

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 13.3.3

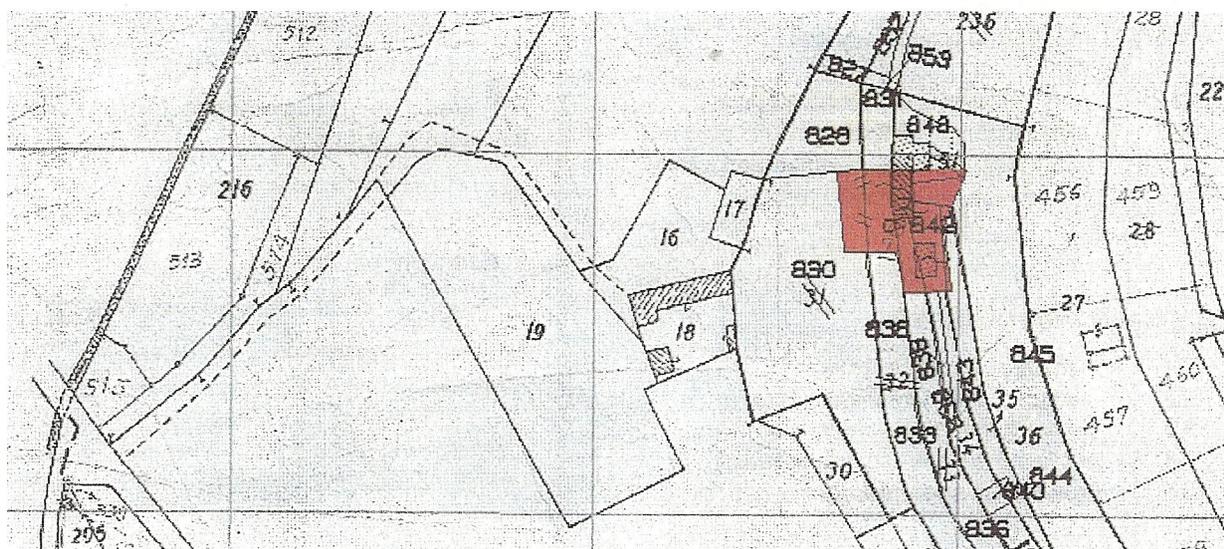
N. progressivo

Località/via **Loc. Costa Calmasino**

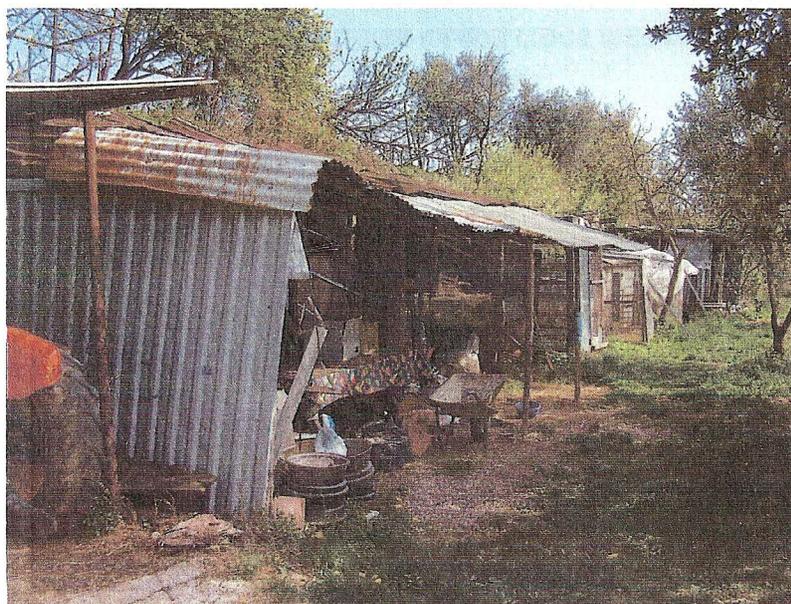
n. _____

Catasto: sezione unica, foglio **17** mappale/i **847**

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 51.50
- 5.2 altezza media ml. 2.75
- 5.3 volume mc 141.6
- 5.4 piani (compresi sottotetti finestrati) n°. 1
- 5.5 area di pertinenza esclusiva mq 814
- 5.6 area di pertinenza comune mq

6. Annotazioni particolari

7. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

L.R.24/85:
ampliamento art. 4
ampliamento art. 7

art.3 D.L. 380/01:
lettere a) b) c) d)

- altri:
 - demolizione senza ricostruzione
 - accorpamento delle parti con l'unità principale
 - 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 : LENOTTI ROBERTO

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 esplicitiva, 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: Lenotti Roberto

Il signor Lenotti Roberto, nato a Caprino Veronese il 18/10/1972 e residente in Bardolino, via Costa 2, risulta essere proprietario di un terreno individuato presso il Catasto Terreni come segue :

Comune di Bardolino

Foglio	Particella	Qualità catastale	Superficie
17	847	ENTE URBANO	0.08.14

Il mappale non fa parte di un'azienda agricola di proprietà, infatti l'assenza di una successione all'interno della famiglia nella coltivazione dei terreni, hanno determinato la stipula di un contratto di affitto della superficie agricola. Il terreno, dalle informazioni raccolte presso l'Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura, risulta essere concesso in affitto all'azienda Salandini Luca ed attualmente è da considerarsi come incolto; di seguito si riporta il riparto SAU dell'azienda Salandini :

Coltura	Ettari
OLIVE DA OLIO	0,4000
USO NON AGRICOLO	0,3776
VIGNETI	1,9883
Totale Azienda:	2,7659

L'azienda agricola, a dimensione medio - piccola, presenta un'impostazione produttiva volta alla coltivazione della vite. La scelta produttiva, attuata dal signor Lenotti Roberto, determina un mancato utilizzo del fabbricato in questione, poiché si tratta di una piccola struttura in origine adibita a ricovero attrezzature agricole. Infatti, l'azienda affittuaria del terreno su cui insiste il rustico, dispone in misura adeguata di fabbricati rurali di sua proprietà.

Caratteri del fabbricato in oggetto

Sul mappale 847 del foglio 17 risulta presente un annesso rustico, risalente agli anni '50 con struttura portante in pali di legno e copertura in lamiera,, con misure in pianta pari a ml 10 x 5 (superficie coperta 51,50 metri quadri e volumetria pari a circa 141,6 metri cubi, altezza media 2,75 metri). La tipologia costruttiva del manufatto lo individua come ricovero per piccole attrezzature aziendali. Siamo, pertanto, in presenza di un rustico privo di pertinenza con un fondo agricolo. Attualmente il fabbricato è in disuso ed in condizioni di decadimento, venendo a costituire un oggettivo elemento deturpante sia dal punto di vista agricolo sia da quello paesaggistico. Il fabbricato, posto in sottozona "E2" ai sensi del vigente P.R.G., non fa parte di un centro aziendale, trattandosi di edificio isolato (in allegato sono riportate due ortofoto).

Proposta recupero del fabbricato

La proposta avanzata dalla ditta Lenotti Roberto prevede l'applicazione delle lettere a) b) c) e d) dell'articolo 3 del D.L. 380/01 e/o l'applicazione degli articoli 4 e 7 della L.R. 24/85, con il recupero di superfici e cubature a fini residenziali e turistico - ricettivi.

In particolare, l'articolo 3 (definizioni degli interventi edilizi) D.L. 380/01 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.

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

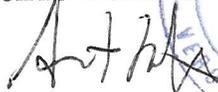
Conclusioni

La relazione evidenzia come :

- siamo in assenza di un'azienda agricola collegata con nesso funzionale al fabbricato in oggetto (terreni concessi in affitto - fabbricato adibito a deposito attrezzi) ;
- il rustico mostra uno stato di progressivo degrado, tale da rendere necessaria una sua profonda ristrutturazione.

Bardolino, 15 dicembre 2008

dr. agronomo
Antonino Murabito



COMUNE DI BARDOLINO (Provincia di Verona)		
19 APR. 2005		
Prot. N° 620	Fasc. 3	Classe 4

Bardolino, li 18.04.2005

EDP
MO
F

Ill.mo Signor

SINDACO

del comune di

37010 BARDOLINO (VR)

OGGETTO : Osservazione alla Variante Parziale al P.R.G. – VI 2004.

Il sottoscritto LENOTTI ROBERTO nato a Caprino V.se il 18.10.1972, residente in Bardolino località Costa n° 2, è proprietario di un appezzamento di terreno ubicato in località Costa di Calmasino distinto al Catasto Terreni del Comune di Bardolino – foglio 17 particella 847 della superficie complessiva di mq. 814, evidenziato con colore rosso nell'estratto di mappa in scala 1/2000 inserito nella scheda allegata alla presente.

Sul fondo insiste un fabbricato residenziale, abitato dal sottoscritto, con adiacente un piccolo annesso rustico risalente agli anni '50, regolarmente accatastato.

Considerato che il piccolo manufatto rurale è in parziale disuso e versa in precarie condizioni manutentive ed inoltre non è più funzionale alla conduzione del fondo, si chiede la possibilità di un suo recupero ai fini residenziali mediante demolizione e ricostruzione con accorpamento del volume al fabbricato d'abitazione principale.

Confidando nel favorevole accoglimento della presente istanza porgo distinti saluti.

Lenotti Roberto