



Comune di Polverara
Regione del Veneto
Provincia di Padova

P.I.

Piano degli Interventi
Art. 17 LR n°11/2004

elaborato P-05 C - ADEGUATO

adozione - DCC. 17 del 08.04.2019
approvazione - DCC. 34 del 22.07.2019

Luglio 2019

Schedatura annessi non più
funzionali al fondo

Progettista:
GianLuca Trolese - urbanista

Sistema Informativo:
Gianluca Gallato - urbanista

Indagini Agronomiche:
Gianluca Volpin - dott.forestale





SCHEDATURA ANNESSI NON PIÙ FUNZIONALI AL FONDO (ANF)

Elaborato P-05 allegato C

TITOLO I – PREMESSA METODOLOGICA	4
TITOLO II – EDIFICI AGRICOLI SOGGETTI A CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	5
TITOLO III – REPERTORIO NORMATIVO EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI AL FONDO AGRICOLO – ART. 43 CO.2 D) LR. 11/2004	6
ANF - N.01 (SCHEDA DI PROGETTO)	6

TITOLO I – PREMESSA METODOLOGICA

Il Comune di Polverara, 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 PAT per gli edifici con valore storico ambientale...").

Al Titolo II del presente elaborato vengono individuati in forma ricognitiva gli edifici agricoli soggetti, mediante specifico titolo abilitativo, a cambio di destinazione d'uso a residenziale o compatibile.

Al Titolo III del presente elaborato vengono individuate le nuove schedature degli edifici non più funzionali al fondo agricolo schedati, ai sensi dell'art. 43 co.2 d) della LR. 11/2004. Attraverso la fase concertativa l'amministrazione ha pubblicato un avviso per accogliere le manifestazioni di interesse legate agli edifici non più funzionali predisponendo una apposita scheda da compilare al fine di:

- rilevare l'esistenza di edifici con significative caratteristiche tipologiche, costruttive, e di dislocazione nel contesto agricolo e paesaggistico;
- rilevare l'esistenza di elementi (edifici o manufatti) di degrado nel contesto nel quale sono inseriti (si tratta di elementi in contrasto con i vincoli contenuti nel PAT, ovvero tali da produrre alterazioni negative del paesaggio);
- rilevare l'esistenza di elementi di pregio per caratteristiche tipologiche, meritevoli di salvaguardia.

Va precisato che i dati dimensionali di analisi (superficie coperta e volume) relativi ai singoli edifici e riportati nelle specifiche schede sono solo indicativi; le effettive quantità legittimate e pertinenti con l'oggetto della presente schedatura saranno verificate e stabilite in fase attuativa di recepimento della relativa richiesta.

La destinazione d'uso consentita per il recupero dei fabbricati la cui valutazione risulta essere positiva è di tipo residenziale, fatto salvo quanto diversamente specificato nelle singole schede.

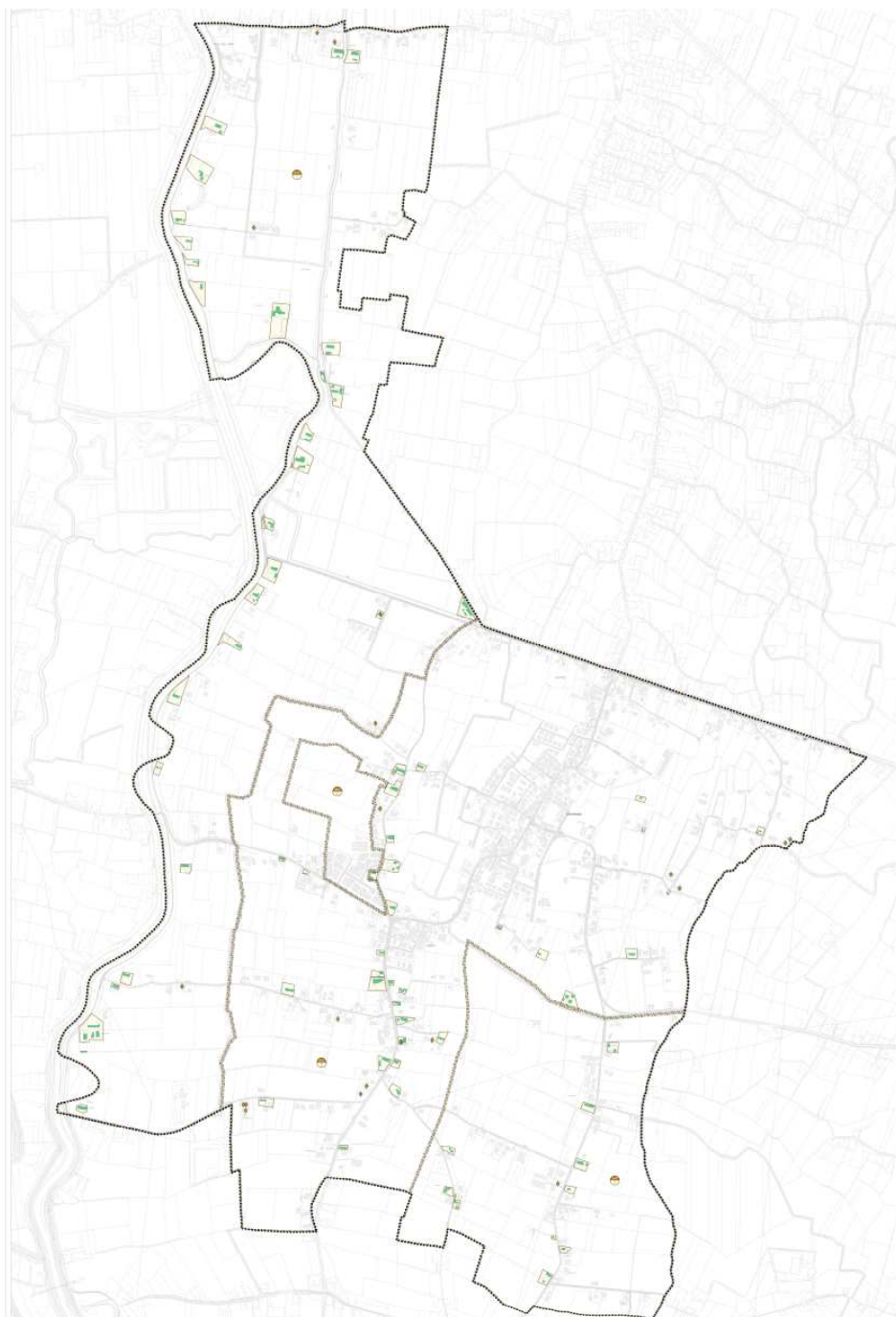
La verifica definitiva della schedatura degli annessi non più funzionali al fondo in cogenza dell'art.32 delle NTO sarà effettuata in sede di rilascio del titolo abilitativo.

Elenco edifici non più funzionali al fondo (ANF):

- ANF n°1 – Polverara, via Punta ;

TITOLO II – EDIFICI AGRICOLI SOGGETTI A CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Si rimanda all'elaborato di analisi A-03 "Carta delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola" del PI vigente.

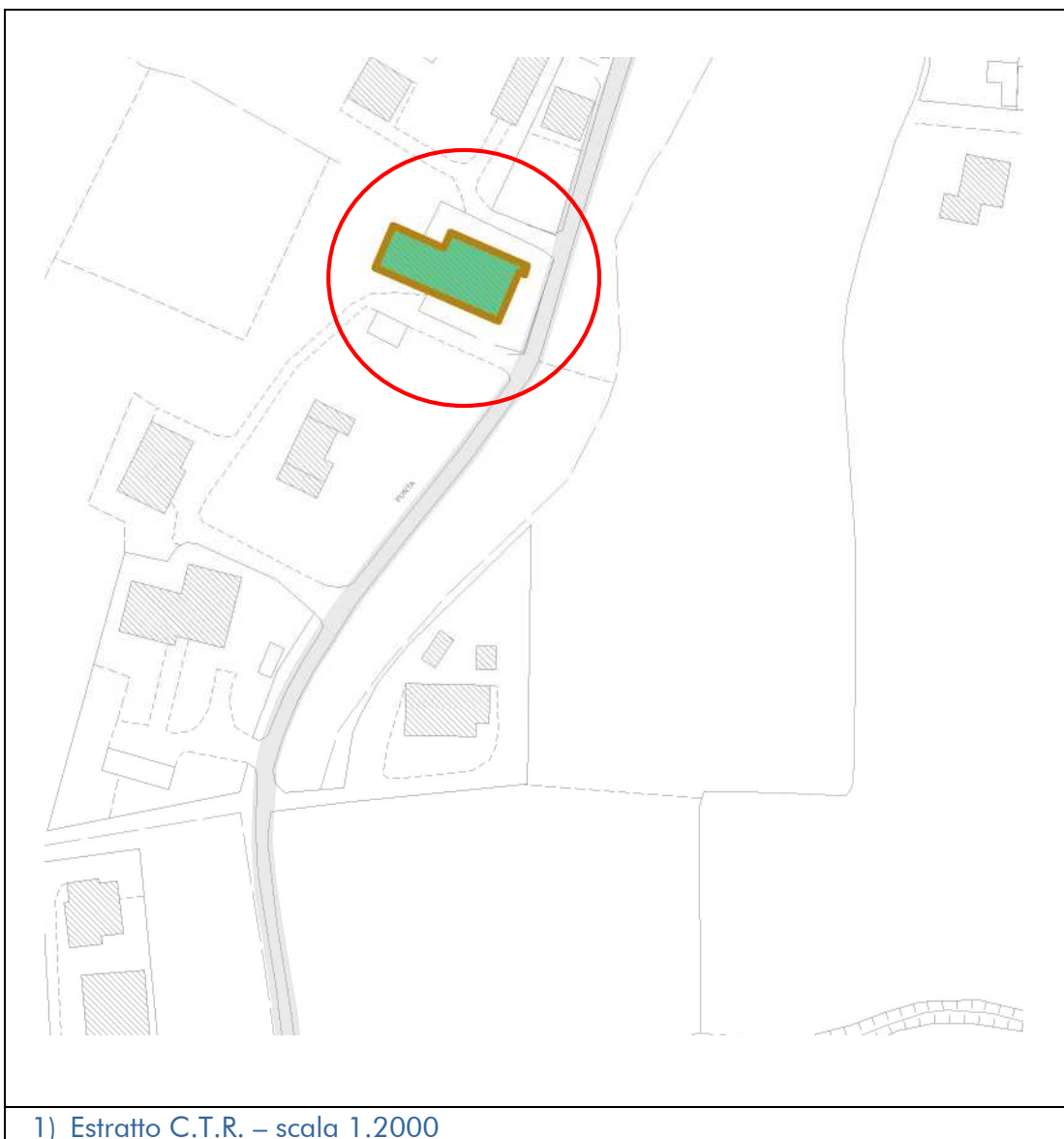


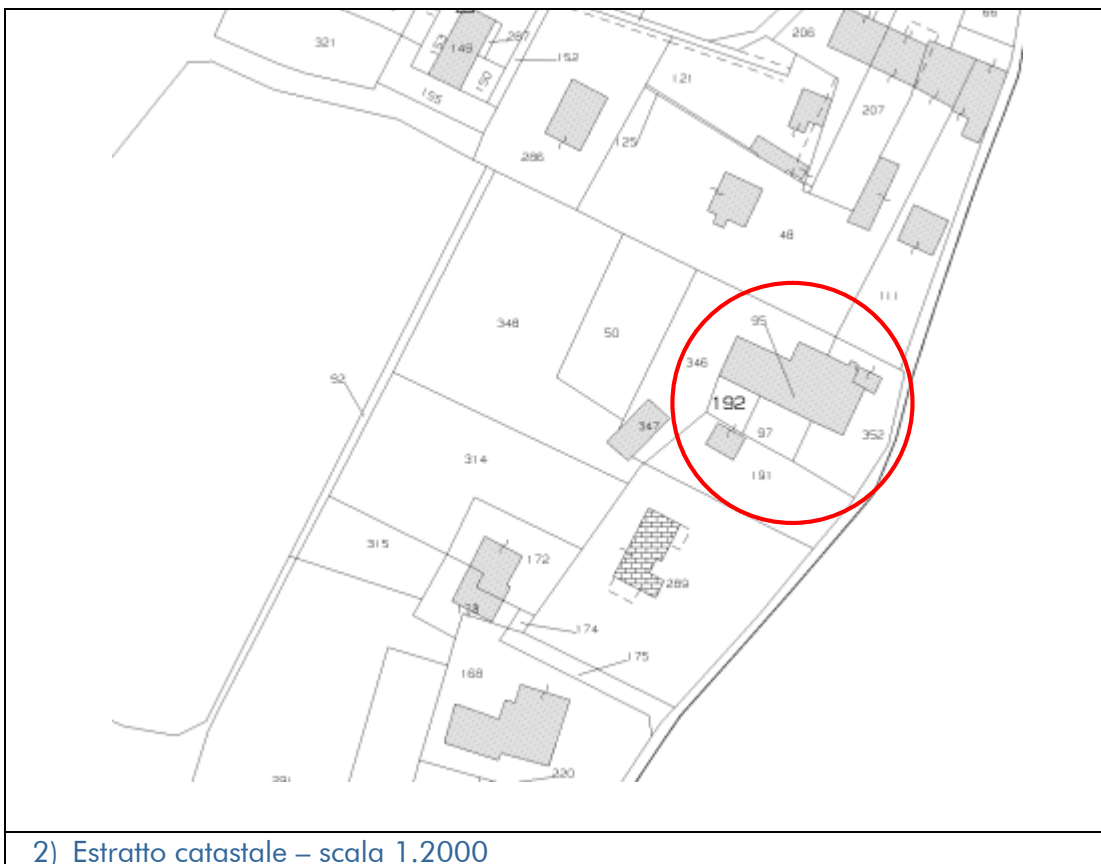
TITOLO III – REPERTORIO NORMATIVO EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI AL FONDO AGRICOLO – ART. 43 co.2 d) LR. 11/2004

ANF - N.01 (SCHEDA DI PROGETTO)

1 – Ubicazione annesso

Via	Punta	Mappale	95 - 352	Tessuto	A1 – art.30 NTO
Civico	11	Sub.	-	Vincoli	si
Fg. catastale	4	ATO	01		
Riferimenti NTO:	Edifici storici soggetti a specifica categoria di intervento (art.47 - 48 NTO) - scheda 32 elaborato P05F;				





4) Note Fabbricato:

- Concessione edilizia a sanatoria n.963/40 – 1995;

5) Altre informazioni dichiarate:

- Autodichiarazione di conformità urbanistica (edificio ante 67) ed edilizia a nome Marzotto Giancarlo;

**2 – Stato di fatto**

1) Grado di conservazione complessivo		2) Dati edilizi		
mediocre		Superficie coperta	m ²	260
		Volume fuori terra	m ³	840
3) Descrizioni edifici e contesto:		Superficie di pertinenza	m ²	2.188 circa
Parte di fabbricato a destinazione annesso rustico con adiacente parte a destinazione residenziale. Composto da un piano terra e un piano fuori terra; costituito da struttura perimetrale in muratura e copertura in latero cemento.				
4) Destinazione d'uso esistente	Piano terra: stalla, cantina, deposito	Piani fuori terra	n.	1
	Piano primo: fienile deposito, granaio	Piani interrati	n.	/
		Distanza ed. residenziale	m	48 m.

5) Sottoservizi e opere di urbanizzazione:

I sottoservizi (acqua, gas) sono presenti lungo via Punta.

3– Indicazioni di progetto

1) Parere agronomico:

Accoglibile vedi relazione agronomica allegata (perito agrario Zilio Mariano)

2) Parere urbanistico:

La domanda e' accoglibile previa applicazione in sede attuativa dei disposti cui dell'art.34 delle NTO nel rispetto delle categorie di intervento previste nella scheda 32 - elaborato P05F - e la verifica della coerenza degli interventi ammissibili con i requisiti richiesti nelle NTO.

Planimetria di progetto – scala 1.1.000

3) Dati di progetto:

- Il tipo di intervento previsto è quello definito nella scheda 32 - elaborato P05F - edificio 01 grado 2, edificio 02 grado 3.
- Il volume di progetto da convertire a residenza è quello esistente, sono consentiti massimo n. 2 unità abitative; non sono ammessi ampliamenti. L'edificio cui al fg. 4 mapp.352 deve mantenere la destinazione accessoria (garage).
- La destinazione d'uso consentita, dopo il recupero del fabbricato, sarà di tipo residenziale, in fase di progetto dovrà essere dimostrata la presenza dei sottoservizi primari (fognature, acquedotto rete enel, gas).

**4) Perequazione:**

Sì, come previsto all'art.53 delle NTO.

5) Prescrizioni particolari:

- tutti gli interventi devono comporsi armonicamente con i caratteri dell'intorno secondo i caratteri tipologici delle forme tradizionali dell'edilizia rurale;
- sono vietati i piani interrati/seminterrati con accesso dall'esterno e/o rampe carraie;
- superficie permeabile $\geq 40\%$ della superficie fondiaria o RIE $\geq 3,00$ (art.22 NTO allegato B);
- l'edificio cui al fg. 4 mapp.352 deve mantenere la destinazione accessoria (garage).



DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'
(art. 47 del D.P.R. 28.12.2000, n° 445)

Il/La sottoscritto/a MARZOTTO GIANCARLO
nato/a a POLVERARA (PD), il 16/09/1953
e residente a BAGNOLI DI SOPRA (PD)
in Via/Piazza FRANZOLIN n° 56
domiciliato a _____ ()
in Via/Piazza _____ n° _____
consapevole delle sanzioni penali richiamate dagli artt. 75 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n° 445, in caso di dichiarazioni mendaci e di formazione o uso di atti falsi,

DICHIARA

che i fabbricati esistenti così censiti al catasto terreni: Foglio 4°, Mappale/i n° 95
4°, Mappale/i n° 95, e al catasto fabbricati: Foglio _____,
sono legittimati dai seguenti titoli abilitativi:

1. l'immobile è stato realizzato ed ultimato anteriormente alla data del 1967;
2. Licenza Edilizia n° _____ del _____;
3. Concessione Edilizia n° _____ del _____;
4. Concessione Edilizia a sanatoria di cui alle Leggi n° 47/85 – 724/94 – 326/03: n° 963/40 del 28/2/1995;
5. Permesso di Costruire n° _____ del _____;
6. Altri provvedimenti: _____

Luogo, data DIC - 2017

Il dichiarante



Studio Tecnico Perito Agrario Zilio Mariano

**RELAZIONE TECNICO AGRONOMICA PER IL CAMBIO
DESTINAZIONE DI UN ANNESSO RUSTICO SITO IN
COMUNE DI POLVERARA (PD)**

Con la presente, il sottoscritto Perito Agrario Zilio Mariano, iscritto all'ordine del Collegio di Padova al n° 234, incaricato dalla ditta Marzotto Giancarlo di Polverara (PD), C.F. MRZGCR53P16G802V, di redigere una relazione tecnico agronomica per l'utilizzo a fini edilizi di un annesso rustico non più utilizzato per la sua destinazione.

Presa visione della consistenza degli immobili censiti al catasto terreni del Comune di Polverara (PD) Foglio 4 particelle n° 50-91-92-291-315-348 per complessivi Ha 3.23.34 con intestazione catastale: Libero Angela- usufruttuaria 1/1, Marzotto Anna – nuda proprietaria per 1/3, Marzotto Giancarlo – nudo proprietario per 1/3 e Marzotto Maria Ausilia – nuda proprietaria per 1/3;

coltivati a seminativo e condotti dalla madre Libero Angela, nata ad Albignasego (PD) il 26/06/1929, espone la seguente relazione:

Ne il Signor Marzotto Giancarlo, richiedente il P.I., ne la Signora Libero Angela, pur risultando conduttrice del fondo, sono dotati di mezzi meccanici agricoli per la sua lavorazione in quanto si servono esclusivamente di ditte esterne contoterziste che eseguono i lavori agricoli con mezzi propri ed usano concimi ed eventuali antiparassitari acquistati al momento senza che vengano stoccati in azienda. I prodotti ottenuti dalla coltivazione sono venduti direttamente ai grossisti per cui non effettua nemmeno un loro stoccaggio temporaneo. Non effettua alcun allevamento di bestiame.

Dopo tale analisi risulta evidente che i locali ora censiti

*Via Matteotti, 79 – 35026 Conselve (PD)
Tel. 049.9500.839 – P. I. 00036330280*



Studio Tecnico Perito Agrario Lilio Mariano

catastalmente come deposito, fienile, granaio, stalla e cantina, non sono più funzionali al fondo e non lo sarebbero comunque, come la stalla ed i depositi di materie prime, per la loro collocazione all'interno del fabbricato, incompatibile con le norme igienico sanitarie.

Peraltro, la loro funzione e dislocazione, come risulta evidente dallo stato di fatto del fabbricato, era sicuramente funzionale ad una struttura aziendale di inizio novecento, molto diversificata sia nella coltivazione che poteva comprendere seminativi, vigneti e frutteti, sia nell'allevamento che poteva andare da quello bovino al suino e avicolo, tipici della trazione rurale Veneta.

Conselve, 22/06/2018


Firmato
Lilio P.A. Mariano

*Via Matteotti, 79 — 35026 Conselve (PD)
Tel. 049.9500839 — P. I. 00036390230*