

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

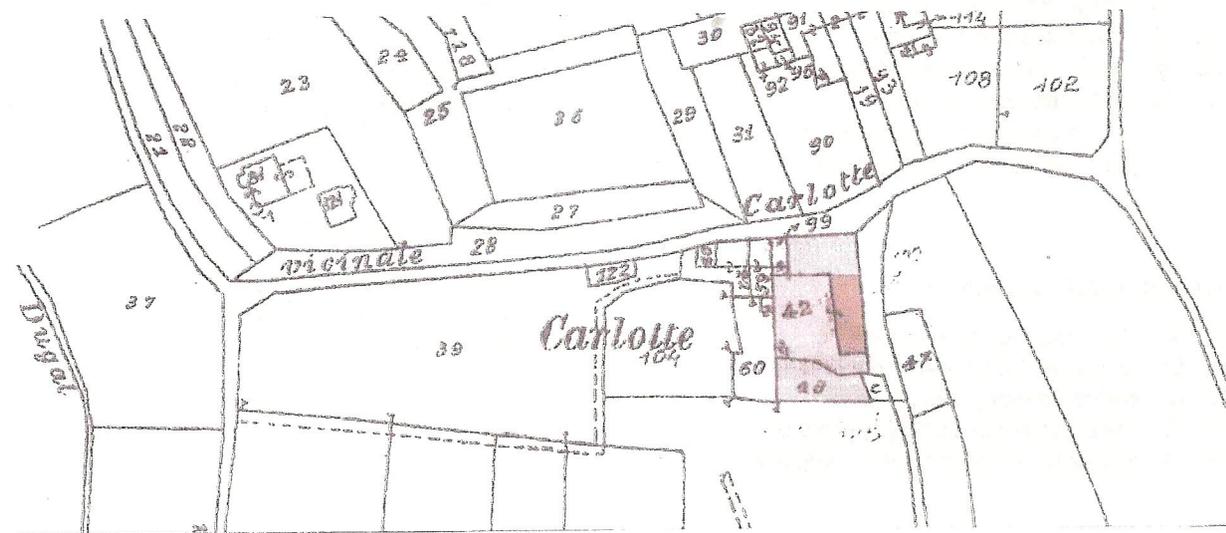
N. progressivo

Località/Via Località Carlote

n. _____

Catasto: sezione unica, foglio 21 mappale/i 42 - 48 (N.C.T.)

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 135
- 5.2 altezza media ml. 6
- 5.3 volume mc 810
- 5.4 piani (compresi sottotetti finestrati) n°. 2
- 5.5 area di pertinenza esclusiva mq
- 5.6 area di pertinenza comune mq 920

6. Annotazioni particolari

Porticato chiuso su tre lati non più funzionale all'attività agricola e utilizzabile come residenza e annessi alla stessa.

7. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

- | | | |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> L.R.24/85:
ampliamento art. 4 | <input checked="" 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:

- 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 : NOGGLER HERBERT

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: Noggler Herbert

Il signor Noggler Herbert, nato a Cermes (BZ) il 25/06/1941 e residente in Bardolino, località Carlotte, risulta essere proprietario di terreni con fabbricato rurale con originaria destinazione agricola, individuati presso il Catasto Terreni come segue : Comune di Bardolino

Foglio	Particella
21	42
21	48

e presso il Catasto Urbano al foglio 21 mappali nn. 42 sub 3 sub 7, costituiti da unità immobiliare residenziale con portico. 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 Noggler Herbert non risulta essere titolare di impresa agricola o detentore di partita iva nel settore primario.

Caratteri del fabbricato in oggetto

Sul mappale 423 del foglio 21 risulta insistere un fabbricato, con misure in pianta simili a ml 20,0 x 6,75 (superficie coperta 135 metri quadri e volumetria pari a circa 810 metri cubi, altezza media 6,0 ml) . La tipologia costruttiva dell'edificio lo individua come un portico chiuso su tre lati, con struttura a barchessa in origine utilizzato come piccolo deposito di attrezzature per la coltivazione dei terreni al piano terra e deposito foraggi essiccati al piano rialzato.

Siamo in presenza di un rustico privo di un collegamento funzionale con un fondo agricolo; inoltre, le ridotte dimensioni e i ristretti accessi carrabili, lo rendono obsoleto da un punto di vista tecnico.

Attualmente il fabbricato è in disuso, utilizzato unicamente come annesso di servizio all'abitazione di proprietà, in condizioni di parziale decadimento, venendo a costituire un oggettivo elemento di degrado sia dal punto di vista agricolo sia da quello paesaggistico. Il fabbricato, posto in sottozona "E1" ai sensi del vigente P.R.G., è situato all'interno di un nucleo rurale (in allegato sono riportate due ortofoto).

Proposta recupero del fabbricato

La proposta avanzata dalla ditta Noggler Herbert prevede la creazione di una nuova unità residenziale; in particolare, si chiede 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; l'articolo 3 D.L. 380/01 (definizioni degli interventi edilizi) 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.

Si chiede, pertanto, di utilizzare una struttura edilizia già esistente, senza ulteriore consumo di territorio agricolo; si viene ad eliminare un elemento ormai obsoleto ed in condizioni di non utilizzo; come prescrizione è prevista la conservazione dei caratteri originari.

Conclusioni

La relazione evidenzia come :

- siamo in assenza di un'azienda agricola, collegata con nesso funzionale al fabbricato in oggetto;
- il rustico mostra caratteristiche di obsolescenza tecnica e di sotto-utilizzo, tali da rendere compatibile una sua destinazione extra - agricola.

Bardolino, 15 dicembre 2008

dr. agronomo
Antonino Murabito



Mittente:
NOGLER HERBERT
Località Carlotte
37011 BARDOLINO (VR)

COMUNE DI BARDOLINO (Provincia di Verona)		
01 APR. 2005		
Prot. N° 5155	Fasc. u	Classe 4

98
F

ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE
DEL COMUNE DI BARDOLINO
P.tta San Gervaso, n. 1
37011 BARDOLINO (VR)

Oggetto: **OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.**
adottata dal Comune di Bardolino con delibera del Consiglio Comunale n° 8 del
21/01/2005 ai sensi dell'art. 50 comma 3 della L.R. 61/85.

Il sottoscritto NOGLER Herbert nato a Cermes Tschermes (BZ) il 25/06/1941 e residente
nel Comune di Bardolino in Località Carlotte, premette quanto segue:

- ◆ che lo scrivente è proprietario ed ivi risiedente negli immobili posti nel Comune di Bardolino e distinti al N.C.E.U. al foglio 21, mappali nn. 42 sub. 3 e 7, costituiti da un alloggio residenziale e da un portico;
- ◆ che a seguito della presentazione pubblica della variante parziale al P.R.G. ha potuto visionare le tavole grafiche, le norme di attuazione e il regolamento edilizio, relative alla zona su cui insistono gli immobili sopraccitati, rilevando che essi ricadono in Z.T.O.: "E1" - sottozona agricola -. Di fatto la distribuzione dei volumi e la composizione architettonica è tipica della tradizione dell'architettura rurale della zona. La disposizione del corpo di fabbrica che da accesso alla corte è a forma di "L" ed è costituito da un portico chiuso su tre lati, che svolta verso l'interno della corte ad angolo retto proponendo un manufatto usato un tempo come ricovero attrezzi agricoli e fienile/granaio;
- ◆ che attualmente tale unità edilizia (foglio 21 - mn. 42 sub.3) risulta essere **non più funzionale all'attività agricola** e che vi sarebbe l'intenzione da parte dello scrivente di apportare un intervento edilizio orientato al recupero dell'edificio per un uso residenziale, conservandone l'immagine architettonica originaria tradizionale, integrandolo con materiali e impianti tecnologici atti a soddisfare le esigenze dell'abitare odierno in campagna.

Pertanto, con la presente si chiede

a Codesta Spettabile Amministrazione Comunale di valutare con discrezione quanto sopra motivato e se ritiene possibile di accogliere la presente osservazione prima dell'adozione finale della Variante stessa.

Fiduciosi nel benevolo accoglimento della presente, si porgono
Distinti saluti.

Cavaion Veronese li, 26 marzo 2005

Con Osservanza

Herbert Nogler

Allegati:

- Scheda d'individuazione, interventi ammessi e nuove destinazioni d'uso
(ai sensi dell'art. 4, comma 2°, L.R. 24/85)