

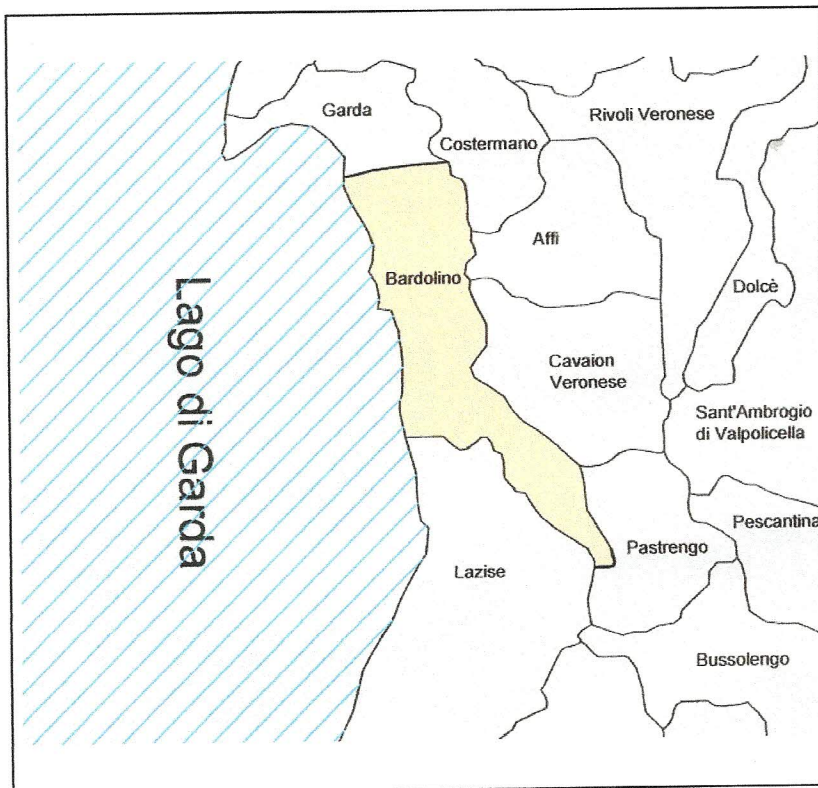
# COMUNE DI BARDOLINO

Provincia di Verona

**P.I.**

Art. 17 L.R. 11/2004

## Costruzioni non più funzionali alla conduzione dell'azienda agricola



### Progettista

Arch. Pierluigi Polimeni

### Studio agronomico

Dott. Antonino Murabito

### Rapporto ambientale per la V.A.S. e V.Inc.A.

Dott.ssa Paola Modena

Dott.ssa Serena Tarocco

### Geologia e compatibilità idraulica

Dott. Pietro Zangheri

### Quadro Conoscitivo

Geom. Edoardo Nolo

### Informatizzazione cartografica

Urbacom Srl

**ADOTTATO:** D.C.C. n°46 del 17/12/2014

**APPROVATO:** D.C.C. n°2 del 07/04/2014  
e B.U.R. n°41 del 18/04/2014

Aggiornato  
APRILE 2014

## Relazione

La Legge Regione Veneto 23 aprile 2004 n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio” indica all’articolo 43, Tutela del territorio agricolo nel Piano Regolatore Comunale : “il piano degli interventi (PI) individua: le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola”.

Le Norme di Attuazione allegate al P.A.T. di Bardolino, all’articolo 43 (Zona a prevalente destinazione agricola – Direttive) riportano : “il P.I. individua le destinazioni di uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola”.

La norma si applica per tutte le costruzioni site nella zona agricola, ancorchè non destinate agli usi agricoli e comunque prive di connessione funzionale con il fondo o prive, addirittura, di un fondo di pertinenza.

Nel caso dei fabbricati non funzionali :

- siamo in assenza di azienda agricola collegata al fabbricato in oggetto;
- il rustico mostra caratteristiche tecnico – costruttive ormai obsolete per un suo utilizzo nell’attività agricola;
- il progetto consente di utilizzare una struttura già esistente, senza ulteriore consumo di territorio agricolo.

Le Norme Tecniche di Attuazione, allegate al presente Piano degli Interventi, recependo quanto sopra riportato, regolamentano le destinazioni d’uso dei fabbricati non più funzionali.

In particolare :

- il P.I. individua, tramite scheda normata e relazione tecnica, gli annessi rustici non più funzionali all’attività agricola; la scheda stabilisce il tipo di intervento e la o le nuove destinazioni ammesse;
- sono sempre esclusi ampliamenti; le parti porticate aperte su almeno due lati potranno rimanere aperte o essere chiuse, se ammesso nella scheda. E’ possibile la demolizione e ricostruzione di tali fabbricati, mantenendo la cubatura esistente. E’ concessa la

riperimetrazione e risagomatura del nuovo edificio, che deve essere comunque contiguo all'area di sedime esistente, mantenendo lo stesso volume edilizio.

- l'esistenza di un fabbricato non più funzionale non pregiudica la possibilità di realizzare nuovi annessi rustici al servizio dell'azienda agricola.
- le stesse disposizioni si applicano a fabbricati, o parti di fabbricati, con destinazione produttiva diversa da quella agricola, da reputarsi dismessi in ragione della cessazione ultrannuale e continuativa di ogni attività produttiva al loro interno.
- le schede relative a fabbricati non più funzionali all'attività agricola, siti nell'ambito di itinerari ciclo-pedonali o di località di particolare interesse ambientale o turistico, possono consentire il cambio d'uso finalizzato all'installazione di pubblici esercizi, soggetti a limitazioni.

La relazione tecnica allegata alla scheda riporta i caratteri salienti dell'impresa agricola, quando presente, la struttura e la destinazione dell'edificio in oggetto, la mancanza di una relazione funzionale con l'attività agricola.

Le destinazioni d'uso del fabbricato ed indicate nella scheda sono :

- a) residenza
- b) esercizio commerciale e/o pubblico
- c) attività turistico ricettiva

Sulla scorta di quanto sopra, in fase di redazione del Piano degli Interventi, sono state raccolte e verificate 60 schede normate, riportanti le caratteristiche di manufatti individuati come non più funzionali all'attività agricola.

Allegati :

- 1 – elenco fabbricati non più funzionali
- 2- scheda normata
- 3- schede fabbricati (60 schede)



numero	proprietà - località	residenza	esercizio commerciale e/o pubblico	attività turistico ricettiva
1	Agostini Giovanni – Boscaia	x		
2	Bagnoli Lenotti Vittorio – Monsurei	x	x	
3	Bolla Antonio e Bonfor Francesca – Strada di Mure	x	x	
4	Bonometti Giovanni – Priole	x	x	
5	Cardi Elisa, Bazerla Maria Francesca, Barbara e Luciana – Costabella	x		
6	Dalla Bernardina Luciano – Casetto	x	x	
7	Dalle Vedove Giuseppe – Pozza Amara	x	x	
8	De Beni Michelangelo – via Costiere	x	x	
9	Eredi Delaini Alessandro – località Casetti	x	x	
10	Eredi Delaini Giuseppe – località Palù	x	x	
11	Facchinetti Pietro – località Bergam	x	x	
12	Jung Daniel Rolf – Pozza Amara	x	x	
13	Lenotti Roberto – località Costa	x	x	
14	Lenotti Sergio – località Gione	x	x	
15	Loredan Maria Cristina, Rizzardi Agostino – località Campazzi	x	x	
16	Marchesini Romano – località Campagnole	x	x	x
17	Modena Enrico e Maria Elena – località Preele	x	x	
18	Montresor Giovanni – località Pradà	x		
19	Noggler Herbert – località Carlotte	x	x	
20	Pachera Aldo – località Costadoro	x	x	
21	Peretti Umberto – località Palù	x	x	
22	Padovani Cluadia (già Polinari) – località Montalbero	x	x	
23	Rizzi Franco – località Strada di Sem e Pigno	x	x	
24	Rossi Giancarlo – località Montalbero	x	x	
25	Eredi Ruzzenenti Nereo – località Paerno	x	x	
26	Sabaini Angelo – località Rosolet	x	x	
27	Segatini Luciana – località Carlotte	x	x	
28	Zanetti Luigi – località Paerno (recupero volume limitato al 60% dell'esistente)	x		
29	Azienda agricola Monte Oliveto – via Valmarana I	x		
30	Ferrari Luca - località Valleselle	x	x	
31	Dalle Vedove - fabbricato in località Gione	x		
32	Salandini Luca – località San Colombano	x	x	
33	San Colombano - Via Carlo Scarpa	x		
34	Montresor Lucia – Via San Colombano	x		
35	Rossi Nello – Campagnari Maria Clelia	x	x	
36	Pachera Aldo – Località Costadoro	x	x	
37	Guerrieri Rizzardi – località Creole	x	x	
38	Bon Martino – località Corrubio	x	x	
39	Rinaldini Elide – località Giare	x		
40	Rizzi Amelia – località Pragrando	x	x	
41	Mancini Giovanni e Mancini Eugenio – località Pragrando	x	x	
42	Cortese Fabrizio – località Ceola	x		
43	Corsini Elena - località Rocca	x	x	
44	Ligonzo Maria Milvia	x	x	
45	Famiglia Murari	x	x	
46	Oppi Michele	x	x	
47	Famiglia Moscolo	x	x	
48	Marchiori Nello	x	x	
49	Famiglia Eredi Mazzi	x	x	
50	Famiglia Rossi	x	x	
51	Famiglia Brighenti	x	x	
52	Bandinelli Fratelli	x	x	
53	Bertasi Luigi	x	x	
54	Eredi De Beni Silvio	x	x	
55	Montanari Arnaldo	x	x	x
56	Andreoli Germano - Cà Bottura	x	x	x
57	Fontanini Dante - Celli Annunziata - via Costabella	x	x	
58	Gianfranceschi Walter - via Europa Unita	x		
59	Marinella Ribaudi Lenotti - via Costabella	x		
60	Galvani Miranda - via Preele	x	x	x

**Comune di Bardolino - Piano degli Interventi**  
**Costruzioni non più funzionali alla conduzione dell'azienda agricola**  
**Legge Regione Veneto 23 aprile 2004 n. 11 - articolo 43**  
**Norme di Attuazione allegate al P.A.T. di Bardolino - articolo 42**  
**(P.A.T. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 252 del 05/03/2013)**

**PARTE PRIMA: INDIVIDUAZIONE**

Unità edilizia individuata in nella tavola del P.I.

N. progressivo

Località/via .....

n. ....

Catasto: sezione unica, foglio ..... mappale/i .....

---

**localizzazione in mappa catastale e attribuzione area di pertinenza, scala 1/2000**

---

**documentazione fotografica**

---

## PARTE SECONDA: STATO ATTUALE E PREVISIONI

### 1. Contesto rurale

- 1.1  elemento di nucleo rurale
- 1.2  unità isolata
- 1.3  in sottozona E1
- 1.4  in sottozona E1 speciale
- 1.5  in sottozona E2
- 1.6  in fasce di rispetto e di tutela
- 1.7  in prossimità di linee alta tensione

### 2. Tipologia originaria

- 2.1  abitazione rurale isolata
- 2.2  abitazione rurale in corte o cortina
- 2.3  stalla / fienile
- 2.4  magazzino prodotti agricoli
- 2.5  ricovero attrezzi agricoli
- 2.6  portico / barchessa / tettoia aperta
- 2.7  altra funzione e/o tipo:
  - a servizio degli insediamenti rurali
  - avulsa dal contesto rurale

### 3. Compatibilità ambientale

- 3.1  elemento caratterizzante
- 3.2  elemento sufficientemente inserito
- 3.3  elemento mal posizionato
- 3.4  elemento in contrasto (deturpante)
- 3.5  presenza di superfetazioni negative

### 4. Utilizzo attuale

- 4.1  annesso rustico di azienda attiva
- 4.2  annesso di servizio all'abitazione o all'azienda
- 4.3  altro: .....
- 4.4  in parziale disuso
- 4.5  non utilizzato

### 5. Caratteristiche dimensionali

- 5.1 superficie coperta mq
- 5.2 altezza media ml.
- 5.3 volume mc
- 5.4 piani (compresi sottotetti finestrati) n°.
- 5.5 area di pertinenza esclusiva mq
- 5.6 area di pertinenza comune mq

### 6. Annotazioni particolari

### 7. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> L.R.24/85:<br>ampliamento art. 4 | <input type="checkbox"/> art.3 D.L. 380/01:<br>lettere a) b) c) d) | altri:<br><input type="checkbox"/> demolizione senza ricostruzione                       |
| <input type="checkbox"/> ampliamento art. 7               |  | <input type="checkbox"/> accorpamento delle parti con l'unità principale                 |
|   |  | <input type="checkbox"/> demolizione e ricostruzione nell'ambito dell'area di pertinenza |

### 8. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

- |                                    |  |   |
|------------------------------------|--|---|
| <input type="checkbox"/> residenza | <input type="checkbox"/> laboratorio artigiano | <input type="checkbox"/> esercizio commerciale e/o pubblico |
|                                    |  | <input type="checkbox"/> attività turistico ricettiva       |

### 9. PRESCRIZIONI:

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> riordino ambientale | <input type="checkbox"/> rimozione di superfetazioni e costruzioni improprie |
|  | <input type="checkbox"/> conservazione dei caratteri originari               |