text-align: center;">Buono Mediocre Cattivo</p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>
<p>Contesto Ambientale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 	
<p>Particolari Architettonici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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: _____ 	

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

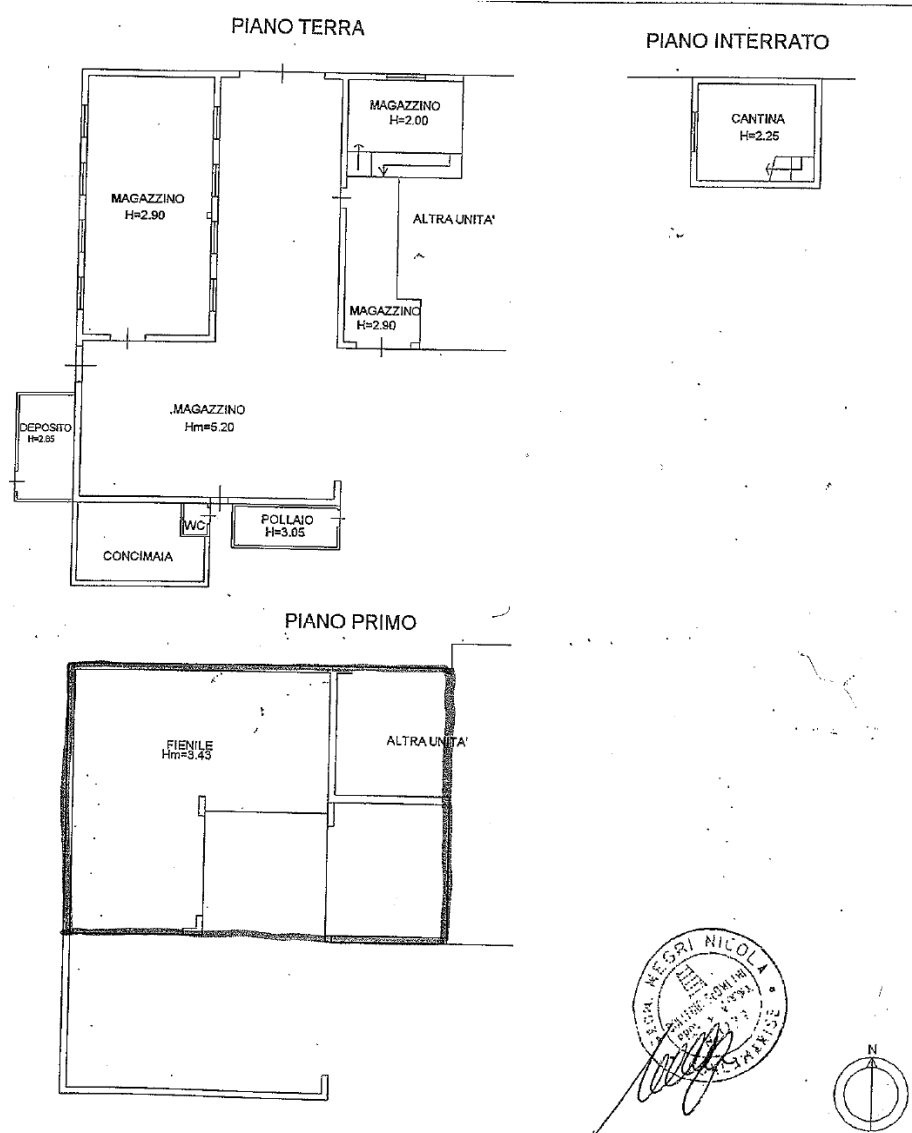


Tavola agronomica della SAU



Tav. 4 del PAT

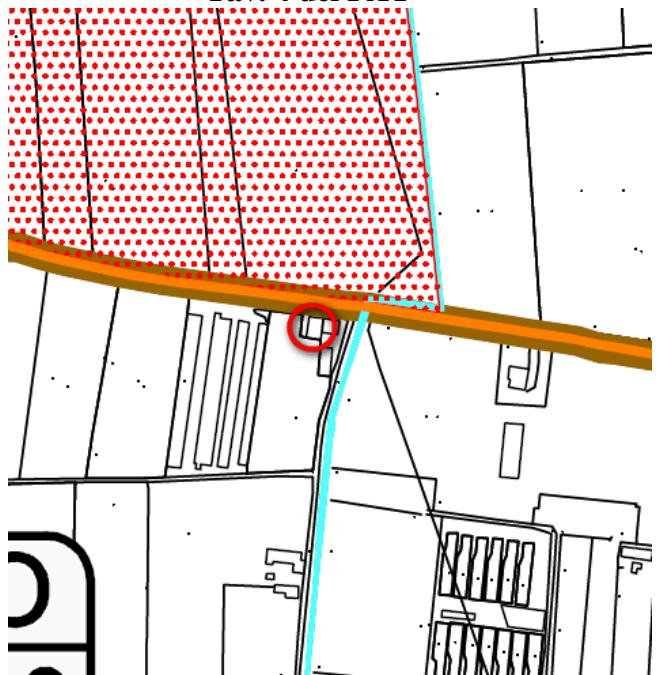


Tavola agronomica (Fabbricati rurali)

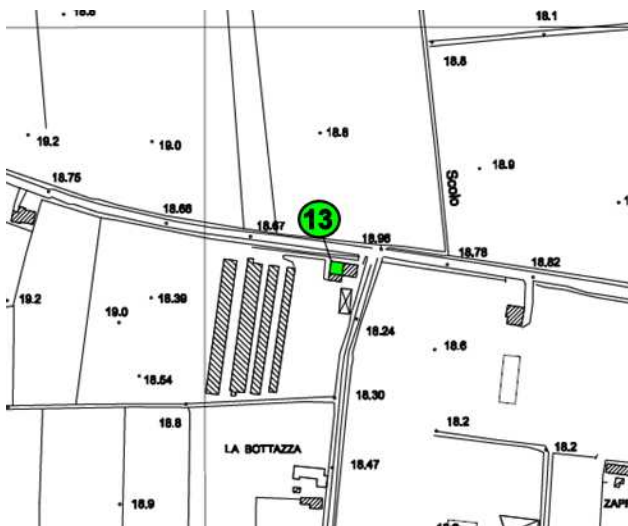


Tavola agronomica (aziende agricole)





COMUNE DI ROVERCHIARA
Provincia di Verona

SCHEDA E	PIANO INTERVENTI Fabbricati non più funzionali all'attività agricola	UNITA' EDILIZIA N. 1
N. 14	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 1178,5 complessivi		

Valutazione Architettonico-Ambientale

<p>Vincoli:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ambientale <input type="checkbox"/> Monumentale <input type="checkbox"/> Paesaggistico (corsi d'acqua) <input type="checkbox"/> Archeologico <input type="checkbox"/> Ambientale 	<p>Stato di conservazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> buono <input type="checkbox"/> mediocre <input type="checkbox"/> cattivo <input checked="" type="checkbox"/> pessimo
<p>Valore Ambientale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 	<p>Caratteristiche costruttive:</p> <p>strutture verticali</p> <ul style="list-style-type: none"> - Muratura – struttura metallica - _____ - _____ <p style="text-align: center;">Buono Mediocre Cattivo</p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Strutture orizzontali</p> <ul style="list-style-type: none"> - assito a struttura lignea - _____ - _____ <p style="text-align: center;">Buono Mediocre Cattivo</p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>copertura</p> <ul style="list-style-type: none"> - metallica - manto in coppi di laterizio - _____ <p style="text-align: center;">Buono Mediocre Cattivo</p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>Contesto Ambientale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 	
<p>Particolari Architettonici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 _____ 	

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, 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.

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.

Volumetria massima

Non superiore a quella in atto.

Altezza massima

Non superiore a quella in atto.

Planimetria Catastale

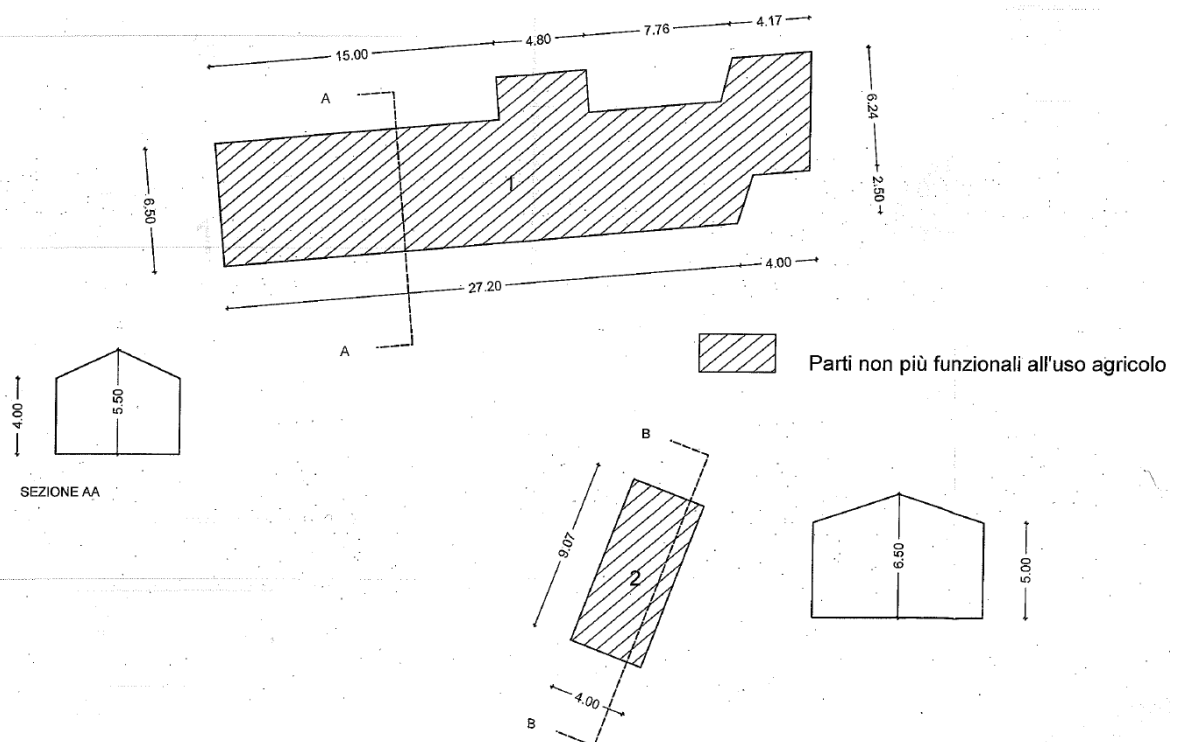


Tavola agronomica della SAU



Tav. 4 del PAT

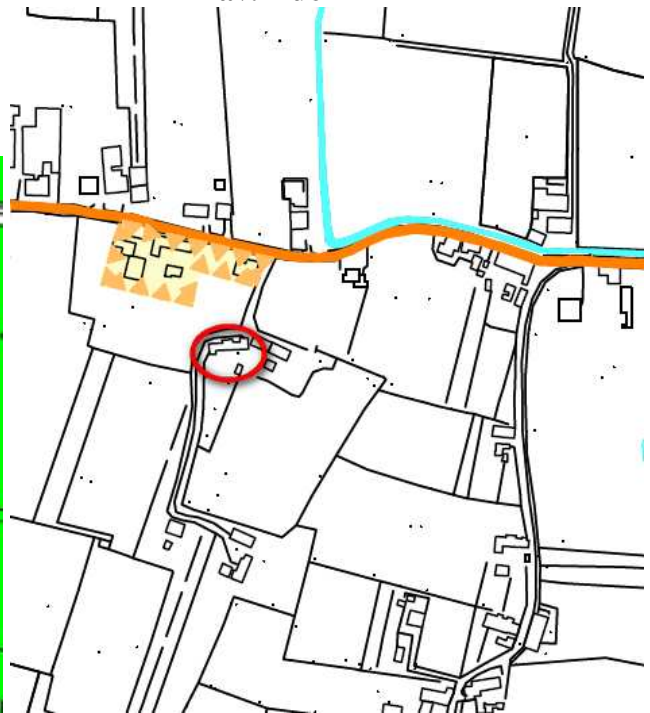


Tavola agronomica (Fabbricati rurali)

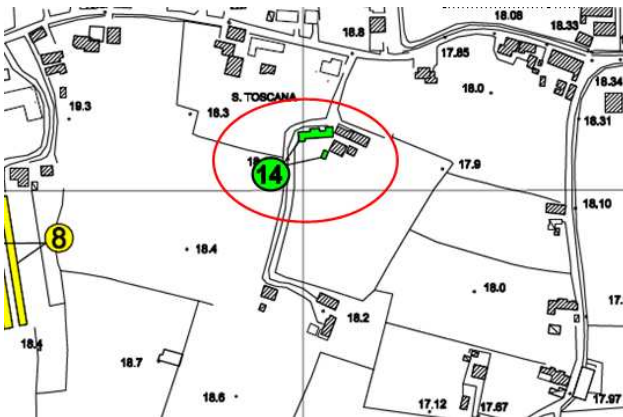
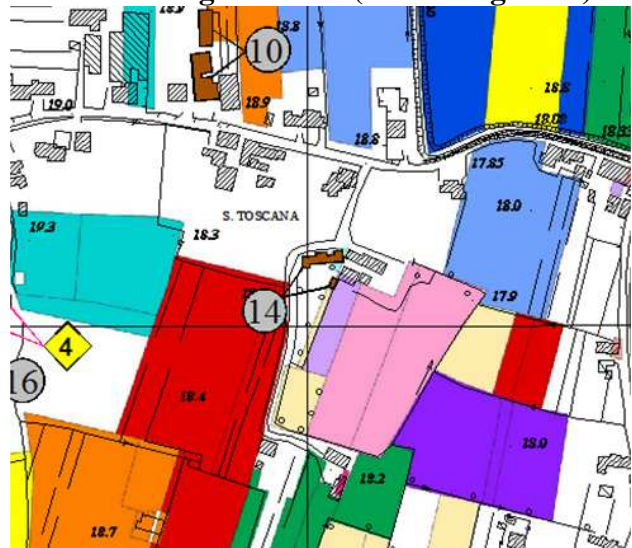


Tavola agronomica (aziende agricole)





COMUNE DI ROVERCHIARA
Provincia di Verona

SCHEDA E	PIANO INTERVENTI Fabbricati non più funzionali all'attività agricola	UNITA' EDILIZIA N. 1
N. 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

<p>Vincoli:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ambientale <input type="checkbox"/> Monumentale <input type="checkbox"/> Paesaggistico (corsi d'acqua) <input type="checkbox"/> Archeologico <input type="checkbox"/> Ambientale 	<p>Stato di conservazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> buono <input type="checkbox"/> mediocre <input type="checkbox"/> cattivo <input type="checkbox"/> pessimo
<p>Valore Ambientale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 	<p>Caratteristiche costruttive:</p> <p>strutture verticali</p> <ul style="list-style-type: none"> - Muratura - _____ - _____ <p style="text-align: center;">Buono Mediocre Cattivo</p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Strutture orizzontali</p> <ul style="list-style-type: none"> - _____ - _____ <p style="text-align: center;">Buono Mediocre Cattivo</p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>copertura</p> <ul style="list-style-type: none"> - metallica - _____ <p style="text-align: center;">Buono Mediocre Cattivo</p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>
<p>Contesto Ambientale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 	
<p>Particolari Architettonici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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: _____ 	

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

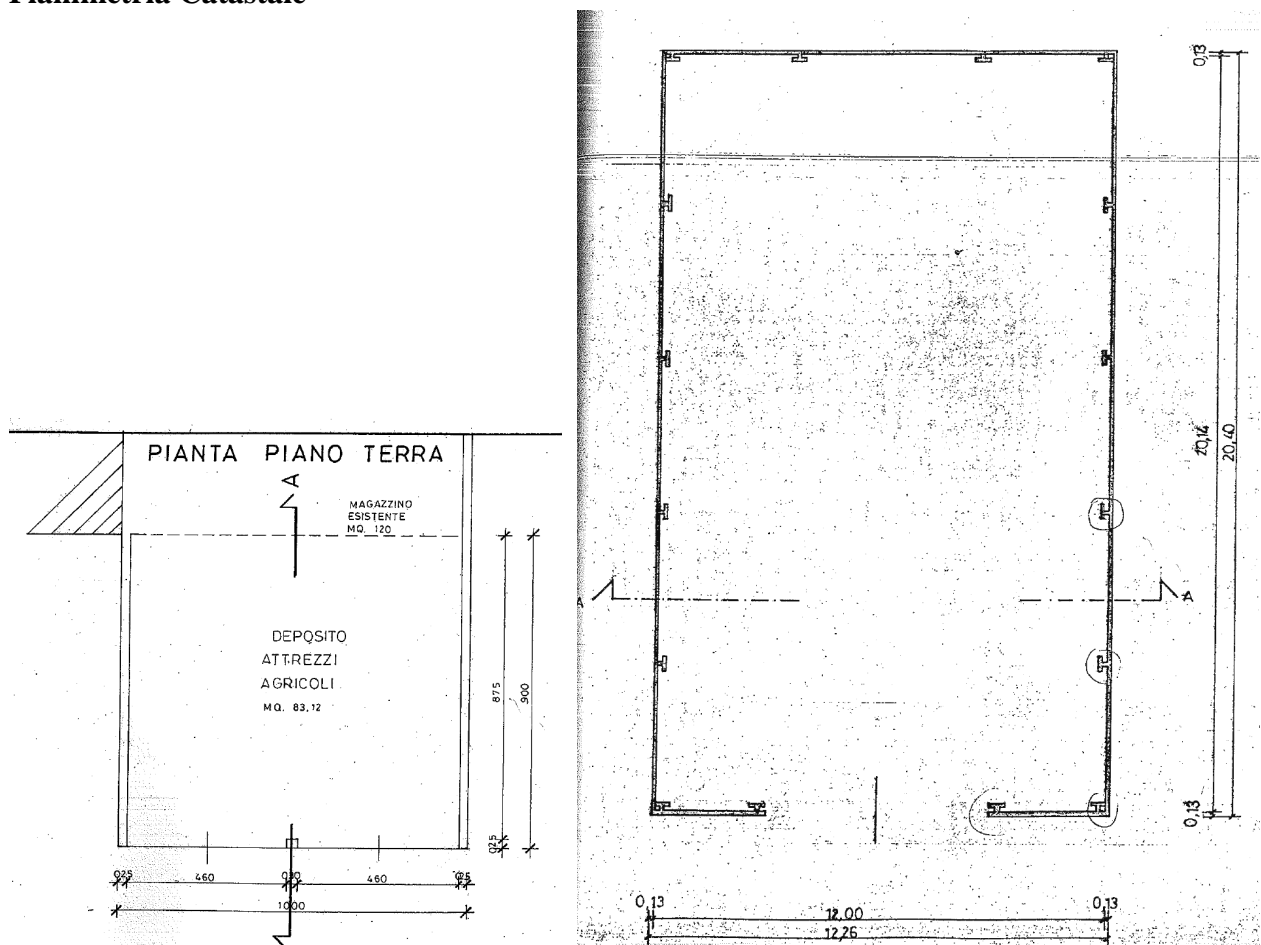


Tavola agronomica della SAU



Tav. 4 del PAT

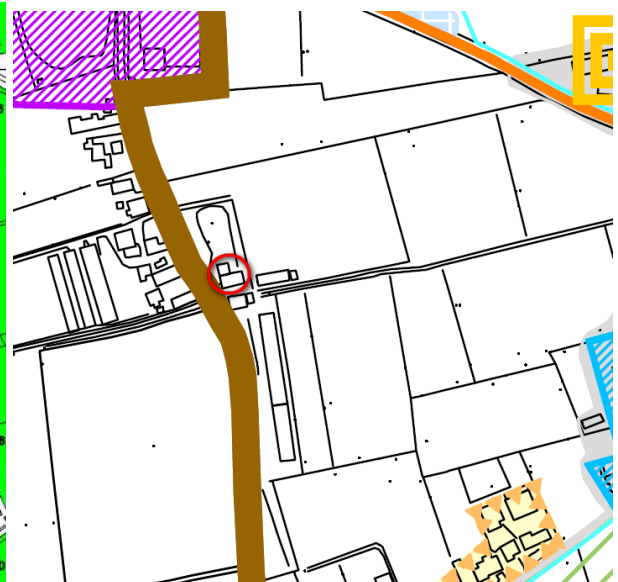
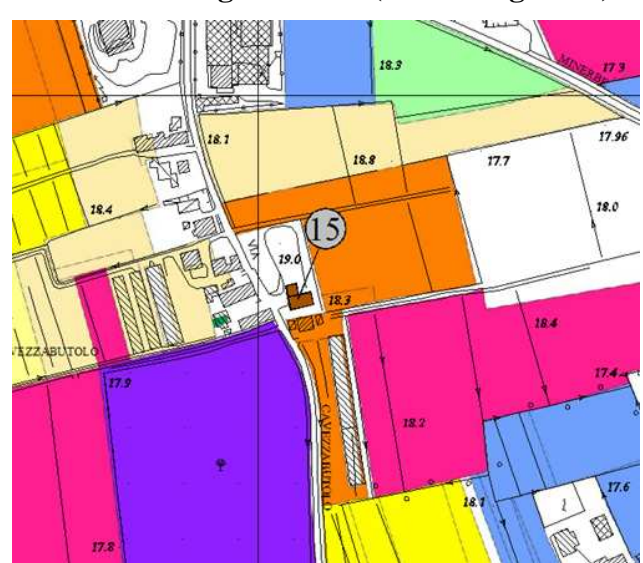


Tavola agronomica (Fabbricati rurali)



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 a uso magazzino ricovero attrezzi, costruito in muratura di cls. in ferro con copertura in lastre ondulate di fibrocemento</u>	
	Caratteristiche esistenti	Destinazione d'uso esistente
	Piano Terzo 2300	P.T. tunnel avicoli
	Piano 1	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> <p> <input type="checkbox"/> Ambientale <input type="checkbox"/> Monumentale <input checked="" type="checkbox"/> Paesaggistico (corsi d'acqua) <input type="checkbox"/> Archeologico <input type="checkbox"/> Ambientale </p>	<p>Stato di conservazione:</p> <p> <input type="checkbox"/> buono <input type="checkbox"/> mediocre <input checked="" type="checkbox"/> cattivo <input type="checkbox"/> pessimo </p>
<p>Valore Ambientale:</p> <p> <input type="checkbox"/> Elemento emergente <input type="checkbox"/> Elemento ripetitivo originale <input type="checkbox"/> Elemento ripetitivo manomesso <input type="checkbox"/> Elemento privo di valore ambientale <input checked="" type="checkbox"/> Elemento in contrasto con l'ambiente <input type="checkbox"/> Elemento compatibile con l'ambiente </p>	<p>Caratteristiche costruttive:</p> <p>strutture verticali</p> <ul style="list-style-type: none"> - muratura - struttura metallica - _____ <p style="text-align: center;">Buono Mediocre Cattivo</p> <p style="text-align: center;"> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> </p> <p>Strutture orizzontali</p> <ul style="list-style-type: none"> - legno - _____ - _____ <p style="text-align: center;">Buono Mediocre Cattivo</p> <p style="text-align: center;"> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> </p> <p>copertura</p> <ul style="list-style-type: none"> - Manto in coppi - _____ - _____ <p style="text-align: center;">Buono Mediocre Cattivo</p> <p style="text-align: center;"> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> </p>
<p>Contesto Ambientale:</p> <p> <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 </p>	
<p>Particolari Architettonici:</p> <p> <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: _____ </p>	

Documentazione fotografica





Fabbricato 1



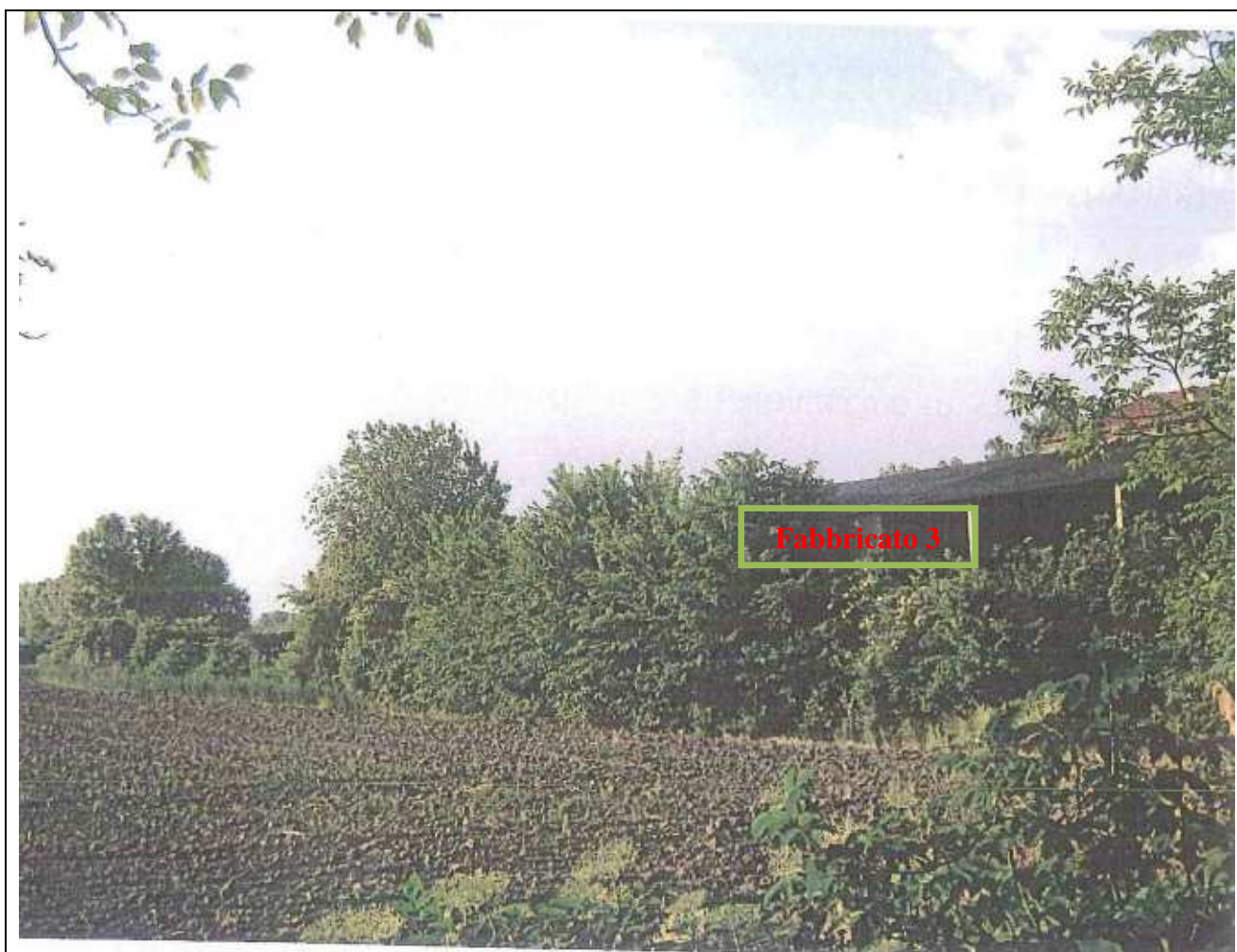
Fabbricato 2



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

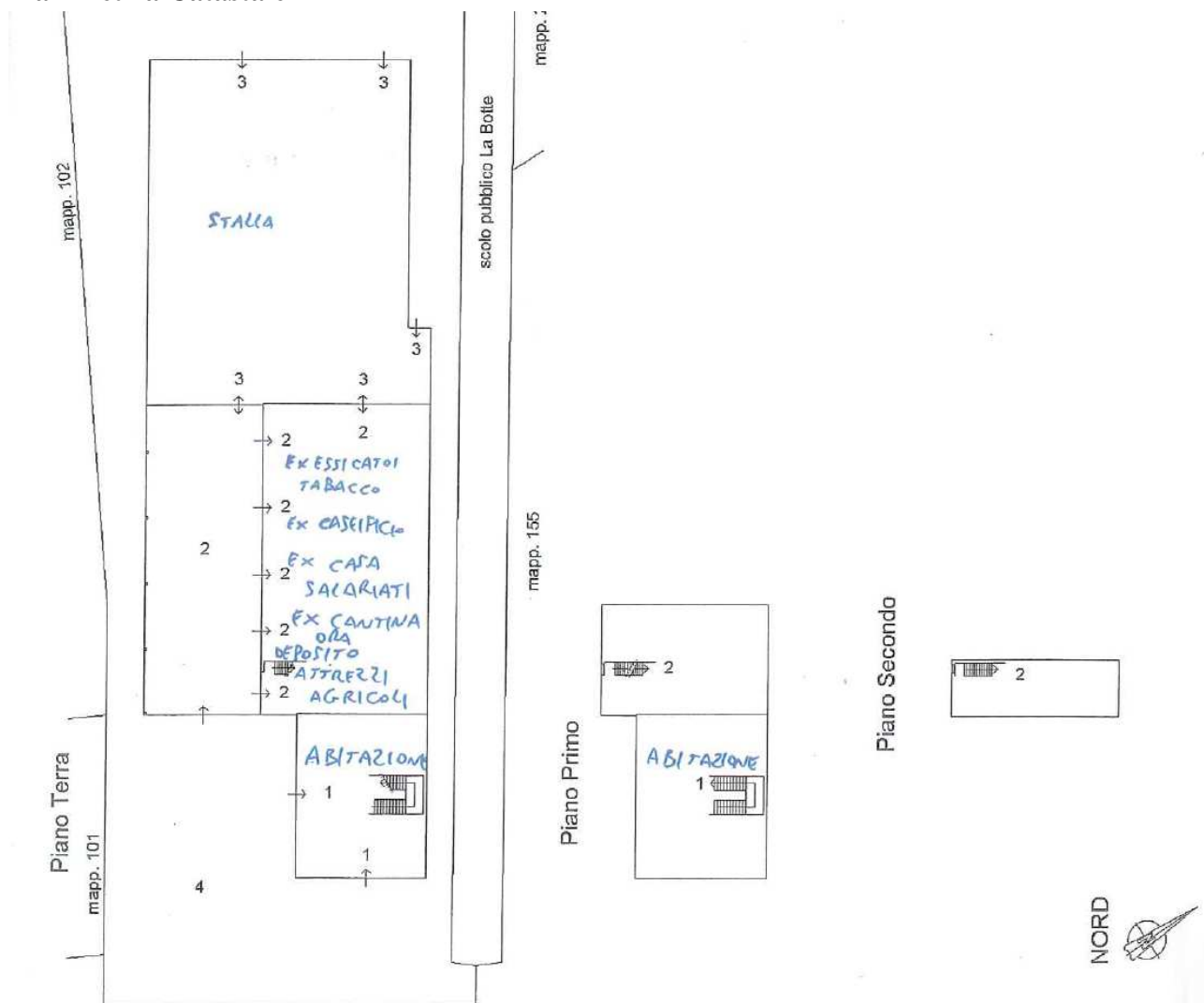
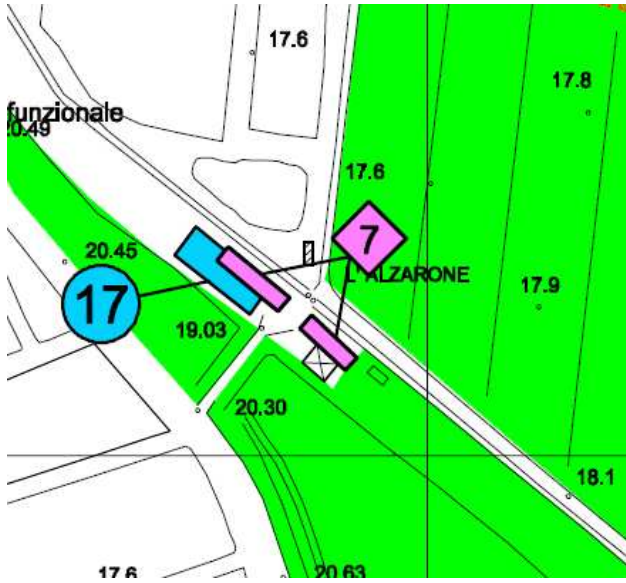


Tavola agronomica della SAU



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>													
	<p>Dati Catastali <u>Fabbricato: Foglio 22 mappale n.115 - 117</u></p> <p>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></p> <table border="1" data-bbox="357 1153 1455 1480"><thead><tr><th data-bbox="357 1153 948 1198">Caratteri dimensionali esistenti</th><th data-bbox="948 1153 1455 1198">Destinazione d'uso esistente</th></tr></thead><tbody><tr><td data-bbox="357 1198 948 1243">Piano Terra: m² 560 circa</td><td data-bbox="948 1198 1455 1243">P.T.: abitazione e rustici</td></tr><tr><td data-bbox="357 1243 948 1288">Piano1: m² 290 circa</td><td data-bbox="948 1243 1455 1288">P1: abitazione e fienile</td></tr><tr><td data-bbox="357 1288 948 1332">Altezza max gronda : m 6.00</td><td data-bbox="948 1288 1455 1332"></td></tr><tr><td data-bbox="357 1332 948 1400">Volumetria: m³ 3132 complessivi</td><td data-bbox="948 1332 1455 1400"></td></tr><tr><td data-bbox="357 1400 948 1480"></td><td data-bbox="948 1400 1455 1480"></td></tr></tbody></table>		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			
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> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ambientale <input type="checkbox"/> Monumentale <input type="checkbox"/> Paesaggistico (corsi d'acqua) <input type="checkbox"/> Archeologico <input type="checkbox"/> Ambientale 	<p>Stato di conservazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> buono <input type="checkbox"/> mediocre <input type="checkbox"/> cattivo <input checked="" type="checkbox"/> pessimo
<p>Valore Ambientale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 	<p>Caratteristiche costruttive:</p> <p>strutture verticali</p> <ul style="list-style-type: none"> - Muratura di mattoni - _____ - _____ <p style="text-align: center;">Buono Mediocre Cattivo</p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Strutture orizzontali</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lignee - _____ - _____ <p style="text-align: center;">Buono Mediocre Cattivo</p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>copertura</p> <ul style="list-style-type: none"> - Coppi in laterizio - _____ <p style="text-align: center;">Buono Mediocre Cattivo</p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>Contesto Ambientale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 	
<p>Particolari Architettonici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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: _____ 	

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

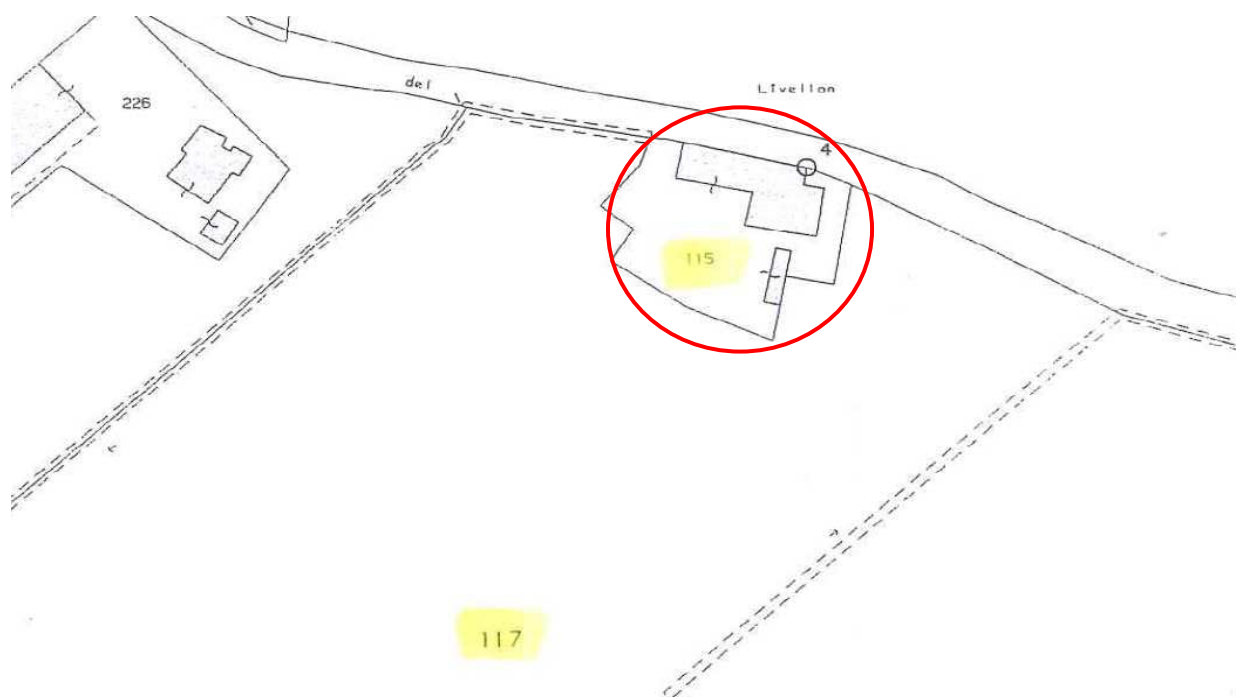
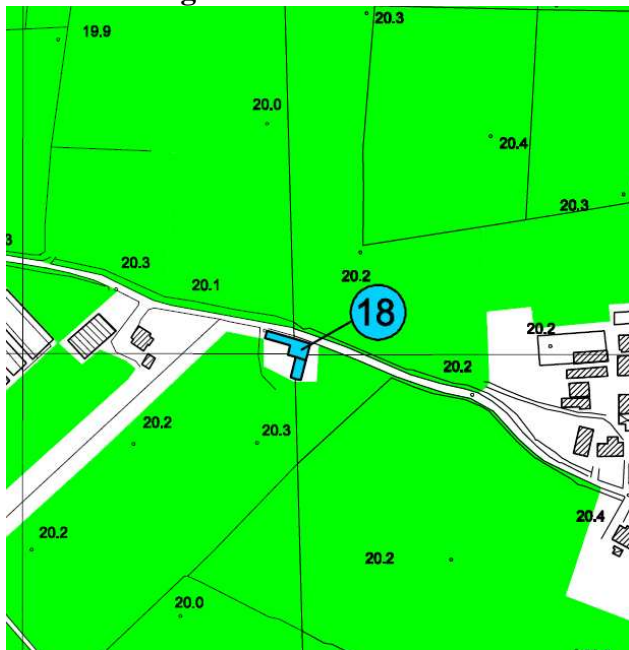


Tavola agronomica della SAU



Tav. 4 del PAT

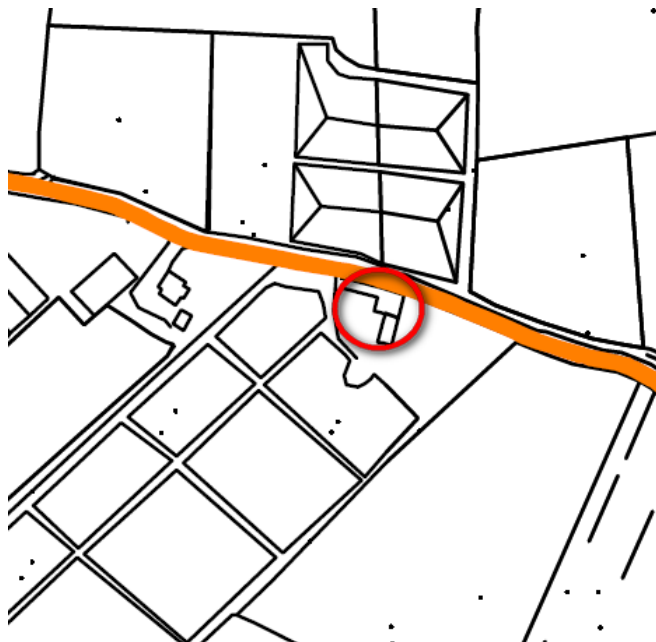


Tavola agronomica (Fabbricati rurali)

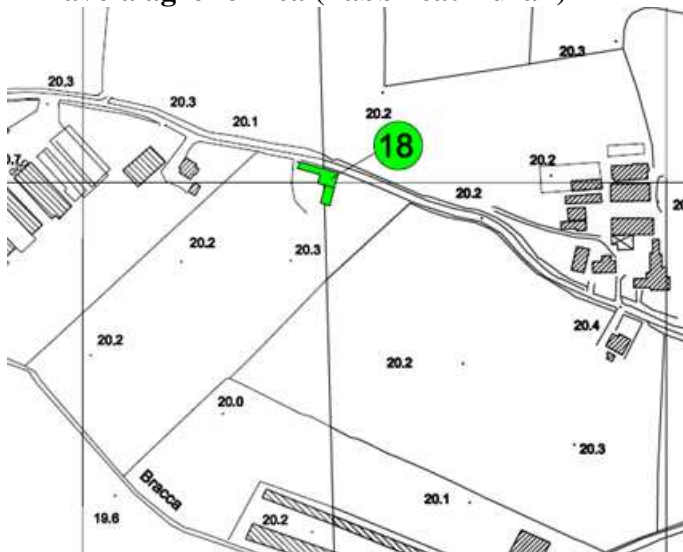
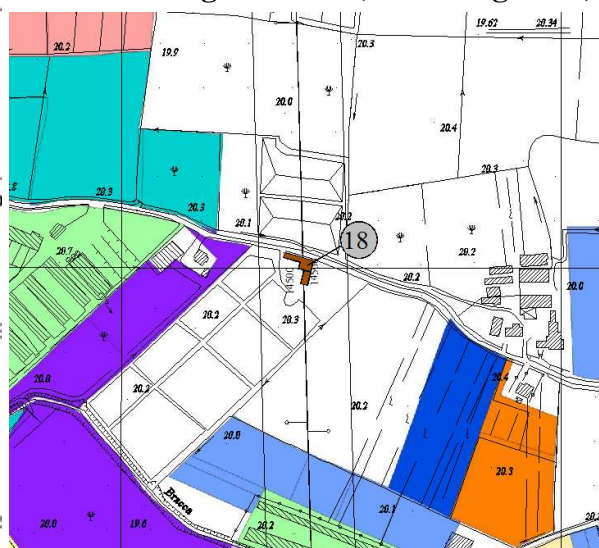


Tavola agronomica (aziende agricole)





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

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

- _____

- _____

- _____

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



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

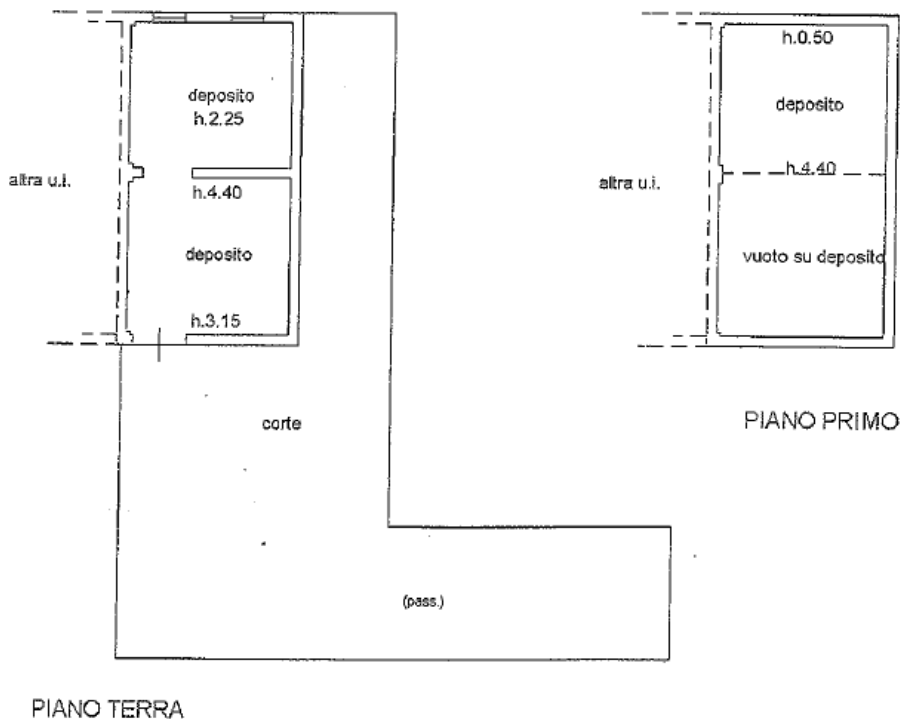
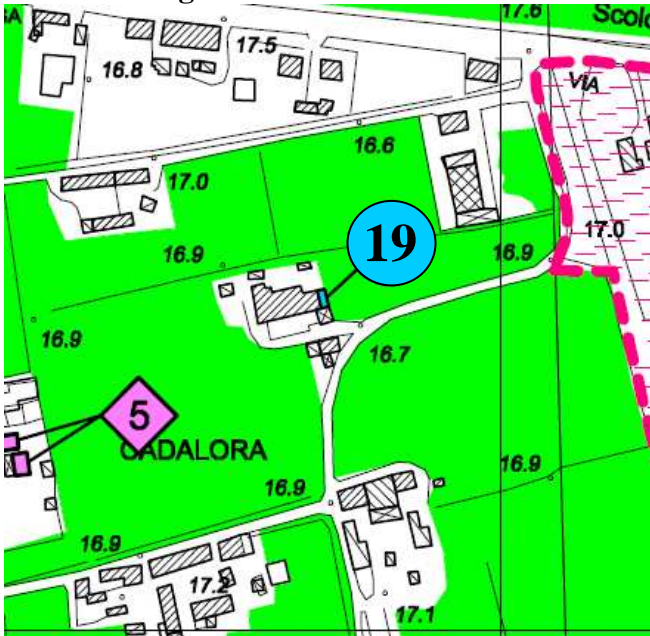
Estratto Catastale:

Tavola agronomica della SAU



Tav. 4 del PAT



Tavola agronomica (Fabbricati rurali)

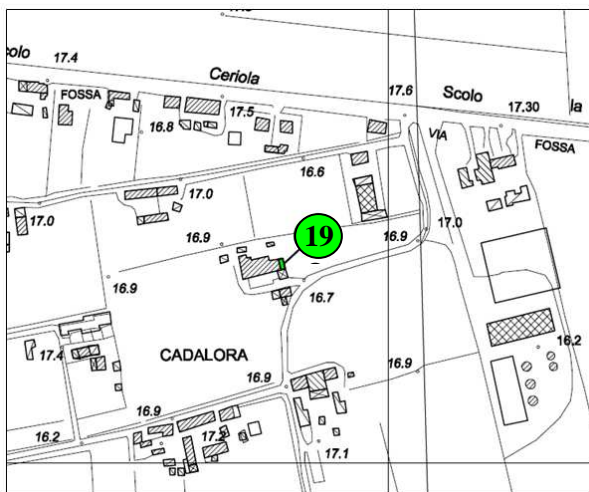
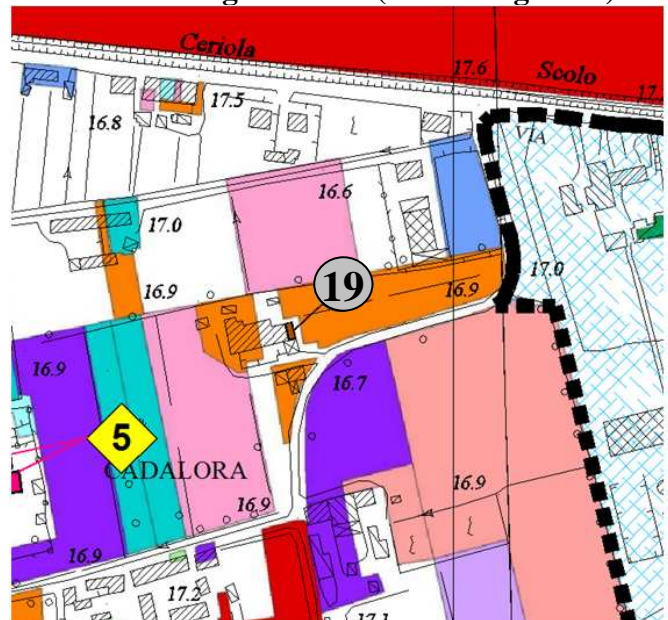


Tavola agronomica (aziende agricole)





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

<p>Vincoli:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ambientale <input type="checkbox"/> Monumentale <input type="checkbox"/> Paesaggistico <input type="checkbox"/> Archeologico <input checked="" type="checkbox"/> Nessuno 	<p>Stato di conservazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> buono <input checked="" type="checkbox"/> mediocre <input type="checkbox"/> cattivo <input type="checkbox"/> pessimo
<p>Valore Ambientale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 	<p>Caratteristiche costruttive:</p> <p>strutture verticali</p> <ul style="list-style-type: none"> - muratura_____ - _____ - _____ <p style="text-align: center;">Buono Mediocre Cattivo</p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Strutture orizzontali</p> <ul style="list-style-type: none"> - legno_____ - travi in c.a. prefabbricate - _____ <p style="text-align: center;">Buono Mediocre Cattivo</p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>copertura</p> <ul style="list-style-type: none"> - travi in c.c.a. "Y" - legno - _____ <p style="text-align: center;">Buono Mediocre Cattivo</p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>
<p>Contesto Ambientale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Isolato <input type="checkbox"/> Presenza di giardini <input type="checkbox"/> Presenza di brolo <input checked="" type="checkbox"/> Corte <input type="checkbox"/> Altri fabbricati di proprietà <input type="checkbox"/> Fabbricati altra proprietà 	
<p>Particolari Architettonici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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: _____ 	

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

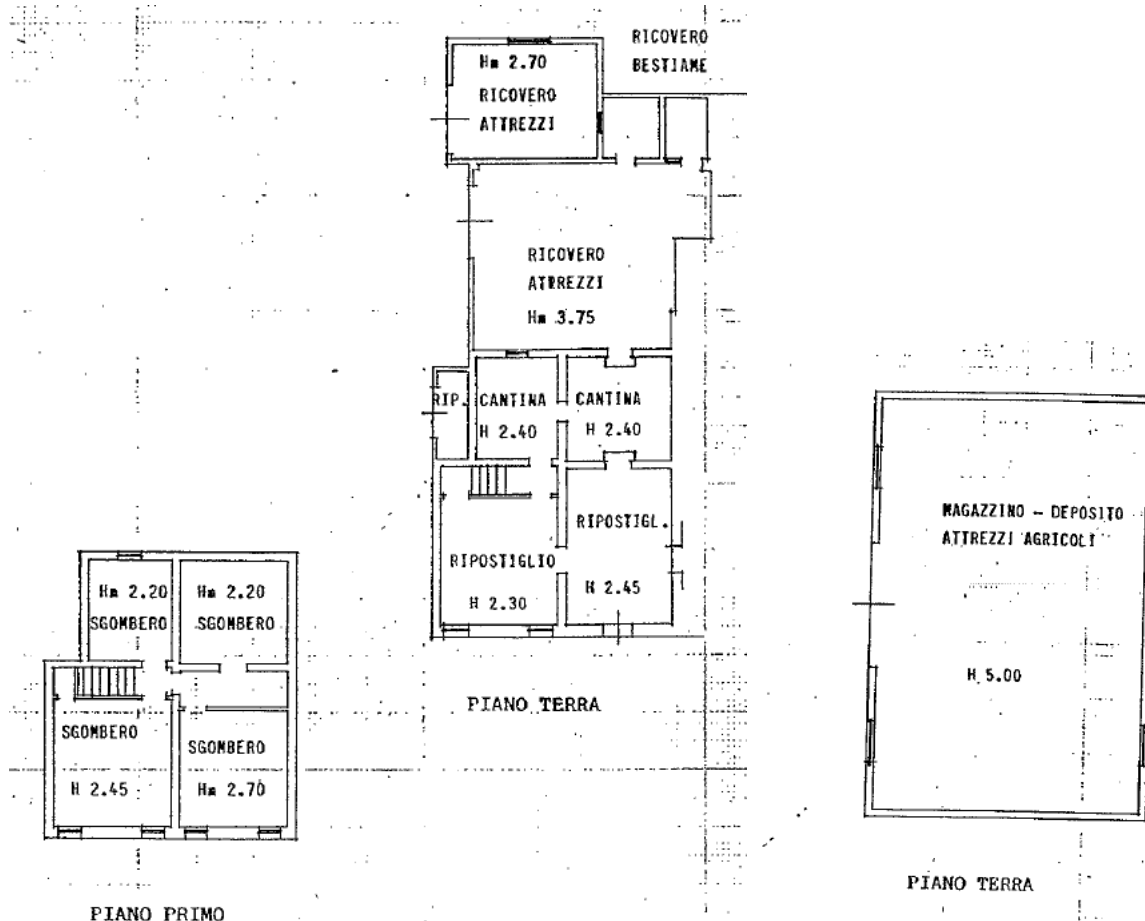
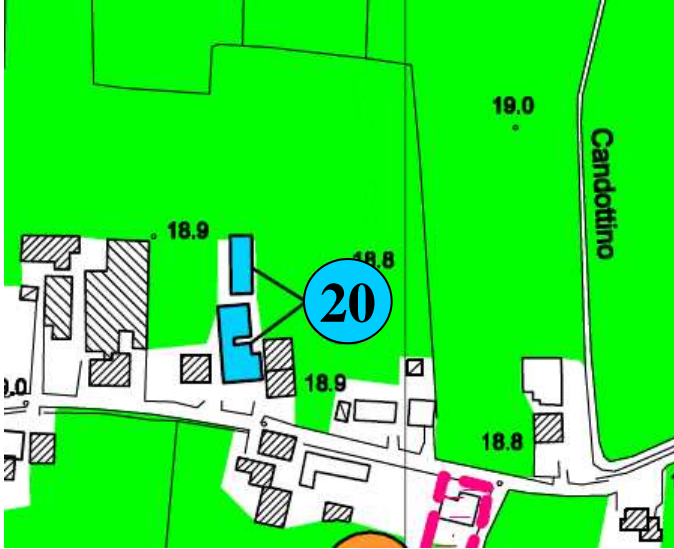


Tavola agronomica della SAU



Tav. 4 del PAT

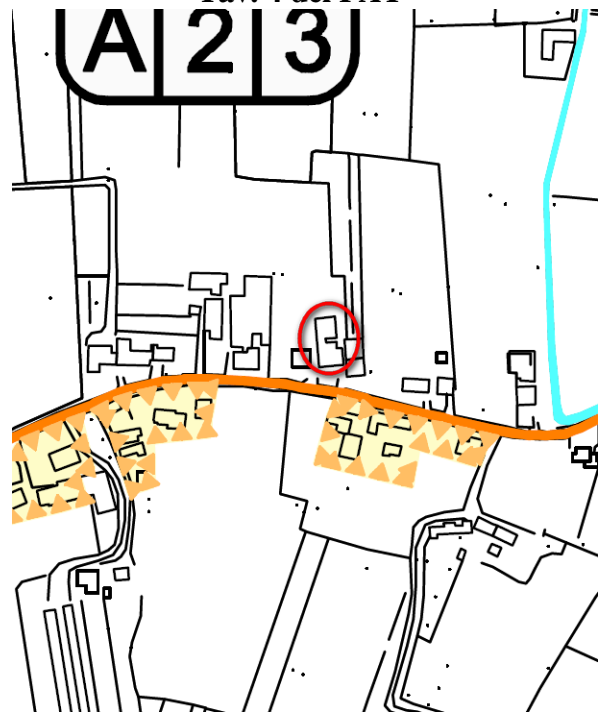


Tavola agronomica (Fabbricati rurali)

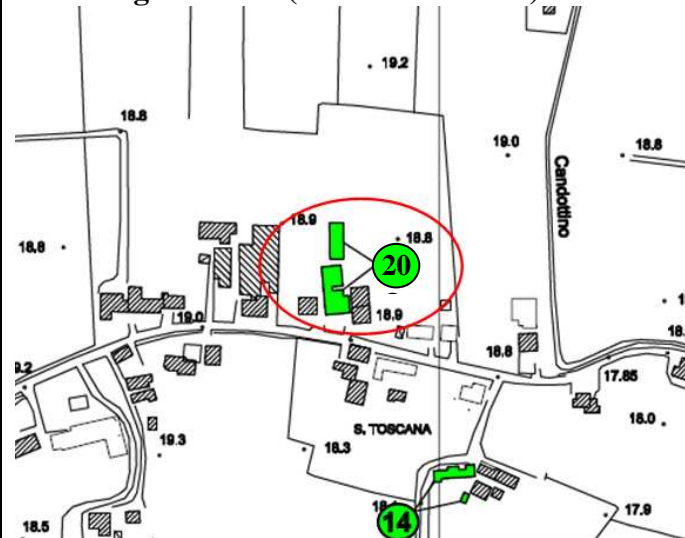
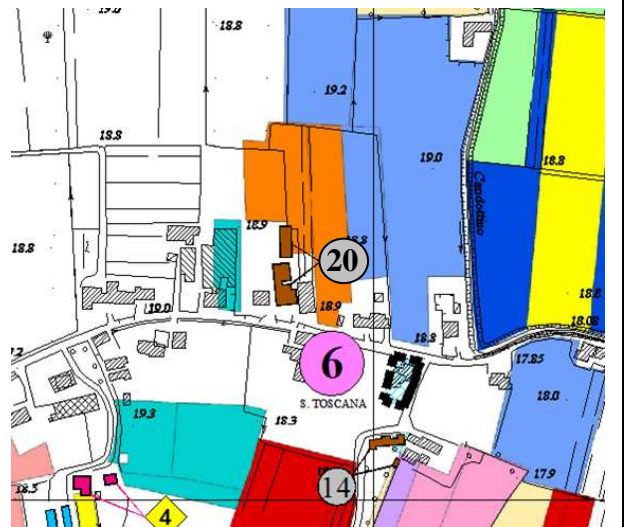


Tavola agronomica (aziende agricole)





COMUNE DI ROVERCHIARA Provincia di Verona

SCHEDE 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 m³ 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 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 dell' immobile in residenza e accessori alla residenza, attività commerciale o attività di agriturismo, secondo lo schema seguente:

- **PIANO TERRA:** residenza plurifamiliare e accessori, attività commerciale, attività di piccola ristorazione e affitta-camere;
- **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.

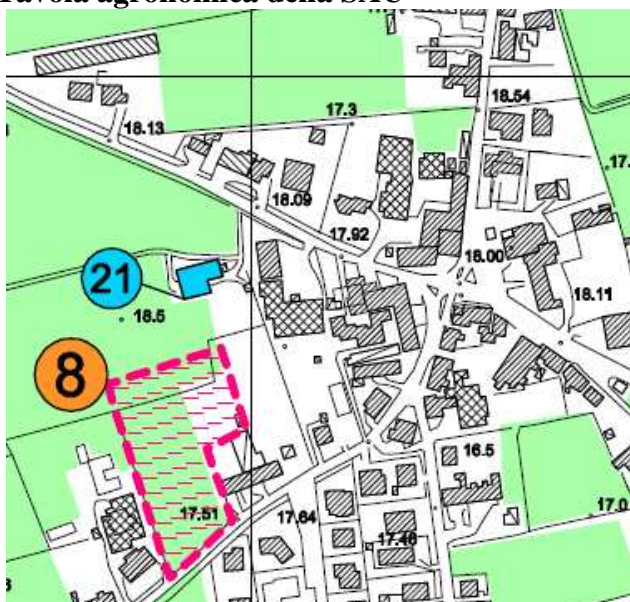
Volumetria massima

Non superiore a quella in atto

Altezza massima

Non superiore a quella in atto

Tavola agronomica della SAU



Tav. 4 del PAT

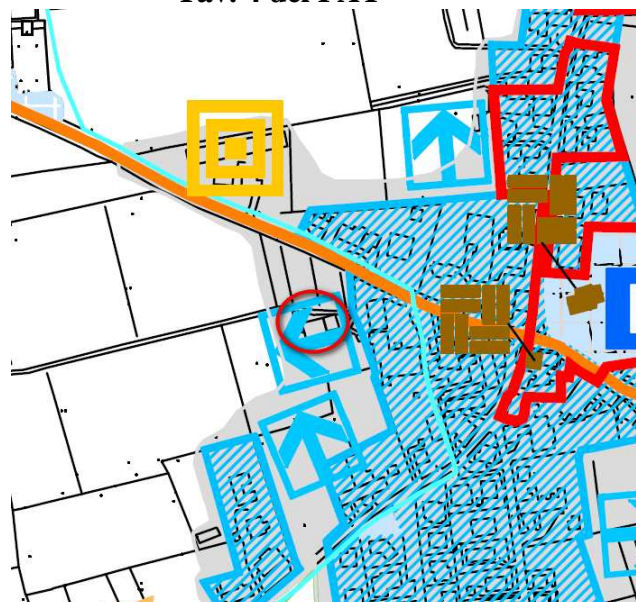
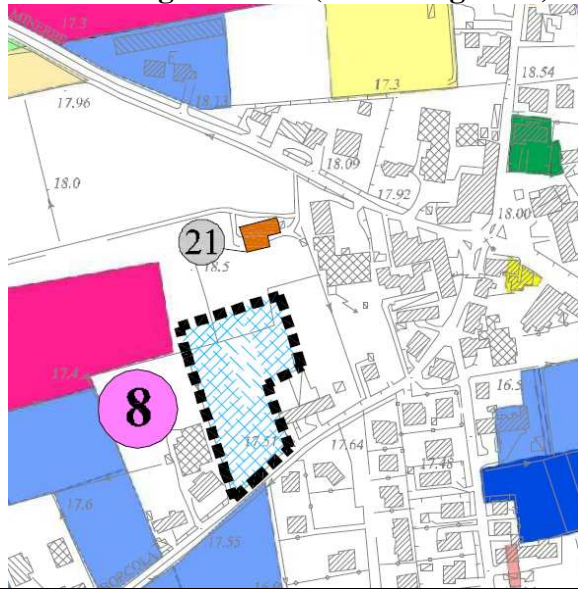
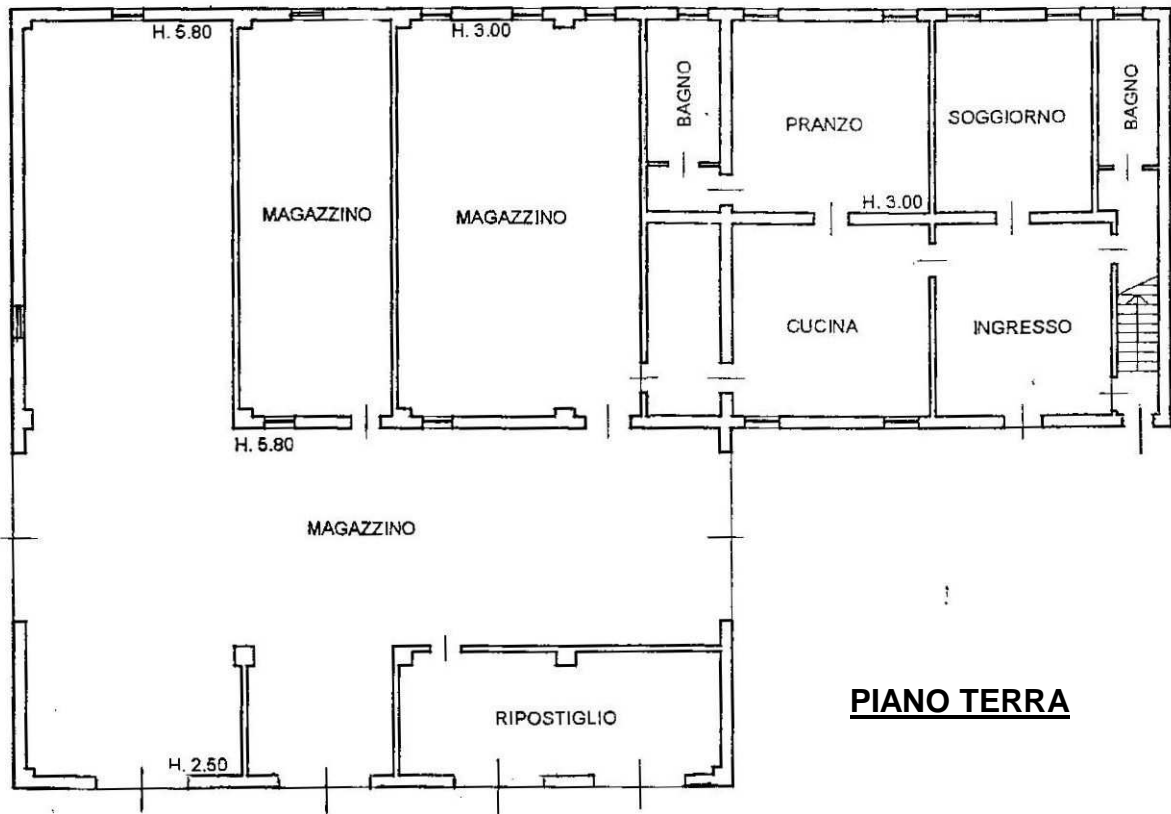


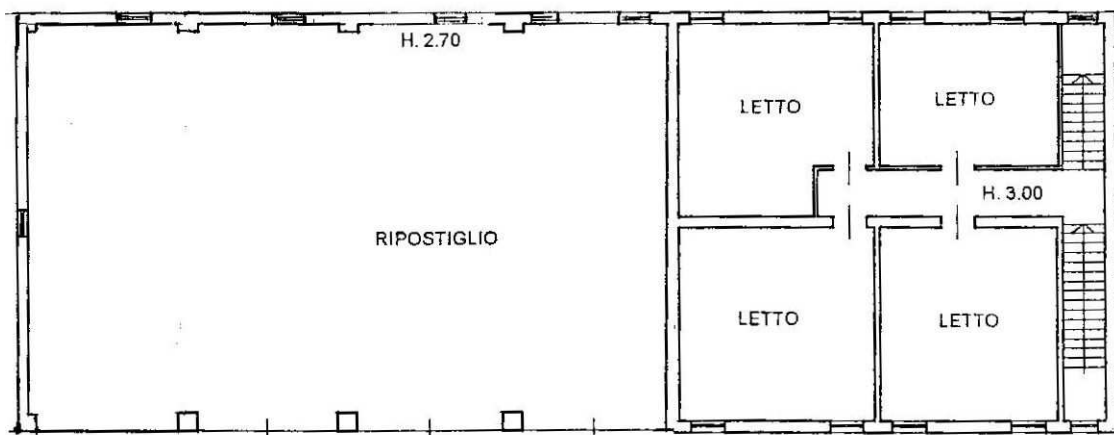
Tavola agronomica (aziende agricole)



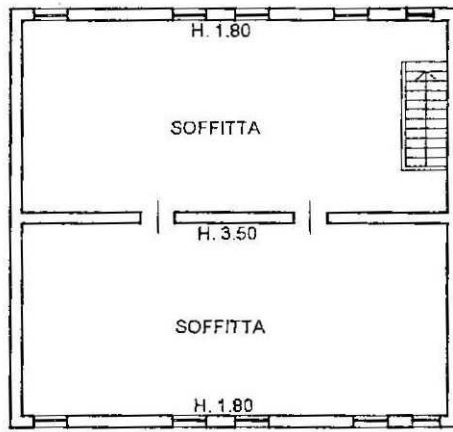
Planimetria catastale



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

Tavola Urbanistica (Piano Degli Interventi)

