

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

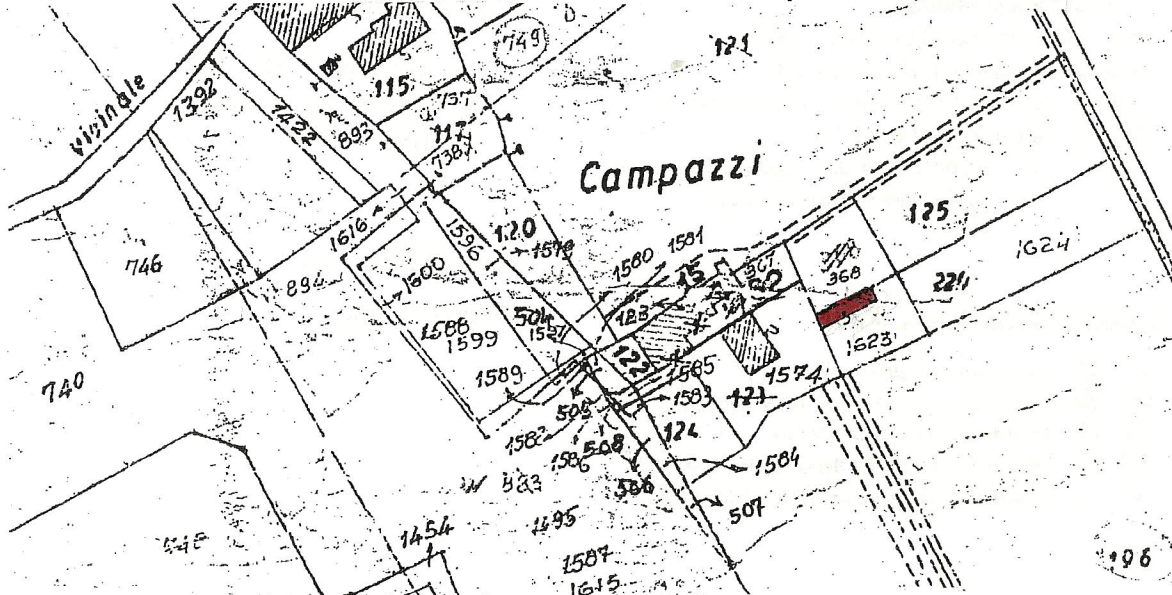
N. progressivo

Località/via Loc. CAMPAZZI

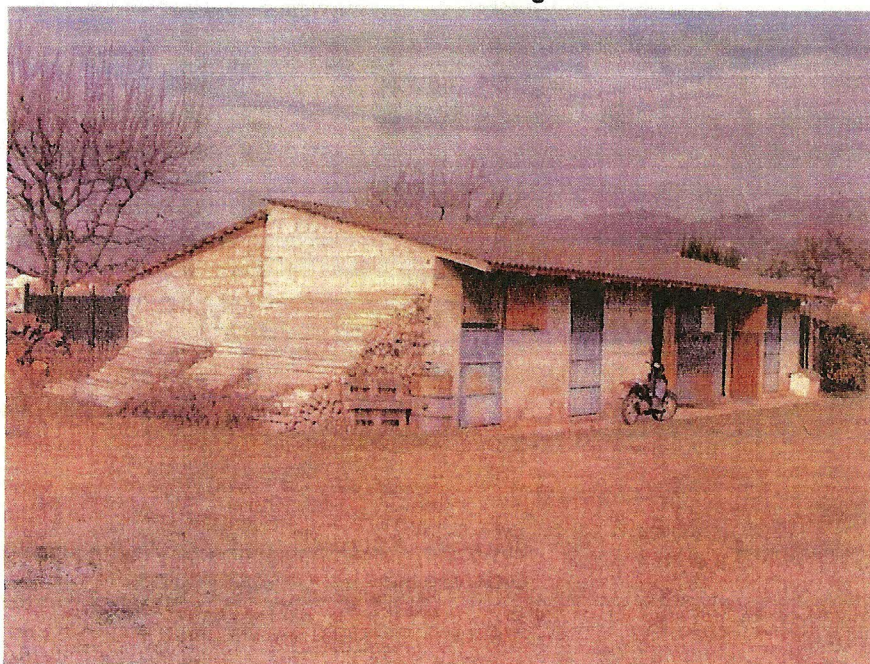
n.

Catasto: sezione unica, foglio 10 mappale/i 1623

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 **100**
5.2 altezza media ml. **3.00**
5.3 volume mc **300**
5.4 piani (compresi sottotetti finestrati) n°. **1**
5.5 area di pertinenza esclusiva mq
5.6 area di pertinenza comune mq **500**

6. Annotazioni particolari

Rustico isolato

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 : LOREDAN MARIA CRISTINA, RIZZARDI AGOSTINO,
GIUSEPPE, OLIMPIA. ORSOLA**

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, 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: Guerrieri Rizzardi Azienda Agricola

I signori Loredan Maria Cristina, Rizzardi Agostino, Rizzardi Giuseppe, Rizzardi Olimpia, Rizzardi Orsola risultano essere proprietari di un fabbricato rurale individuato presso il Catasto Terreni come segue :

Comune di Bardolino

Foglio	Particella	Qualità catastale
10	1623	Fabbricato rurale

Il rustico è inserito all'interno di un'azienda agricola denominata "Azienda agricola Guerrieri Rizzardi" (partita iva 01659690232); l'impresa rappresenta una delle più interessanti realtà vitivinicole ed è presente nelle quattro zone classiche di produzione dei vini veronesi: Bardolino, Valpolicella, Soave, Valdadige.

Con riferimento ai terreni in conduzione nel territorio di Bardolino, i mappali forniti da AVEPA risultano essere :

FG	M	SUP
1	00068	0,2216
1	00069	0,1300
1	00070	1,0822
1	00096	0,4541
1	00097	0,0398
1	00098	0,0413
1	00099	0,0496
1	00100	0,0625

1	00101	0,1546
1	00243	0,0906
1	00284	0,1095
1	00313	0,1800
1	00317	0,0143
1	00621	0,0030
1	00623	0,8119
1	00626	0,5594
1	00628	0,8606
1	00630	5,1555
2	00158	0,4218
2	00160	0,0373
2	00161	0,0303
2	00162	0,0381
2	00217	0,3520
2	00225	0,2183
2	00268	0,1200
2	00413	0,1594
2	00417	0,0171
4	00056	1,0775
4	00115	0,3583
6	00023	0,0180
6	00024	0,1862
6	00025	0,0138
6	00026	0,0132
9	00008	0,1863
9	00953	3,3368
9	00955	0,0626
10	00004	0,0345
10	00086	0,6554
10	00116	0,0550
10	00120	0,0769
10	00122	0,0104
10	00124	0,0438
10	00125	0,1707
10	00169	0,9985
10	00170	0,0265
10	00171	0,0685
10	00178	0,7652
10	00179	0,0678
10	00180	0,1913
10	00181	1,1250
10	00192	0,3811
10	00202	0,2752
10	00203	0,8263
10	00367	0,0274
10	00548	0,6763
10	00549	0,0285
10	00738	0,0240
10	01393	0,0011
10	01410	0,0290
10	01489	0,7720
10	01602	0,7982
10	01624	0,1227
10	01762	0,1474
10	01766	0,0811

10 01769	0,0244
11 00091	0,4106
11 00095	0,3193
11 00096	0,0843
11 00097	0,7605
11 00110	0,0140
11 00161	0,9711
11 00349	0,0932
11 00372	0,0035
11 00828	0,0173
11 00831	0,0724
12 00004	1,4658
12 00011	0,1415
12 00029	0,7902
12 00042	0,0552
12 00043	0,0526
12 00044	0,1661
12 00045	0,1587
12 00046	0,6588
12 00057	0,1230
12 00058	0,0590
12 00099	0,1658
14 00560	0,0504
14 00656	1,6775
17 00016	0,0899
17 00017	0,0192
17 00019	0,3916
17 00020	11,2144
17 00748	0,0205
17 00810	1,2829
17 00812	0,4214
17 00813	0,0086

per complessivi ettari 47,5037.

Il riparto SAU è il seguente :

Utilizzo	ettari
BOSCO	4,4005
CEREALI	2,0442
FORAGGIO	4,8450
OLIVO	5,7566
USO NON AGRICOLO	6,2893
VITE	24,1681

La scelta produttiva viti-vinicola determina un mancato utilizzo del fabbricato in questione, poiché si tratta di una struttura adibita a ricovero di animali da lavoro, oggi completamente sostituiti dalla meccanizzazione agricola.

Caratteri del fabbricato in oggetto

Sul mappale 1623 del foglio 10 risulta insistere un fabbricato con struttura portante in muratura, con misure in pianta pari a ml 20 x 5 (superficie coperta 100 metri quadri e volumetria pari a circa 300 metri cubi, con altezza media pari a 3 ml) . La tipologia costruttiva dell'edificio, costruito indicativamente negli anni '60 (box singoli e/o multipli per ricovero cavalli) lo individuano come una struttura destinata ad allevamento di equini.

In quegli anni si trattava di una scelta produttiva da ritenersi "ordinaria" per aziende di media e/o grande dimensione, in quanto gli animali erano destinati al lavoro nella coltivazione dei vigneti e nelle diverse operazioni produttive nella cantina vinicola. L'avanzare progressivo della meccanizzazione agricola, ha completamente sostituito il lavoro animale ed il fabbricato è caduto in disuso, impiegato oggi come piccolo deposito.

Siamo, pertanto, in presenza di un rustico privo di una pertinenza con un fondo agricolo.

Attualmente l'edificio è in condizioni di decadimento, venendo a costituire un oggettivo elemento di degrado sia dal punto di vista agricolo sia da quello paesaggistico. Il fabbricato, posto in zona "E2" ai sensi del vigente P.R.G., è situato all'interno del mappale 1623 del foglio 10 e, pur facendo parte di un nucleo rurale, è isolato dagli altri edifici (in allegato è riportata ortofoto).

Proposta recupero del fabbricato

La proposta avanzata dai proprietari Loredan Maria Cristina, Rizzardi Agostino, Rizzardi Giuseppe, Rizzardi Olimpia, Rizzardi Orsola 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; come prescrizione è prevista un'attività di riordino ambientale.

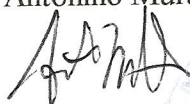
Conclusioni

La relazione evidenzia come :

- siamo in presenza di un'azienda agricola sicuramente vitale; manca tuttavia un nesso funzionale tra il fabbricato in oggetto (ricovero equini da lavoro) e attività colturali e/o produttive oggi svolte ;
- il rustico mostra uno stato di progressivo degrado, tale da rendere necessaria una sua profonda ristrutturazione.

Bardolino, 15 dicembre 2008

dr. agronomo
Antonino Murabito



19
F

COMUNE DI BARDOLINO (Provincia di Verona)		
- 3 107, 2005		
Prot. N° 3263	Fasc. 5	Classe 4

Sindaco
EDP

AL SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE DI BARDOLINO

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. CAMPAZZI DI BARDOLINO

I sottoscritti **LOREDAN MARIA CRISTINA, RIZZARDI AGOSTINO, RIZZARDI GIUSEPPE, RIZZARDI OLIMPIA, RIZZARDI ORSOLA**, residenti in Bardolino Piazza Principe Amedeo n. 1, in qualità di proprietari dell'area su cui sorge il fabbricato individuato catastalmente nel Comune di Bardolino, foglio n. 10, mappale n. 1623

CHIEDONO

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 nel 1960 era adibito all'allevamento e ricovero di cavalli ed altri animali domestici.

Tale attività rispondeva ad una precisa esigenza richiesta dall'azienda agricola in quanto i suddetti animali venivano impiegati nel lavoro quotidiano; in quegli anni infatti, l'azienda non era in possesso delle macchine agricole che successivamente hanno sostituito questo tipo di animali.

Pertanto il fabbricato sopradescritto è lasciato in disuso da parecchi anni e per tale motivo si chiede che lo stesso possa essere riconvertito in residenza in quanto il fondo, con le coltivazioni in atto, non necessita di fabbricati ad uso di annesso rustico.

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

Loredan Maria Cristina

