

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

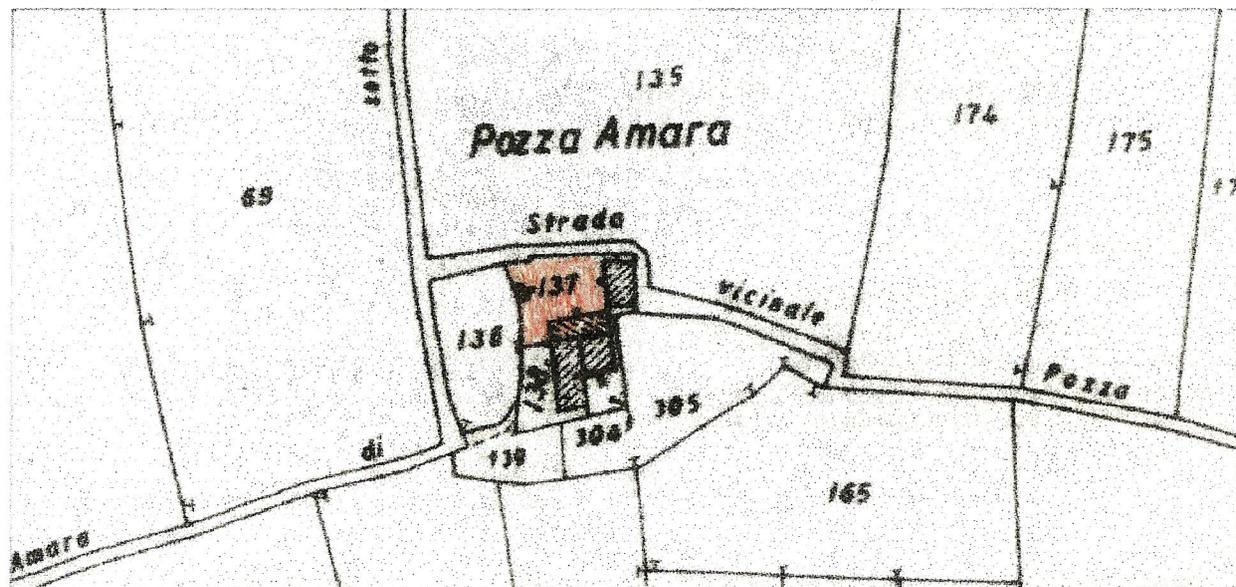
Unità edilizia individuata in P.R.G.: Tav.13.1 e 13.3.x

N. progressivo

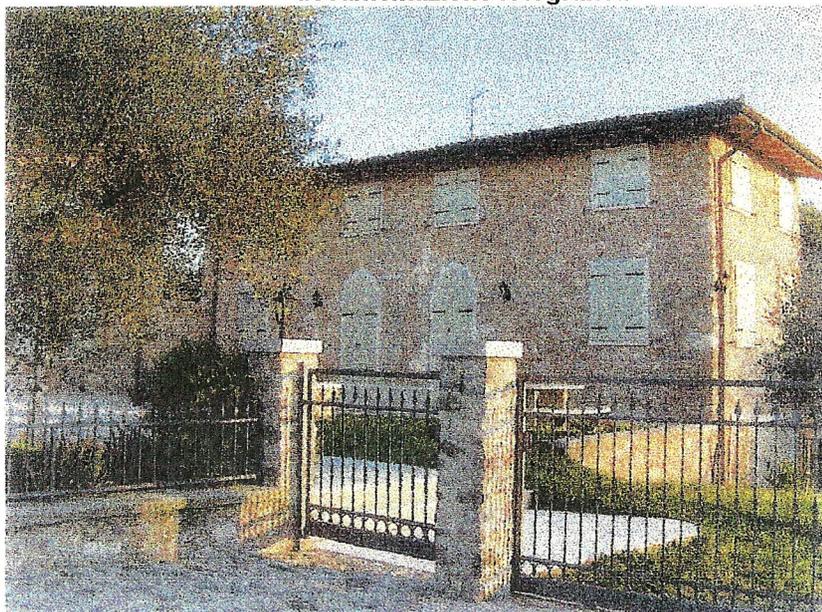
Località/via LOC. POZZA AMARA - CALMASINO n. _____

Catasto: sezione unica, foglio 15 mappale/i 137

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 50
5.2 altezza media ml. 6
5.3 volume mc 300
5.4 piani (compresi sottotetti finestrati) n° 2
5.5 area di pertinenza esclusiva mq 547
5.6 area di pertinenza comune mq

6. Annotazioni particolari

7. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

- | | | |
|---|---|--|
| L.R.24/85: | art.3 D.L. 378/01: | altri: |
| <input type="checkbox"/> ampliamento art. 4 | <input checked="" type="checkbox"/> lettere a) b) c) d) | <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:

- residenza laboratorio artigiano esercizio commerciale e/o pubblico
 attività turistico ricettiva

9. PRESCRIZIONI:

- riordino ambientale rimozione di superfetazioni e costruzioni improprie
 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 : JUNG DANIEL ROLF

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 - VI 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: Jung Daniel Rolf

Il signor Jung Daniel Rolf risulta proprietario di un immobile individuato presso il Catasto Terreni come segue :

Comune di Bardolino	
Foglio	Particella
15	137

Dalle informazioni raccolte presso l'Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura, il mappale su cui insiste il fabbricato non risulta inserito nel fascicolo aziendale di alcuna azienda agricola.

Lo stesso signor Jung Daniel Rolf non risulta essere titolare di impresa agricola od in possesso di partita iva nel settore primario.

Caratteri del fabbricato in oggetto

Sul mappale 137 del foglio 15 risulta presente un fabbricato adibito ad abitazione rurale, magazzino prodotti agricoli, ricovero attrezzi agricoli e fienile, con sviluppo su due piani e misure in pianta pari a ml 14 x 3,5 (superficie coperta 50 metri quadri e volumetria pari a circa 300 metri cubi, altezza media 6,0 metri). La destinazione del manufatto individua una componente abitativa con adiacente una parte in origine destinata all'azienda agricola (deposito, ricovero attrezzi e fienile). L'abbandono di ogni attività agricola ha comportato il disuso della parte rurale del fabbricato.

Siamo, pertanto, in presenza di un rustico privo di pertinenza con un fondo agricolo. Inoltre le sue caratteristiche costruttive (superfici, altezze ed accessi) lo rendono obsoleto per ogni impiego nel settore primario.

Attualmente, il fabbricato non è utilizzato, venendo a costituire un oggettivo elemento di degrado sia dal punto di vista agricolo sia da quello paesaggistico. Il fabbricato fa parte di un nucleo rurale, in allegato sono riportate due ortofoto.

Proposta recupero del fabbricato

La proposta avanzata dalla ditta Jung Daniel Rolf prevede l'applicazione delle lettere a) b) c) e d) dell'articolo 3 del D.L. 378/01 e chiede la riconversione in residenza.

In particolare, l'articolo 3 (definizioni degli interventi edilizi) D.L. 378/01 prevede :

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Come detto, Il progetto prevede l'accorpamento delle parti con l'unità principale, utilizzando una struttura già esistente, senza ulteriore consumo di territorio agricolo.

Conclusioni

La relazione evidenzia come :

- siamo in assenza di un'azienda agricola collegata con nesso funzionale al fabbricato in oggetto; la ditta in proprietà, infatti, non ha alcun legame con il settore primario;
- il fabbricato ha perduto ogni funzionalità con l'attività agricola.

Bardolino, 15 dicembre 2008

dr. agronomo
Antonino Murabito



120
F

AL SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE DI BARDOLINO

COMUNE DI BARDOLINO (Provincia di Verona)		
13 GIU. 2005		
Prof. N° 9313	Fasc. 3	Classe 4

EDP

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. POZZA AMARA** – CALMASINO DI BARDOLINO

Il sottoscritto **JUNG DANIEL ROLF** in qualità di proprietario dell'area su cui sorge il fabbricato individuato catastalmente nel Comune di Bardolino, foglio n **15**, mappale n. **137** 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 nel 1950 circa è adibito al piano interrato a cantina e autorimessa mentre il piano rialzato e primo sono adibiti, parte a destinazione residenziale e parte a fienile.

Tale fabbricato, al piano rialzato e primo nella parte adibita a fienile, veniva utilizzato da un'attività agricola di conduzione del fondo che al giorno d'oggi non è più in funzione.

Attualmente infatti l'apezzamento di terreno non è coltivato e pertanto il fabbricato sopradescritto è lasciato in disuso da parecchi anni. Per tale motivo si chiede che lo stesso possa essere riconvertito in residenza in quanto non si necessita di fabbricati ad uso di annesso rustico.

Fiduciosi nell'accoglimento della presente, con l'occasione si porgono distinti saluti.

