



**COMUNE DI SAN BONIFACIO**  
**Provincia di Verona**

**PI**

**LR 23 Aprile 2004 n.11**

**AA R**

**3**

**PI 2017/1**

## **PIANO DEGLI INTERVENTI**

### **Analisi agronomico-ambientali**

***Schedatura degli edifici non più funzionali al  
fondo agricolo***

**ADEGUAMENTO ALLE OSSERVAZIONI  
ACCOLTE DAL CONSIGLIO COMUNALE**

**ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE**

**DELIBERA n. 53 del 18.12.2017**

**APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE**

**DELIBERA n. 15 del 24.03.2018**

#### **Analisi agronomiche ed ambientali**

**Dott. Nat. Giacomo De Franceschi**

**Collaboratori:**  
**Dott. PhD Michele Cordioli**

**Marzo 2018**

**Il Progettista Urbanista:**

**Arch. Valentino Gomitolo**

**Il Sindaco:**

**Il Dirigente:**

**Il Responsabile del Procedimento:**

**Il Segretario Comunale:**



**Comune di San Bonifacio**  
**Provincia di Verona**

**SCHEDA**  
**E**  
**N. 1**

**PIANO INTERVENTI**  
**Fabbricati non più funzionali all'attività agricola**

**UNITÀ**  
**EDILIZIA**  
**N. 1**

**Localizzazione**

Strada della Selva, San Bonifacio (VR)

**Dati Catastali**

Il fabbricato oggetto della presente è distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di San Bonifacio:

Foglio	Mappale	Sub.
17	1415	-
	1424	-

**Descrizione dell'immobile esistente**

Il fabbricato di cui si richiede la “non funzionalità” è attualmente in fase di costruzione, sulla base del il P.C. n.2014/3418 del 28/05/2015. La realizzazione di questo nuovo edificio è stata possibile mediante Piano Casa applicando l'ampliamento del 45% della parte residenziale e del 30% della parte a destinazione agricola degli edifici esistenti (come previsto dall'art. 2 della L.R. 14/09).

Oggetto della richiesta di non funzionalità è la parte centrale dell'edificio in costruzione (880 mc). La destinazione rurale dell'edificio deriva soltanto dal fatto che il volume in costruzione è stato generato da ampliamento di un volume a destinazione agricola. Il fabbricato non è a servizio di un'azienda agricola. Al momento della realizzazione degli annessi rustici la sig.ra Alberti Dirce era titolare di una azienda agricola che risulta non essere più attiva dal 23/02/2016 e pertanto ad oggi non viene più svolta attività agricola. Il fabbricato, pur essendo tecnicamente valido, non è più necessario per soddisfare le esigenze di una azienda agricola e può pertanto essere considerato “non funzionale”.

*Caratteristiche dimensionali esistenti*

Volume dell'edificio (mc)	880
Altezza max in gronda (m)	-
Piano interrato (mq, destinazione)	-
Piano Terra (mq, destinazione)	A uso deposito agricolo
Piano Primo (mq, destinazione)	-
Piano secondo (mq, destinazione)	-

## 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

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

Buono      Mediocre      Cattivo

☒                      ☐                      ☐

Strutture orizzontali

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

Buono      Mediocre      Cattivo

☒                      ☐                      ☐

Copertura

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

Buono      Mediocre      Cattivo

☒                      ☐                      ☐

Contesto Ambientale:

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

Particolari Architettonici:

- elementi pittorici:      \_\_nessuno\_\_\_\_\_
- elementi scultorei:      \_\_nessuno\_\_\_\_\_
- cornici e/o marcapiani: \_\_nessuno\_\_\_\_\_
- elementi isolati:      \_\_nessuno\_\_\_\_\_
- manto copertura pietra: \_\_nessuno\_\_\_\_\_
- muro in pietra a vista:      \_\_nessuno\_\_\_\_\_
- altro                              \_\_edificio di nuova realizzazione, in corso d'opera\_\_

## Documentazione fotografica



Porzione di fabbricato oggetto di richiesta di non più funzionalità

**Interventi ammessi:**

Ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. d) DPR 380/2001.

Ammessa la destinazione d'uso residenziale e attività compatibili con la residenza.

Sono da attuarsi le opportune misure di adeguamento alla destinazione residenziale con riqualificazione, nonché finiture e riordino interno ed esterno conformemente alle tipologie costruttive tipiche della zona.

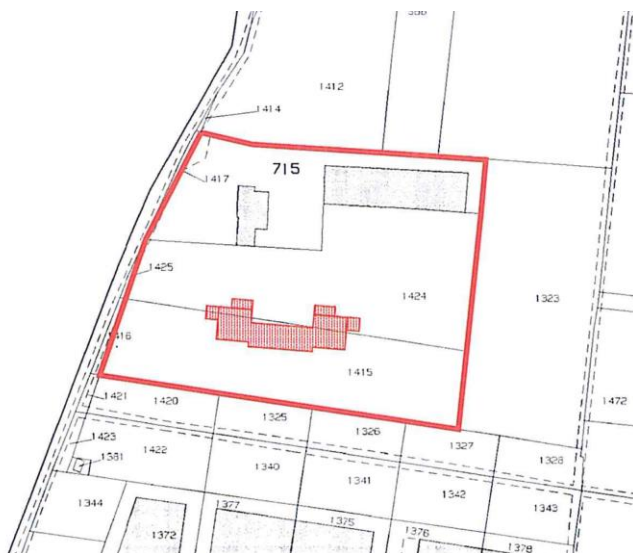
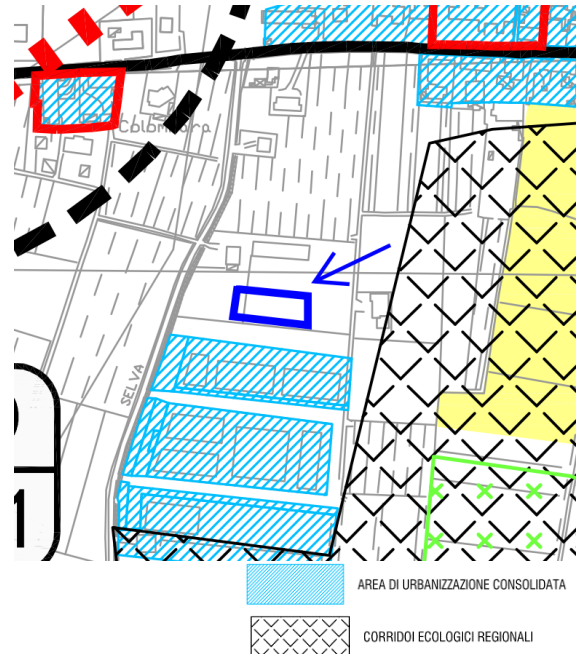
**Destinazione d'uso**

Piano terra: Residenza e attività compatibili con la residenza

Piano primo: -

Piano secondo: -

Altro: -

**Planimetria Catastale****Tav. 4 del PAT**





**Comune di San Bonifacio**  
**Provincia di Verona**

**SCHEDA**  
**E**  
**N. 2**

**PIANO INTERVENTI**  
**Fabbricati non più funzionali all'attività agricola**

**UNITÀ**  
**EDILIZIA**  
**N. 2**

**Localizzazione**

Via Don Guiotto, San Bonifacio (VR)

**Dati Catastali**

Il fabbricato oggetto della presente è distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di San Bonifacio:

Foglio	Mappale	Sub.
12	1430	1

**Descrizione dell'immobile esistente**

Il fabbricato di cui si richiede la “non funzionalità” è stato costruito sulla base del il P.C. n.2013/3204 del 18/09/2014 e successive varianti. La realizzazione di questo edificio è stata possibile mediante Piano Casa applicando l'ampliamento ai fabbricati esistenti (come previsto dall'art. 2 della L.R. 14/09).

Il volume edificato è stato generato da ampliamento di un volume esistente a destinazione non più agricola. Il fabbricato non è a servizio di un'azienda agricola. Al momento della realizzazione dell'edificio in oggetto, l'azienda agricola esistente negli anni '70 non risultava essere più attiva e pertanto ad oggi non viene più svolta attività agricola. Il fabbricato non è più necessario per soddisfare le esigenze di una azienda agricola e può pertanto essere considerato “non funzionale”.

*Caratteristiche dimensionali esistenti*

Volume dell'edificio (mc)	400
Altezza max in gronda (m)	-
Piano interrato (mq, destinazione)	-
Piano Terra (mq, destinazione)	A uso deposito agricolo
Piano Primo (mq, destinazione)	-
Piano secondo (mq, destinazione)	-

## 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

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

Buono      Mediocre      Cattivo

☒                      ☐                      ☐

Strutture orizzontali

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

Buono      Mediocre      Cattivo

☒                      ☐                      ☐

Copertura

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

Buono      Mediocre      Cattivo

☒                      ☐                      ☐

Contesto Ambientale:

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

Particolari Architettonici:

- elementi pittorici:      \_\_nessuno\_\_
- elementi scultorei:      \_\_nessuno\_\_
- cornici e/o marcapiani: \_\_nessuno\_\_
- elementi isolati:      \_\_nessuno\_\_
- manto copertura pietra: \_\_nessuno\_\_
- muro in pietra a vista:      \_\_nessuno\_\_
- altro                              \_\_edificio di nuova realizzazione\_\_

## Documentazione fotografica





**Interventi ammessi:**

Ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. d) DPR 380/2001.

Ammissa la destinazione d'uso residenziale e attività compatibili con la residenza.

Sono da attuarsi le opportune misure di adeguamento alla destinazione residenziale con riqualificazione, nonché finiture e riordino interno ed esterno conformemente alle tipologie costruttive tipiche della zona.

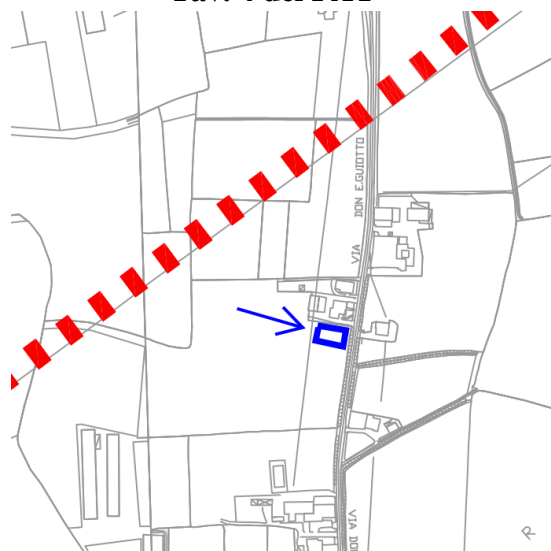
**Destinazione d'uso**

Piano terra: Residenza e attività compatibili con la residenza

Piano primo: -

Piano secondo: -

Altro: -

**Planimetria Catastale****Tav. 4 del PAT**

TAV ALTA VELOCITA': SCHEMA DIRETTORE DI PROGETTO  
IPOTESI NUOVO TRACCIATO ALTERNATIVO