

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 13.3.5

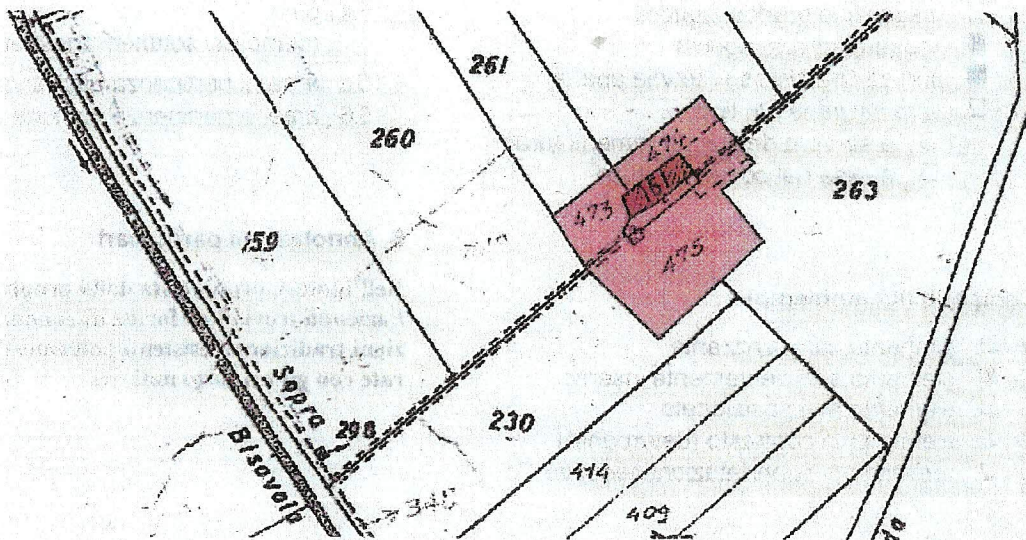
N. progressivo

Località/via Loc. Campagnole

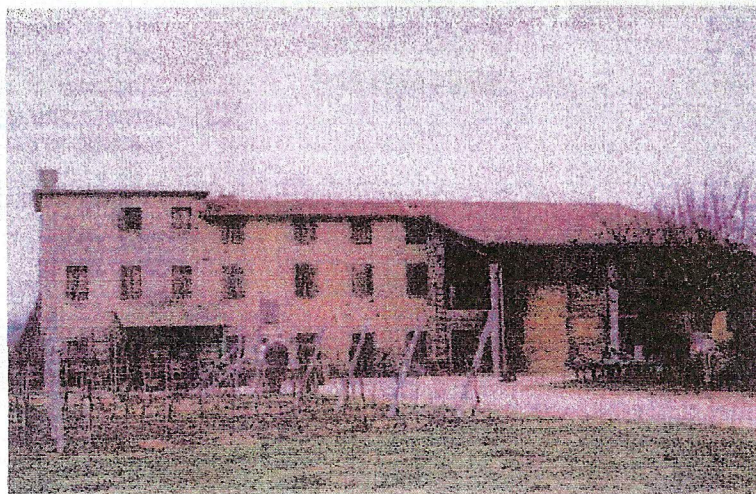
n.

Catasto: sezione unica, foglio 17 mappale/i 161, 473, 474, 475

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 210+70
- 5.2 altezza media ml. 7.50
- 5.3 volume mc 1575
- 5.4 piani (compresi sottotetti finestrati) n° 3
- 5.5 area di pertinenza esclusiva mq 1800
- 5.6 area di pertinenza comune mq

6. Annotazioni particolari

Nell'ipotesi, prospettata dalla proprietà, che l'azienda trovi altra forma di conduzione, le costruzioni tradizionali esistenti potranno essere recuperate con gli usi sotto indicati.

7. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

- | | | |
|---|---|--|
| L.R.24/85: | art.3 D.L. 380/01: | 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 : MARCHESINI ROMANO

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 : Marchesini Romano

Il signor Marchesini Romano, nato a Bussolengo il 19/02/1961 e residente in frazione Calmasino di Bardolino - località Campagnole 2/A- risulta proprietario di un terreno a destinazione agricola individuato presso il Catasto Terreni al foglio 17 mappali 161, 473, 474 e 475; sui terreni insiste il fabbricato oggetto della presente relazione.

I mappali sono parte di un'azienda agricola di proprietà denominata "MARCHESINI ROMANO" (codice fiscale e CUAA MRCRMN61B19B296A). I terreni coltivati sono ubicati in Comune di Bardolino e così identificati :

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE
17	00159	0,3394
17	00160	0,0585
17	00171	0,0719
17	00182	0,0910
17	00183	0,3006
17	00184	0,0318
17	00185	0,0641
17	00186	0,0503
17	00187	0,0732
17	00190	0,0510
17	00191	0,0638
17	00194	0,0836
17	00195	0,0455
17	00196	0,0634
17	00197	0,0510
17	00205	0,0536
17	00228	0,5183

17	00229	0,5239
17	00230	0,2895
17	00260	0,4150
17	00261	0,2230
17	00263	0,4214
17	00289	0,5610
17	00409	0,2195
17	00473	0,0255
17	00474	0,0300
17	00475	0,1025
17	00516	0,0532
17	00518	0,0910
18	00046	0,0719
18	00047	0,0100
18	00048	0,0021
18	00395	1,3745
18	00399	0,1829

per complessivi ettari 6,6079
con il seguente riparto colturale :

Coltura	Superficie ettari
MAIS	1,0700
ERBA MEDICA	0,1800
PRATO	0,5700
USO NON AGRICOLO	2,2279
VIGNETI	2,5600
Totale Azienda:	6,6079

Si tratta di un'azienda a conduzione diretto - coltivatrice con indirizzo viticolo, con presenza di seminativi e colture foraggere.

La scelta produttiva determina un mancato utilizzo del fabbricato in questione, poiché si tratta di una struttura adibita ad abitazione rurale, ricovero attrezzi agricoli con adiacente barchessa.

Caratteri del fabbricato in oggetto

Sul mappale 161 del foglio 17, risulta insistere un fabbricato con misure in pianta simili a ml 20 x 10 (superficie coperta 210 + 70 metri quadri e volumetria pari a circa 1575 metri cubi, con altezza media 7,50 ml) . La tipologia costruttiva dell'edificio (abitazione mezzadrile con annessi stalla - fienile e deposito attrezzature agricole) lo individua come la classica "corte mezzadrile", dove un tempo la residenza del mezzadro si univa all'allevamento zootecnico (piccola stalla da latte e carne), al ricovero foraggi essiccati e piccole attrezzi agricoli. Siamo in presenza di un rustico ormai privo di una pertinenza/nesso funzionale con il fondo agricolo di proprietà, in quanto :

- è stata abbandonata l'attività di allevamento; in ogni caso la struttura zootecnica è sicuramente obsoleta;
- è venuta a cessare la coltivazione dei campi da parte della famiglia mezzadrile, comunque di salariati e, pertanto, l'esigenza di abitazioni per i dipendenti;
- la parte in origine adibita a ricovero, presenta caratteri tecnici (superfici, aperture) insufficienti per la moderna meccanizzazione agricola.

Attualmente il fabbricato è praticamente in disuso, utilizzato unicamente come piccolo deposito, ed 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 sottozona "E2" ai sensi del vigente P.R.G., è parte di un nucleo rurale, in allegato sono riportate due ortofoto.

Proposta recupero del fabbricato

La proposta avanzata dalla ditta Marchesini Romano prevede l'applicazione delle lettere a) b) c) e d) dell'articolo 3 del D.L. 380/01 e/o l'applicazione dell'articolo 4 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.

Tale progetto consente di utilizzare una struttura già esistente, senza ulteriore consumo di territorio agricolo; inoltre si viene ad eliminare un elemento non più produttivo, in condizioni di non utilizzo e mal posizionato (stalla – fienile in prossimità di unità abitative).

Conclusioni

La relazione evidenzia come :

- siamo in presenza di un rustico inserito in un'azienda agricola di proprietà; manca tuttavia un nesso funzionale tra il fabbricato in oggetto (abitazioni salariati/mezzadri, stalla con fienile, ricovero attrezzi) e attività colturali e/o produttive oggi svolte (indirizzo viticolo) ;
- il rustico mostra uno stato di sottoutilizzo e di progressivo degrado, tale da rendere necessaria una sua profonda ristrutturazione.

Bardolino, 15 dicembre 2008

dr. agronomo
Antonino Murabito



24
F

COMUNE DI BARDOLINO (Provincia di Verona)		
22 MAR. 2005		
Prot. N° 4492	Fusc. 3	Classe 4 EDP

Ill.mo Signor

SINDACO DEL COMUNE DI

37011 BARDOLINO (VR)

**OGGETTO: Osservazione alla Variante Parziale al Piano Regolatore
Generale del Comune di Bardolino adottata con delibera
di Consiglio Comunale n° 8 del 21.01.2005**

Il sottoscritto MARCHESINI ROMANO nato a Bussolengo (VR) il
19.02.1961 e residente in Calmasino di Bardolino – Loc. Campagnole n° 2A;
proprietario di un fabbricato sito in Calmasino di Bardolino in Località
Campagnole n° 2 (come segnato in rosso nell'allegato estratto 1:5000 del
P.R.G.);

Vista la documentazione cartografica e normativa allegata alla delibera di
adozione della Variante Parziale al Piano Regolatore del Comune di
Bardolino adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 8 del 21.01.2005
ed esposta al pubblico per le osservazioni come previsto dalla Legge
Regionale 27 giugno 1985 n. 61;

Considerato che tale fabbricato non risulta più funzionale alla conduzione del
fondo rustico di cui fa parte;

Con la presente chiede che tale fabbricato sia inserito nell'elenco delle
"strutture non più funzionali all'agricoltura" ai sensi del comma 2 dell'art. 4
della Legge Regionale n° 24/85 come da scheda allegata.

Fiducioso in un benevolo accoglimento della presente porgo distinti saluti.

Bardolino lì, 15.03.2005

Allegato estratto della planimetria del P.R.G. scala 1:5000.

MARCHESINI Romano

