

Schedatura fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo

Comune di Arcole

Sindaco On. Giovanna Negro

Analisi agronomiche

Dott. Agr. Bruna Basso

Progettista incaricato

Arch. Emanuela Volta



Scheda Progettuale

Modello Richiesta per il recupero dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo presenti in territorio agricolo, negli ambiti di edificazione diffusa, negli ambiti dei Centri Storici e delle Corti Rurali

RILEVAZIONE DEI FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA
(scheda d'indagine)

Azienda agricola ancora in attività:

Denominazione Ditta (se ancora in attività): _____

Sede ditta: Via _____

Loc. _____

CAP _____ Città _____ Provincia _____

Tel _____ Cell: _____

Mail: _____

Sede Legale : Via _____

Loc. _____

CAP _____ Città _____ Provincia _____

Tel _____ Cell: _____

Mail: _____

Proprietario non titolare di Azienda agricola:

Nome e Cognome: ZANCONATO FERDINANDO

Residente in Via STRADA ROMANA - 37047 SAN BONIFACIO (VR)

Tel 045/7636513 - Cell 336/509654 - Mail: info@agriver.it

INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI

Superficie totale della Ditta Proprietaria (se ancora in attività): _____

Numero corpi aziendali: _____ di cui nel Comune: _____

Proprietario non titolare di Azienda agricola

Destinazione d'uso originale		Superficie totale del fabbricato (mq)	Superficie non più funzionale all'azienda agricola (mq)	Estremi catastali	
				Foglio	Mappale
1	Abitazione	306.55		24	528 sub 4-5
2	Stalla	196.00		24	528 sub 6
3	Deposito Prodotti (Specificare il tipo di materiale depositato)				
4	Ricovero macchine ed attrezzi		645.55	24	528 sub 5-6
5	Cantina				
6	Altro (specificare)				

INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI

EPOCA DI COSTRUZIONE:

- 1 - prima del 1945
- 2 - tra il 1946 e il 1967
- **3 - tra il 1968 e il 1984**
- 4 - dopo il 1985

GRADO DI CONSERVAZIONE

- 1 - buono
- **2 - discreto**
- 3 - scadente
- 4 - pessimo

NUMERO PIANI _____

TIPO DI INTERVENTO

- Ristrutturazione parziale
- Demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime
- Demolizione e ricostruzione con variazione di sedime
- Ristrutturazione totale
- Sostituzione edilizia
- Creazione sottotetto
- Ampliamento planimetrico
- Ristrutturazione con ampliamento
- Trasposizione con aumento di volume
- **CAMBIO D'USO**

CONSISTENZA DEL FABBRICATO

- volume esistente mc: **3600 CIRCA PER CAMBIO USO**
- volume in aumento mc: _____
- volume totale mc: **3600 CIRCA PER CAMBIO USO**

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE

AGRICOLA

DESTINAZIONE D'USO RICHIESTA

- *destinazioni d'uso residenziali che rispondano alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo;*
- *strutture ricettive a conduzione familiare tipo Bed and Breakfast, ecc.;*
- *Country house, locande;*
- *attività di ristorazione;*
- *fabbricati finalizzati alla promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali e attività di commercio legate all'attività florovivaista;*
- *piccole lavorazioni artigianali di servizio, di artigianato artistico, non nocive né inquinanti e compatibili con l'uso agricolo e residenziale, limitatamente ai piani terra dei fabbricati, con un volume massimo di 1001 mc., una superficie utile di calpestio di 251 mq., un indice di copertura inferiore a 0,50 mc/mq;*
- *attività di commercio connesse con l'attività agricola (quali vendita e riparazione di mezzi agricoli), con esclusione delle altre funzioni produttive, commerciali e terziarie non indicate dalle presenti norme;*
- *accessori alla residenza (garage, cantina, ripostiglio)*
- *uffici pubblici e privati;*
- *sono ammesse su tutti i piani, ma a condizione che implicino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali, gli studi professionali e le attività compatibili con le zone residenziali;*
- *attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio*
- **ATTIVITA' DI COMMERCIO E DEPOSITO DI MACCHINE AGRICOLE**

ELEMENTI PRESCRITTIVI

MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato
- piano di recupero
- **Intervento edilizio diretto**

VALUTAZIONE ARCHITETTONICA

Il manufatto non ha alcun valore ambientale, è inserito in un contesto lungo la strada provinciale, dove è sita l'abitazione principale. Il cambio d'uso del fabbricato non pregiudica l'ambiente agrario circostante.

VALUTAZIONE AGRONOMICA

Il fabbricato agricolo descritto dalla scheda non ha più la funzione di deposito prodotti ed attrezzi in quanto risulta svincolato dal fondo per cui era stato edificato. L'ampiezza del fondo risulta irrisoria per garantire una redditività. La funzione del fabbricato quindi può essere convertita ad altro uso.

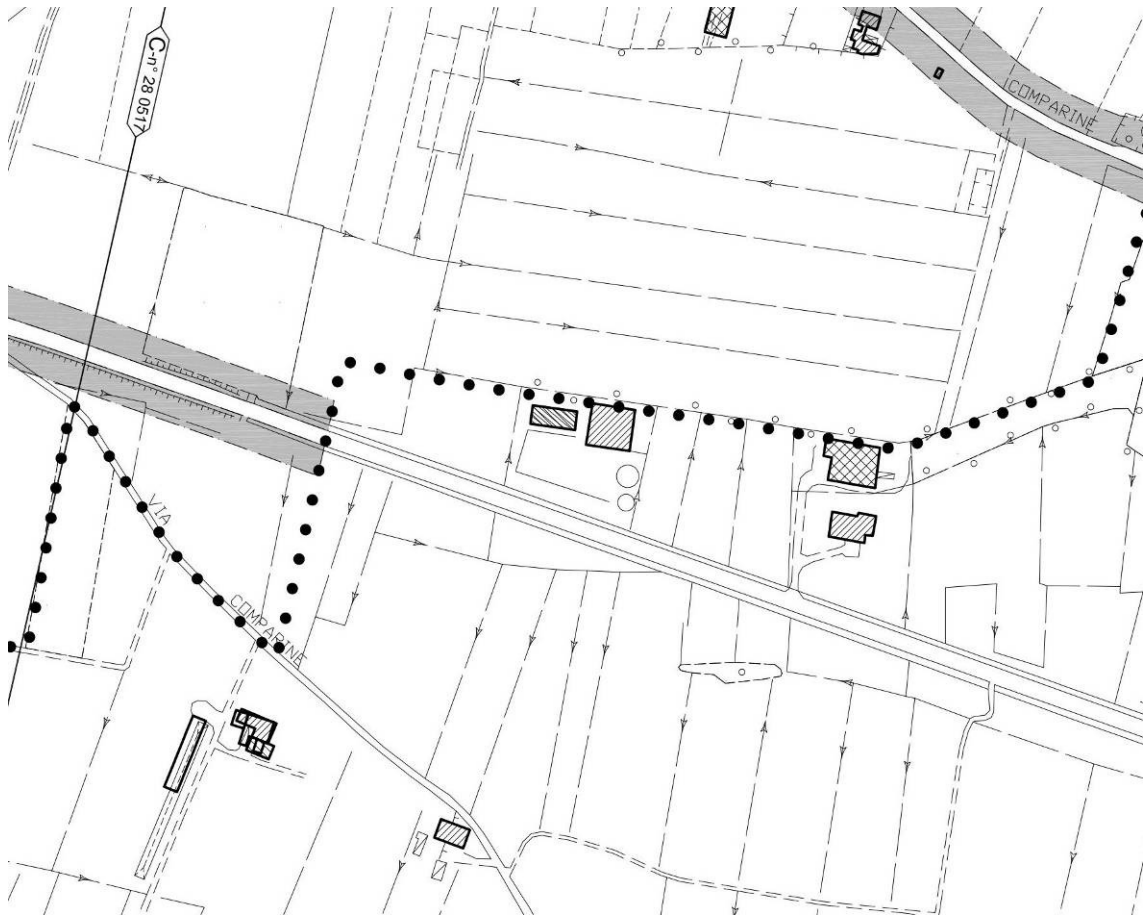
In base alla descrizione, alle analisi e alle considerazioni svolte, il fabbricato rurale risulta oggi non più funzionale ed idoneo alle esigenze del fondo rustico cui era asservito e pertanto la proposta di cambiarne la destinazione d'uso si ritiene corretta per l'accoglimento.

Con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali viene vietata la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/'04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione.

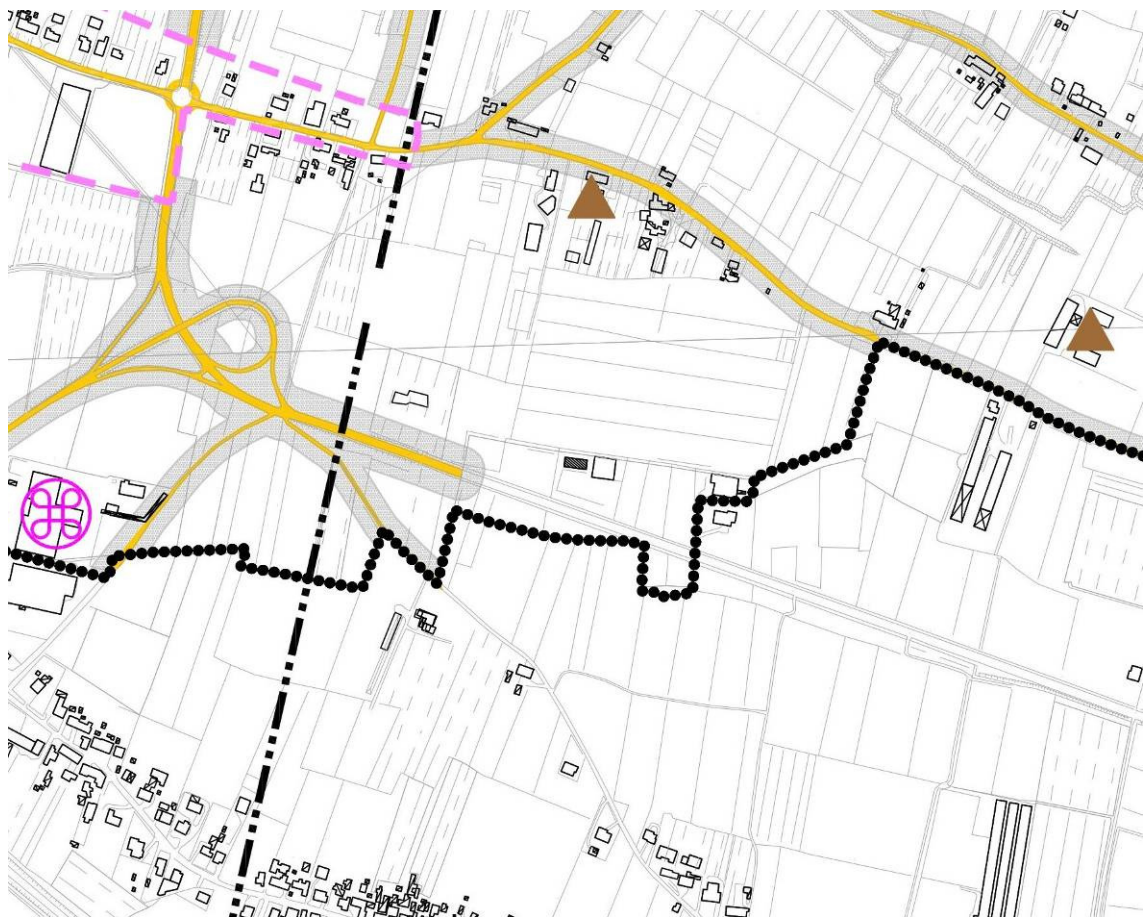
ONERI ED OBBLIGHI DERIVANTI DALL'ACCORDO CON I PRIVATI FINALIZZATI ALL'INTERESSE PUBBLICO

L'attuazione dell'intervento è soggetta al versamento del Contributo perequativo di cui all'Art. 11 delle NTO in base alle indicazioni dello specifico Atto di Indirizzo approvato con DGC.

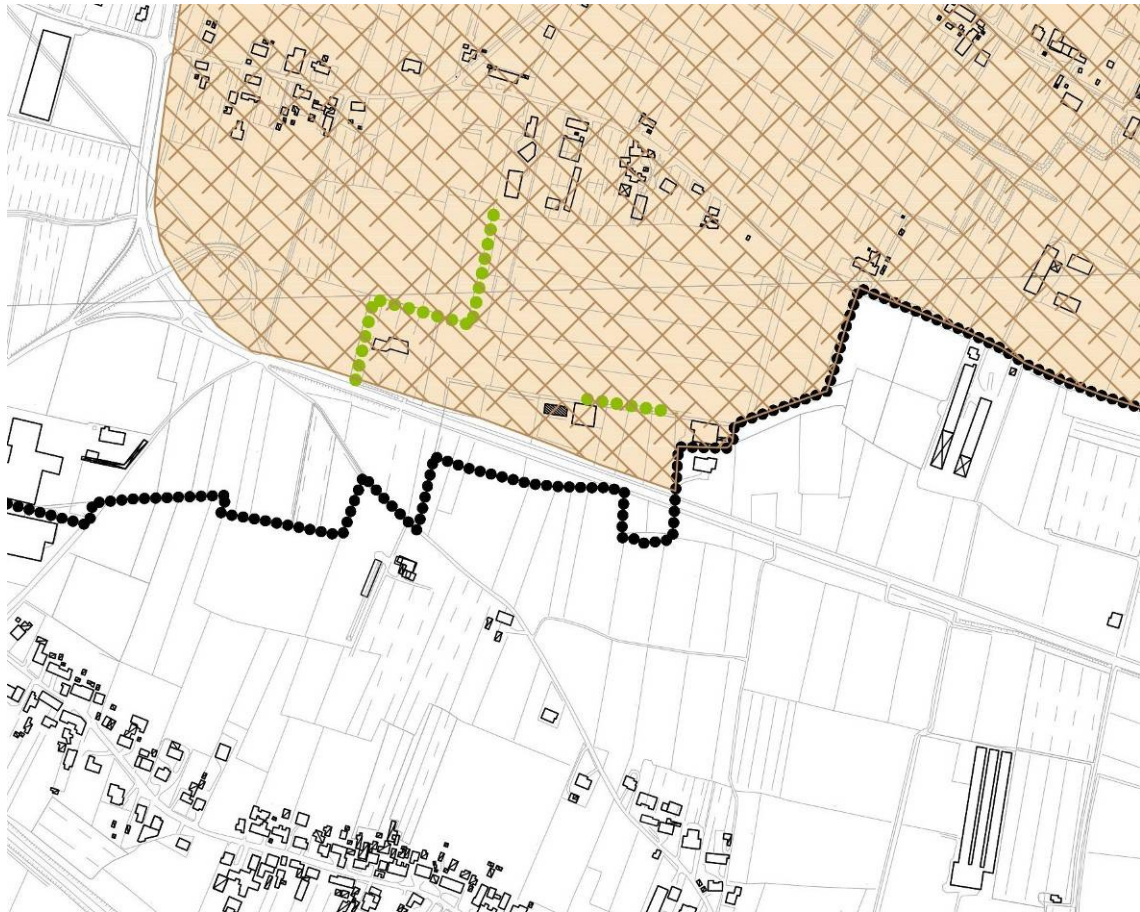
ESTRATTO PRG VIGENTE – scala 1:5000



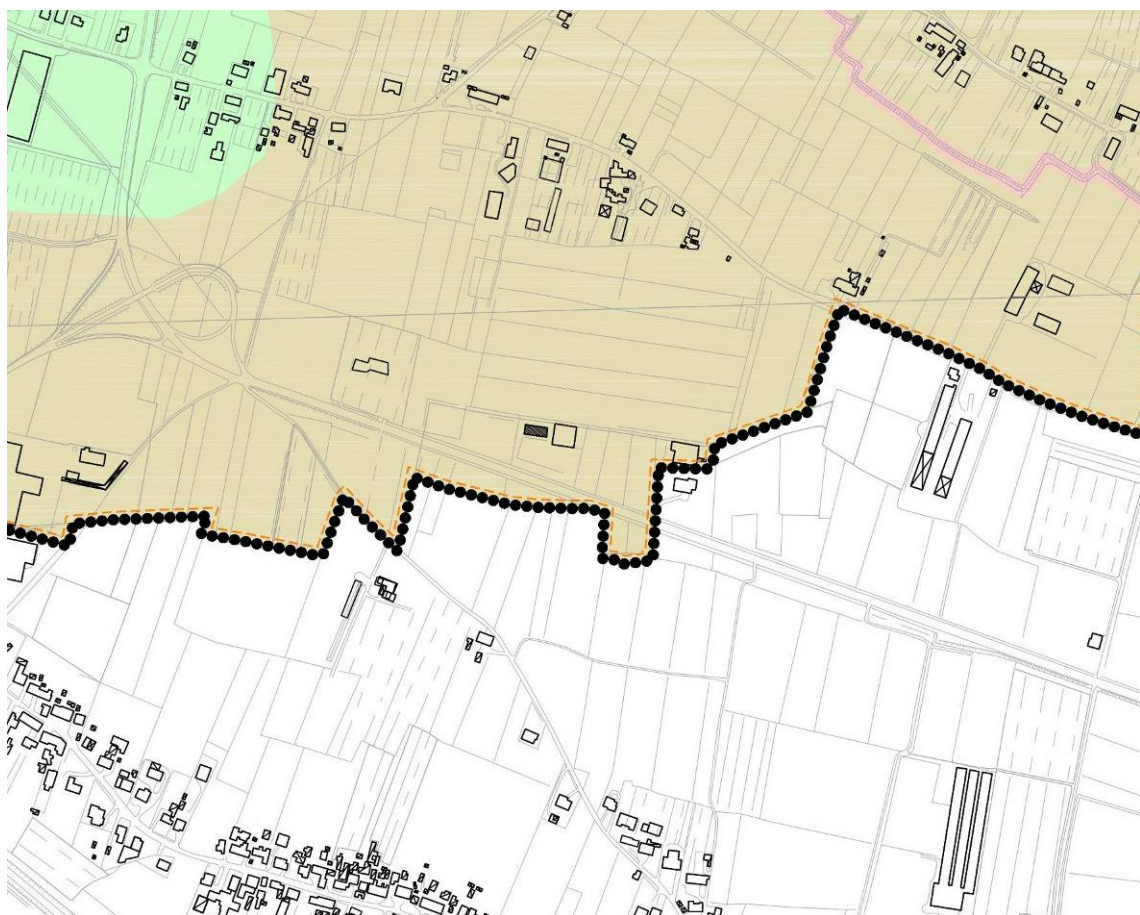
ESTRATTO TAV. 1 PAT – scala 1:10000



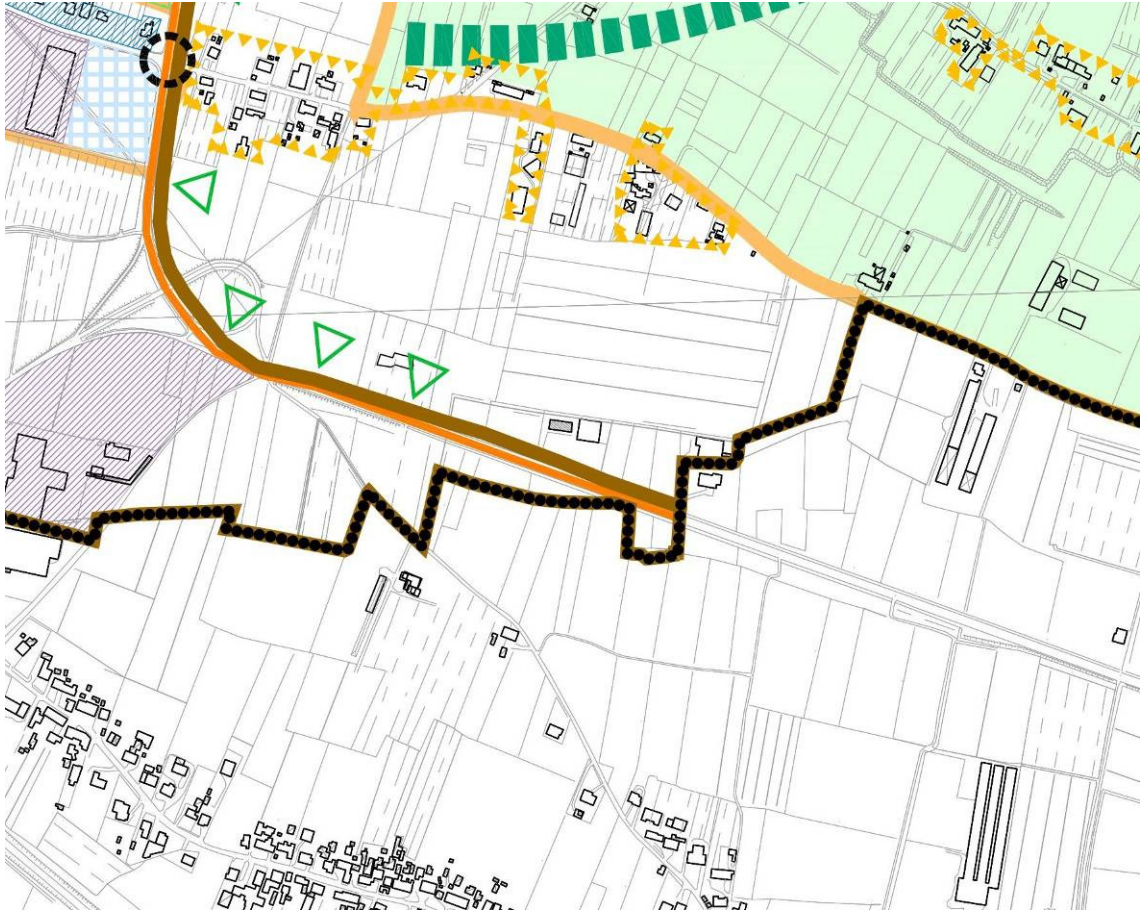
ESTRATTO TAV. 2 PAT – scala1:10000



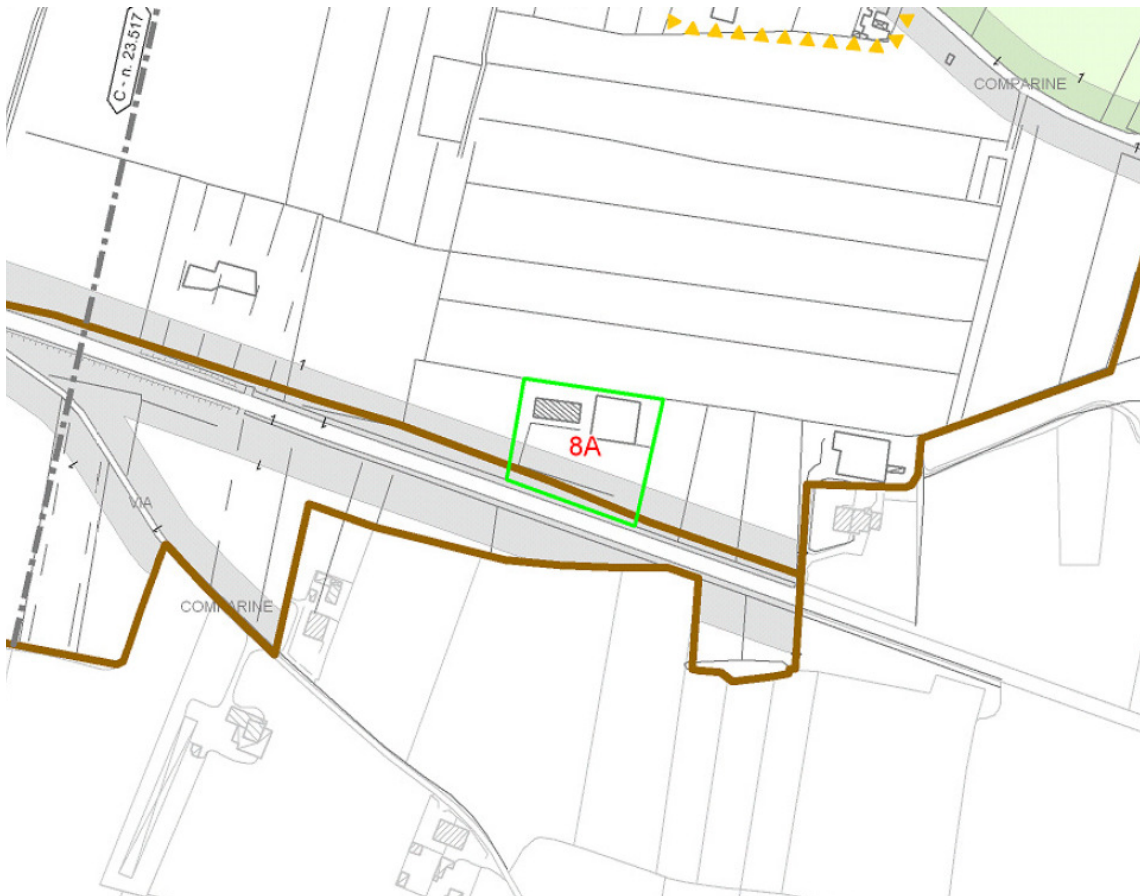
ESTRATTO TAV. 3 PAT – scala1:10000



ESTRATTO TAV. 4 PAT – scala 1:10000



ESTRATTO TAV. PI – scala 1:5000



Prat. 810/AttoUnilaterale Piano Interventi/Foto

Ditta : AGRIVER S.a.s. di ZANCONATO FERDINANDO e C.

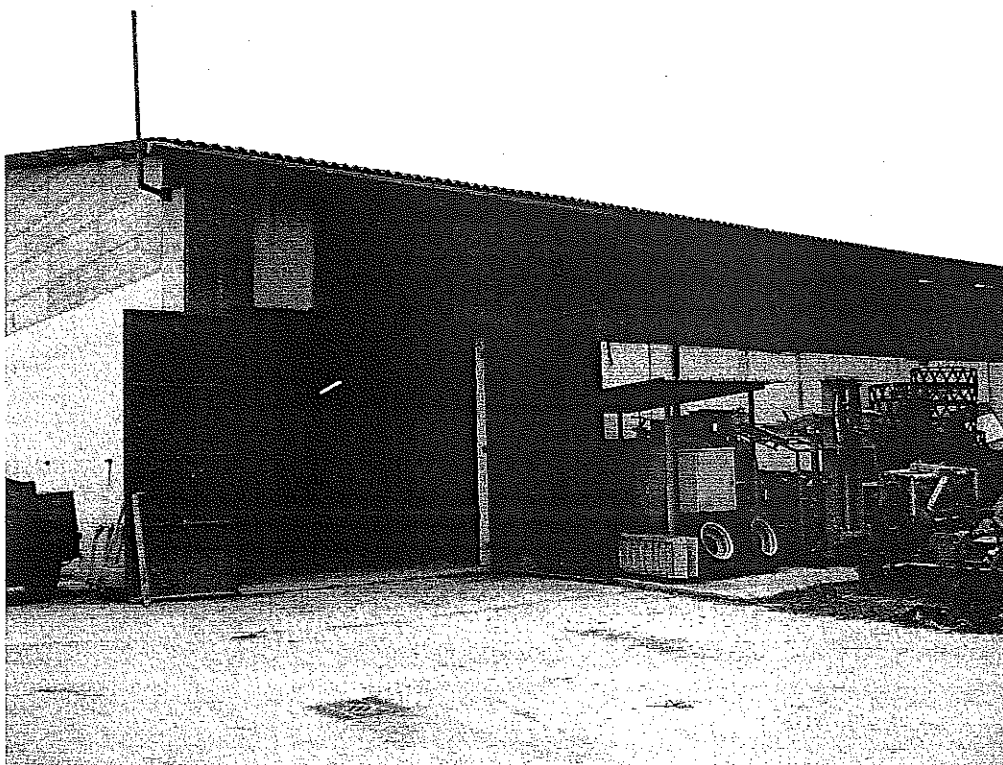
FOTO 1



AGRIVER s.a.s. di Zanconato F. & L.
Via Strada Romana, 50 - SAN BONIFACIO (VR)
Cod. F. - P. I.V.A. - N° Reg. Impr. VR: 03088940238
R.e.a. 308799
MAGAZZINO: Via Padovana Nuova
ARCOLE (Verona)

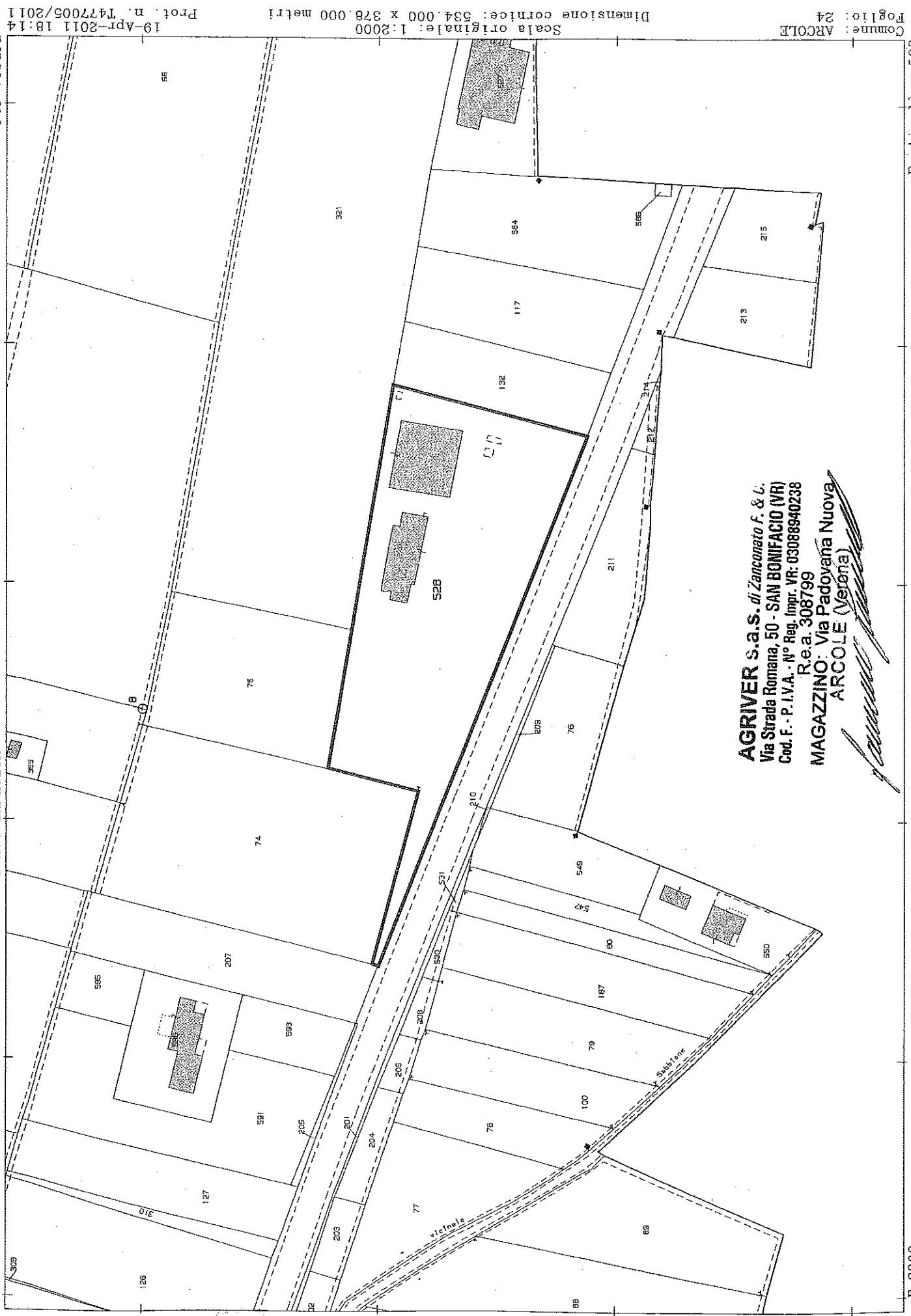
Ferdinando Zanconato

FOTO 2



Ufficio Provinciale di VERONA - Direttore: ING. RENATO ZANAGLIA

Per Visura



AGRIVER S.a.S. di Zanconato F. & C.
 Via Strada Romana, 50 - SAN BONIFACIO (VR)
 Cod. F. - P. I.V.A. - N° Reg. Impr. VR: 03088940238
 R.e.a. 308799

MAGAZZINO: Via Padovana Nuova
ARCOLE (Verona)

Comune: ARCOLE Foglio: 24
 Scala originale: 1:2000 Dimensione cornice: 534.000 X 378.000 metri
 19-Apr-2011 18:14
 Prot. n. 1477005/2011

Particella: 528

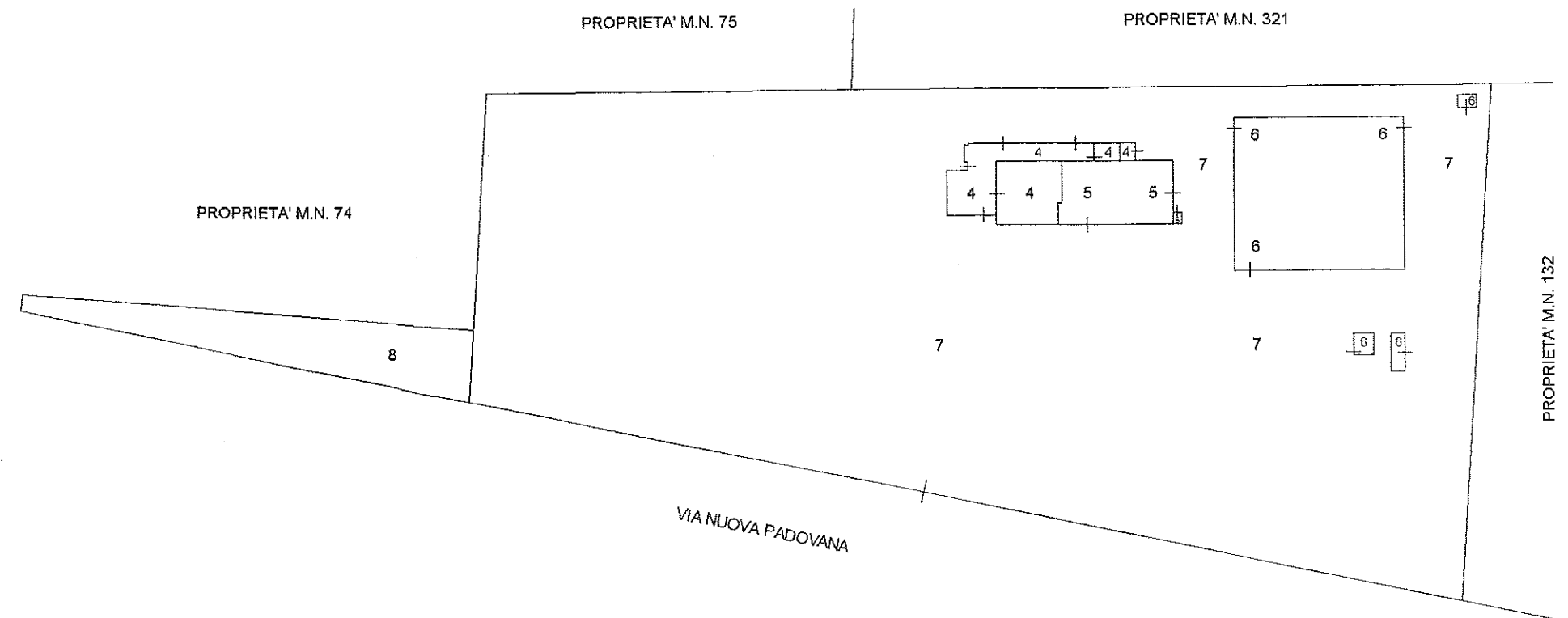
E=2300

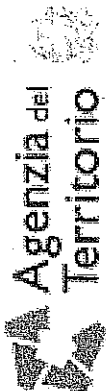
N=5500

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Mazzon Maurizio	Iscritto all'albo: Architetti	Prov. Verona	N. 921
Comune di Arcole	Sezione:	Foglio: 24	Particella: 528	Protocollo n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. 357444 del 28/10/2010 Scala 1:1000	

degli
 ARCHITETTI
 PIANIFICAZIONE
 PAESAGGI
 CONSERVATORI
 della provincia di
 VERONA

Maurizio MAZZON
 n° 921
 sezione A
 settore architettura
 ARCHITETTO





Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2012

Dati della richiesta	Comune di ARCOLE (Codice: A374)	
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA	
Unità immobiliare	Foglio: 24 Particella: 528 Sub.: 5	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		24	528	5			C/2	2	175 m ²	Euro 144,61	VARIAZIONE del 21/02/2012 n. 6181.1/2012 in atti dal 21/02/2012 (protocollo n. VR0046875) DIVISIONE -AMPLIAMENTO
Indirizzo											
VIA PADOVANA piano: T;											
Annotazioni											
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AGRIVER S.A.S. DI ZANCONATO FERDINANDO E C. con sede in SAN BONIFACIO	03088940238*	(1) Proprieta per 1000/1000

Rilasciata da: Servizio Telematico

AGRIVER S.a.s. di Zanconato F. & L.
 Via Strada Romana, 50 - SAN BONIFACIO (VR)
 Cod. F. - P. I.V.A. - N° Reg. Impr. VR: 03088940238
 R.e.a. 308799
MAGAZZINO: Via Padovana Nuova
ARCOLE (Verona)

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2012

Dati della richiesta	Comune di ARCOLE (Codice: A374)		
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA		
	Foglio: 24 Particella: 528 Sub.: 6		

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	24	528	6	Cens.	Zona	C/2	2	695 m ²	Euro 574,30	VARIAZIONE del 21/02/2012 n. 6181.1/2012 in atti dal 21/02/2012 (protocollo n. VR0046875) DIVISIONE -AMPLIAMENTO
Indirizzo Annotazioni											
VIA PADOVANA piano: T; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N.		DATI ANAGRAFICI	
1	AGRIVER S.A.S. DI ZANCONATO FERDINANDO E C. con sede in SAN BONIFACIO	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		03088940238*	(1) Proprieta per 1000/1000

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2012

Dati della richiesta	Comune di ARCOLE (Codice: A374)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA
Unità immobiliare	Foglio: 24 Particella: 528 Sub.: 4

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		24	528	4			A/2	3	4 vani	Euro 309,87	VARIAZIONE del 21/02/2012 n. 6181 .1/2012 in atti dal 21/02/2012 (protocollo n. VR0046875) DIVISIONE -AMPLIAMENTO
Indirizzo Annotazioni VIA PADOVANA piano: I; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AGRIVER S.A.S. DI ZANCONATO FERDINANDO E C. con sede in SAN BONIFACIO		03088940238*	(1) Proprieta' per 1000/1000

Rilasciata da: Servizio Telematico

Dati della richiesta

Catasto: FABBRICATI
Comune: ARCOLE (A374) (VR)
Foglio: 24
Particella: 528
Elenco Parziale

Elenco Unità Immobiliari Individuate											
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
1	24	528	5		C/2	2	175 mq		144,61	280.000	VIA PADOVANA, Piano T
2	24	528	6		C/2	2	695 mq		574,30	1.112.000	VIA PADOVANA, Piano T
3	24	528	7					A			VIA PADOVANA, Piano T

Scheda Progettuale

Modello Richiesta per il recupero dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo presenti in territorio agricolo, negli ambiti di edificazione diffusa, negli ambiti dei Centri Storici e delle Corti Rurali

RILEVAZIONE DEI FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA
(scheda d'indagine)

Azienda agricola ancora in attività:

Denominazione Ditta (se ancora in attività): _____

Sede ditta: Via _____

Loc. _____

CAP _____ Città _____ Provincia _____

Tel _____ Cell: _____

Mail: _____

Sede Legale : Via _____

Loc. _____

CAP _____ Città _____ Provincia _____

Tel _____ Cell: _____

Mail: _____

Proprietario non titolare di Azienda agricola:

Nome e Cognome: ENRICHETTA DE DANIELI

Residente in Via MOTTE DI SOPRA - 37040 ARCOLE (VR)

Tel 045/7665279 - Cell figlio Luigi 347/9801089 - Mail:

INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI

Superficie totale della Ditta Proprietaria (se ancora in attività): _____

Numero corpi aziendali: _____ di cui nel Comune: _____

Proprietario non titolare di Azienda agricola

Destinazione d'uso originale		Superficie totale del fabbricato (mq)	Superficie non più funzionale all'azienda agricola (mq)	Estremi catastali	
				Foglio	Mappale
1	Abitazione				
2	Stalla				
3	Deposito Prodotti (Specificare il tipo di materiale depositato)				
4	Ricovero macchine ed attrezzi	130.13	130.13	15	527
5	Cantina	36.82	92.05	15	527
6	Altro (specificare)				

INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI

EPOCA DI COSTRUZIONE:

- 1 - prima del 1945
- 2 - tra il 1946 e il 1967
- 3 - tra il 1968 e il 1984
- **4 - dopo il 1985**

GRADO DI CONSERVAZIONE

- 1 - buono
- 2 - discreto
- **3 - scadente**
- 4 - pessimo

NUMERO PIANI 1 interrato + 1 fuori terra

TIPO DI INTERVENTO

- Ristrutturazione parziale
- Demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime
- Demolizione e ricostruzione con variazione di sedime
- Ristrutturazione totale
- **Sostituzione edilizia**
- Creazione sottotetto
- Ampliamento planimetrico
- Ristrutturazione con ampliamento
- Trasposizione con aumento di volume

CONSISTENZA DEL FABBRICATO

- volume esistente mc: **P.T. 683.18 – P.Int. 92.05**
- volume in aumento mc: _____
- volume totale mc: **fuori terra 683.18**

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE

Attualmente l'immobile è adibito a deposito/cantina/ripostiglio con lo stoccaggio di materiale eterogeneo vario

DESTINAZIONE D'USO RICHIESTA

- **destinazioni d'uso residenziali che rispondano alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo;**
- *strutture ricettive a conduzione familiare tipo Bed and Breakfast, ecc.;*
- *Country house, locande;*
- *attività di ristorazione;*
- *fabbricati finalizzati alla promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali e attività di commercio legate all'attività florovivaista;*
- *piccole lavorazioni artigianali di servizio, di artigianato artistico, non nocive né inquinanti e compatibili con l'uso agricolo e residenziale, limitatamente ai piani terra dei fabbricati, con un volume massimo di 1001 mc., una superficie utile di calpestio di 251 mq., un indice di copertura inferiore a 0,50 mc/mq;*
- *attività di commercio connesse con l'attività agricola (quali vendita e riparazione di mezzi agricoli), con esclusione delle altre funzioni produttive, commerciali e terziarie non indicate dalle presenti norme;*
- *accessori alla residenza (garage, cantina, ripostiglio)*
- *uffici pubblici e privati;*
- *sono ammesse su tutti i piani, ma a condizione che implicino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali, gli studi professionali e le attività compatibili con le zone residenziali;*
- *attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio*

ELEMENTI PRESCRITTIVI

MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato
- piano di recupero
- Intervento edilizio diretto

VALUTAZIONE ARCHITETTONICA

Il manufatto non ha alcun valore ambientale, è inserito in un contesto lungo la strada provinciale, dove è sita l'abitazione principale. Il cambio d'uso del fabbricato non pregiudica l'ambiente agrario circostante.

VALUTAZIONE AGRONOMICA

Il fabbricato agricolo descritto dalla scheda non ha più la funzione di deposito prodotti ed attrezzi in quanto risulta svincolato dal fondo per cui era stato edificato. L'ampiezza del fondo risulta irrisoria per garantire una redditività. La funzione del fabbricato quindi può essere convertita ad altro uso.

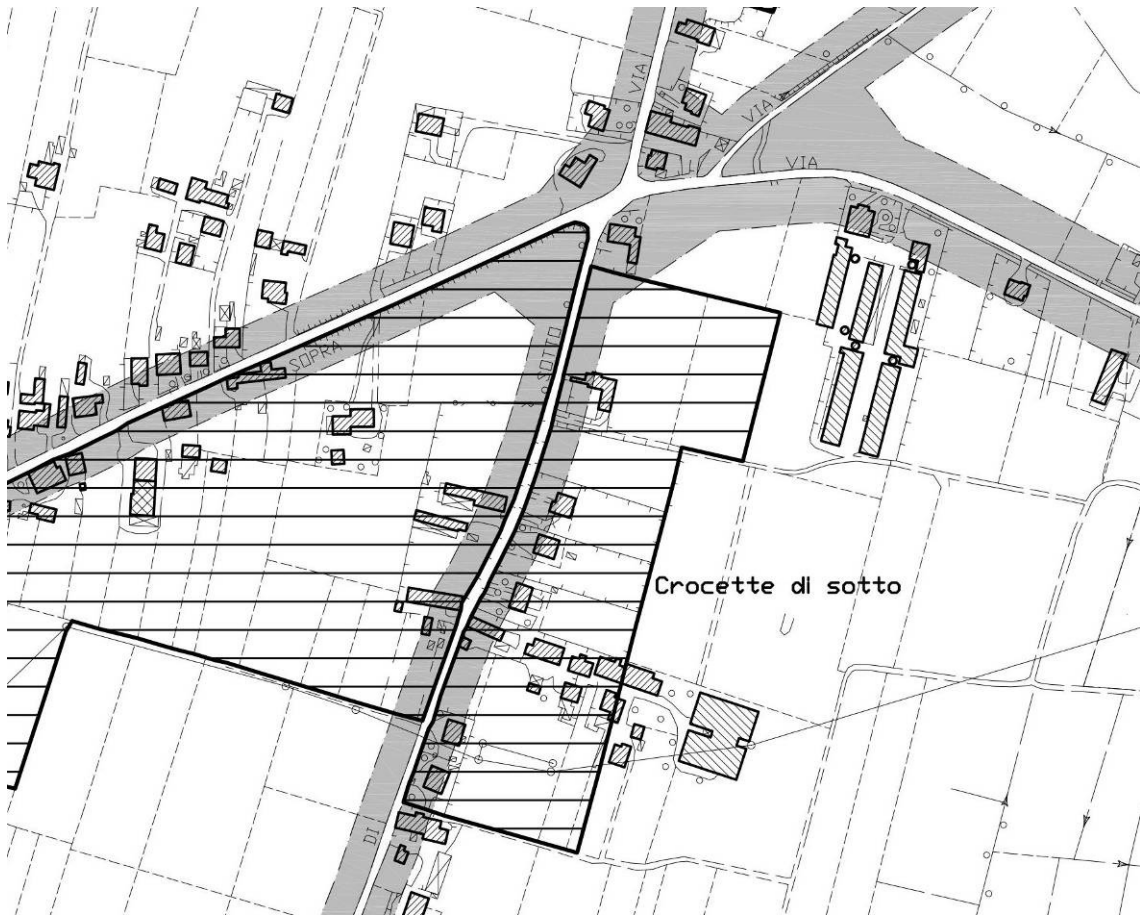
In base alla descrizione, alle analisi e alle considerazioni svolte, il fabbricato rurale risulta oggi non più funzionale ed idoneo alle esigenze del fondo rustico cui era asservito e pertanto la proposta di cambiarne la destinazione d'uso si ritiene corretta per l'accoglimento.

Con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali viene vietata la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/'04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione.

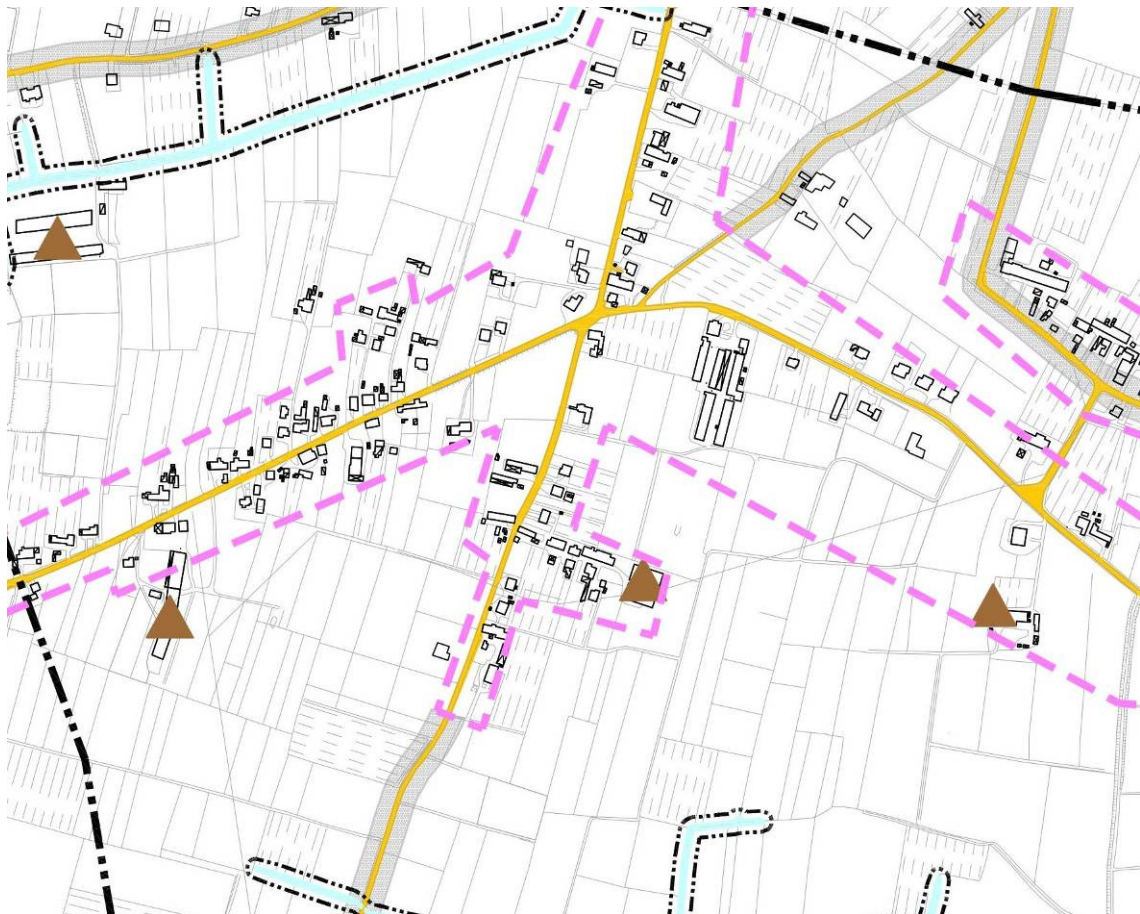
ONERI ED OBBLIGHI DERIVANTI DALL'ACCORDO CON I PRIVATI FINALIZZATI ALL'INTERESSE PUBBLICO

L'attuazione dell'intervento è soggetta al versamento del Contributo perequativo di cui all'Art. 11 delle NTO in base alle indicazioni dello specifico Atto di Indirizzo approvato con DGC.

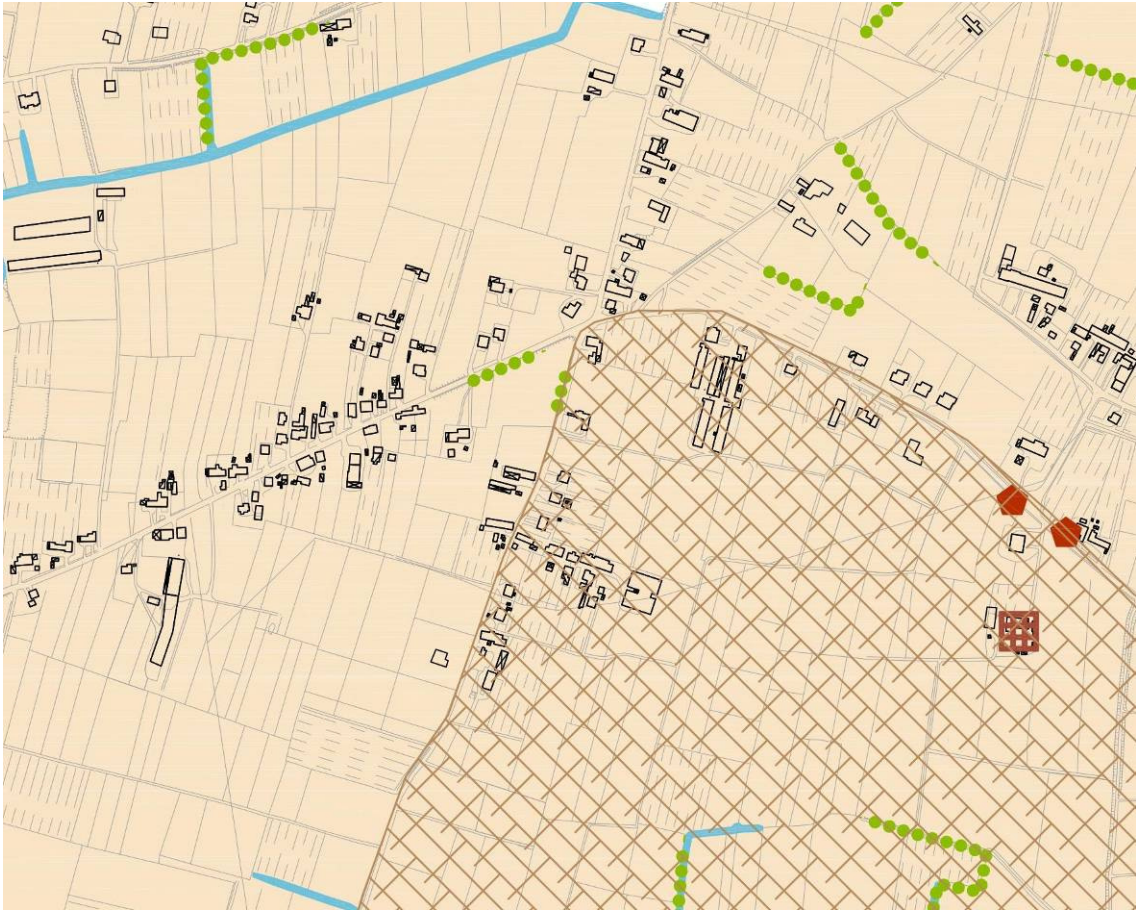
ESTRATTO PRG VIGENTE – scala 1:5000



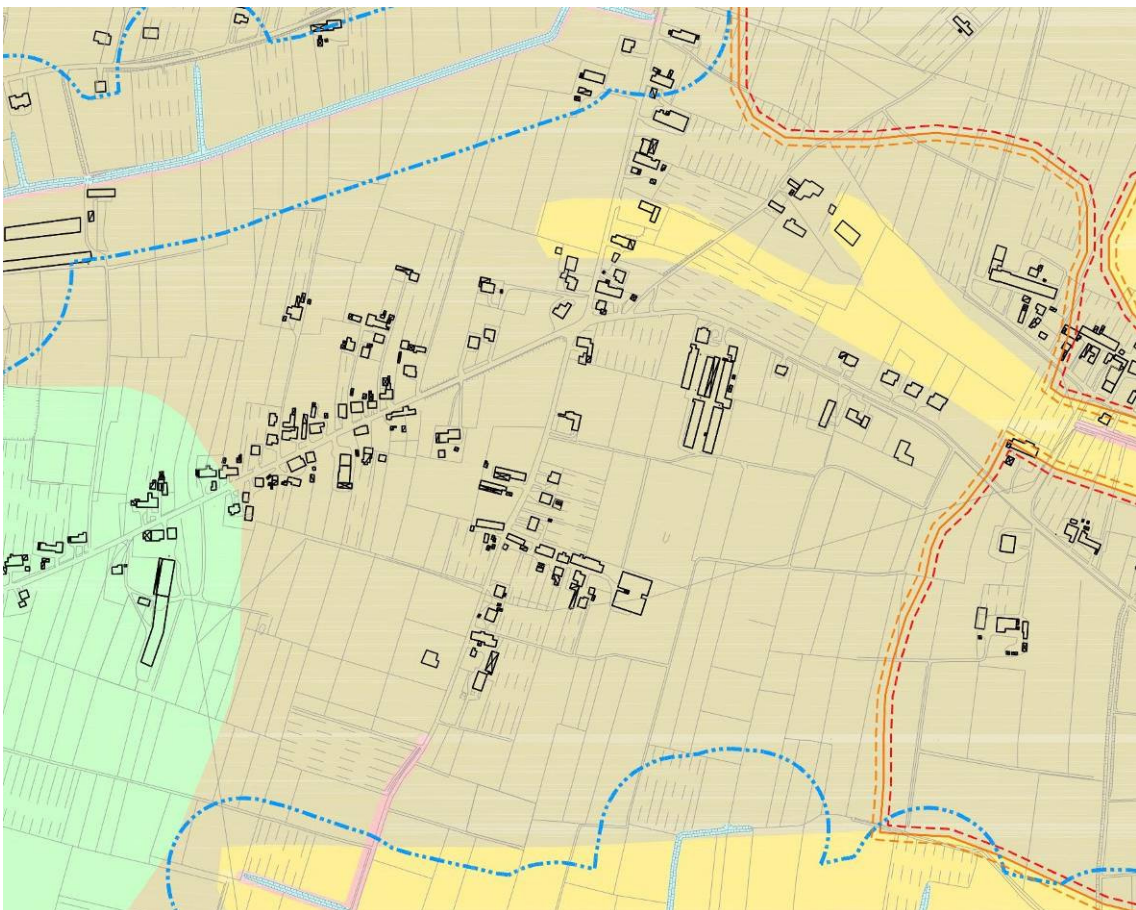
ESTRATTO TAV. 1 PAT – scala 1:10000



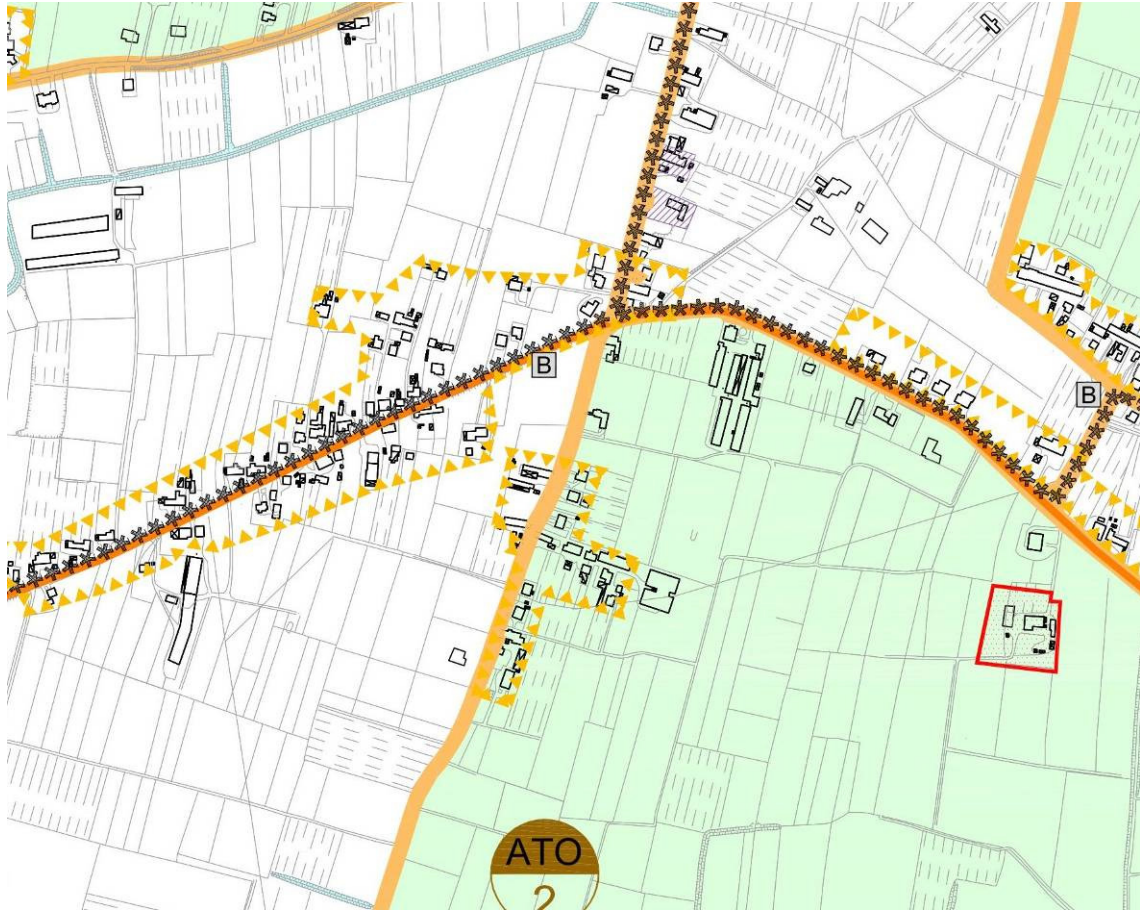
ESTRATTO TAV. 2 PAT – scala1:10000



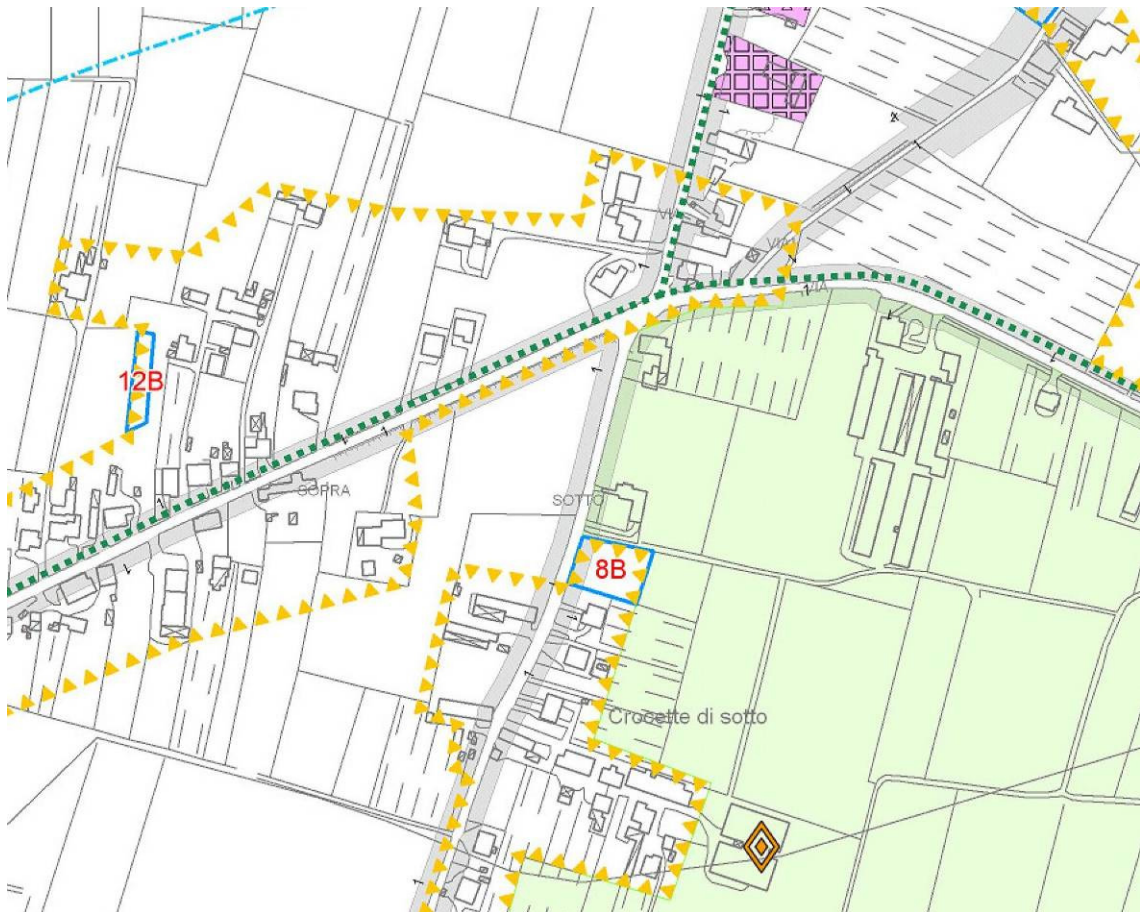
ESTRATTO TAV. 3 PAT – scala1:10000



ESTRATTO TAV. 4 PAT – scala 1:10000



ESTRATTO TAV. PI – scala 1:5000



PLANIMETRIA CONI OTTICI

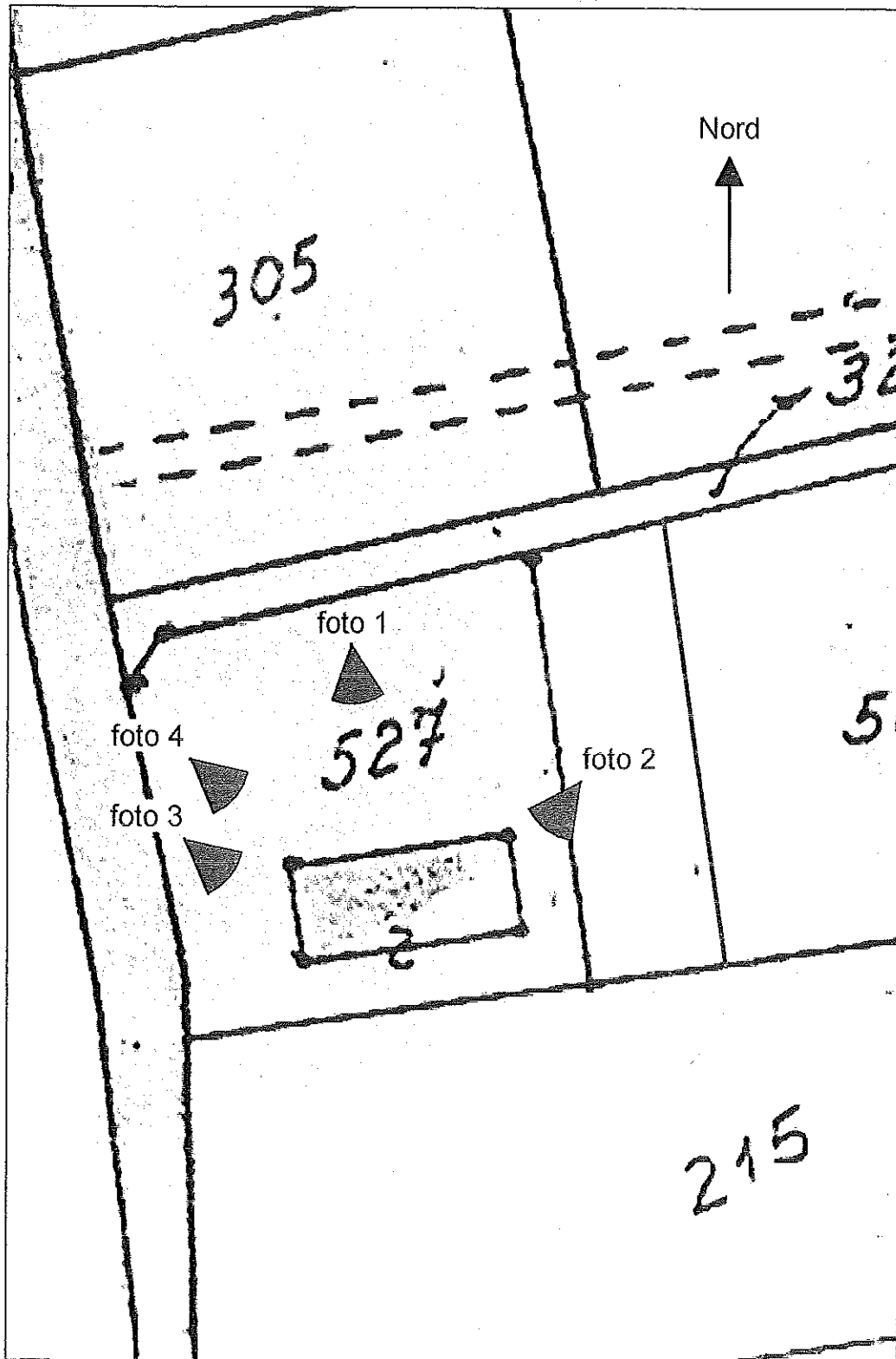


Foto n° 1

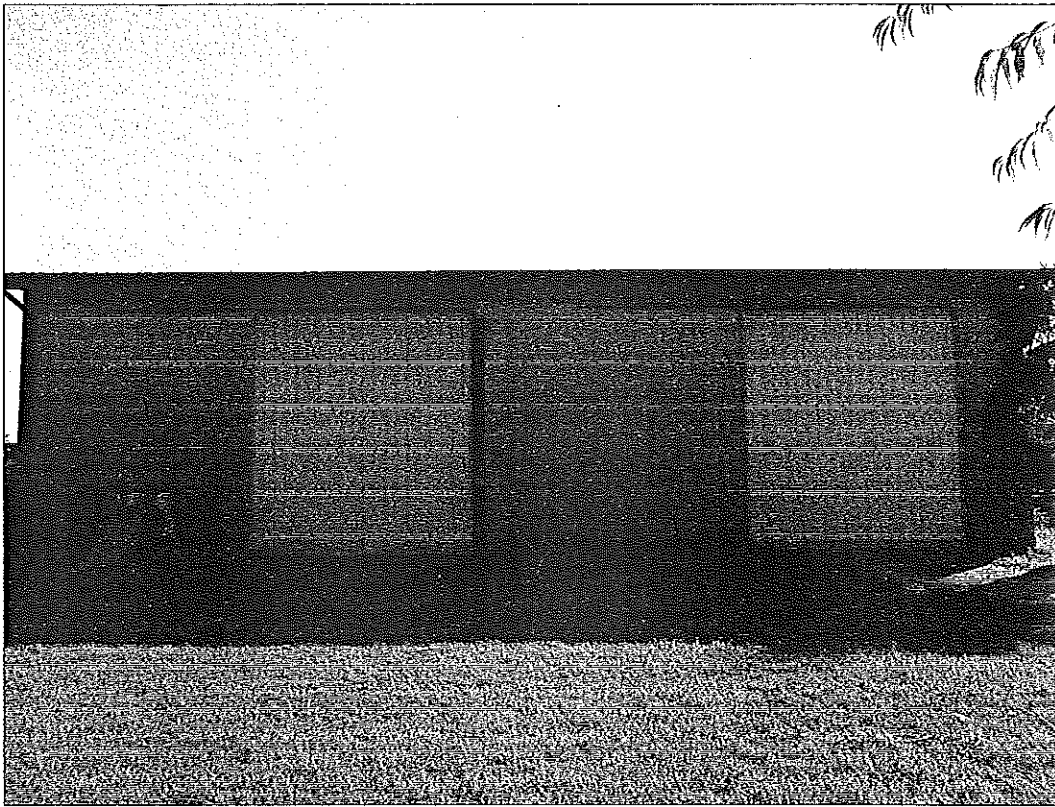


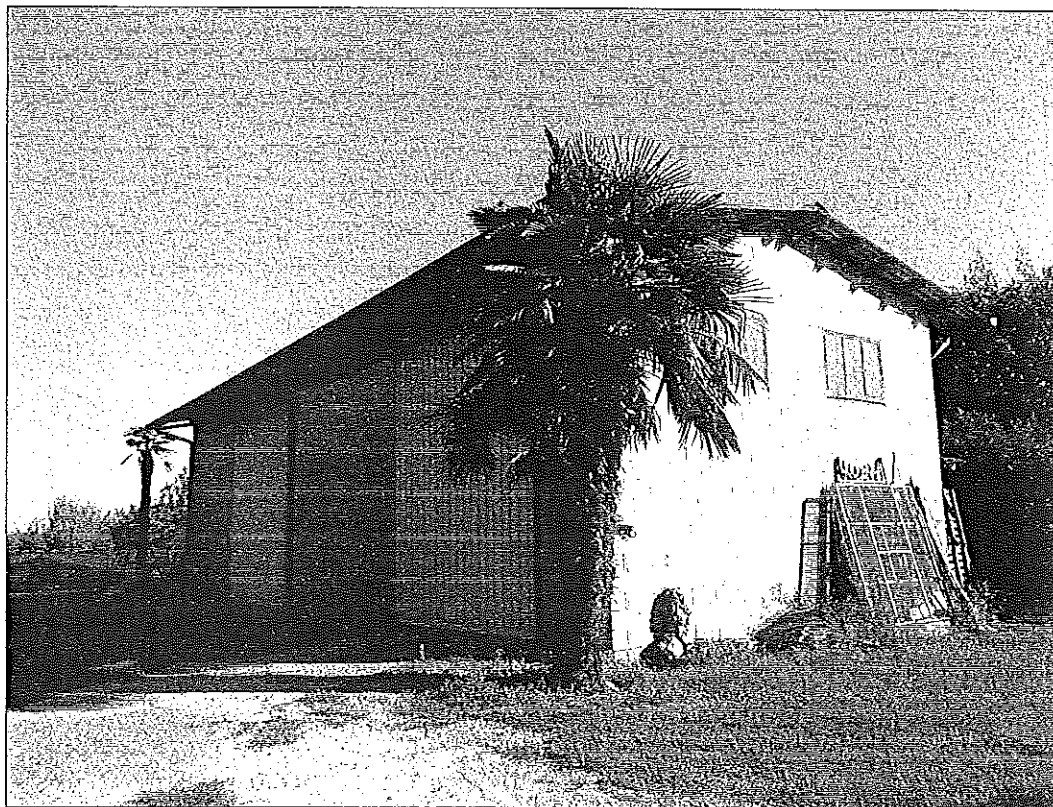
Foto n° 2



Foto n° 3

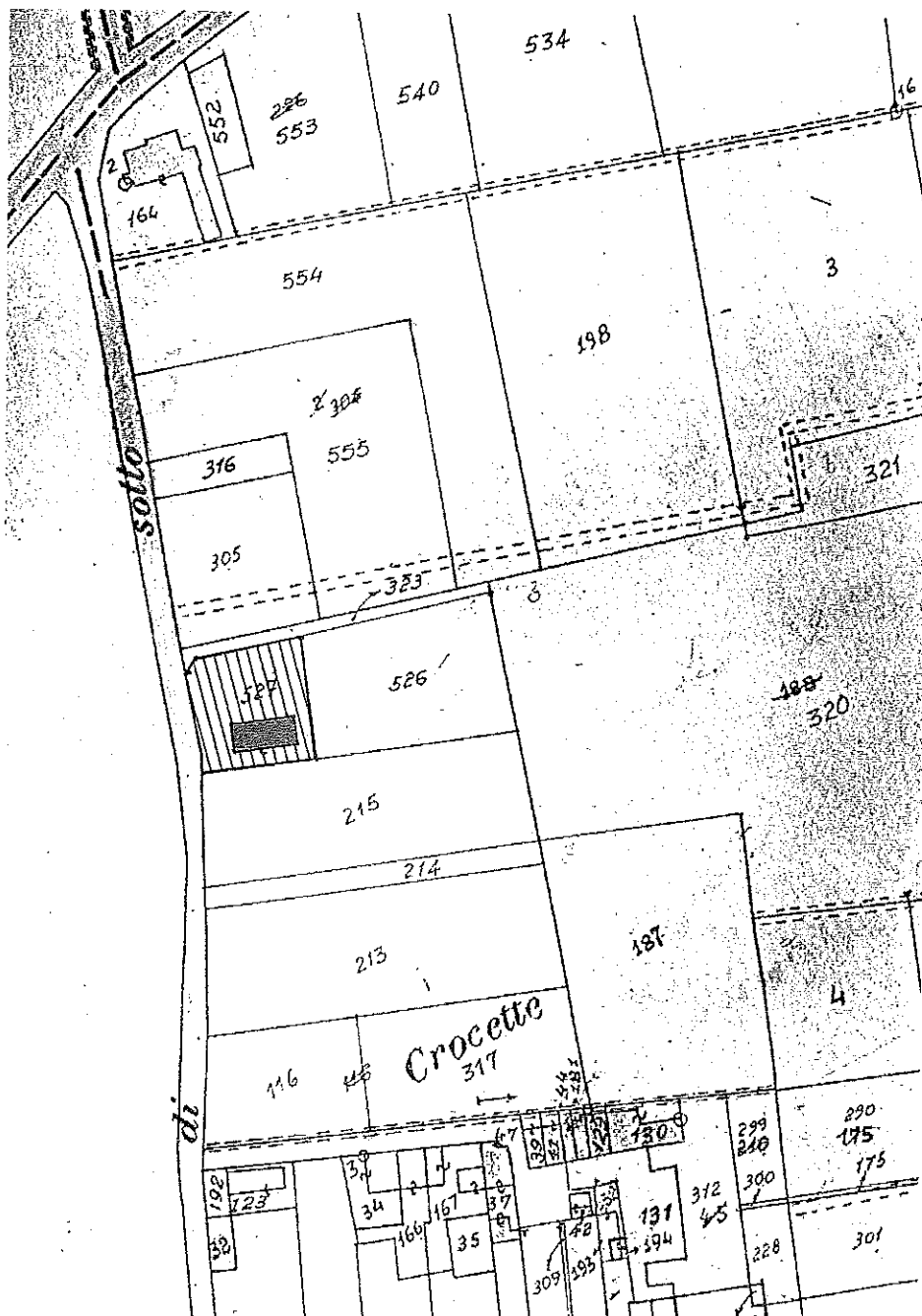


Foto n° 4



BRANO MAPPA CATASTALE SC. 1:2000

NORD



FG. 15 M.N. 527