

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 P.R.G.: Tav.13.1 e 13.3.x

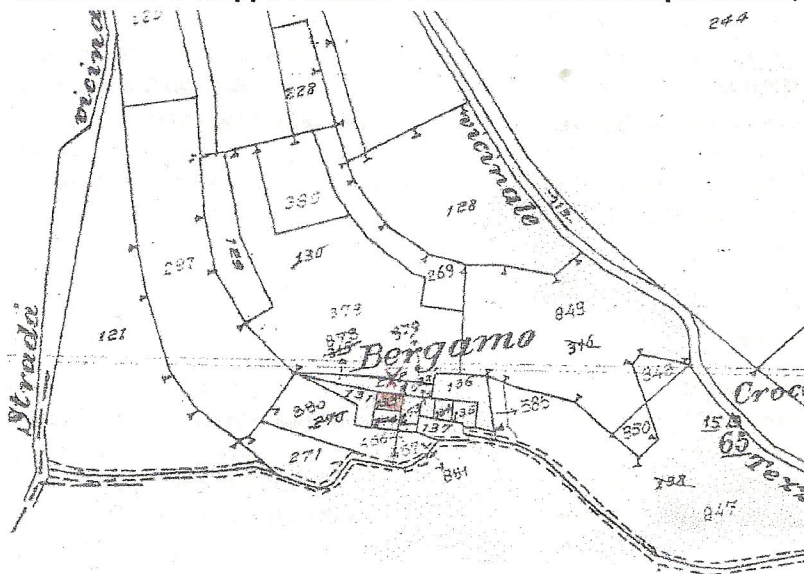
N. progressivo

Località/via Bergam

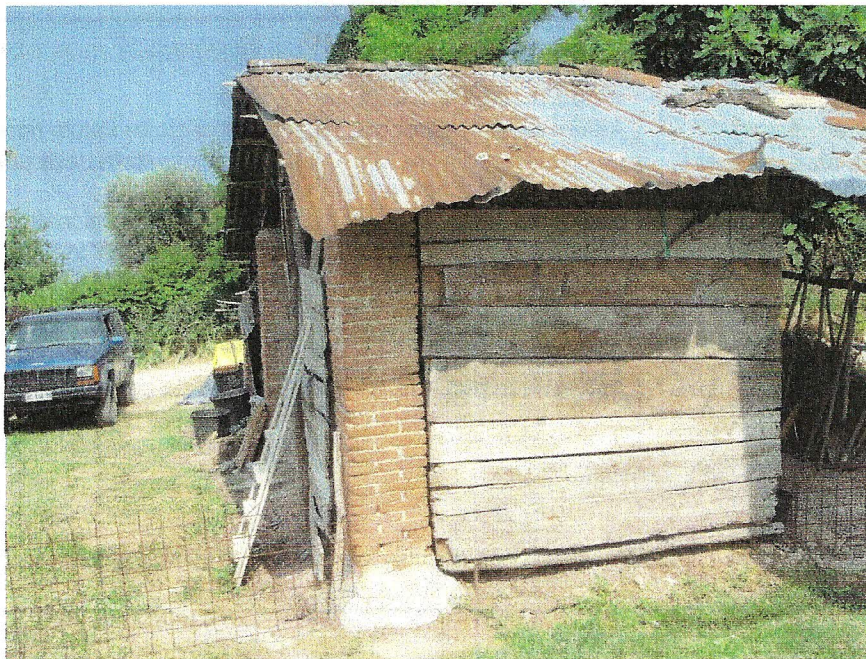
n. _____

Catasto: sezione unica, foglio 3 mappale/i 131 270 456 315

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 47.80
- 5.2 altezza media ml. 3.20
- 5.3 volume mc 152.96
- 5.4 piani (compresi sottotetti finestrati) n°. 1
- 5.5 area di pertinenza esclusiva mq
- 5.6 area di pertinenza comune mq 1063

6. Annotazioni particolari

7. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

- | | | |
|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> L.R.24/85:
ampliamento art. 4 | <input type="checkbox"/> art.3 D.L. 380/01:
lettere a) b) c) d) | <input type="checkbox"/> altri:
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 checked="" type="checkbox"/> residenza | <input type="checkbox"/> laboratorio artigiano | <input checked="" 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 |

Dott. Agronomo ANTONINO MURABITO

2/E Via E. Da Persico - 37136 VERONA ☎ 045/8201928 - 335/303674
e/mail n.murabito@tin.it



REGIONE del VENETO



COMUNE di BARDOLINO



PROVINCIA di VERONA

**RELAZIONE TECNICO – AGRONOMICA
SU UN FABBRICATO NON FUNZIONALE
ALLA CONDUZIONE DI UN FONDO AGRICOLO**

DITTA : FACCHINETTI PIETRO

Verona, 15 dicembre 2008

dr. agronomo
Antonino Murabito

Premessa

Il sottoscritto tecnico Antonino Murabito, iscritto all'albo dei dottori agronomi e forestali della provincia di Verona, incaricato dal Comune di Bardolino in data 12/11/2008, redige la seguente relazione tecnico - agronomica al fine di descrivere le caratteristiche di un fabbricato di origine rurale, considerato non più funzionale secondo quanto disposto dall'art. 4 della Legge Regionale n. 24 del 5 marzo 1985. In particolare, vengono riportati 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.

Inquadramento normativo

La legge n. 24/85 prevede al secondo comma dell'articolo 4 “.. la destinazione d'uso di costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo è disciplinata dallo strumento urbanistico”.

Ancora, l'articolo 1 indica come finalità della 24/85 “.. favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente soprattutto in funzione delle attività agricole”. Pertanto, la norma si applica per tutte le costruzioni site nelle zone agricole, ancorchè non destinati agli usi agricoli e comunque prive di connessione funzionale con il fondo o prive, addirittura, di un fondo di pertinenza. Particolarmente esplicita, a questo proposito, appare la frase “soprattutto in funzione delle attività agricole”; “soprattutto” significa che se sono in atto attività agricole, il recupero servirà indubbiamente anche ad esse; in caso contrario (non funzionalità e/o mancanza di fondo di pertinenza) l'intervento potrà essere ugualmente attuato, con il fine del recupero di un patrimonio edilizio altrimenti destinato all'abbandono ed al degrado.

Il Comune di Bardolino, facendo propria l'opportunità offerta dalla legge 24/85, ha individuato con la Variante Parziale al PRG – V1 2004, un certo numero di fabbricati per i quali occorre verificare l'esistenza o meno di un nesso funzionale con l'azienda agricola di pertinenza.

Verifica esistenza azienda agricola con nesso funzionale

Ditta: Facchinetti Pietro

Il signor Facchinetti Pietro, residente in Bardolino, località Bergam, risulta essere proprietario di terreni su cui insiste un piccolo fabbricato in origine a destinazione agricola, individuato presso il Catasto Terreni come segue :

Comune di Bardolino

Foglio	Particella
3	131
3	270
3	456
3	315

Dalle informazioni raccolte presso l'Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura, i mappali su cui insiste il fabbricato non risultano essere inseriti nel fascicolo aziendale di alcuna azienda agricola. Lo stesso signor Facchinetti Pietro non risulta essere titolare di impresa agricola o detentore di partita iva nel settore primario.

Caratteri del fabbricato in oggetto

Il fabbricato presenta una pianta rettangolare, con misure in pianta pari a ml 6x 8 (superficie coperta circa 48 metri quadri e volumetria pari a circa 153 metri cubi; l'altezza del manufatto 3,20 ml.

La tipologia costruttiva dell'edificio individua una destinazione a locale ricovero piccole attrezzature e conservazione prodotti aziendali. Si tratta di un'edificazione che, partita probabilmente negli anni '40, è stata sempre meno utilizzata, fino alle attuali condizioni di estremo degrado. Come ben mostrato nella fotografia, allegata alla domanda del signor Facchinetti, l'annesso rurale è obsoleto, avendo perso ogni requisito tecnico per un suo utilizzo ai fini agricoli, presenta infatti :

- porte di accesso di insufficiente ampiezza ;

- mancanza di finestrate ;
- spazi inadeguati per il ricovero di produzioni e/o attrezzature .

Siamo, pertanto, in presenza di un rustico privo di una pertinenza con un fondo agricolo e di requisiti tecnico – costruttivi .Attualmente il fabbricato è in parziale disuso (viene impiegato come piccolo deposito) ed in condizioni di decadimento, viene pertanto a costituire un elemento di degrado sia dal punto di vista agricolo sia da quello paesaggistico. Il fabbricato, posto in sottozona “E1 - speciale” ai sensi del vigente P.R.G., è situato all’interno di una corte rurale.

Proposta recupero del fabbricato

La proposta avanzata dalla ditta Facchinetti Pietro prevede la demolizione e ricostruzione nell’ambito di zona di pertinenza del manufatto, con la creazione di una nuova unità residenziale. Tale progetto consente di utilizzare una struttura già esistente, senza ulteriore consumo di territorio agricolo.

Conclusioni

La relazione evidenzia come :

- siamo in assenza di un’azienda agricola collegata al fabbricato in oggetto ;
- il rustico mostra caratteristiche tecnico – costruttive ormai obsolete per un suo utilizzo nell’attività agricola .

Bardolino, 15 dicembre 2008

dr.agronomo
Antonino Murabito



Oggetto: Osservazione alla Variante Parziale del PRG adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 21 gennaio 2005.

COSTRUZIONE NON PIU' FUNZIONALE ALLA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO IN LOC. BERGAM DI BARDOLINO

Il sottoscritto PIETRO FACCHINETTI, residente in Bardolino Località Bergam, in qualità di proprietario dell'area su cui sorge il fabbricato individuato catastalmente nel Comune di Bardolino, foglio n. 3, mappali n. 131_270_456_315

CHIEDE

che lo stesso sia individuato nelle costruzioni non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo secondo la scheda allegata alla presente.

L'immobile, costruito presumibilmente negli anni 40, era adibito a ricovero di attrezzi agricoli e raccolti stagionali; il rustico veniva impiegato come supporto essenziale per l'attività strettamente agricola del fondo che, all'epoca, rappresentava l'unica fonte di sostentamento per la famiglia. Con il passare degli anni la vocazione agricola della zona si è ridotta a poco o niente, per cui il fabbricato si rivela inutile all'utilizzo originario ed è lasciato in disuso da parecchi anni.

In considerazione di quanto premesso la conversione di tale manufatto all'uso residenziale sarebbe l'unica motivazione per investire il necessario, nelle opere di ristrutturazione.

Fiducioso nell'accoglimento della presente, porgo distinti saluti.

Pietro Facchinetti



COMUNE DI BARDOLINO (Provincia di Verona)		
24 GIU. 2005		
Prot. No. 10091	Fasc. 3	Classe 4

EdP