

Comune di Bardolino
VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. - 2004

**Z.T.O. E: COSTRUZIONI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEI FONDI
non comprese nei nuclei di cui all'art. 10 L.R. 24/85**

**individuazione, interventi ammessi e nuove destinazioni d'uso
ai sensi dell'art. 4, comma 2, L.R. 24/85**

PARTE PRIMA: INDIVIDUAZIONE

Unità edilizia individuata in P.R.G.: Tav.13.1 e 13.3.2

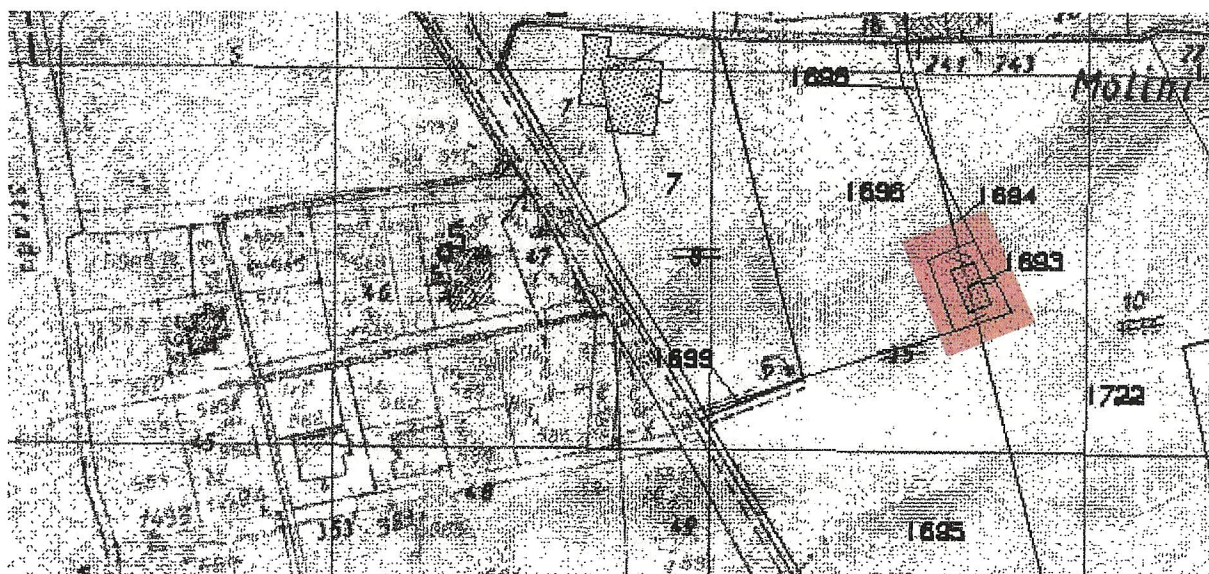
N. progressivo

Località/via Via Monsurei

n.

Catasto: sezione unica, foglio 10 mappale/i 1693

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

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

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

5. Caratteristiche dimensionali

- 5.1 superficie coperta mq **76,16**
- 5.2 altezza media ml. **2,80**
- 5.3 volume mc **213**
- 5.4 piani
(compresi sottotetti finestrati) n°. **1**
- 5.5 area di pertinenza esclusiva mq **1000**
- 5.6 area di pertinenza comune mq

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

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 : BAGNOLI LENOTTI VITTORIO

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. articularmente esplicativa, 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: Bagnoli Lenotti Vittorio

Il signor Bagnoli Lenotti Vittorio, nato ad Verona il 05/08/1960 e residente in Bardolino, località Colombara, risulta essere comproprietario di un terreno con fabbricato rurale a destinazione agricola individuato presso il Catasto Terreni come segue : Comune di Bardolino

Foglio	Particella
10	1693

La superficie è parte di terreni in comproprietà, identificati dai seguenti mappali in Comune di Bardolino :

foglio	mappale	superficie (ettari)
10	1694	0,0045
10	1695	0,6405
10	1696	0,3829
10	1698	0,0089
10	1699	0,0010
10	1711	0,2978
10	1720	0,0006
10	1722	1,0335
10	1723	1,5344

In origine, il fondo agricolo era condotto dal signor Bagnoli Lenotti Francesco, coltivatore diretto; a seguito della morte del conduttore ed in assenza di una successione nella coltivazione dei terreni, gli eredi, ora comproprietari, hanno stipulato un contratto di affitto.

Il terreno, dalle informazioni raccolte presso l'Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura (AVEPA), risulta essere concesso in locazione all'azienda "SAN ZENO DI GIANFRANCESCHI ZENO" e viene attualmente coltivato a vigneto. L'azienda agricola San Zeno presenta un'impostazione produttiva volta alla coltivazione della vite e produzione di vino Bardolino (si tratta di azienda viti - vinicola). Inoltre, l'impresa San Zeno dispone di una sufficiente dotazione di fabbricati rurali di proprietà. La scelta attuata dalla famiglia Bagnoli Lenotti ha determinato un mancato utilizzo del fabbricato in questione, poiché si tratta di una piccola struttura da adibire a ricovero attrezzature agricole

Caratteri del fabbricato in oggetto

Sul mappale 1693 del foglio 10 risulta insistere un fabbricato con struttura portante in muratura, con misure in pianta simili a ml 15 x 5 (superficie coperta 76,16 metri quadri e volumetria pari a circa 213 metri cubi, altezza media 2,80 ml). La tipologia costruttiva dell'edificio lo individua come una piccolo deposito di attrezzature per la coltivazione dei terreni.

Siamo in presenza di un rustico privo di un collegamento funzionale con un fondo agricolo, essendo venuta meno la conduzione dell'azienda agricola. Inoltre, le ridotte dimensioni e i ristretti accessi carrabili, lo rendono obsoleto da un punto di vista tecnico.

Attualmente il fabbricato è in disuso ed 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 speciale" ai sensi del vigente P.R.G., è situato all'interno del mappale 1693 del foglio 10 e 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 Bagnoli Lenotti Vittorio prevede la demolizione e ricostruzione nell'ambito di zona di pertinenza del manufatto, con 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; inoltre si viene ad eliminare un elemento ormai obsoleto ed in condizioni di non utilizzo; come prescrizione è prevista un'attività di riordino ambientale.

Conclusioni

La relazione evidenzia come :

- siamo in assenza di un'azienda agricola collegata con nesso funzionale al fabbricato in oggetto (terreni concessi in affitto ad azienda terza, già dotata di idonei fabbricati rurali) ;
- il rustico mostra caratteristiche di obsolescenza tecnica e di abbandono, tali da rendere compatibile una sua destinazione extra - agricola.

Bardolino, 15 dicembre 2008

dr. agronomo
Antonino Murabito



31
F

COMUNE DI BARDOLINO (Provincia di Verona)		
23 MAR. 2005		
Prot. N° 4568	Fasc. 3	Classe 4

Bardolino, li 16.03.2005

EDP

Ill.mo Signor

SINDACO

del comune di

37010 BARDOLINO (VR)

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

Il sottoscritto BAGNOLI LENOTTI VITTORIO nato a Verona il 05.08.1960 residente in Bardolino località Colombara è comproprietario di un fabbricato rurale ubicato in via Monsurei di Bardolino insistente su area distinta al Catasto Terreni dello stesso comune – foglio 10 particella 1693, evidenziato con colore rosso nell’estratto di mappa in scala 1/2000 inserito nella scheda allegata alla presente.

Considerato che tale fabbricato è attualmente in disuso e non più funzionale alla conduzione del fondo, ma comunque sufficientemente inserito nel contesto, si chiede la possibilità di un recupero ai fini residenziali mediante la sua ristrutturazione, come indicato nella scheda allegata.

Confidando nel favorevole accoglimento della presente istanza porgo distinti saluti.