

## 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 - NF 1

### 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  | <b>306.55</b>                         |   | <b>24</b>         | <b>528 sub 4-5</b> |
| 2                            | Stalla  | <b>196.00</b>                         |   | <b>24</b>         | <b>528 sub 6</b>   |
| 3                            | Deposito Prodotti (Specificare il tipo di materiale depositato) |                                       |   |                   |                    |
|                              |   |                                       |   |                   |                    |
| 4                            | Ricovero macchine ed attrezzi                                   |                                       | <b>645.55</b>   | <b>24</b>         | <b>528 sub 5-6</b> |
| 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.

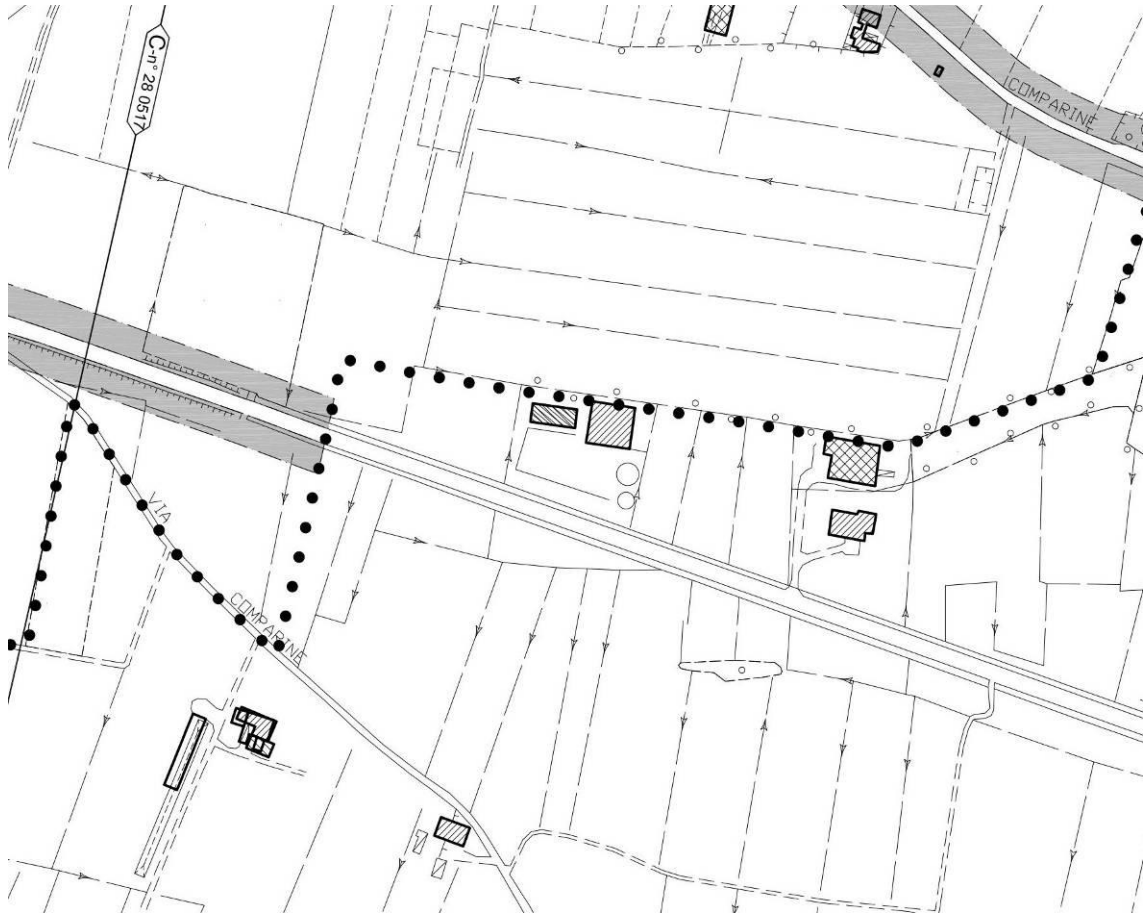
In base alla descrizione, alle analisi e alle considerazioni svolte, il fabbricato rurale risulta oggi non più funzionale ed idoneo alle esigenze del fondo rustico cui era asservito e pertanto la proposta di cambiarne la destinazione d'uso si ritiene corretta per l'accoglimento.

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.

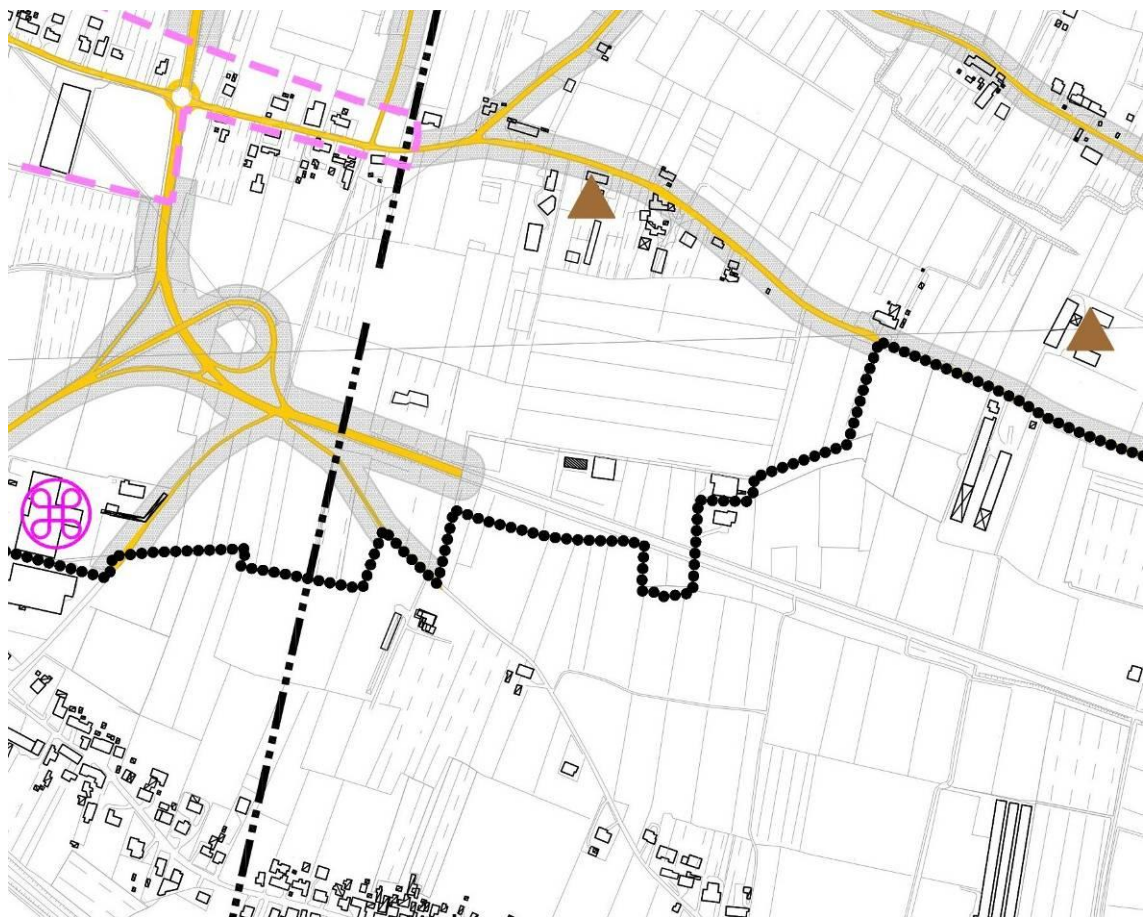
**ONERI ED OBBLIGHI DERIVANTI DALL'ACCORDO CON I PRIVATI FINALIZZATI ALL'INTERESSE PUBBLICO**

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.

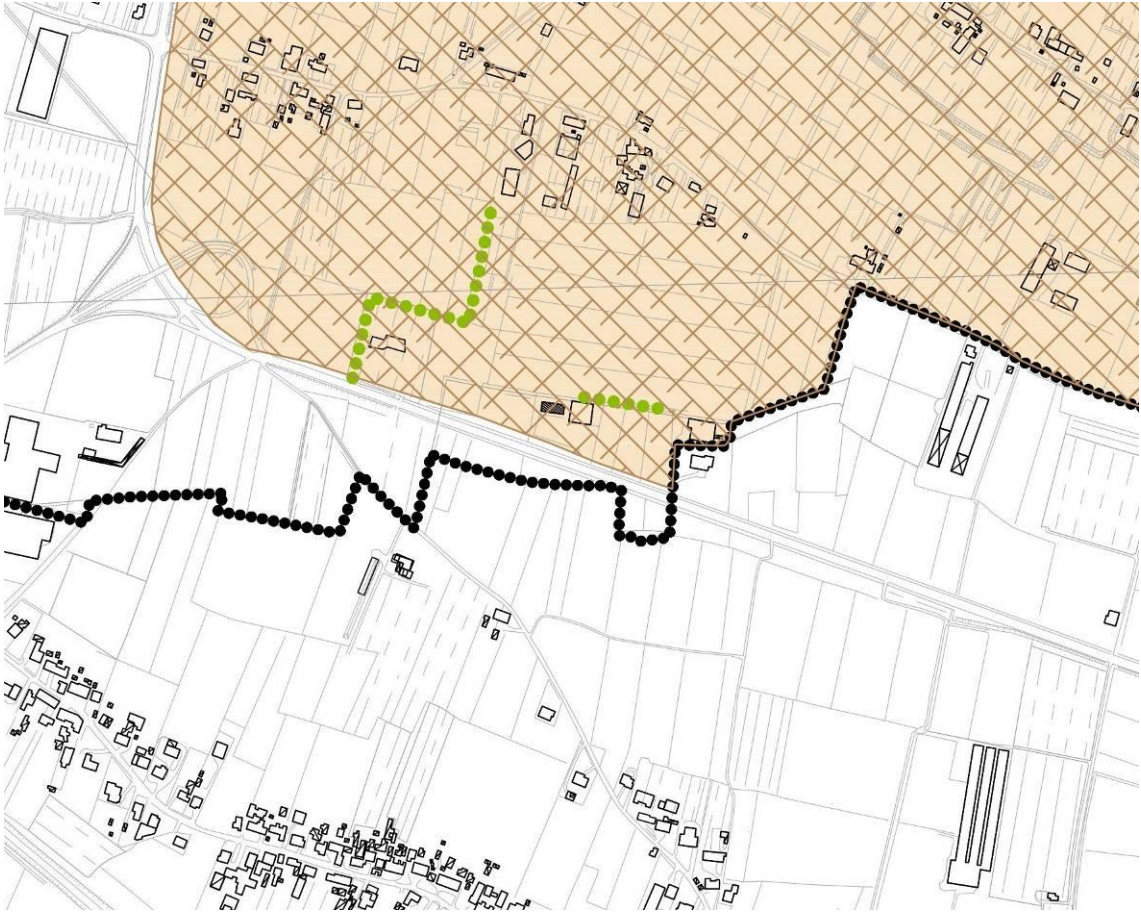
**ESTRATTO PRG VIGENTE – scala 1:5000**



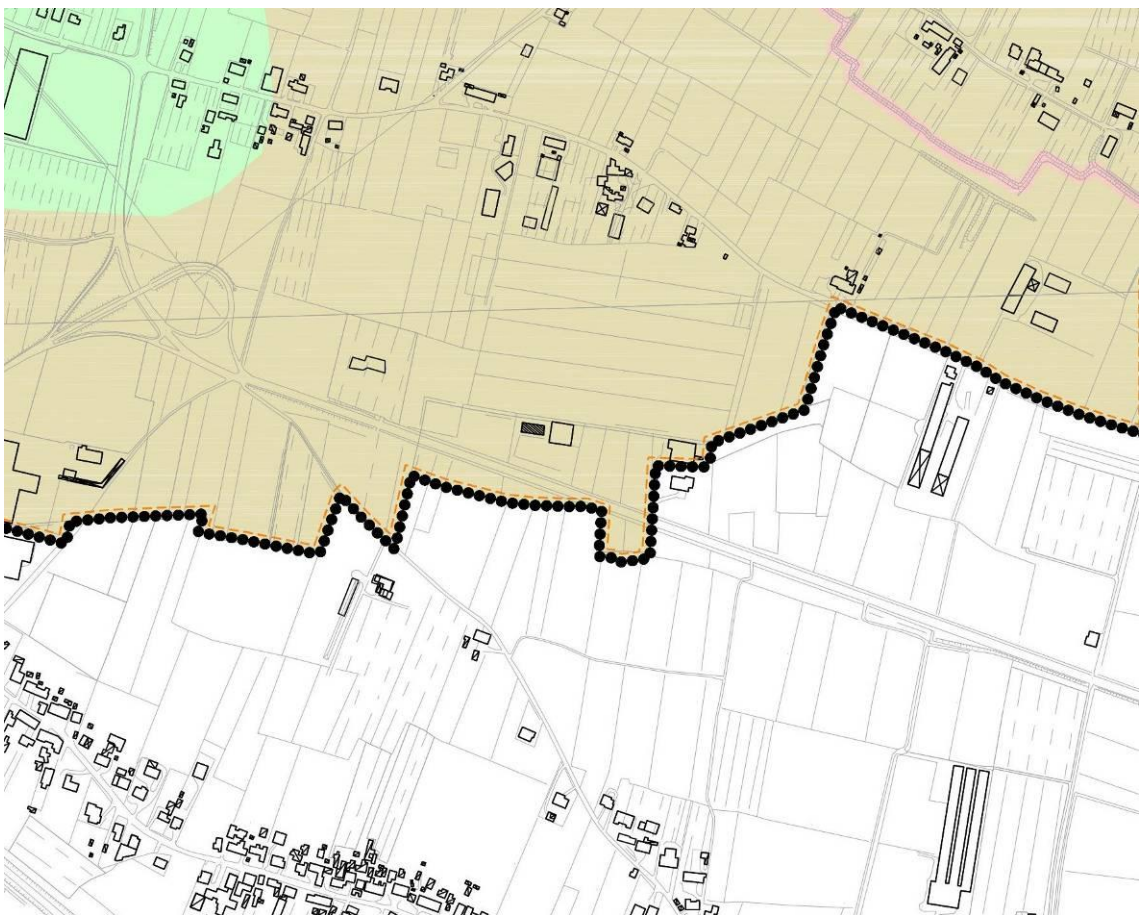
**ESTRATTO TAV. 1 PAT – scala 1:10000**



**ESTRATTO TAV. 2 PAT – scala1:10000**

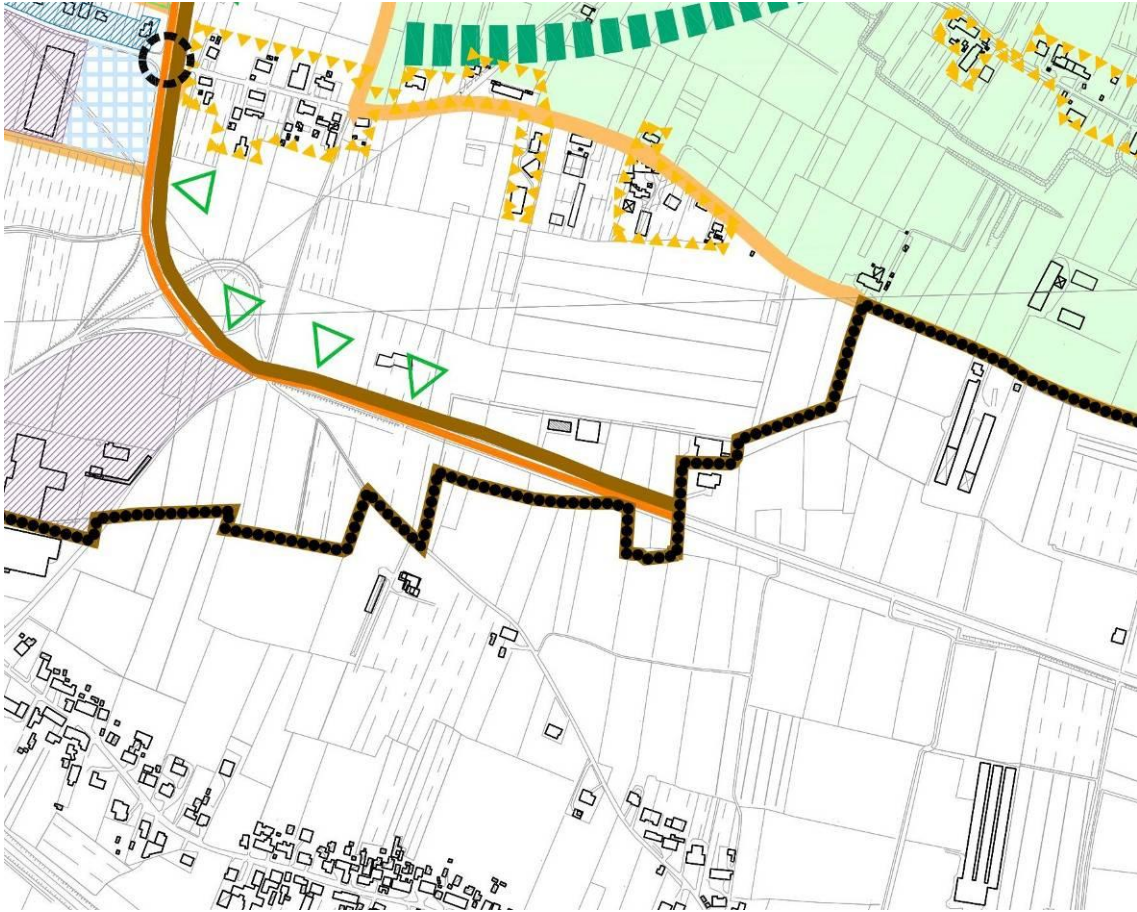


**ESTRATTO TAV. 3 PAT – scala1:10000**

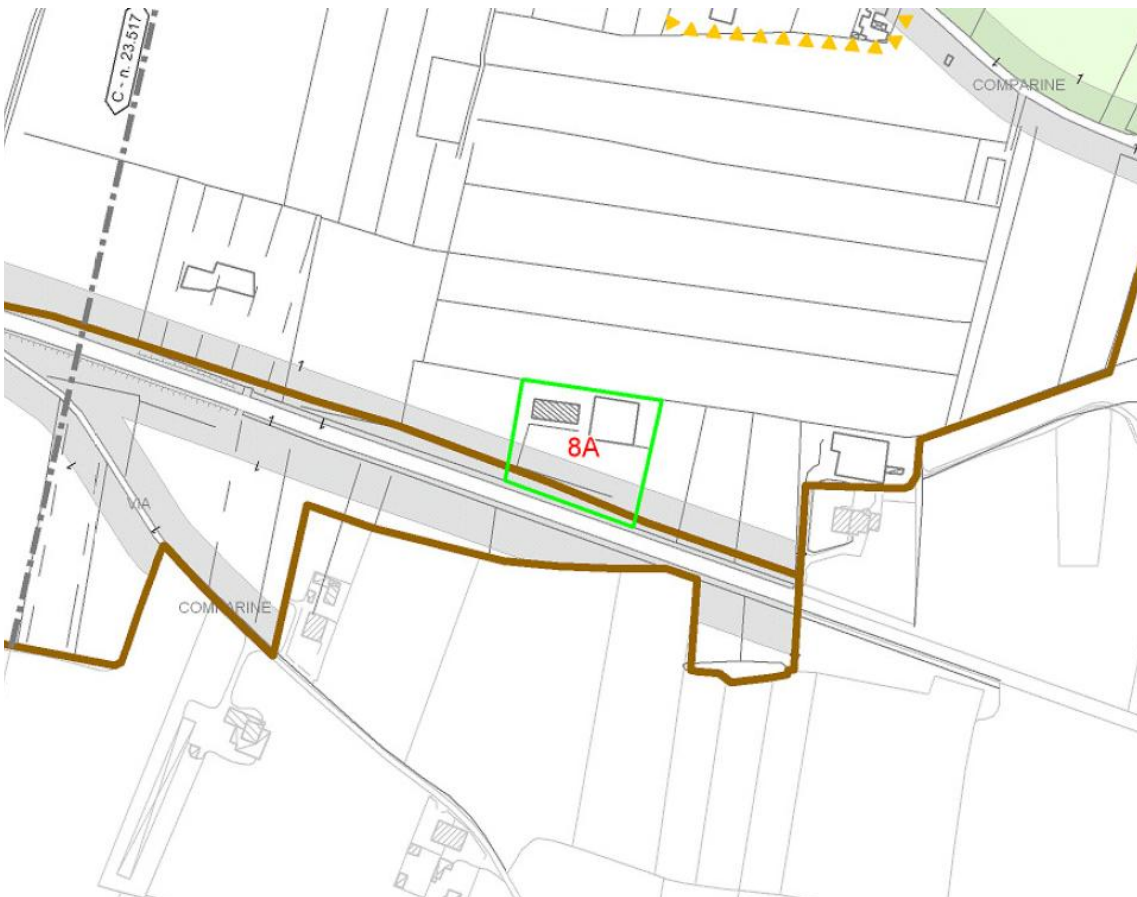




**ESTRATTO TAV. 4 PAT - scala 1:10000**



**ESTRATTO TAV. PI - scala 1:5000**





Prat. 810/AttoUnilaterale Piano Interventi/Foto

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

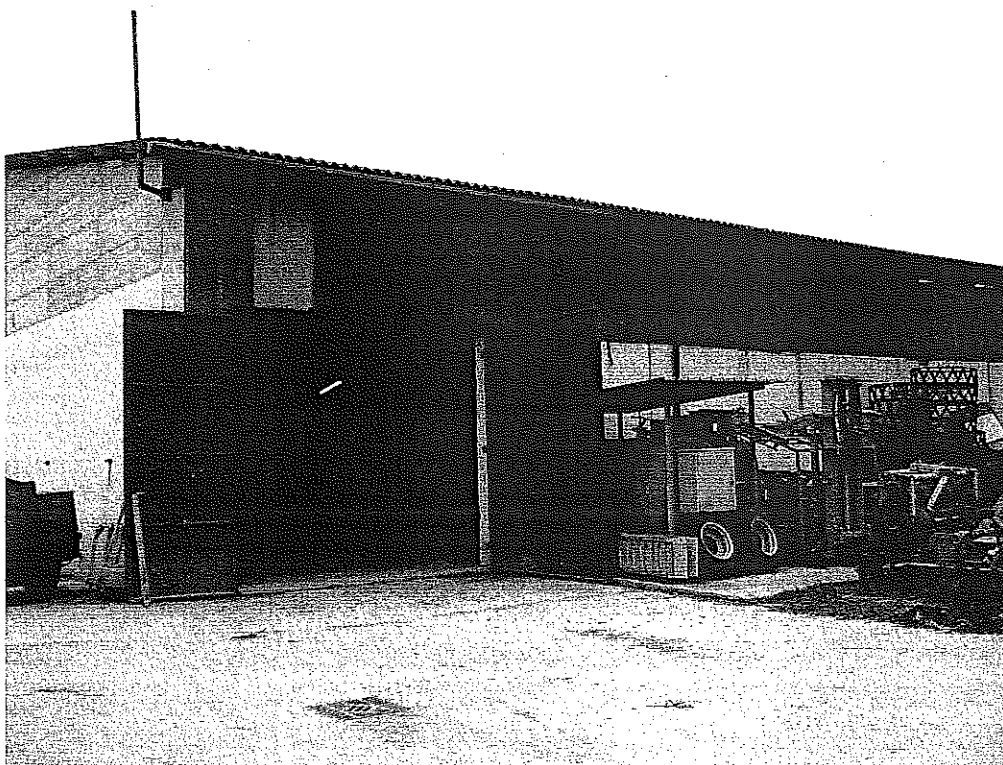
FOTO 1

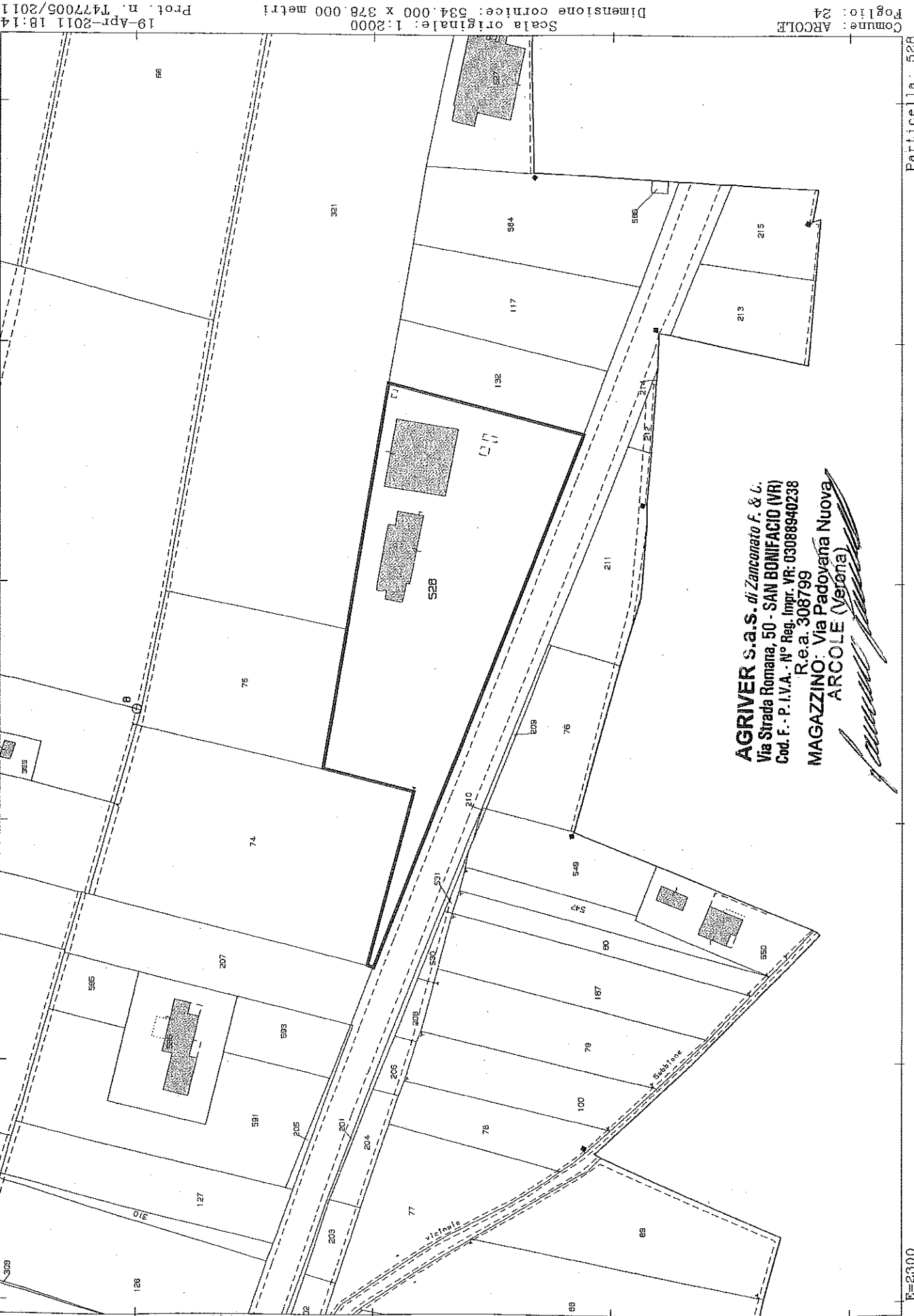


**AGRIVER s.a.s. di Zanconato F. & L.**  
Via Strada Romana, 50 - SAN BONIFACIO (VR)  
Cod. F. - P. I.V.A. - N° Reg. Impr. VR: 03088940238  
R.e.a. 308799  
MAGAZZINO: Via Padovana Nuova  
ARCOLE (Verona)

*Ferdinando Zanconato*

FOTO 2





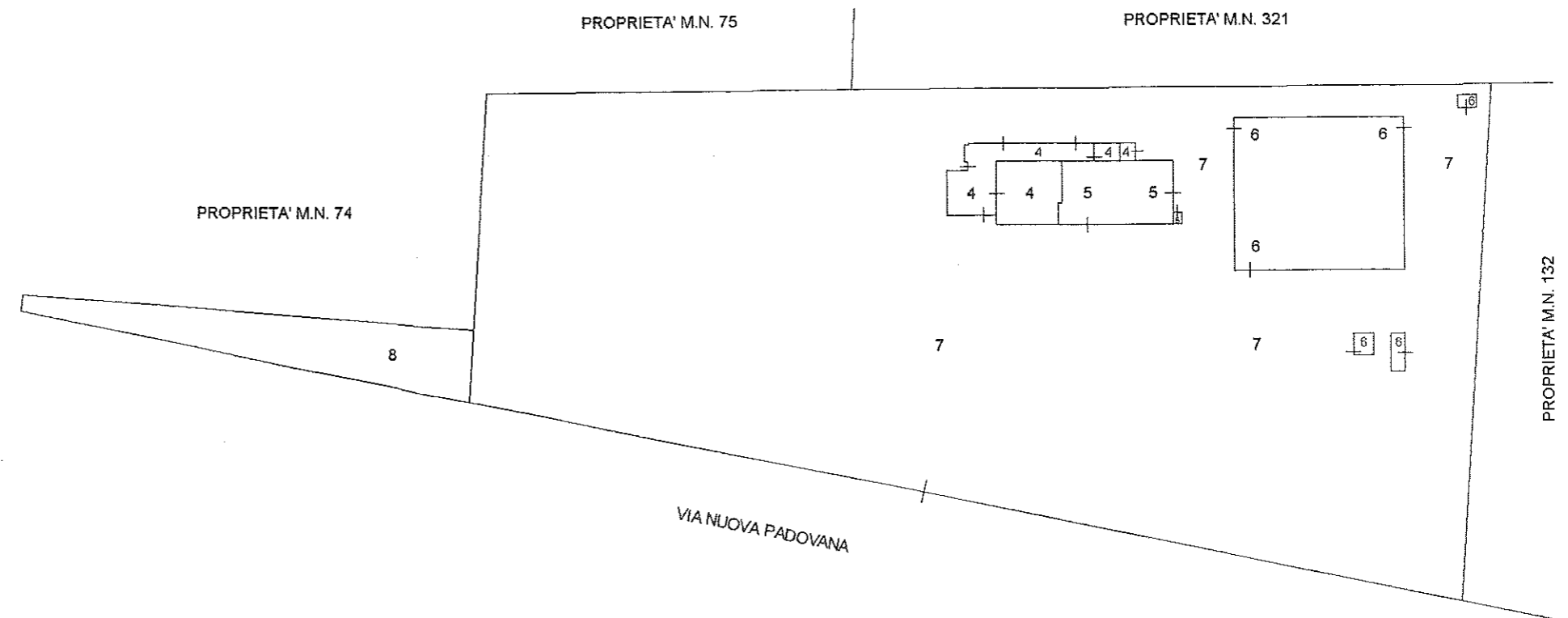
**AGRIVER S.a.s. di Zanconato F. & C.**  
 Via Strada Romana, 50 - SAN BONIFACIO (VR)  
 Cod. F. - P. I.V.A. - N° Reg. Impr. VR: 03088940238  
 R.e.a. 308799

**MAGAZZINO: Via Padovana Nuova**  
**ARCOLE (Verona)**

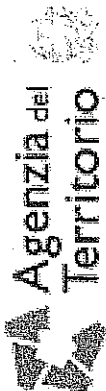
|                                      |                               |                               |  |                   |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--|-------------------|
| ELABORATO PLANIMETRICO               | Compilato 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  
CONSERVATO  
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 <sup>2</sup> | Euro 144,61 | VARIAZIONE del 21/02/2012 n. 6181.1/2012 in atti dal 21/02/2012 (protocollo n. VR0046875) DIVISIONE -AMPLIAMENTO |
| Indirizzo<br>Annotazioni<br>VIA PADOVANA piano: T;<br>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

|                             |                                    |  |  |
|-----------------------------|------------------------------------|--|--|
| <b>Dati della richiesta</b> | Comune di ARCOLE ( Codice: A374)   |  |  |
| <b>Catasto Fabbricati</b>   | 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 <sup>2</sup> | Euro 574,30 | VARIAZIONE del 21/02/2012 n. 6181 .1/2012 in atti dal 21/02/2012 (protocollo n. VR0046875) DIVISIONE -AMPLIAMENTO |
| Indirizzo<br>Annotazioni   |                     |        |            |     |                     |       |           |        |                    |             |   |
| VIA PADOVANA piano: T;<br>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

|                             |                                    |
|-----------------------------|------------------------------------|
| <b>Dati della richiesta</b> | Comune di ARCOLE ( Codice: A374)   |
| <b>Catasto Fabbricati</b>   | Provincia di VERONA                |
| <b>Unità immobiliare</b>    | 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<br>Annotazioni<br>VIA PADOVANA piano. I;<br>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 - NF 2

### 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                                   | <b>130.13</b>                         | <b>130.13</b>   | <b>15</b>         | <b>527</b> |
| 5                            | Cantina   | <b>36.82</b>                          | <b>92.05</b>  | <b>15</b>         | <b>527</b> |
| 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.

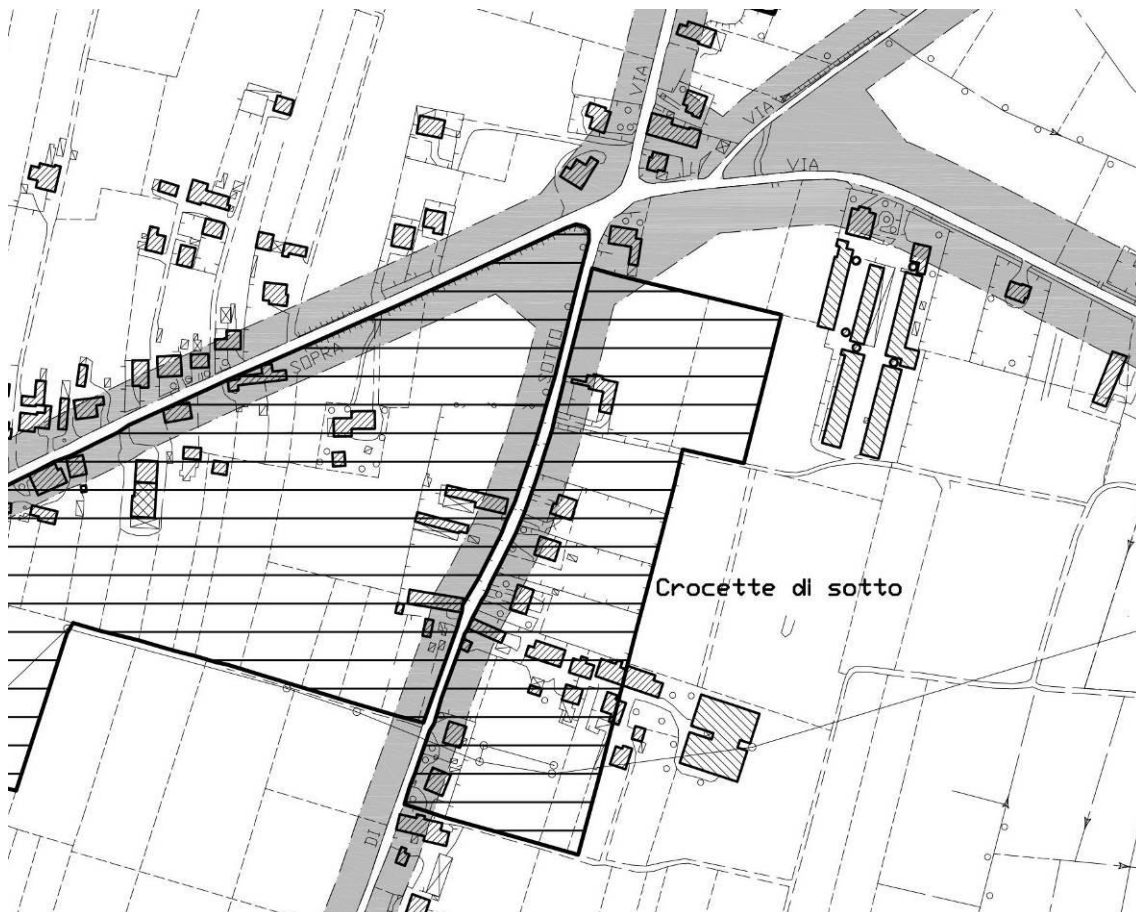
In base alla descrizione, alle analisi e alle considerazioni svolte, il fabbricato rurale risulta oggi non più funzionale ed idoneo alle esigenze del fondo rustico cui era asservito e pertanto la proposta di cambiarne la destinazione d'uso si ritiene corretta per l'accoglimento.

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.

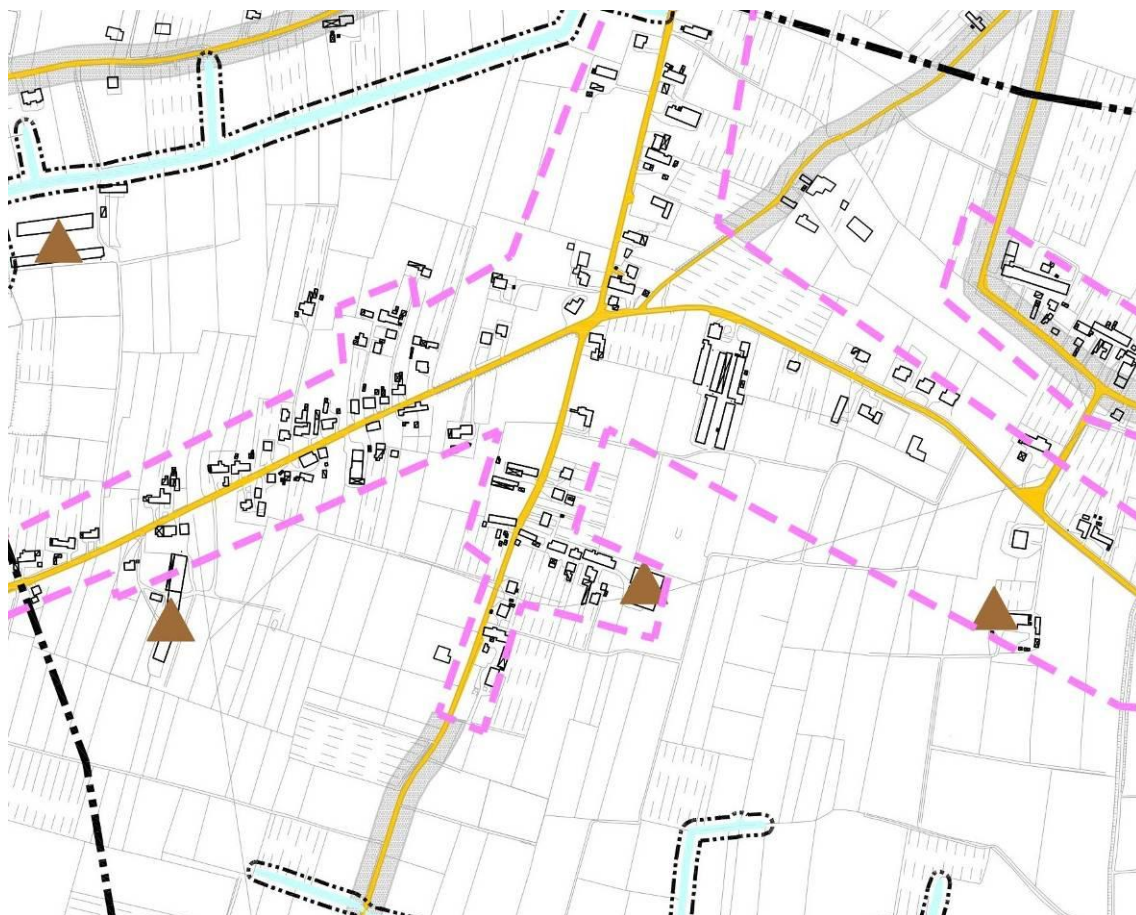
**ONERI ED OBBLIGHI DERIVANTI DALL'ACCORDO CON I PRIVATI FINALIZZATI ALL'INTERESSE PUBBLICO**

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.

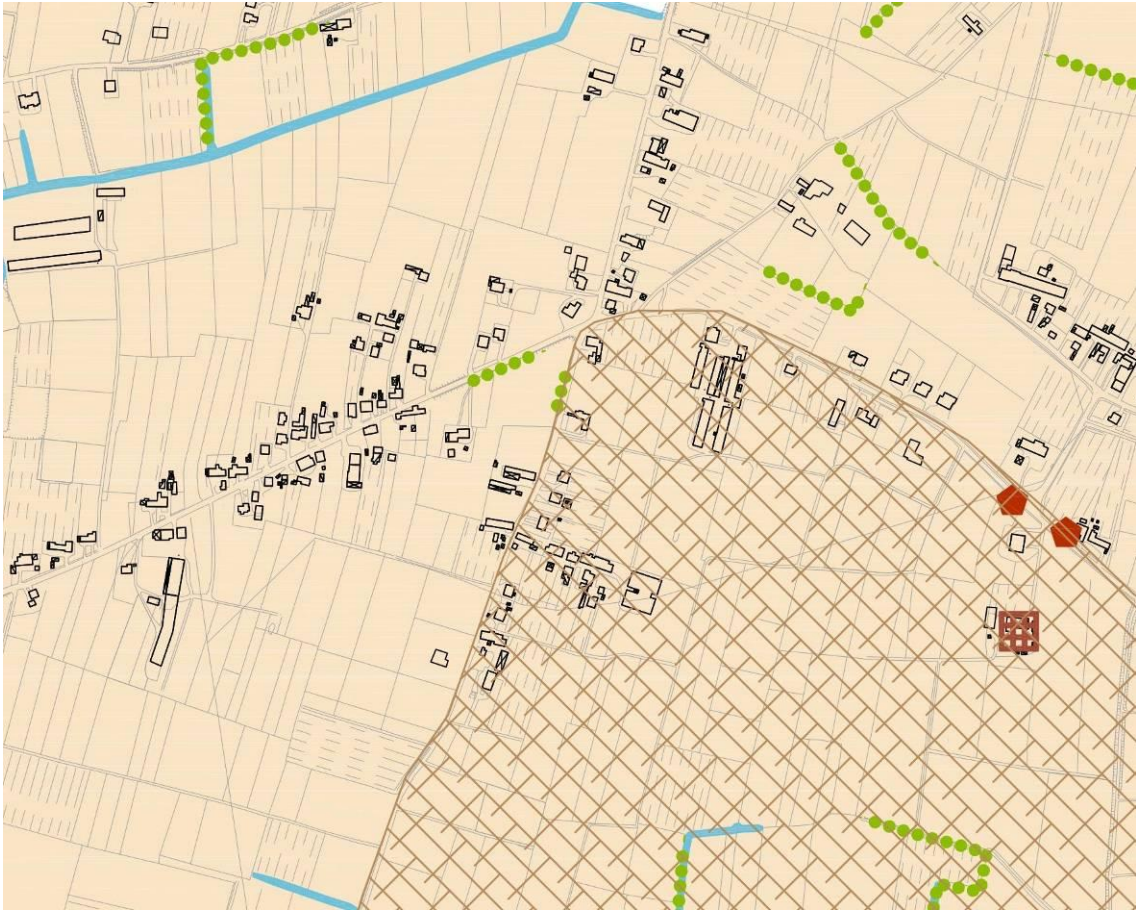
**ESTRATTO PRG VIGENTE – scala 1:5000**



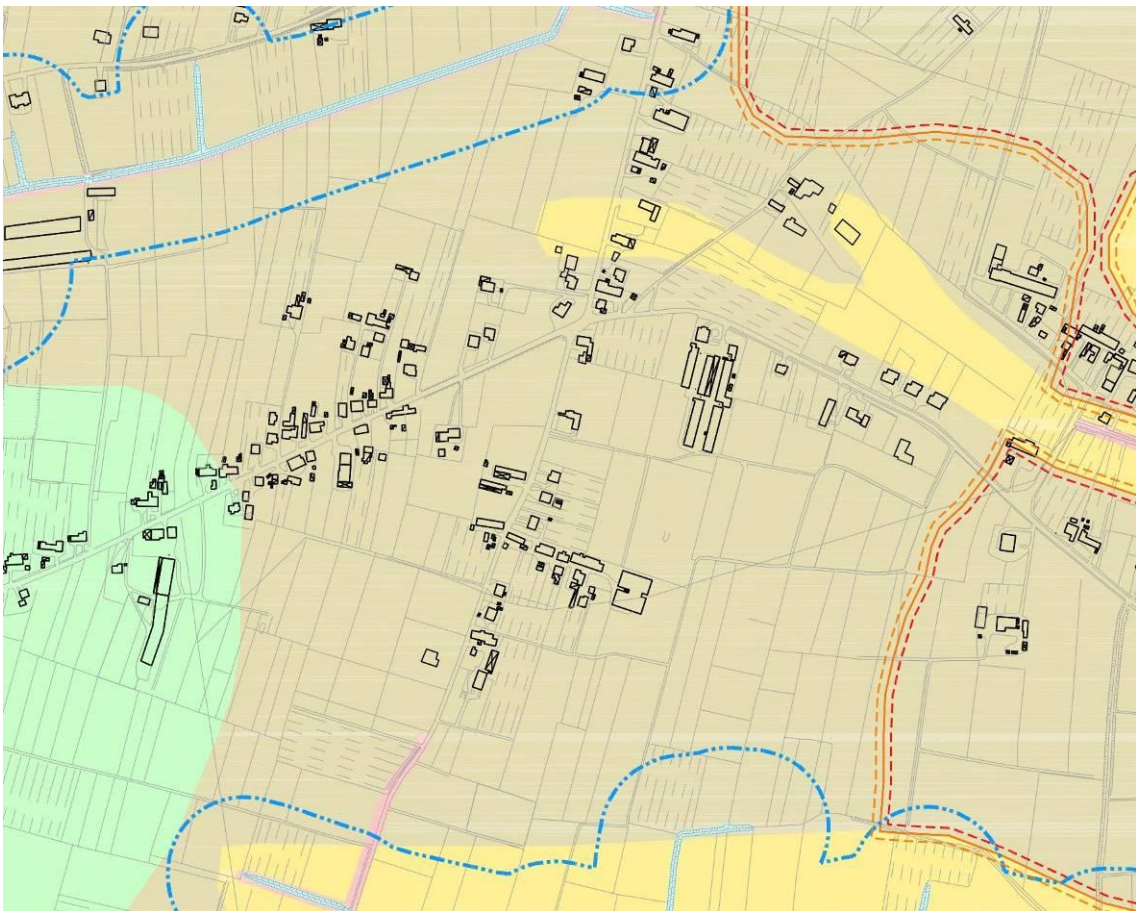
**ESTRATTO TAV. 1 PAT – scala 1:10000**



**ESTRATTO TAV. 2 PAT – scala1:10000**

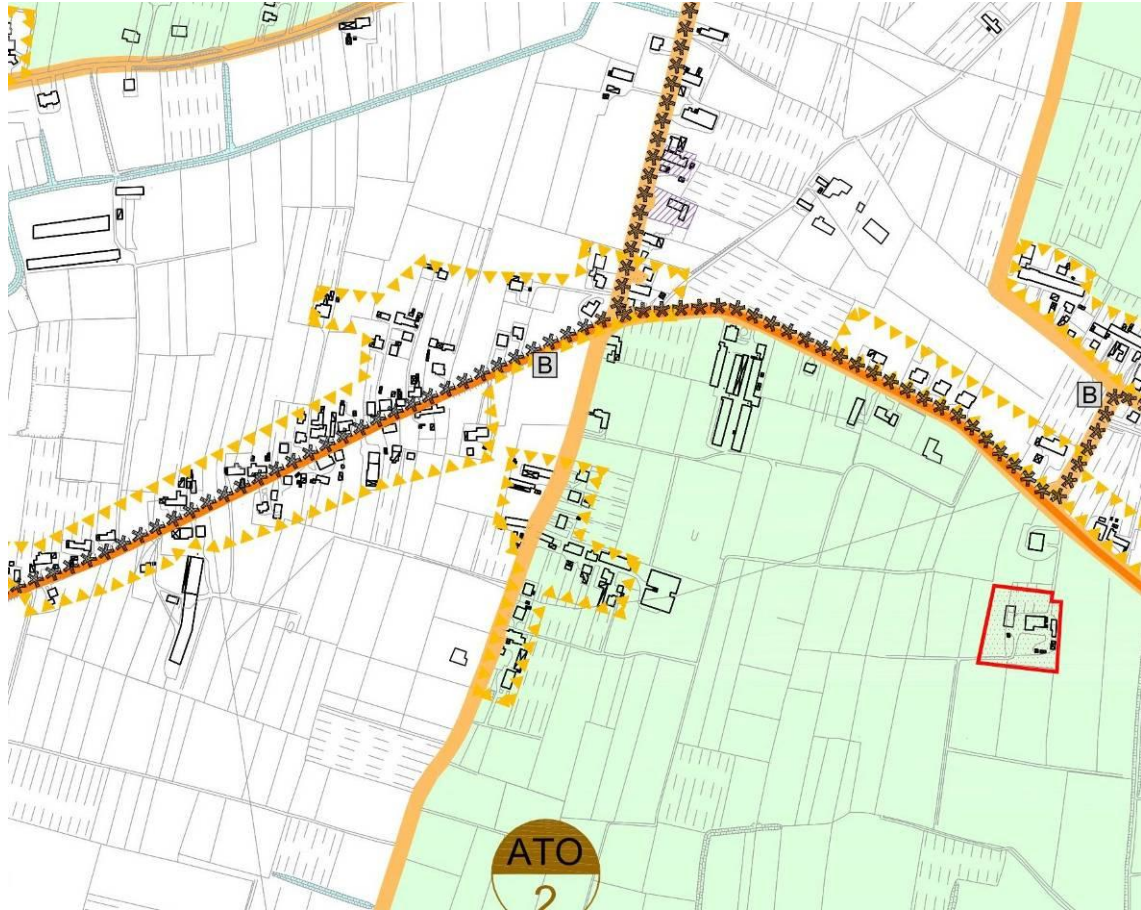


**ESTRATTO TAV. 3 PAT – scala1:10000**

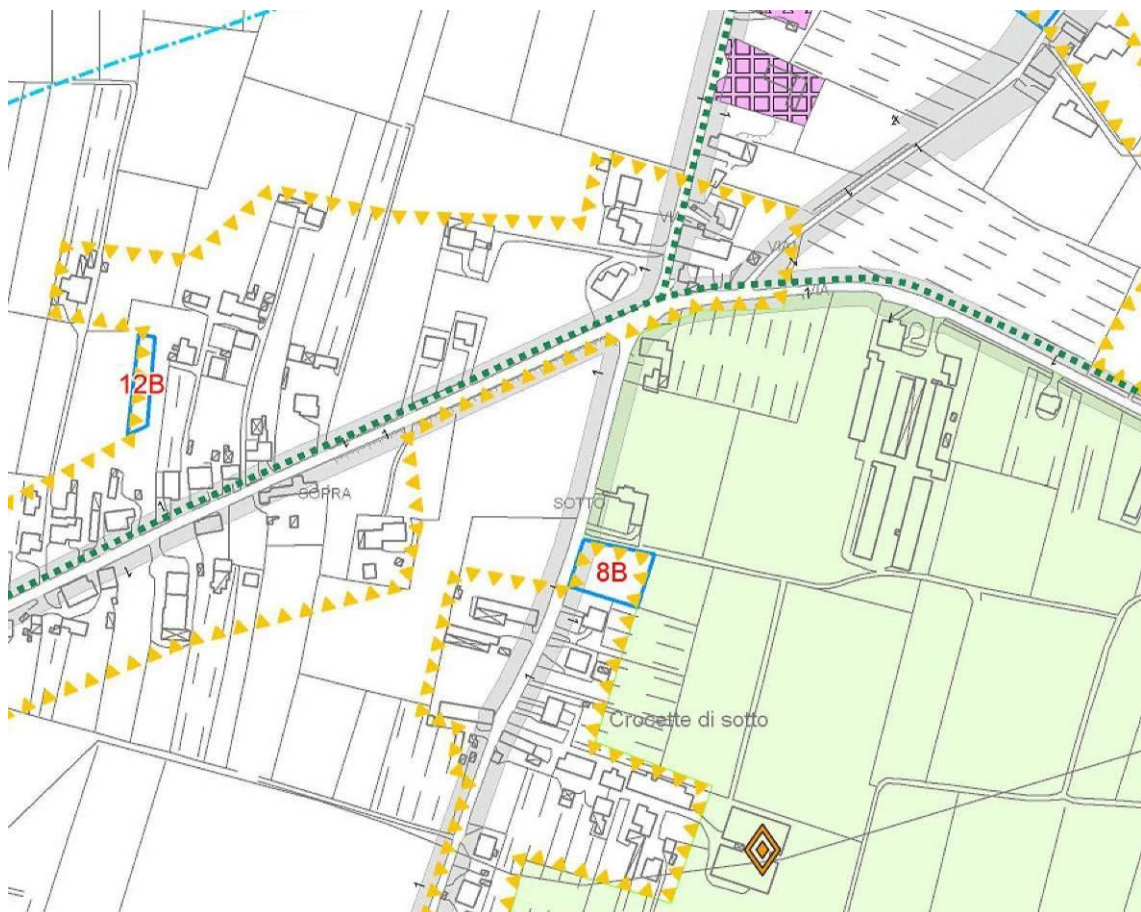




**ESTRATTO TAV. 4 PAT – scala 1:10000**



**ESTRATTO TAV. PI – scala 1:5000**





# PLANIMETRIA CONI OTTICI

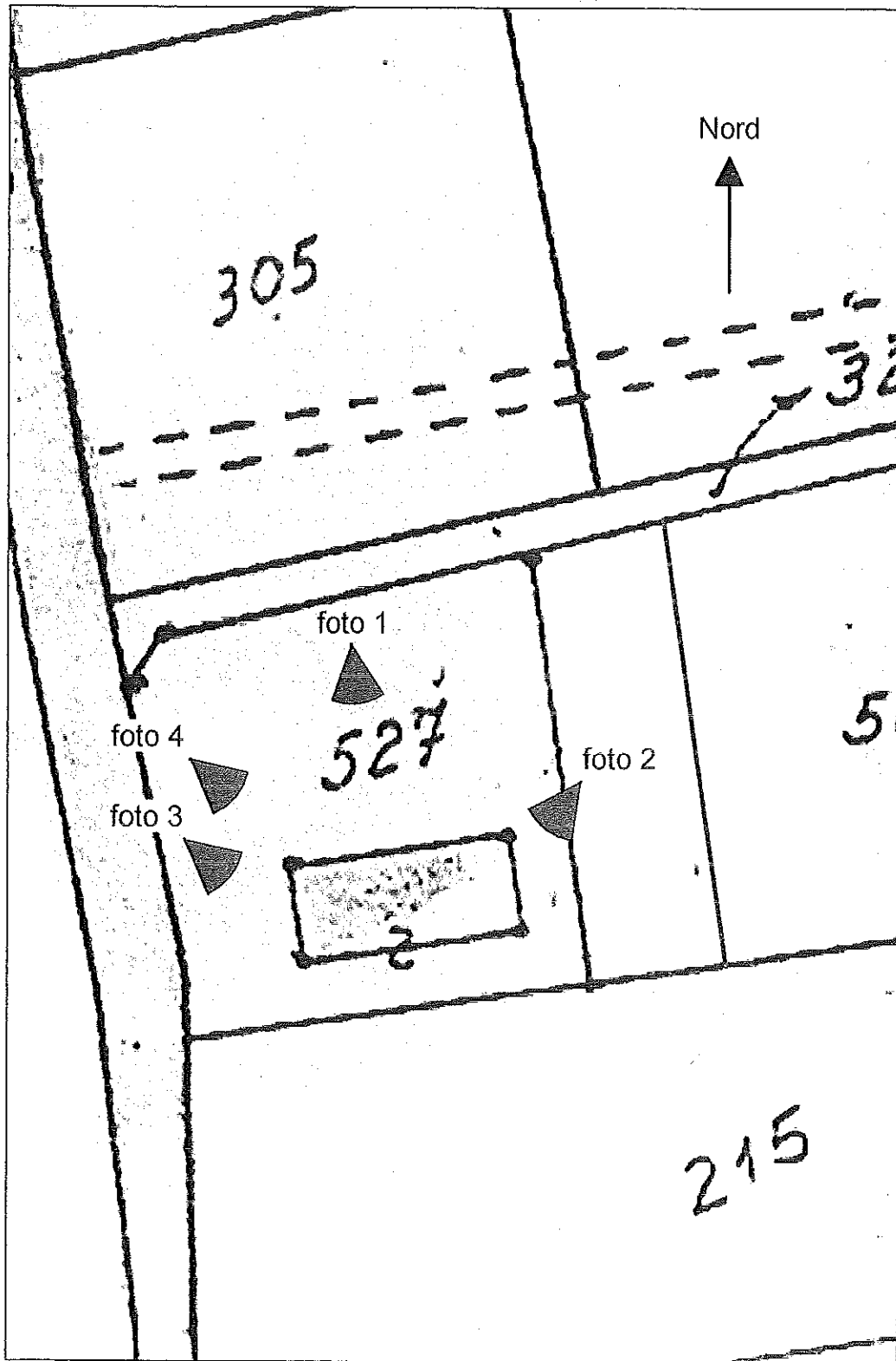


Foto n° 1

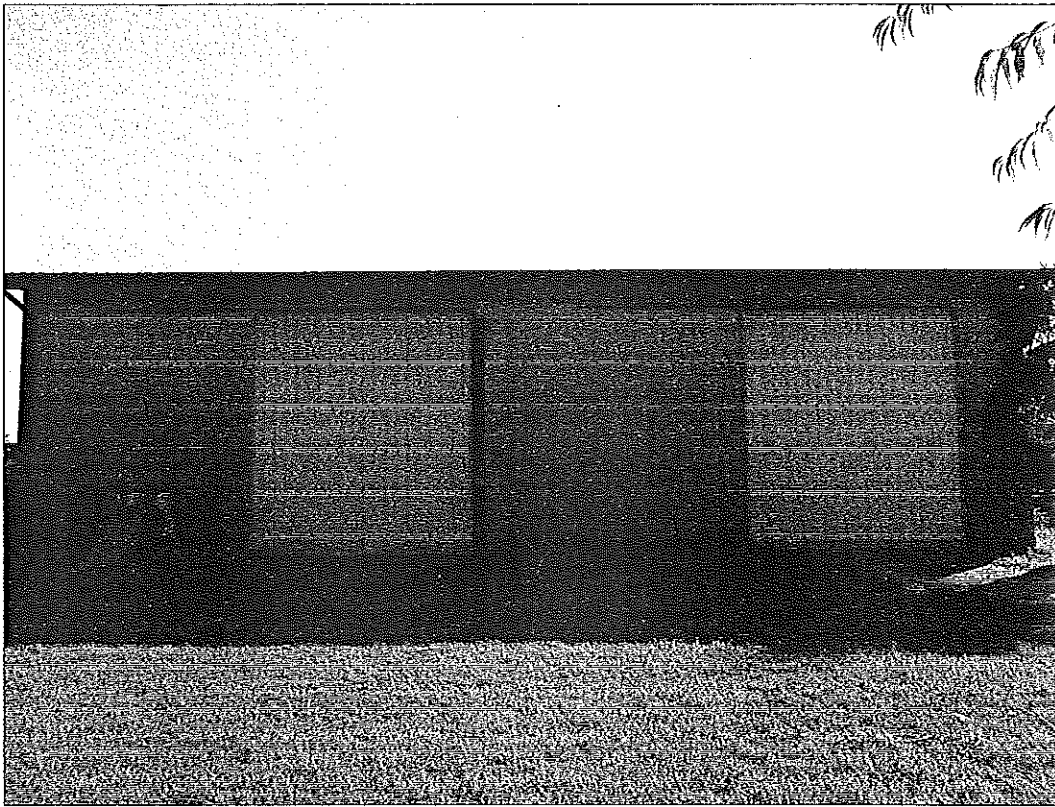


Foto n° 2

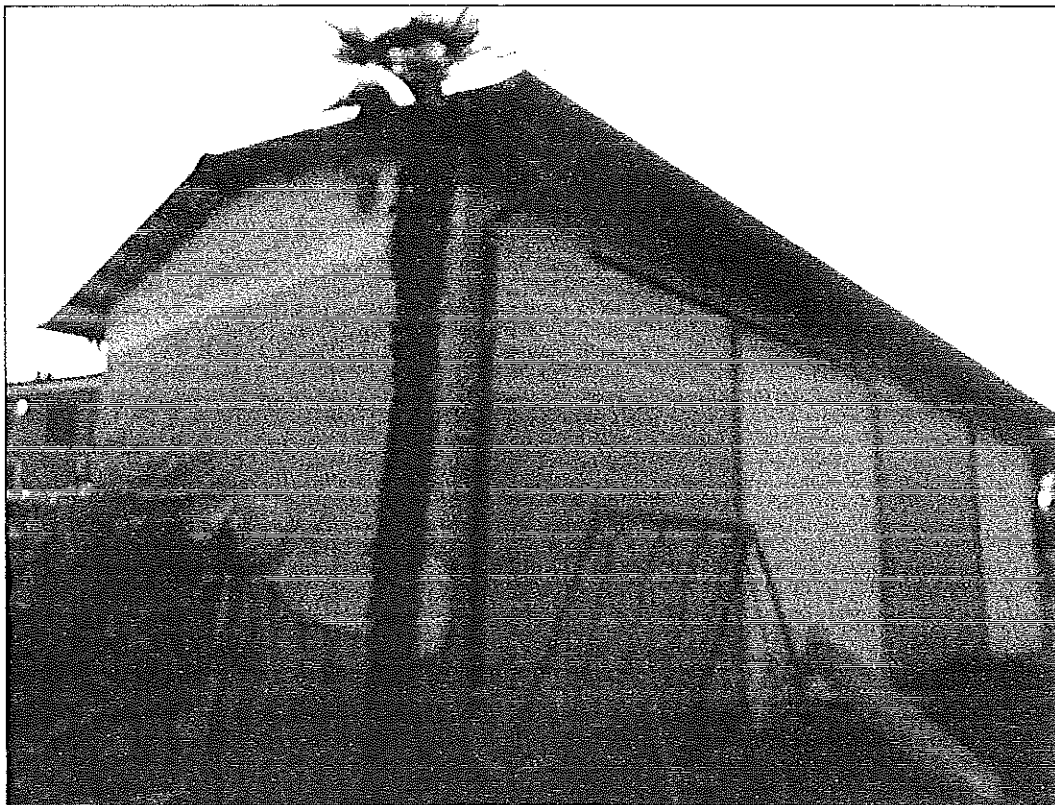


Foto n° 3

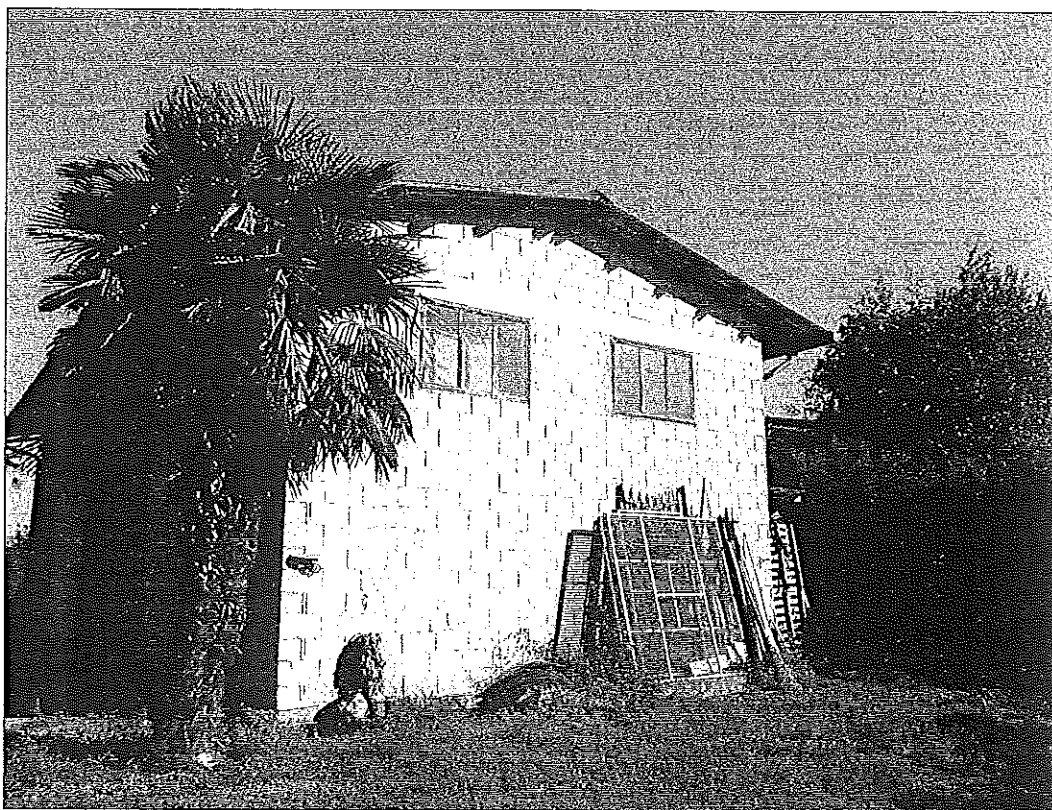
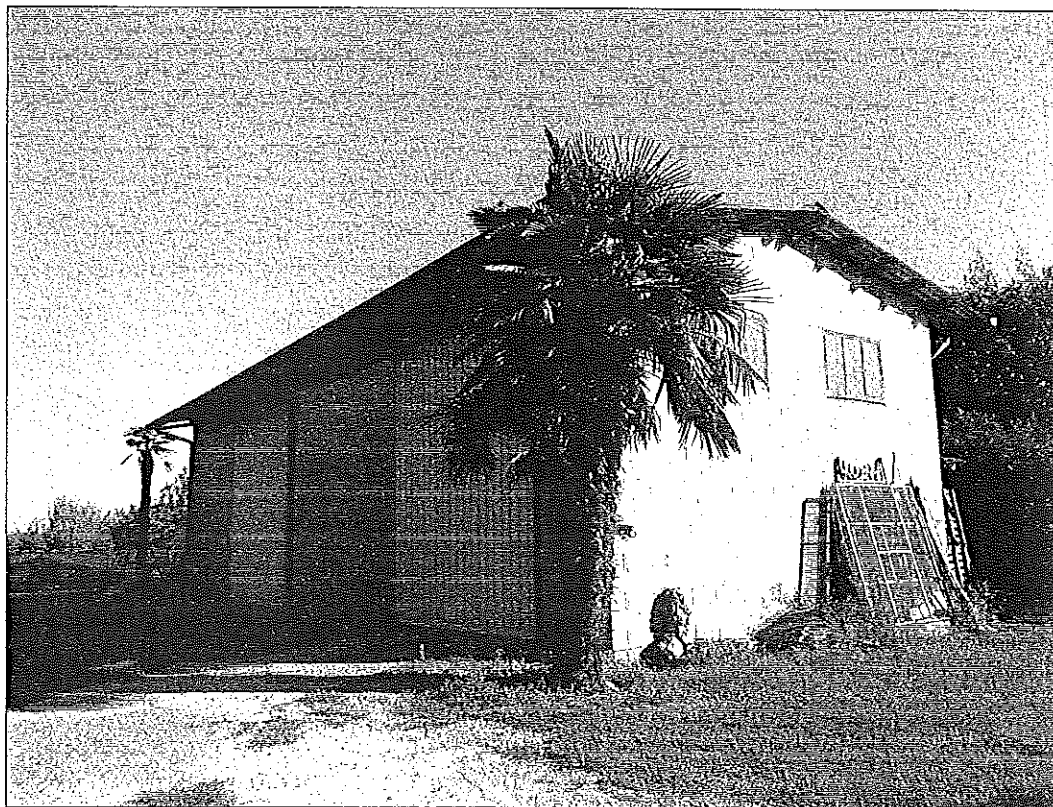
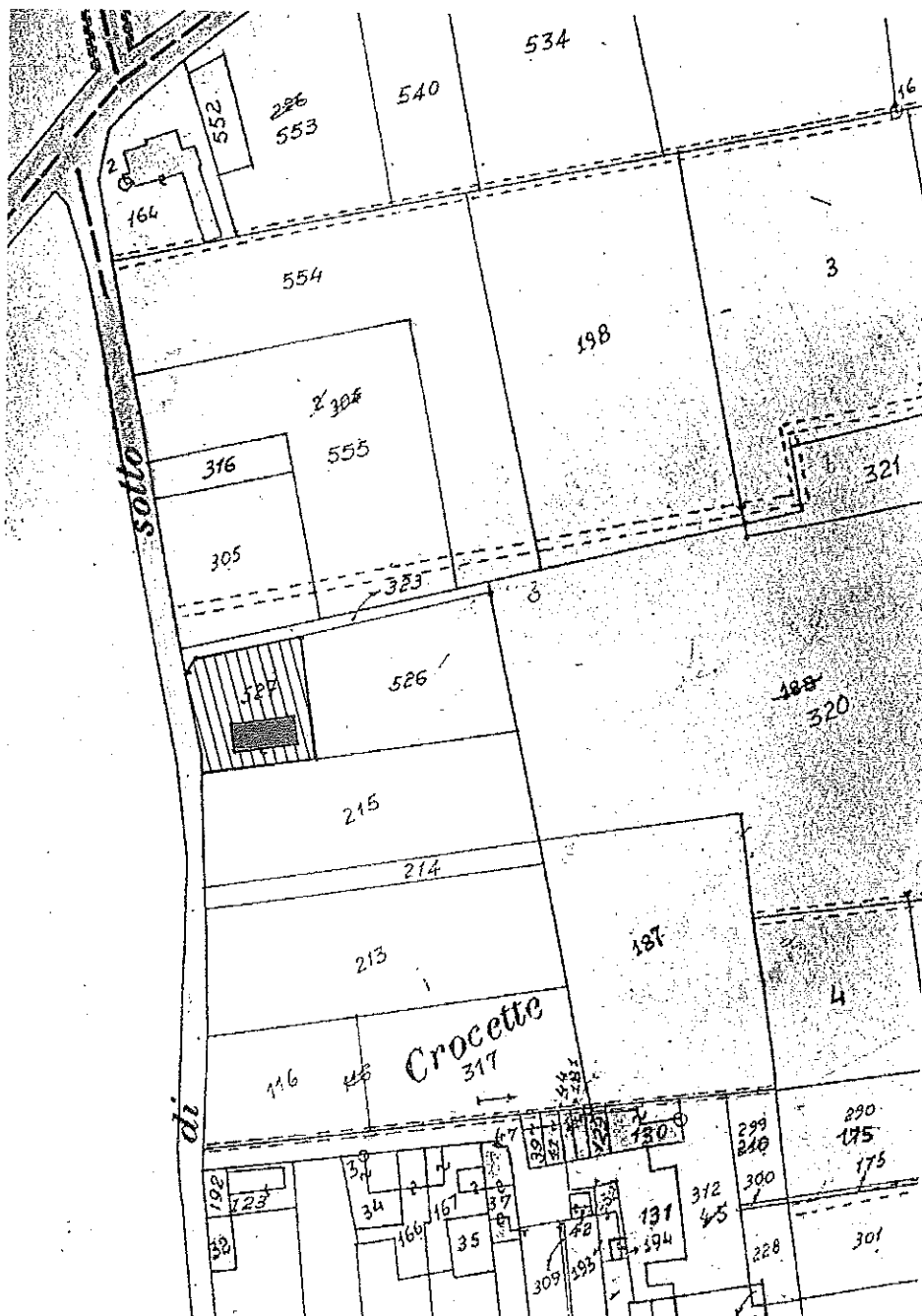


Foto n° 4



BRANO MAPPA CATASTALE SC. 1:2000

NORD



FG. 15 M.N. 527

# **P.I. I variante**

**Schedatura fabbricati non più funzionali  
alla conduzione del fondo**

**Comune di Arcole**

Sindaco On. Giovanna Negro

**Progettista incaricato**

Arch. Emanuela Volta





**Scheda Progettuale - NF 3**

**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: AGNESE POMPELE

Residente in Via PAUSELLA 3 - 37040 ARCOLE (VR)

Tel - Cell - 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                                   | <b>74.42</b>                          | <b>74.42</b>  | <b>8</b>          | <b>79</b> |
| 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 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
- **Cambio d'uso**

##### CONSISTENZA DEL FABBRICATO

- volume esistente mc: **268**
- volume in aumento mc: \_\_\_\_\_
- volume totale mc: \_\_\_\_\_

#### DESTINAZIONE D'USO ATTUALE

**Attualmente l'immobile è adibito a deposito attrezzi agricoli**

---



---

## 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, dove è sita l'abitazione principale. Il cambio d'uso del fabbricato non pregiudica l'ambiente agrario circostante.

## VALUTAZIONE AGRONOMICA

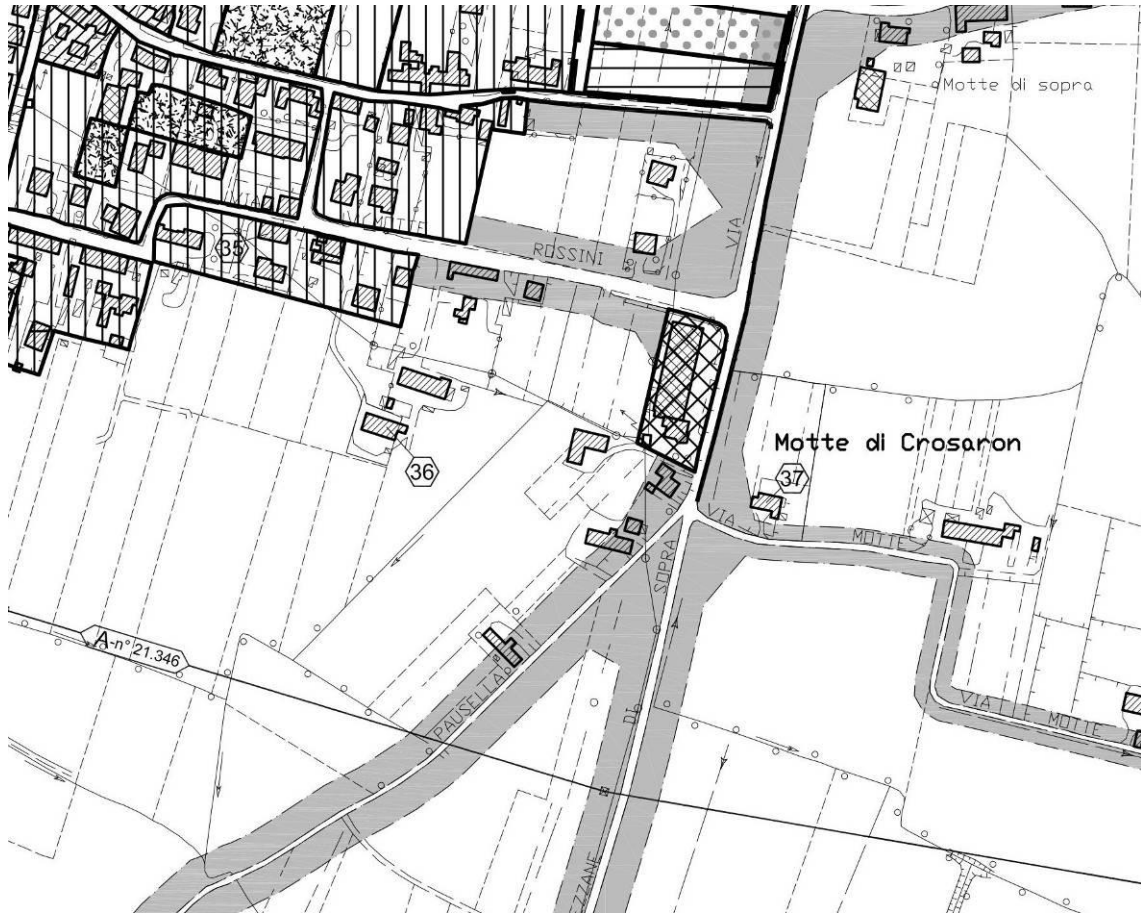
La scheda dovrà essere accompagnata, in fase di sottoscrizione di accordo da specifica perizia agronomica di cui ai cc. 10-11 dell'Art. 54.3 delle NTO del PI. La relazione agronomica, redatta a firma di un tecnico abilitato, dovrà contenere:

- descrizione dell'azienda eventualmente in attività e dei fabbricati;
- identificazione catastale dell'azienda e del fabbricato per il quale si richiede il cambio di destinazione d'uso;
- ordinamento produttivo aziendale con la ripartizione colturale attuale delle superfici, in caso di azienda agricola in attività.

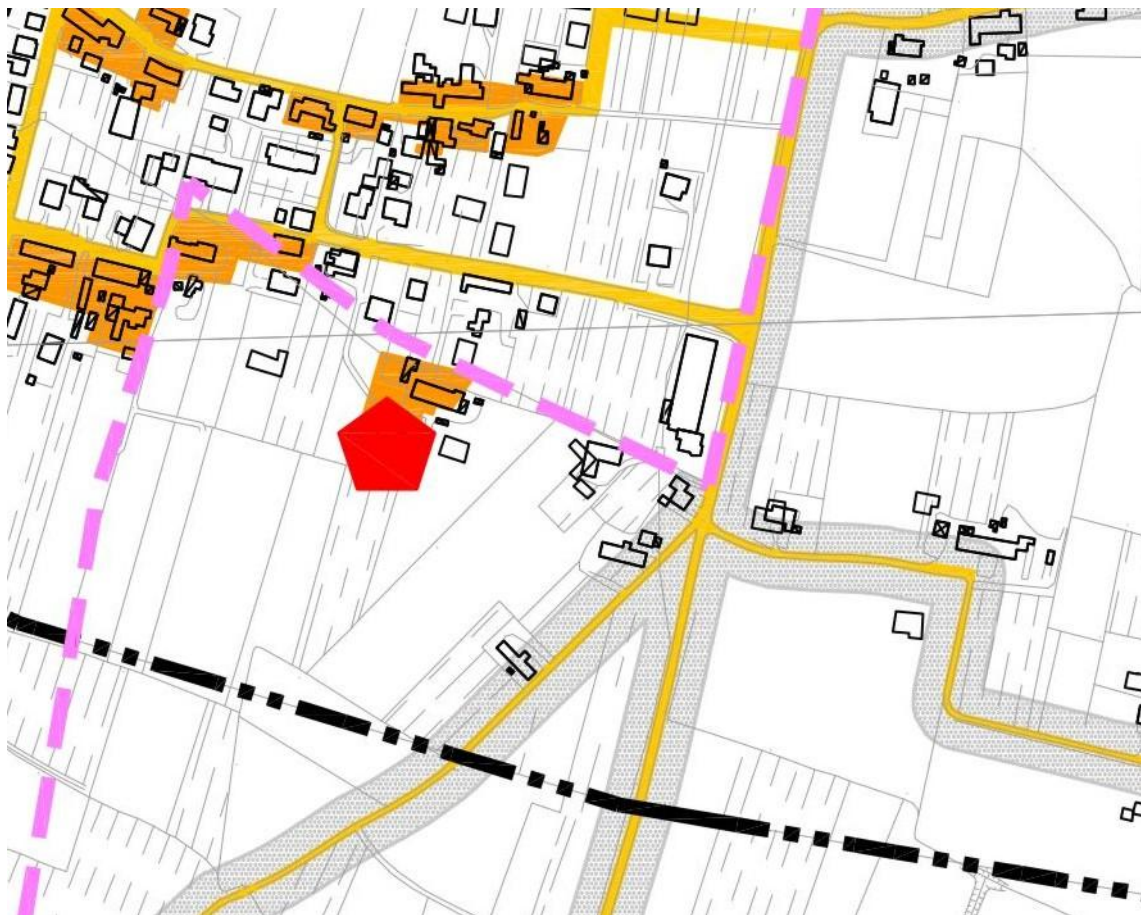
**ONERI ED OBBLIGHI DERIVANTI DALL'ACCORDO CON I PRIVATI FINALIZZATI  
ALL'INTERESSE PUBBLICO**

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 n. 102/2012 come aggiornata da DGC n. 155/2013.

**ESTRATTO PRG VIGENTE – scala 1:5000**



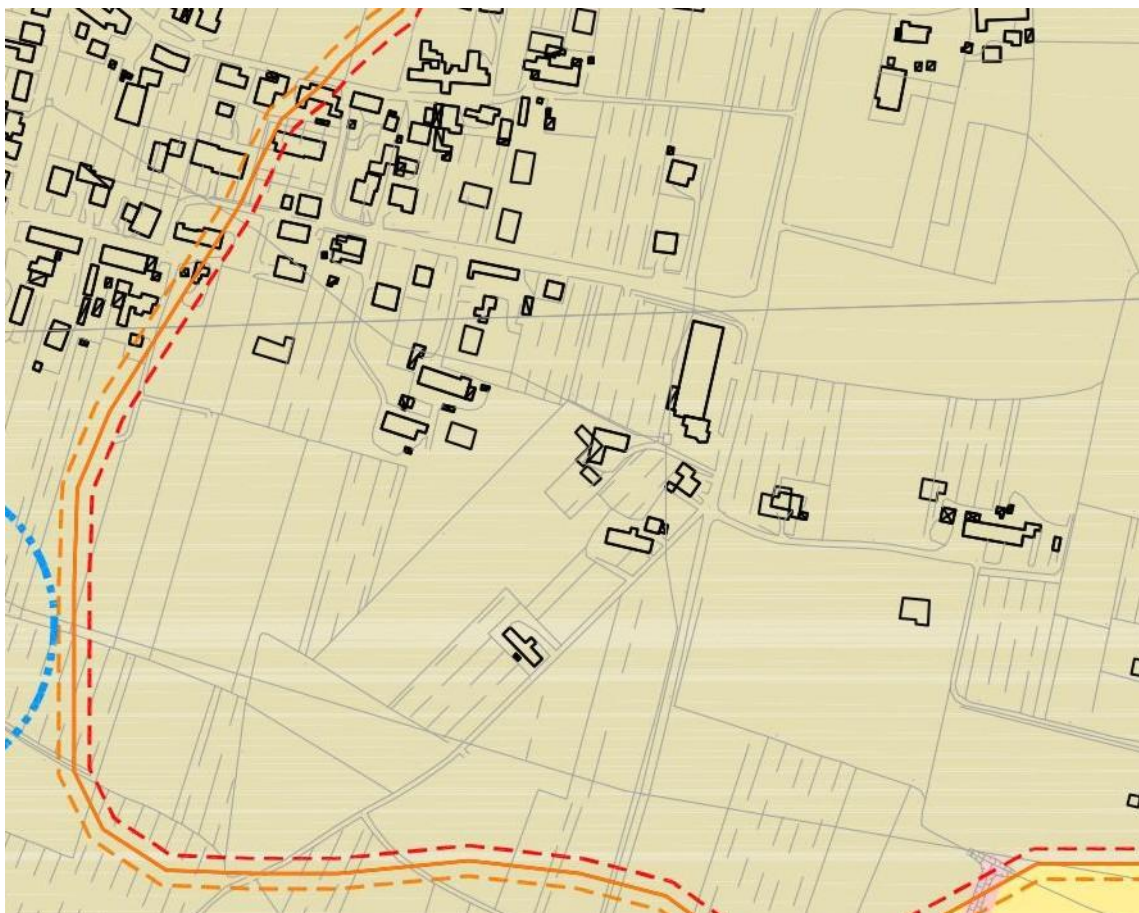
**ESTRATTO TAV. 1 PAT – scala 1:10000**



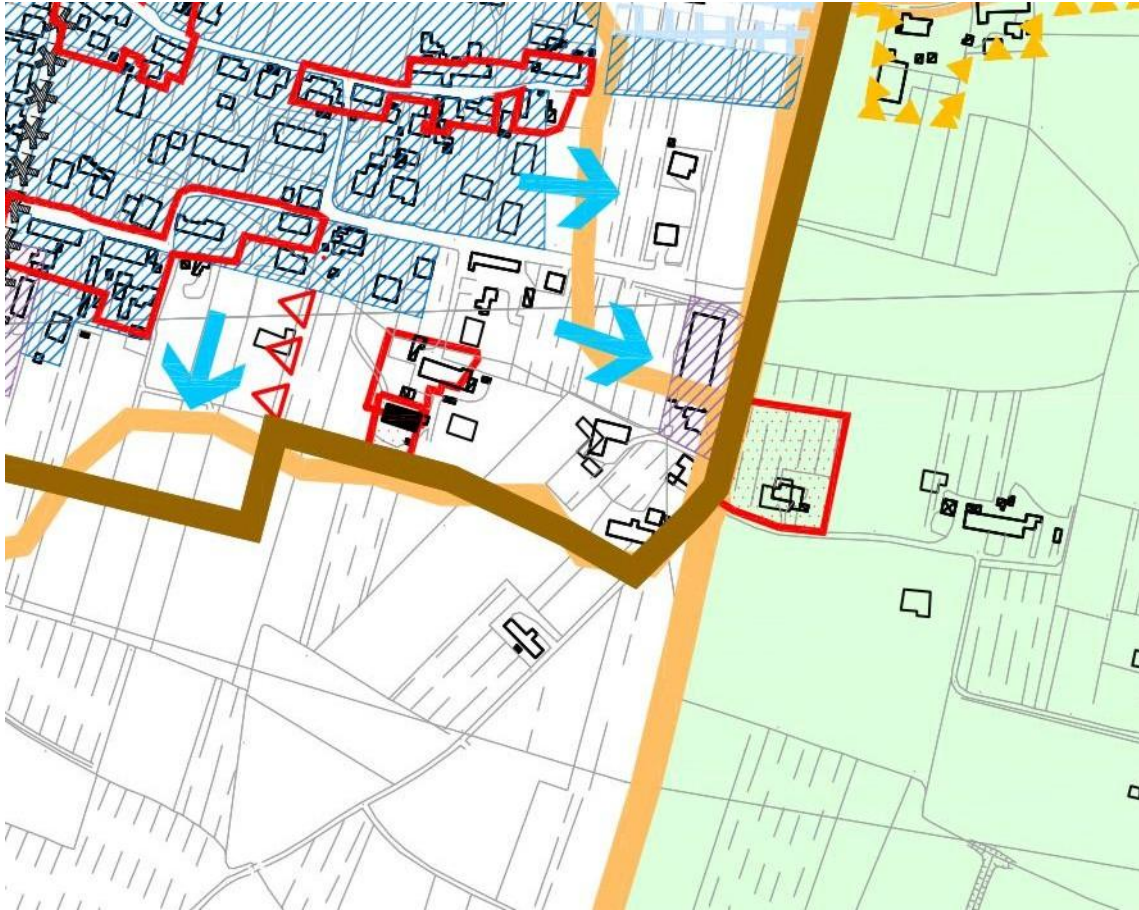
**ESTRATTO TAV. 2 PAT – scala1:10000**



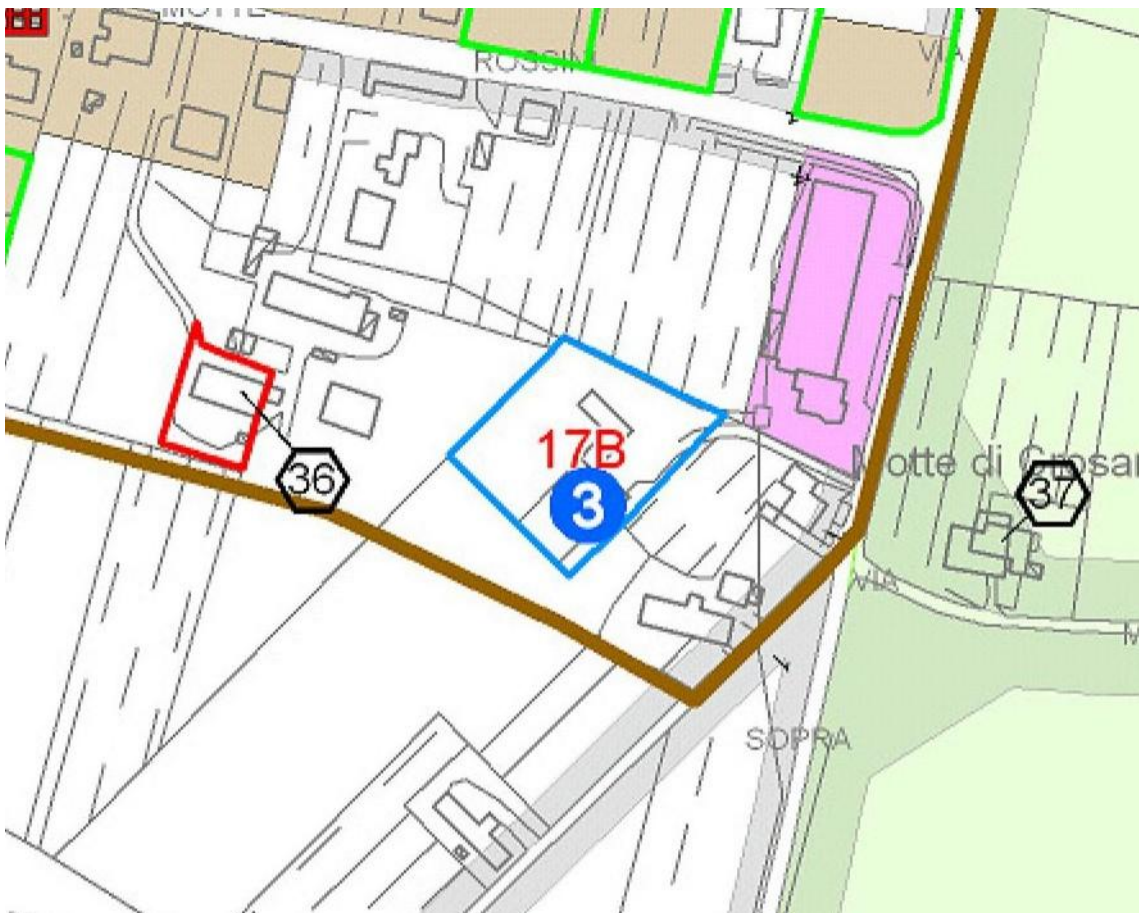
**ESTRATTO TAV. 3 PAT – scala1:10000**



**ESTRATTO TAV. 4 PAT – scala 1:10000**



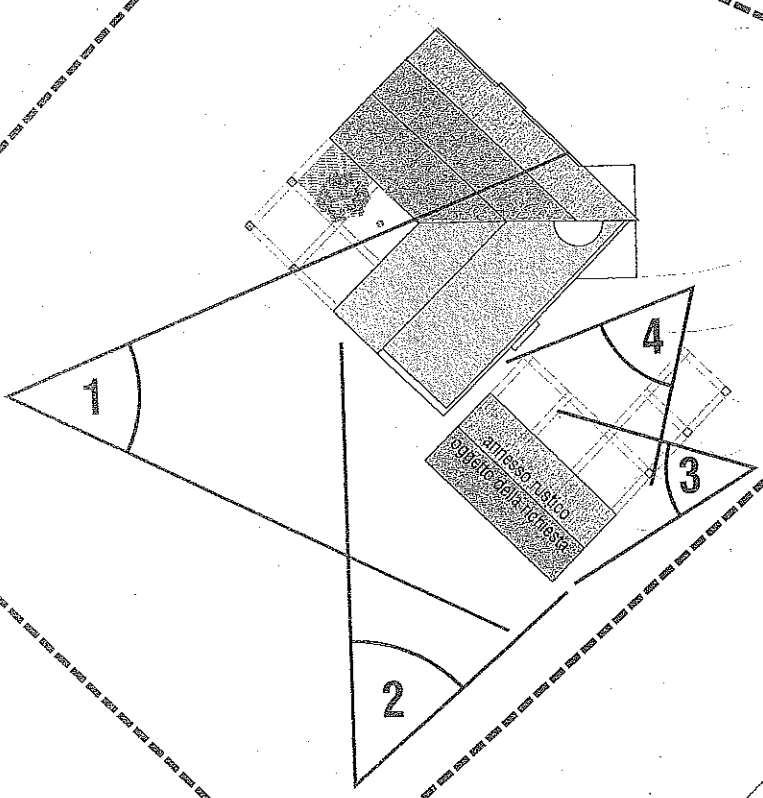
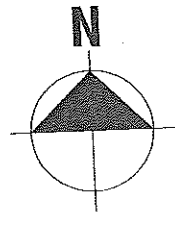
**ESTRATTO TAV. PI – scala 1:5000**







ANIMETRIA GENERALE (scala 1:500)  
oni ottici - documentazione fotografica





cono ottico 1



cono ottico 2



cono ottico 3



cono ottico 4



1:100,000

**Scheda Progettuale - NF 4**

**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: RUGGERO TRAVERSO

Residente in Via MAREZZANE DI SOTTO 23/a - 37040 ARCOLE (VR)

Tel - Cell 335-7700306 - 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) | <b>161.87</b>                         | <b>161.87</b>   | <b>9</b>          | <b>874</b> |
|                              |   |                                       |   |                   |            |
| 4                            | Ricovero macchine ed attrezzi                                   | <b>144.57</b>                         | <b>144.57</b>   | <b>9</b>          | <b>874</b> |
| 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 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
- **Cambio d'uso**

##### CONSISTENZA DEL FABBRICATO

- volume esistente mc: **930,47 PIANO TERRA (IN CORSO DI COSTRUZIONE P.C. 15/2010 DEL 24/05/2011)**  
mc: **995,53 PIANO TERRA (VOLUME ORIGINARIO DEMOLITO P.C. 90/2002 DEL 03/02/2004)**
- volume in aumento mc: \_\_\_\_\_
- volume totale mc: **930,47 PIANO TERRA (IN CORSO DI COSTRUZIONE P.C. 15/2010 DEL 24/05/2011)**  
mc: **995,53 PIANO TERRA (VOLUME ORIGINARIO DEMOLITO P.C. 90/2002 DEL 03/02/2004)**

#### DESTINAZIONE D'USO ATTUALE

**Attualmente l'immobile è adibito a deposito attrezzi agricoli**

## **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, dove è sita l'abitazione principale. Il cambio d'uso del fabbricato non pregiudica l'ambiente agrario circostante.

## **VALUTAZIONE AGRONOMICA**

La scheda dovrà essere accompagnata, in fase di sottoscrizione di accordo da specifica perizia agronomica di cui ai cc. 10-11 dell'Art. 54.3 delle NTO del PI. La relazione agronomica, redatta a firma di un tecnico abilitato, dovrà contenere:

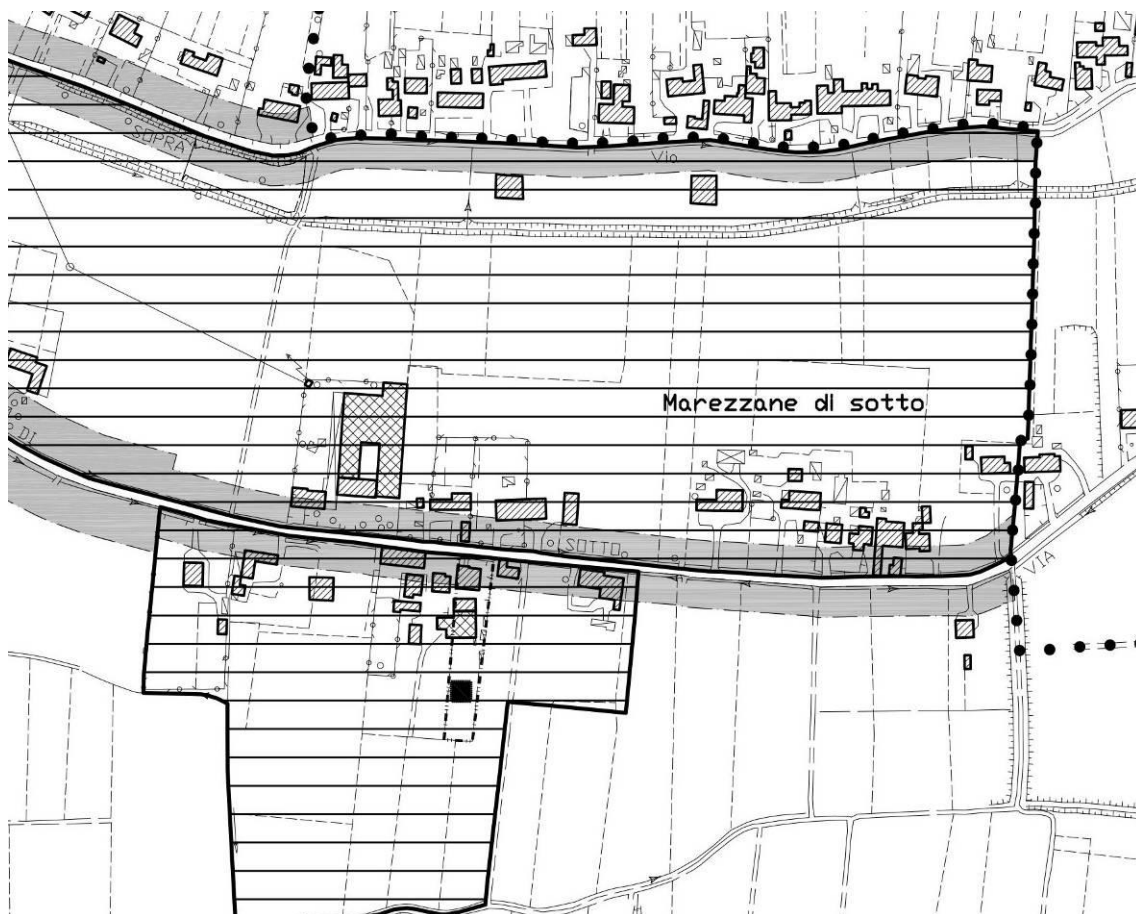
- descrizione dell'azienda eventualmente in attività e dei fabbricati;
- identificazione catastale dell'azienda e del fabbricato per il quale si richiede il cambio di destinazione d'uso;
- ordinamento produttivo aziendale con la ripartizione colturale attuale delle superfici, in caso di azienda agricola in attività.

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

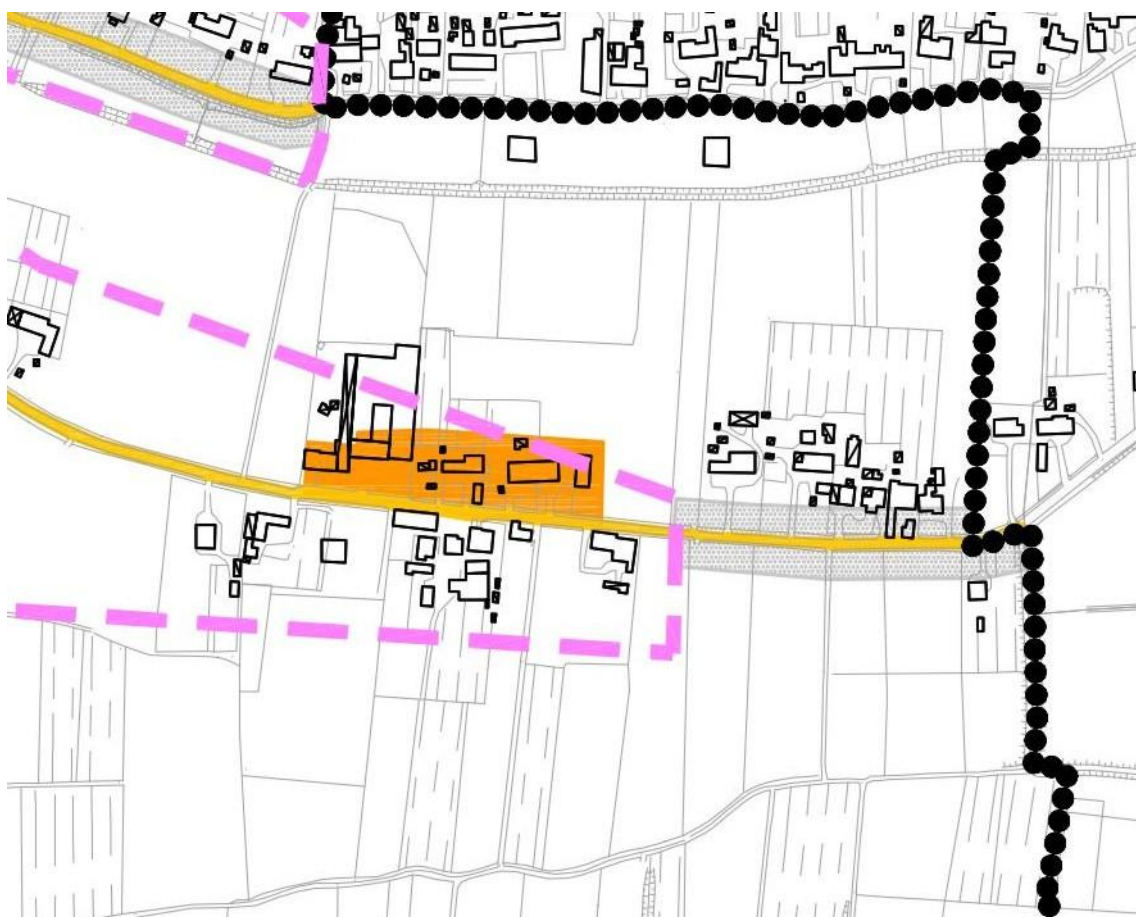
L'attuazione dell'intervento è soggetta al versamento del Contributo perequativo di cui all'Art. 11 delle NTO in base alle indicazioni dello specifico Atto di Indirizzo approvato con DGC n. 102/2012 come aggiornata da DGC n. 155/2013.



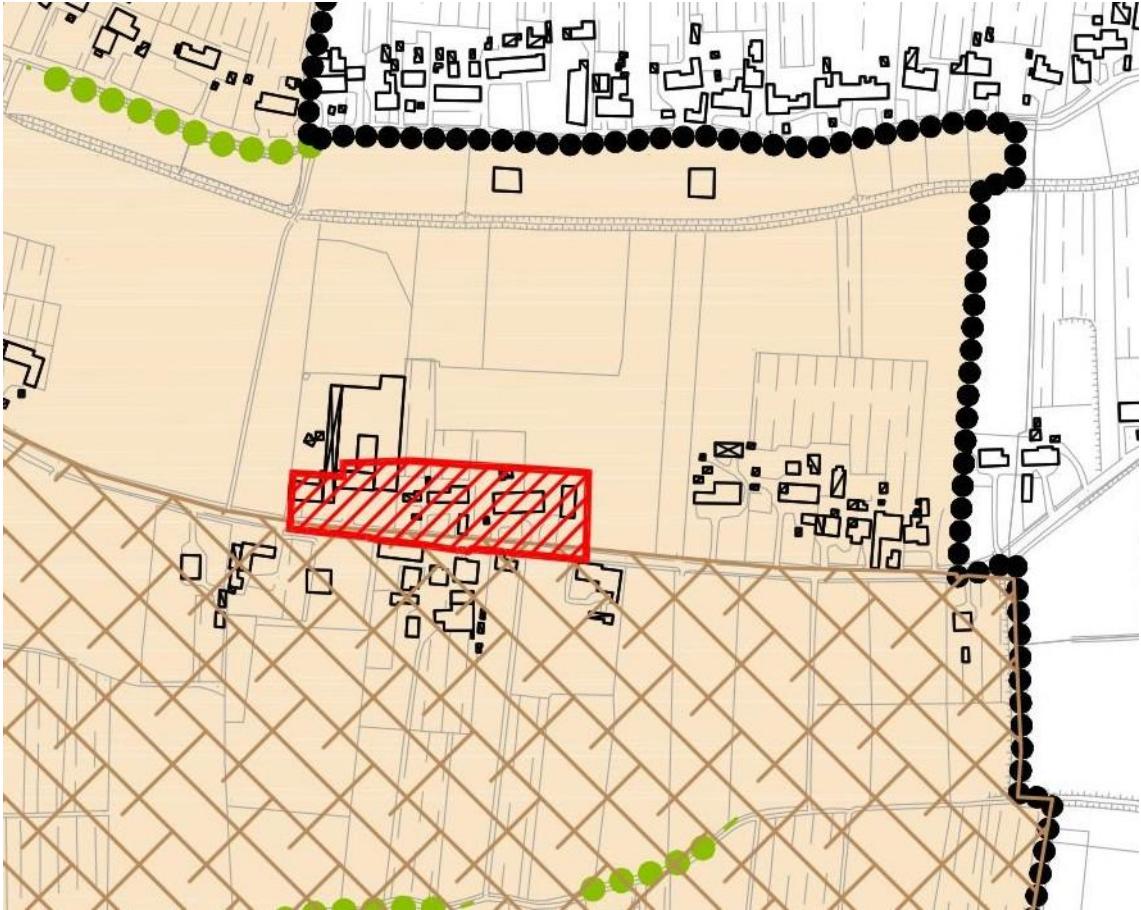
**ESTRATTO PRG VIGENTE – scala 1:5000**



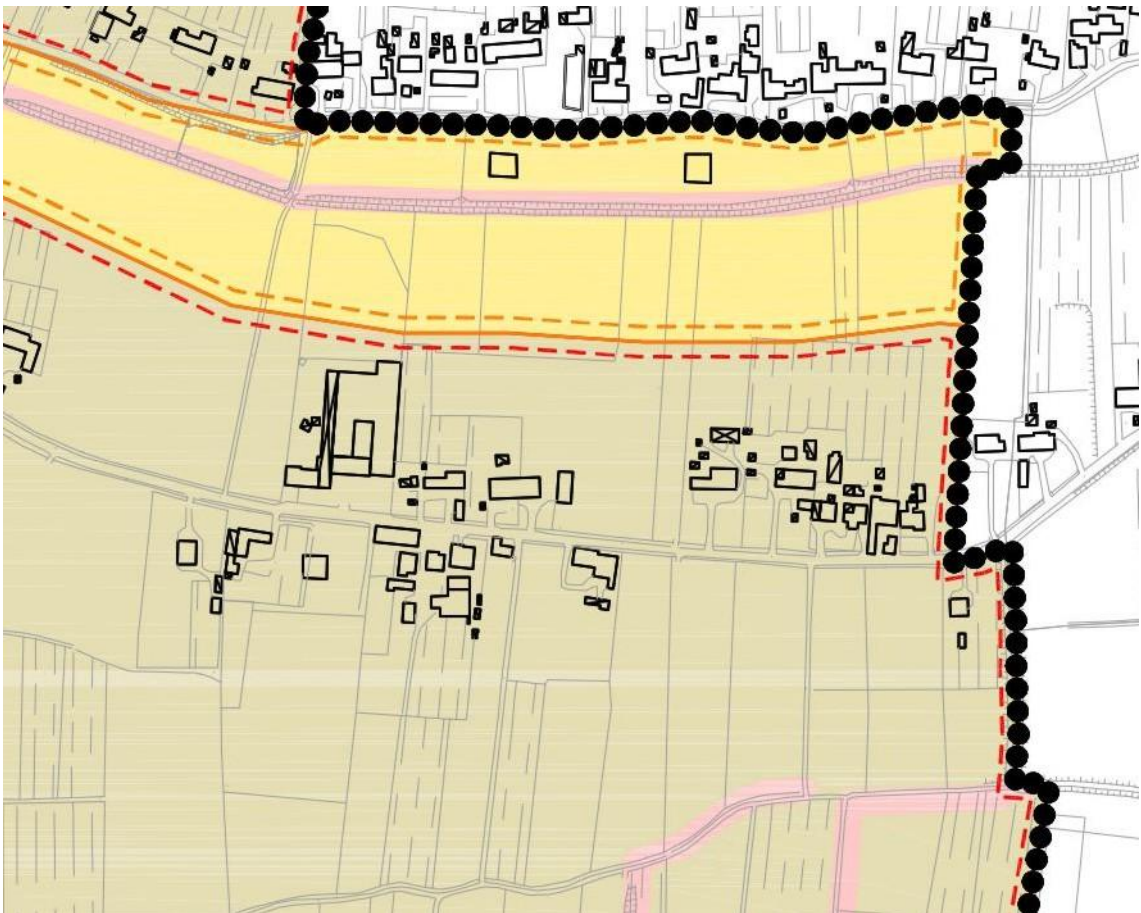
**ESTRATTO TAV. 1 PAT – scala 1:10000**



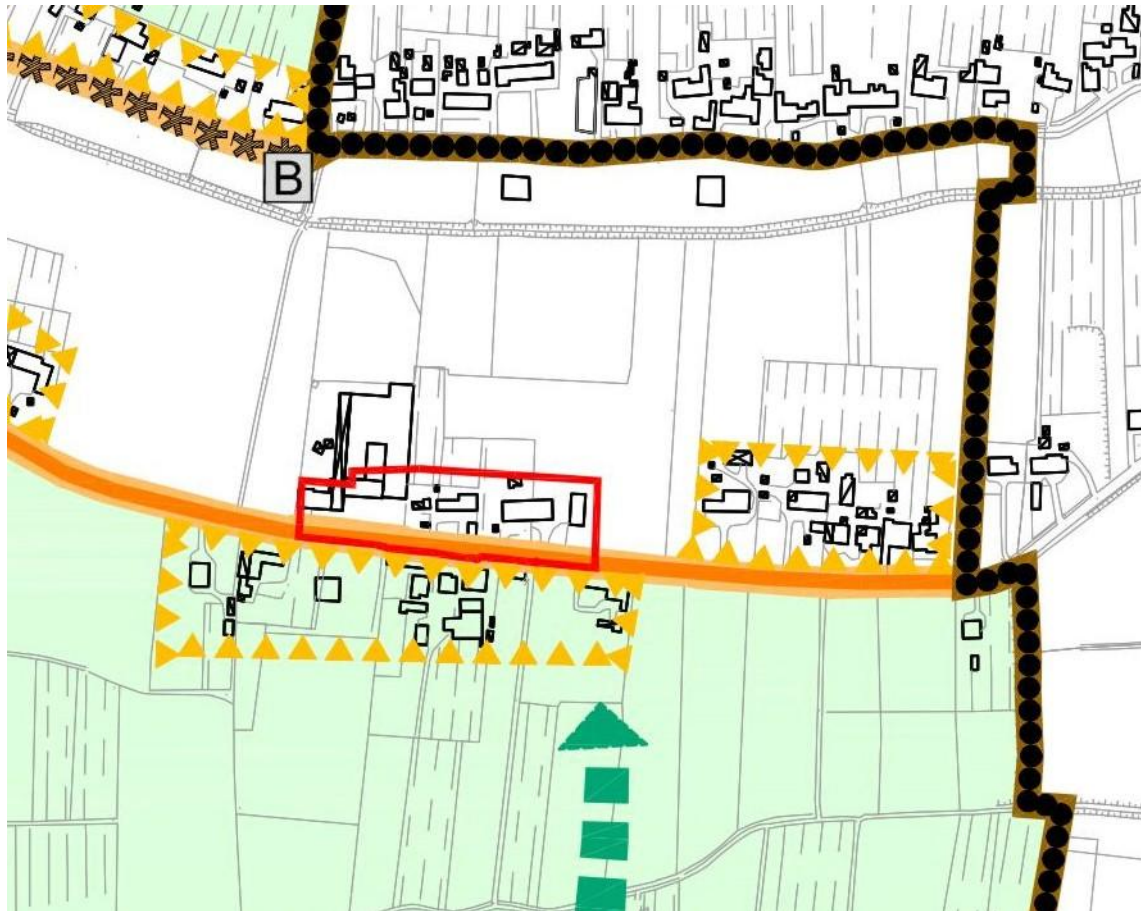
**ESTRATTO TAV. 2 PAT – scala1:10000**



**ESTRATTO TAV. 3 PAT – scala1:10000**



ESTRATTO TAV. 4 PAT - scala 1:10000

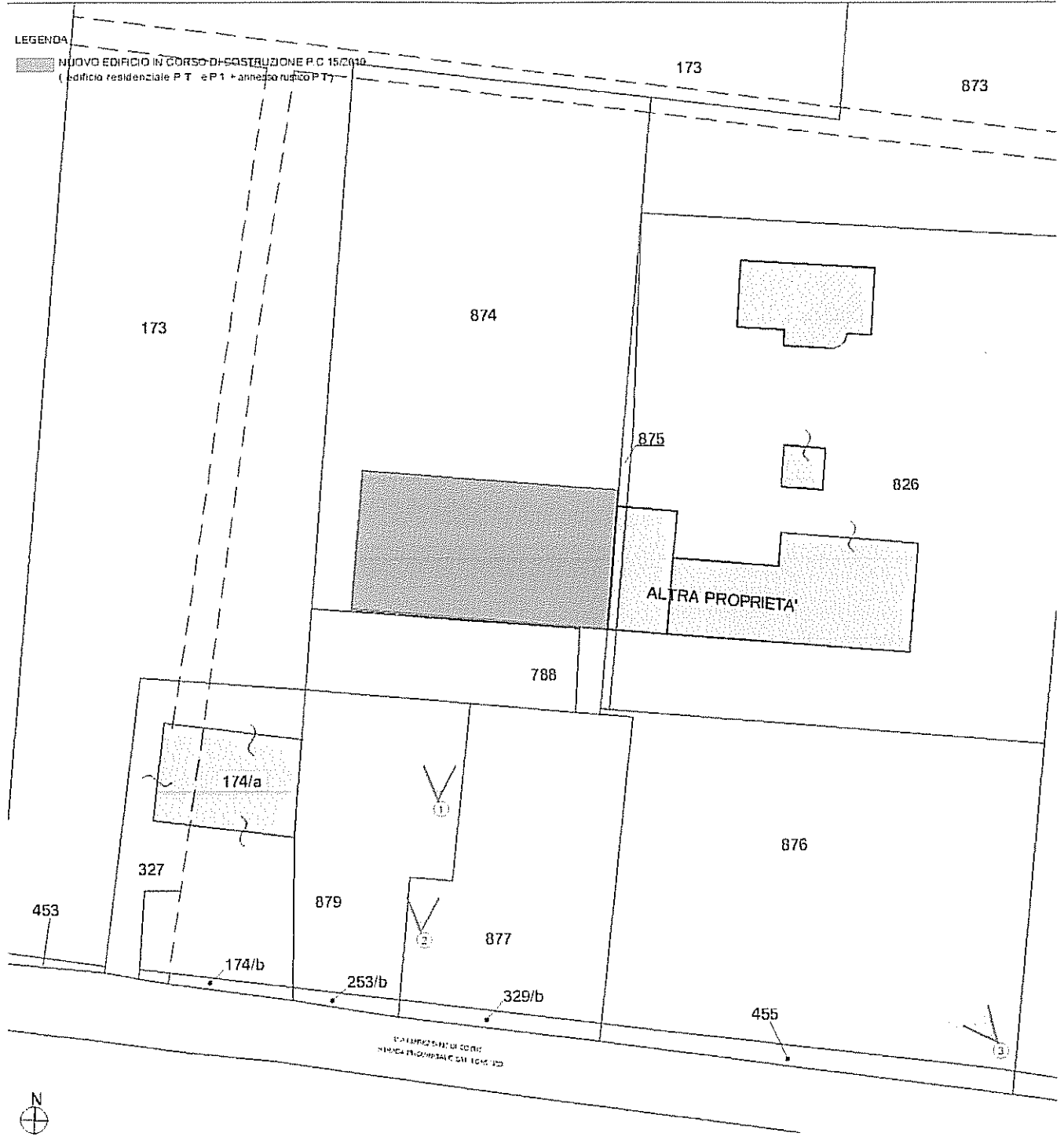


ESTRATTO TAV. PI - scala 1:5000





# INDIVIDUAZIONE PUNTI DI PRESA FOTOGRAFICI.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3

Ufficio Provinciale di Verona - Territorio Servizi Catastali - Direttore EUGENIO DEMETRIO ROMEO

Visura telematica (0.90 euro)



20-Giu-2013 9:37  
Prof. n. T32529/2013

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 378.000 x 378.000 metri

Comune: ARCOLE  
Foglio: 9

I Particella: 026

E=1:000

N=3500