Comune di Cartura
Regione del Veneto
Provincia di Padova

P.I.

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

elaborato P-05 E

Novembre 2015

Schedatura Annessi non più Funzionali al Fondo (ANF)

Progettisti:
GianLuca Trolese - urbanista

Sistema Informativo:
Gianluca Gallato - urbanista

Indagini Agronomiche:
Dino Calzavara- dott.forestale

SCHEDATURA ANNESSI NON PIÙ FUNZIONALI AL FONDO (ANF)

Elaborato P-05 allegato E

TITOLO I – PREMESSA METODOLOGICA..... 4

TITOLO II – REPERTORIO NORMATIVO EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI AL FONDO AGRICOLO – ART. 4 LR. 24/85 5

ANF - N.01 (SCHEDA DI PROGETTO)..... 5

TITOLO II – REPERTORIO NORMATIVO EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI AL FONDO AGRICOLO – ART. 43 CO.2 D) LR. 11/2004..... 10

ANF - N.02 (SCHEDA DI PROGETTO)..... 10

TITOLO I – PREMESSA METODOLOGICA

Il Comune di Cartura, 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…")*.

Al Titolo II del presente elaborato vengono individuate le schedature degli edifici non più funzionali al fondo agricolo schedati, ai sensi dell'art. 4 della LR. 24/85 dal previgente PRG approvato dalla Regione Veneto in data 04.03.2005 con DGRV n.714.

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 no 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 – Cagola / Trevisana (ex PRG);
- ANF n°2 – Cartura.

TITOLO II – REPERTORIO NORMATIVO EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI AL FONDO AGRICOLO – ART. 4 LR. 24/85

ANF - N.01 (SCHEDA DI PROGETTO)

PREMESSA

La Ditta ZANETTI Annunzio è proprietaria del fondo rurale situato in Comune di Cartura censito al n.c.t. fg. 8 mappali 42 – 111 - 133, della superficie di mq. 29.250.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'AZIENDA

Trattasi di un fondo agricolo costituito da un terreno coltivato a seminativo con sovrastante annesso agricolo della superficie lorda di mq. 260 attualmente dismesso.

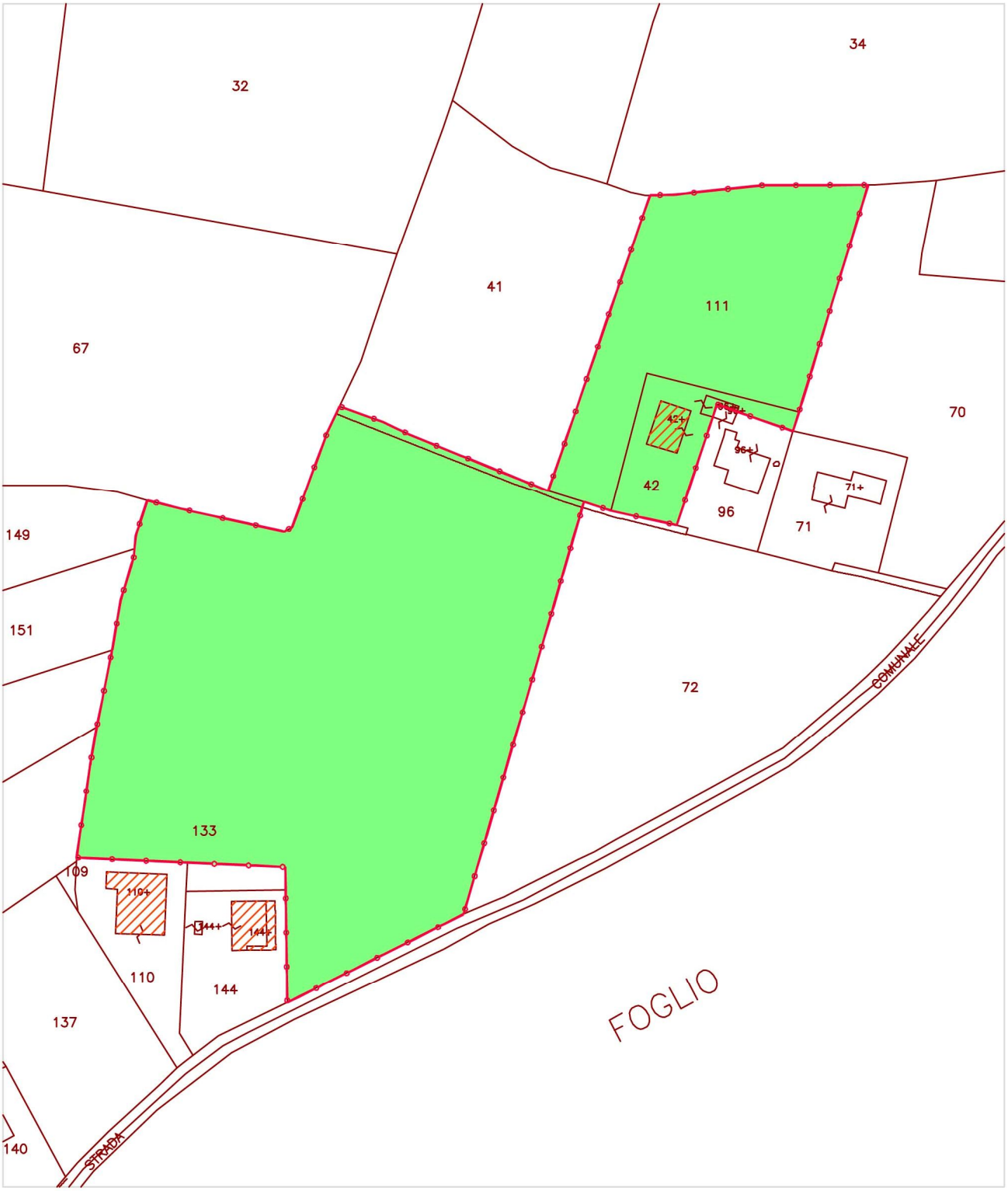
MOTIVAZIONI DEL CAMBIO D'USO

Il cambio di destinazione d'uso del fabbricato è motivato:

1. dal pensionamento del titolare e nucleo familiare non più dedito all'attività agricola;
2. dal graduale trasformazione delle colture in atto con passaggio dalla coltivazione di tabacco a seminativo e la dismissione dei vigneti e frutteti;
3. dalla posizione marginale dell'azienda a ridosso di un nucleo abitato con 4 unità abitative;
4. dalla necessità di recuperare all'uso residenziale un fabbricato rurale attualmente in gran parte inutilizzato.

PRESCRIZIONI

Considerata la superficie del fondo si ritiene ammissibile il cambio d'uso, nei limiti di quanto dettagliatamente indicato nella scheda tecnica redatta ai sensi della L.R. 24/85, della superficie lorda di mq. 210 da destinarsi ad uso residenziale.
Il volume residenziale sarà quello ottenuto mediante il cambio d'uso dell'edificio attuale e non dovrà comunque superare il limite di mc. 800.
Si dovrà mantenere a servizio del fondo una superficie minima di annessi rustici di mq. 50 con obbligo di produrre un vincolo di non ulteriore edificabilità di annessi rustici sull'intero fondo rurale di proprietà.

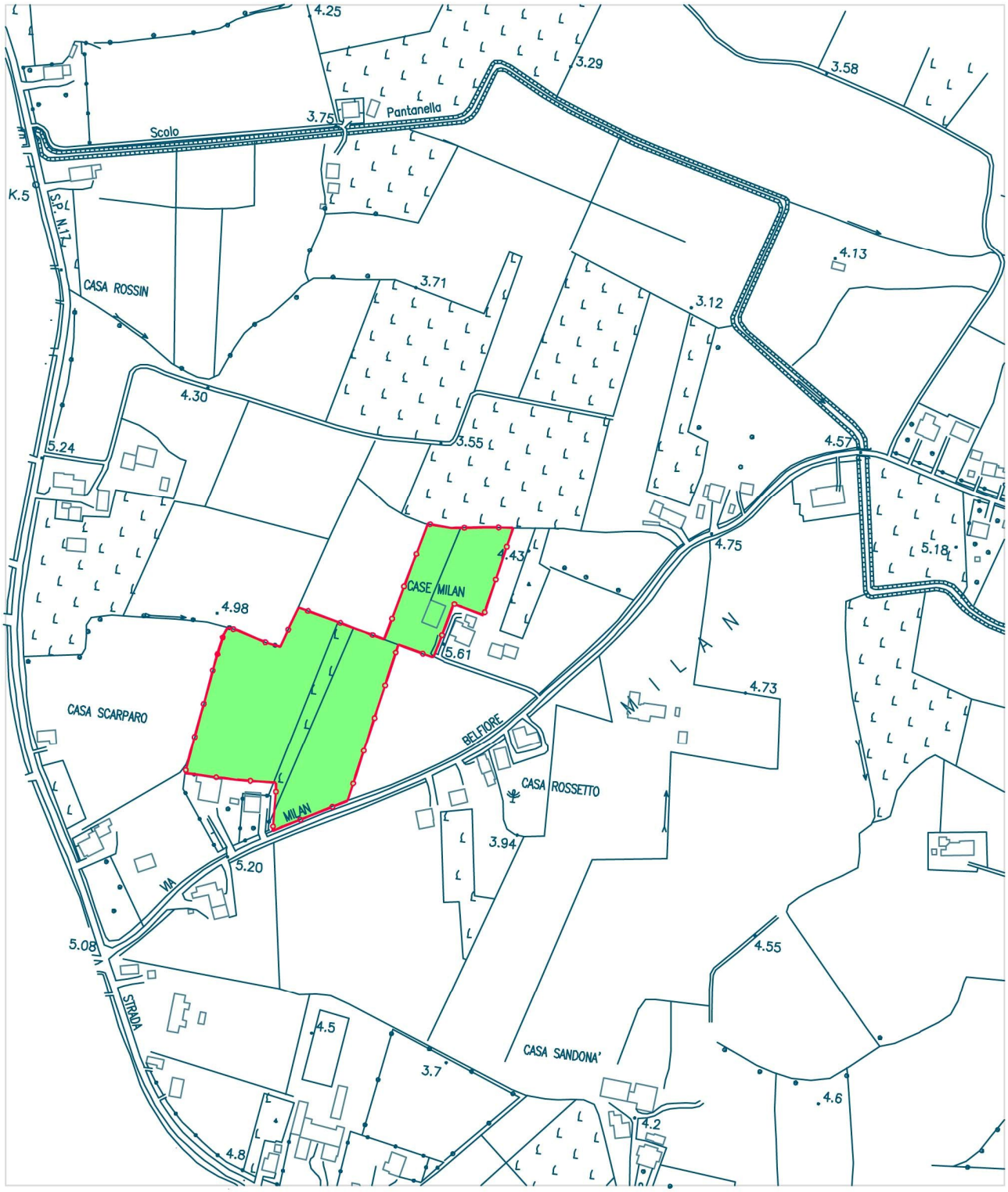


ESTRATTO DI MAPPA scala 1/2000

SUPERFICIE FONDO RURALE: mq 29.250

COMUNE DI CARTURA
N.C.T.
SEZ.: U FOGLIO: 8
MAPPALI: 42–111–133

N

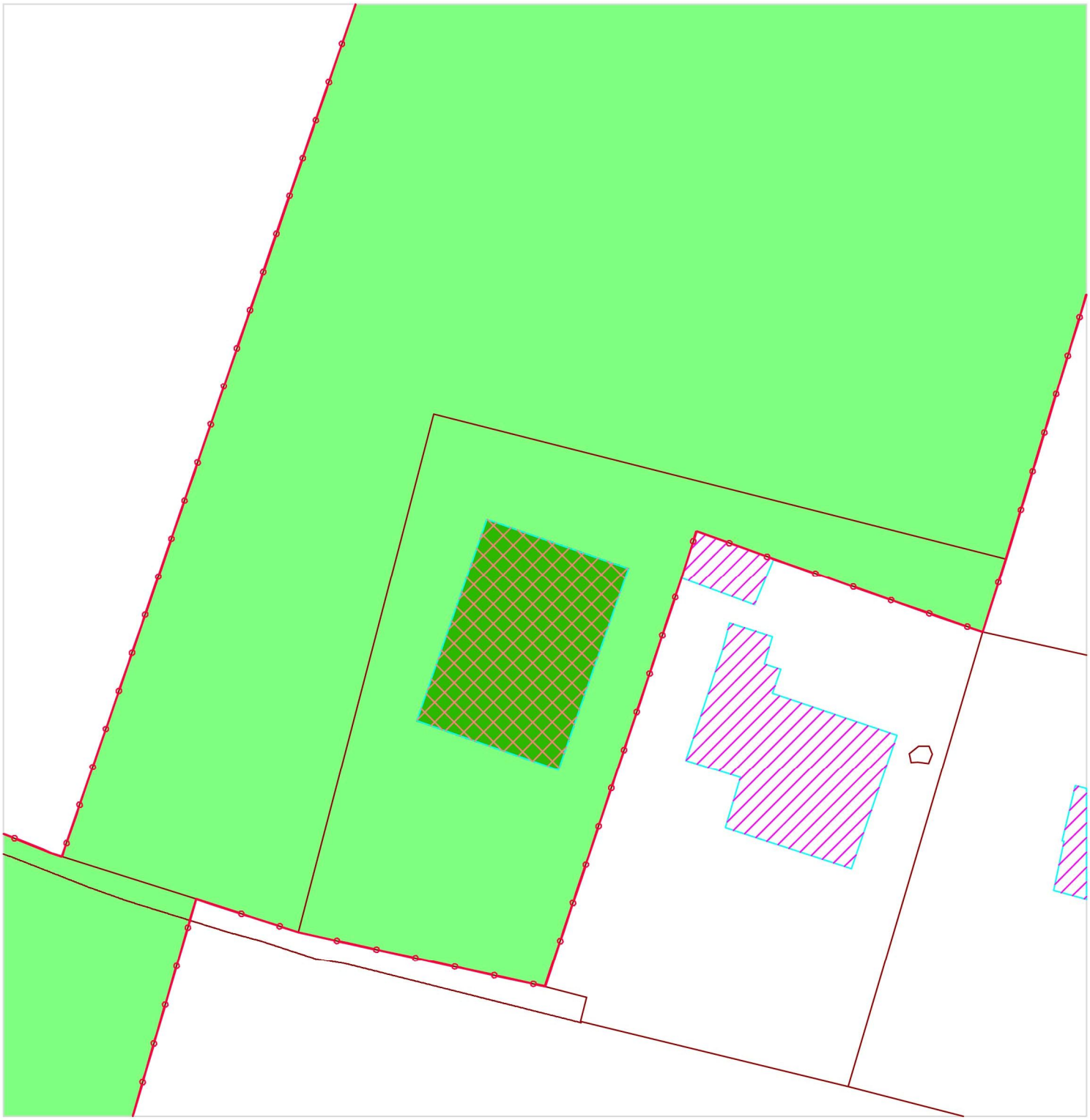


ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO scala 1/5000

FONDO RURALE

COMUNE DI CARTURA

N

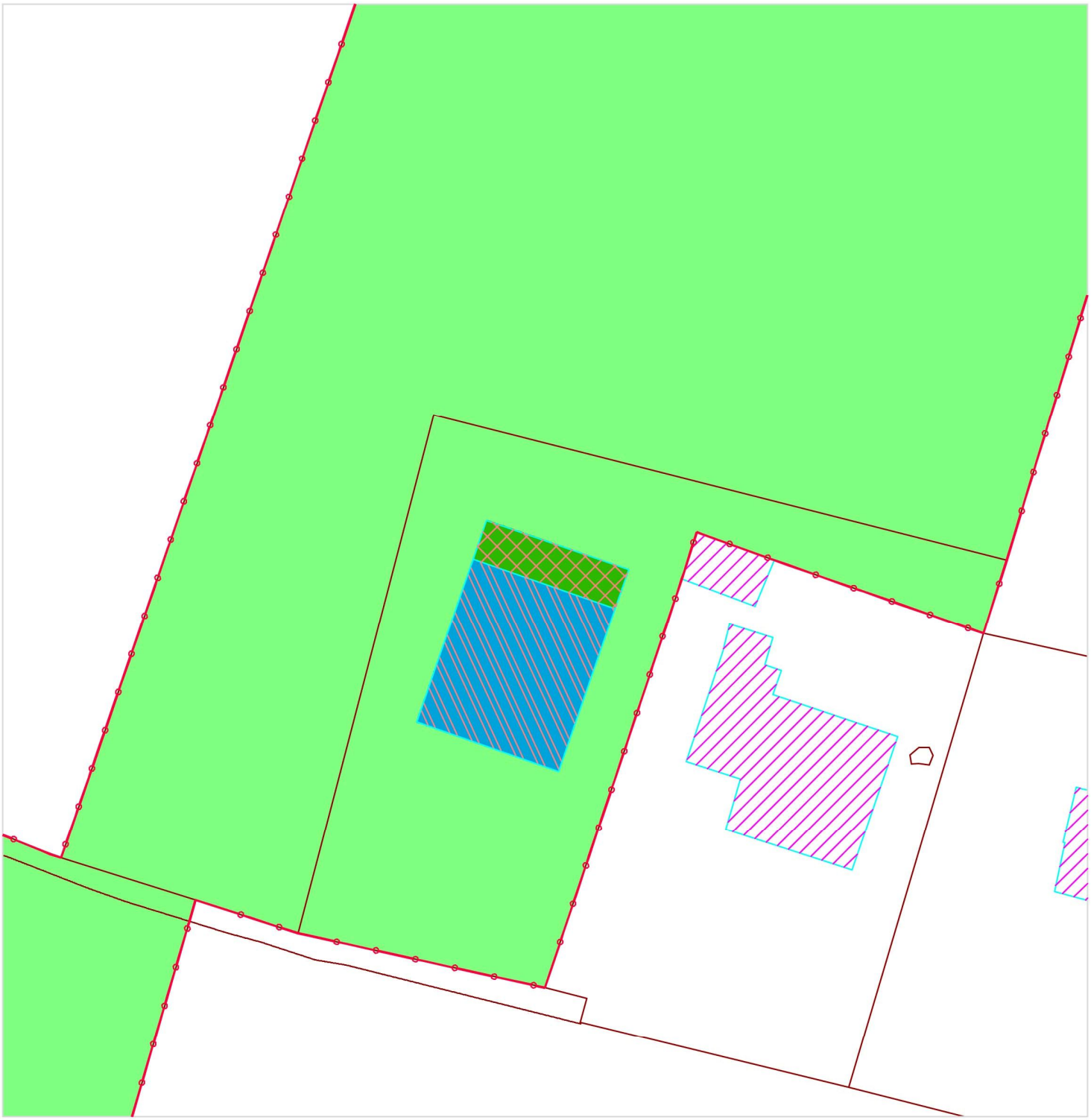


PLANIMETRIA STATO ATTUALE scala 1/500

LIMITE PROPRIETA'

EDIFICI ESISTENTI

SUPERFICIE COPERTA AD USO RURALE: 260 mq



PLANIMETRIA DI PROGETTO scala 1/500

LIMITE PROPRIETA'

EDIFICI ESISTENTI

SUPERFICIE COPERTA AD USO RURALE: ≤ 50 mq

SUPERFICIE COPERTA AD USO RESIDENZIALE: 210 mq (1)

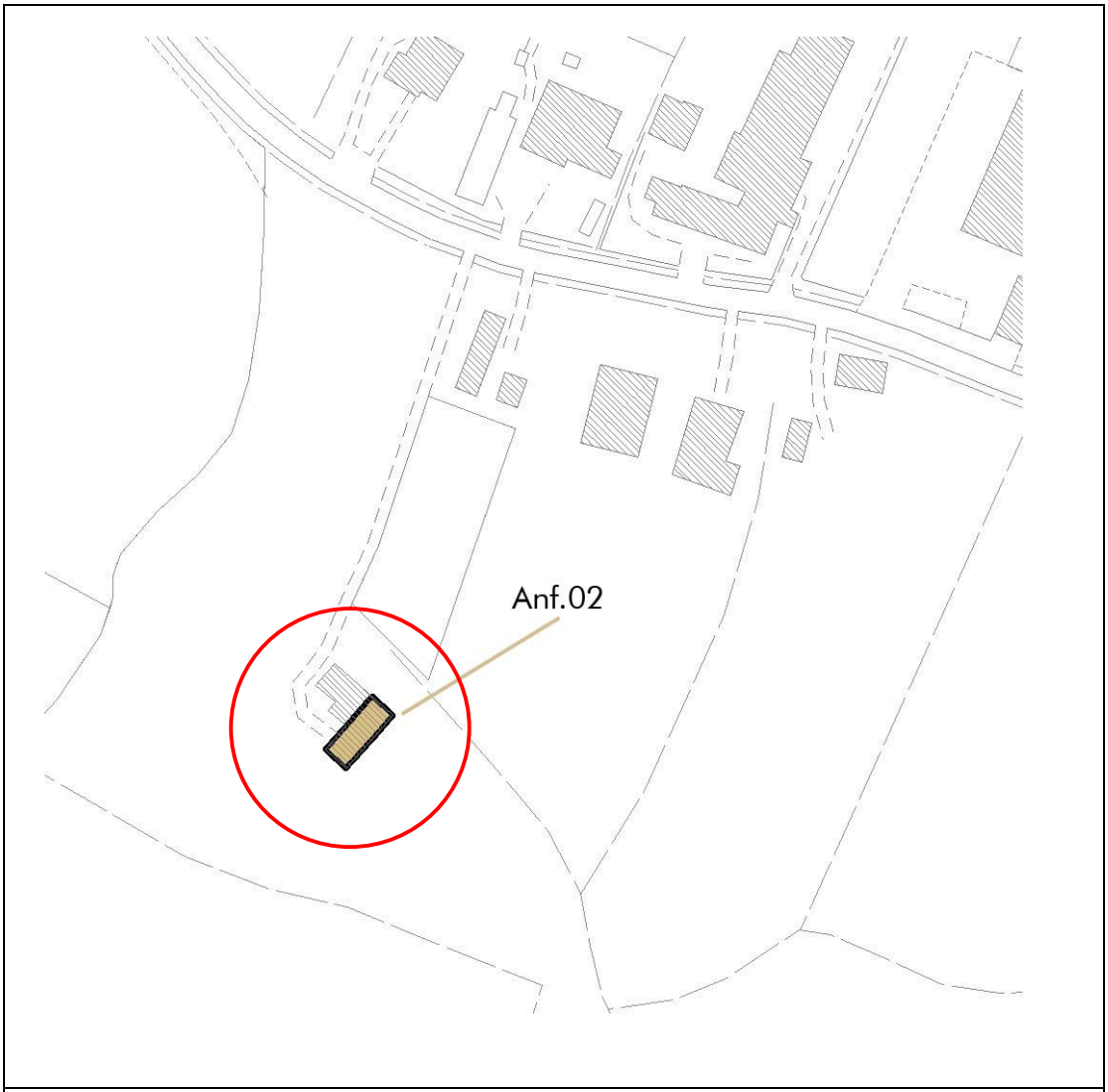
(1) Il volume residenziale sarà quello ottenuto mediante il cambio d'uso e non dovrà comunque superare il limite di 800 mc.

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

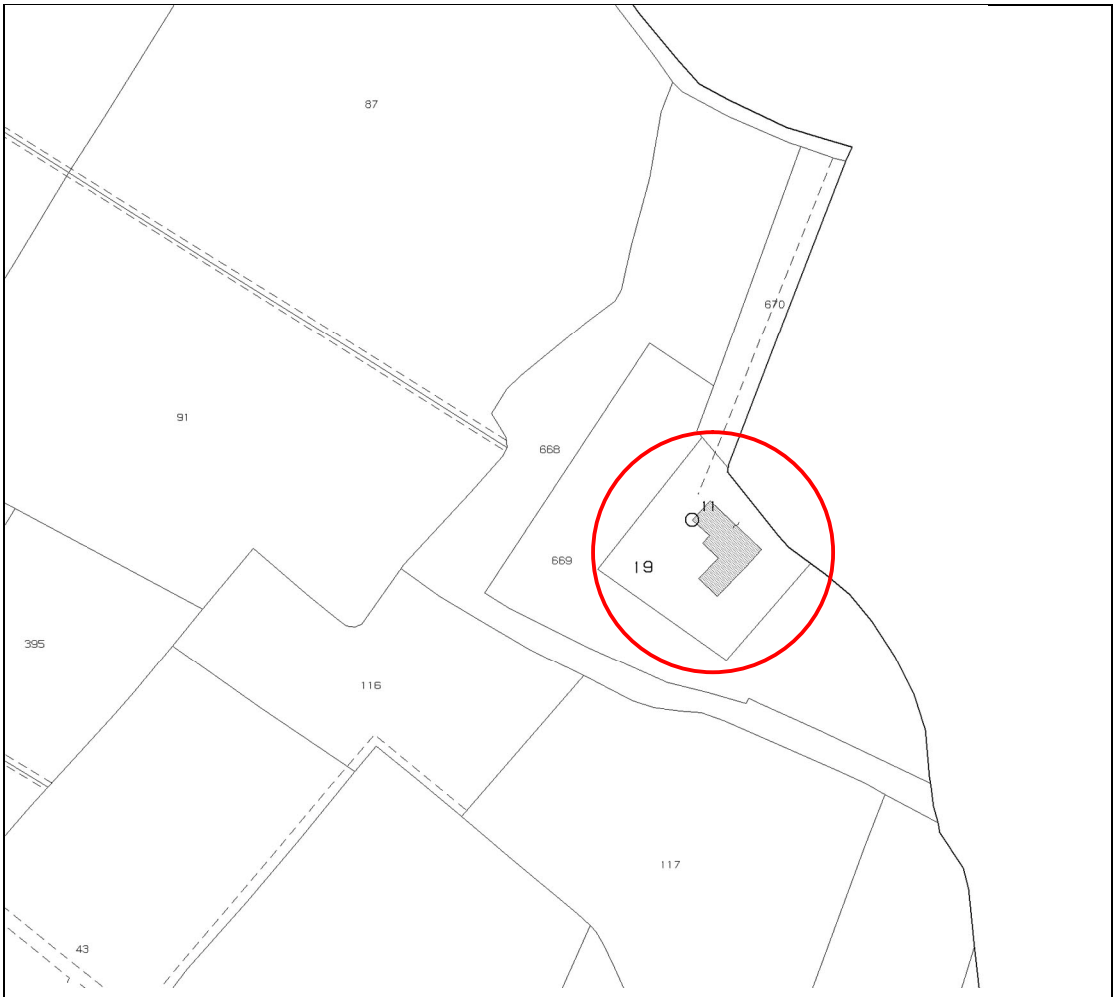
ANF - N.02 (SCHEDA DI PROGETTO)

1 – Ubicazione annesso

Via	Rena	Mappale	19	Tessuto	A1 – art.27 NTO
Civico	55	Sub.	7 - 8	Vincoli	si
Fg. catastale	18	ATO	01		
Riferimenti NTO:					



1. Estratto C.T.R. – scala 1.2000



2. Estratto catastale – scala 1.2000

vista da sud

Vista da sud - ovest

Vista da nord-est

3. Documentazione fotografica

Note Fabbricato:

- Concessione edilizia n.142 – 1990, variante n. 141 – 1991 del 23.04.1991;
- Concessione edilizia per completamento opere ed ampliamento n.1552 – 1998, variante n.4472 – 2000 del 02.02.2000.

Altre informazioni dichiarate:

- Conformità urbanistica dichiarata all'interno dell'atto di compravendita cui repertorio n. 23329 del 19/10/2011 presso notaio Bressan.

2 – Stato di fatto

Grado di conservazione complessivo
buono

Descrizioni edifici e contesto:
Fabbricato a corpo unico sviluppato parzialmente in due piani sovrapposti; costituito da struttura perimetrale in muratura e copertura in latero cemento.

Destinazione d'uso esistente	Piano terra: ricovero attrezzi
	Piano primo: granaio

Dati edilizi		
Superficie coperta	m^2	144
Volume fuori terra	m^3	410
Superficie di pertinenza	m^2	1739 circa
Piani fuori terra	n.	2
Piani interrati	n.	0
Distanza ed. residenziale	m	88 m.

Sottoservizi e opere di urbanizzazione:
I sottoservizi (acqua, fognatura) sono presenti lungo via Rena.

3– Indicazioni di progetto

Parere agronomico:
Accoglibile vedi relazione agronomica allegata (dott.forest. Volpin)

Parere urbanistico:
La domanda e' accoglibile previa applicazione in sede attuativa dei disposti cui dell'art.32 delle NTO e la verifica della coerenza degli interventi ammissibili con i requisiti richiesti nelle NTO.

4. Planimetria di progetto – scala 1.1.000

Dati di progetto:
- Il tipo di intervento previsto è la ristrutturazione edilizia, sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.10 co.1 delle NTO; - Il volume di progetto è quello esistente pari a m^3 410,00; in fase di progetto, mediante specifico rilievo, il volume potrà essere precisato nei limiti previsti all'art.32 delle NTO; - La destinazione d'uso consentita, dopo il recupero del fabbricato, sarà di tipo residenziale, in fase di progetto dovrà essere garantita la presenza dei sottoservizi primari (fognature, acquedotto rete enel, gas); - Superficie fondiaria voncolata è quella del mappale 19 foglio 18 - (2001 m^3).

Perequazione:
Si, come previsto all'art.49 delle NTO.

Prescrizioni particolari:
- Tutti gli interventi devono comporsi armonicamente con i caratteri dell'intorno secondo i caratteri tipologici delle forme tradizionali dell'edilizia rurale.

STUDIO TECNICO VOLPIN
Viale dello sport n. 3
35020 Maserà di Padova
tel. – fax. 049.886015B
www.studiovolpin.it - info@studiovolpin.it

geom. Giuseppe Volpin
arch. Valentina Volpin
geom - dott. agr. Gianluca Volpin

Relazione tecnico agronomica

(L.R. 23 aprile 2004 n. 11 art.48)

OGGETTO:

VERIFICA DI UN FABBRICATO NON PIÙ FUNZIONALE ALLE ESIGENZE DEL FONDO AGRICOLO

RICHIEDENTI:

VENTURINI ELISA

VENTURINI CRISTIAN

---

dott. agr. Gianluca Volpin

STUDIO TECNICO VOLPIN
Viale dello sport n. 3
35020 Maserà di Padova
tel. – fax. 049.8860158
www.studiovolpin.it - info@studiovolpin.it

geom. Giuseppe Volpin
arch. Valentina Volpin
geom - dott. agr. Gianluca Volpin

Premessa:

il sottoscritto dottore agronomo forestale Volpin Gianluca, iscritto all'ordine dei "Dottori Agronomi e Dottori Forestali" della provincia di Padova al numero 693, incaricato dai sig.ri Venturini Elisa e Venturini Christian, redige la presente relazione tecnica con l'obiettivo di accertare la non più funzionalità di una costruzione agricola alle esigenze del fondo, al fine di richiedere il cambio di destinazione d'uso secondo la vigente Legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2004 e s.m.i..

STUDIO TECNICO VOLPIN
Viale dello sport n. 3
35020 Maserà di Padova
tel. – fax. 049.8860158
www.studiovolpin.it - info@studiovolpin.it

geom. Giuseppe Volpin
arch. Valentina Volpin
geom - dott. agr. Gianluca Volpin

Descrizione del fondo:

le proprietà oggetto della presente valutazione sono censite al catasto terreni del Comune di Cartura ai seguenti estremi:

Foglio	**18**	**Mappale**	**19**	Ente urbano
			669	Seminativo arboreo di classe 2
			670	Seminativo arboreo di classe 2

Il fabbricato oggetto di valutazione è censito al catasto fabbricati ai seguenti estremi ed è edificato sul precedente descritto mappale 19 (ente urbano):

Foglio	**18**	**Mappale**	**19**	**Sub 2**	Abitazione
				Sub 5	Abitazione
				Sub 6	Abitazione
				Sub 7	Granaio - magazzino
				Sub 8	Ricovero attrezzi
				Sub 9	Garage – cantina
				Sub 10	Cortile e portico – bcnc ai sub 5-6-7-8-9

Zonizzazione urbanistica:

Il fabbricato oggetto di valutazione è situato lungo Via Rena a sud est del centro abitato di Cartura. Secondo l'attuale zonizzazione del PRG vigente il fabbricato, ed il relativi terreni identificati dai mappali 19-669 e 670, ricadono in zona rurale - sottozona E2.

STUDIO TECNICO VOLPIN
Viale dello sport n. 3
35020 Maserà di Padova
tel. – fax. 049.8860158
www.studiovolpin.it - info@studiovolpin.it

geom. Giuseppe Volpin
arch. Valentina Volpin
geom - dott. agr. Gianluca Volpin

Immagine: estratto del PRG vigente

Conduzione del fondo:

il fondo, unitamente ai fabbricati esistenti precedentemente descritti, sono pervenuti ai richiedenti, ed attuali proprietari, Venturini Elisa e Venturini Cristian, con atto di compravendita in data 19 ottobre 2011 (atto stipulato dal notaio dott.ssa Elena Bressan in Conselve registrato il 24/10/2011 al n. 18108).

Attualmente i mappali 669 e 670 risultano superfici di pertinenza del fabbricato del mappale 19 e occupati dal giardino e dal vialetto d'accesso al fabbricato (vedasi documentazione fotografica allegata).

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato, edificato in laterizio intonacato, si sviluppa su due piani, il tetto a doppia falda è in laterizio e calcestruzzo armato con manto di copertura in coppi.

La forometria dei prospetti è regolare ed è costituita da porte e finestre di forma rettangolare. Sul lato sud del fabbricato si estende un portico e l'avancorpo che costituisce la parte agricola del fabbricato.

STUDIO TECNICO VOLPIN
Viale dello sport n. 3
35020 Maserà di Padova
tel. - fax. 049.8860158
www.studiovolpin.it - info@studiovolpin.it

geom. Giuseppe Volpin
arch. Valentina Volpin
geom - dott. agr. Gianluca Volpin

L'accesso al ricovero attrezzi, posto al piano terra del fabbricato nel lato est (altezza interna 2.50m), è garantito da ampi portoni ad arco.

L'accesso al granaio, posizionato al piano primo, avviene attraverso una scala accessibile dal portico (BCNC). I locali che compongono il granaio sono due: il primo con solaio orizzontale ad altezza di m 2.60 ed il secondo, con solaio inclinato, con altezza media pari a m 3.37.

Le due abitazioni presenti nel fabbricato si estendono al piano terra e al piano primo, il loro accesso avviene dal portico sul lato sud.

Descrizione dell'intervento in progetto

Considerato che i richiedenti non esercitano attività zootecnica e non eseguono, nemmeno marginalmente, alcuna attività di natura agricola, viene escluso, a priori, qualunque nesso funzionale con i fabbricati oggetto della presente relazione.

Si evince che a seguito della compravendita (vedasi estremi di riferimento precedentemente riportati) sia decaduto il "vincolo di non edificabilità" cui all'art. 8 ex LR 24/1985 e, come previsto dall'articolo 45 comma 2 della LR 11/2004, tali consistenze possono essere oggetto di variazione di destinazione d'uso come da comma 4 dell'art. 45 LR 11/2004.

I proprietari, considerata la cessata utilità delle porzioni precedentemente individuate come fabbricati agricoli necessari alle attività agricole, richiede il cambio di destinazione da fabbricato agricolo a destinazione residenziale delle seguenti porzioni:

Foglio	**18**	**Mappale**	**19**	**Sub 7**	Granaio - magazzino
				Sub 8	Ricovero attrezzi

Tabella: porzioni di fabbricato di cui viene richiesto il cambio d'uso

STUDIO TECNICO VOLPIN
Viale dello sport n. 3
35020 Maserà di Padova
tel. - fax. 049.8860158
www.studiovolpin.it - info@studiovolpin.it

geom. Giuseppe Volpin
arch. Valentina Volpin
geom - dott. agr. Gianluca Volpin

Conclusione:

Sulla base dell'analisi dello stato di fatto del fondo e del fabbricato oggetto di richiesta il sottoscritto può affermare che:

- gli immobili pervenuti ai sig.ri Venturini Elisa e Venturini Cristian per atto di compravendita non sono utilizzati per alcuna attività agricola;
- il fabbricato, in origine concepito ad uso "ricovero attrezzi" – "granaio", non ha più alcuna funzionalità nell'attuale situazione tecnico economica;
- il fabbricato al momento della compravendita è stato "scorporato" dal fondo agricolo del precedente proprietario, la compravendita ha quindi eliminato il legame con il fondo, caratteristica principale dei fabbricati classificabili come "annessi rustici".

STUDIO TECNICO VOLPIN
Viale dello sport n. 3
35020 Maserà di Padova
tel. – fax. 049.8860158
www.studiovolpin.it - info@studiovolpin.it

geom. Giuseppe Volpin
arch. Valentina Volpin
geom - dott. agr. Gianluca Volpin

Attestazione:

Il sottoscritto dottore agronomo Gianluca Volpin iscritto all'ordine dei "dottori agronomi e forestali" della Provincia di Padova al numero 693 sulla base degli elementi precedentemente analizzati

ATTESTA

Che il fabbricato oggetto di valutazione identificato al NCEU al foglio 18 mappale 19 del comune di Cartura risulta, nella sua interezza, non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo.

Si allegano alla presente:

- Estratto di mappa
- Visura catasto terreni fg.18 mappali 19-669-670
- Visura catasto fabbricati sub. 7-8
- Planimetria catasto fabbricati
- Documentazione fotografica

Maserà di Padova, 15/10/2015

dott. agr. Gianluca Volpin