

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 non comprese

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

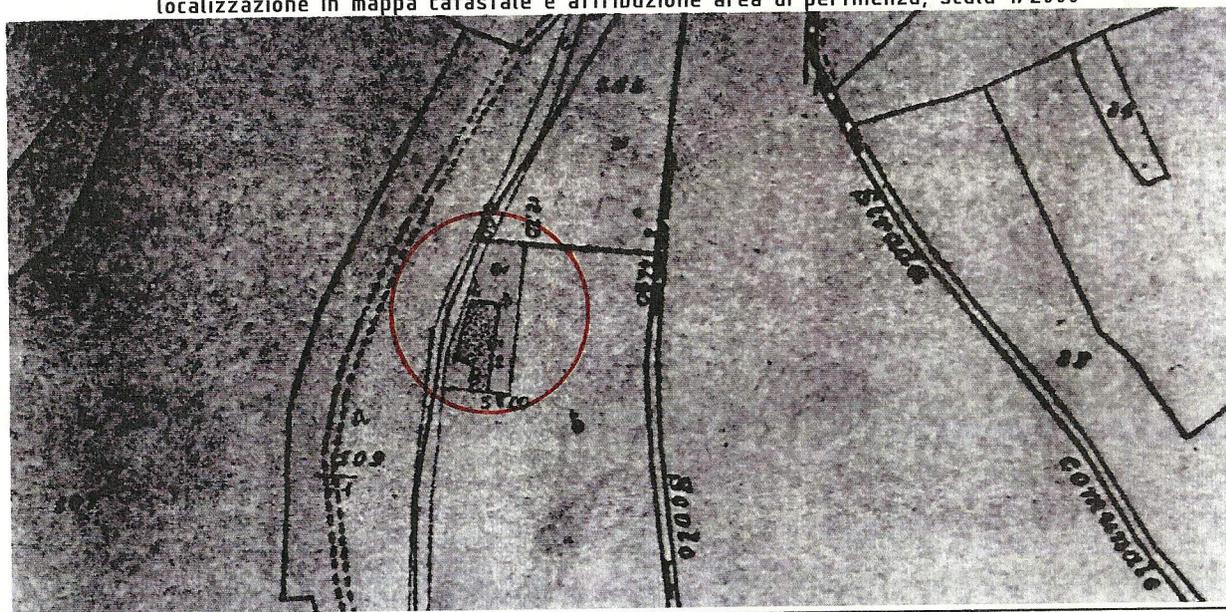
N. progressivo

Località/via Montalbero di Calmasino

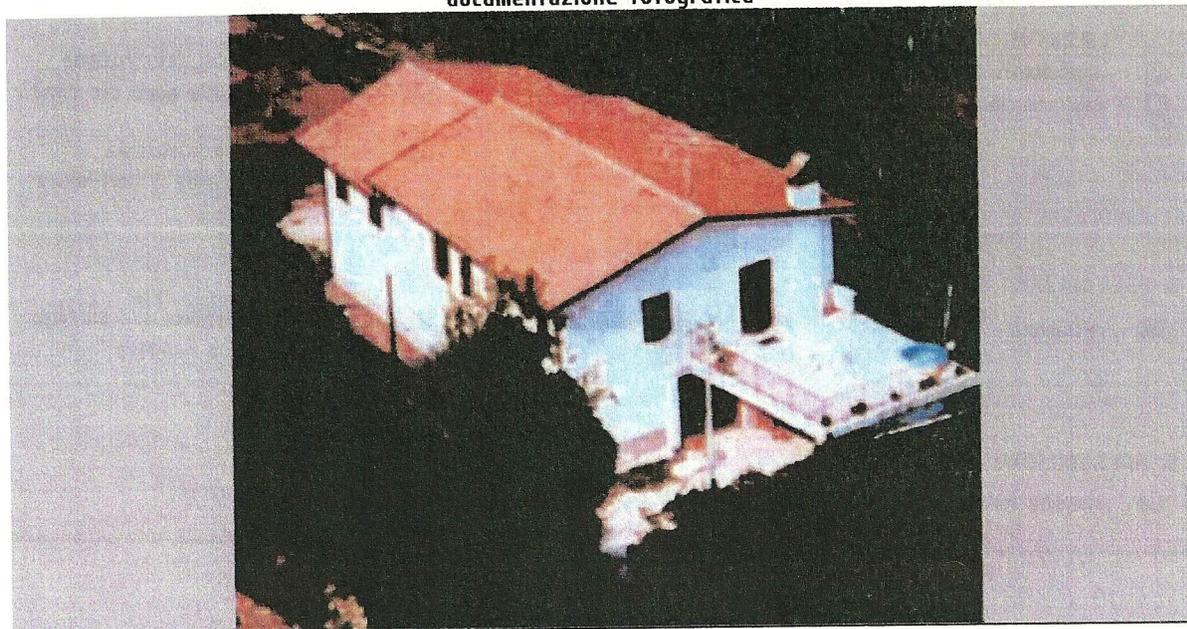
n. 2

Catasto: sezione unica, foglio XX mappale/i 110 a

localizzazione in mappa catastale e attribuzione area di pertinenza, scala 1/2000



documentazione fotografica



PARTE SECONDA: STATO ATTUALE E PREVISIONI

1. Contesto rurale

- 11 elemento di nucleo rurale
- 12 unità isolata
- 13 in sottozona E1
- 14 in sottozona E1 speciale
- 15 in sottozona E2
- 16 in fasce di rispetto e di tutela
- 17 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: ABITAZIONE
- 4.4 in parziale disuso
- 4.5 non utilizzato

5. Caratteristiche dimensionali

5.1 superficie coperta	mq	180,00
5.2 altezza media	ml.	5,47
5.3 volume	mc	984,00
5.4 piani (compresi sottotetti finestrati)	n°	2
5.5 area di pertinenza esclusiva	mq	5.372
5.6 area di pertinenza comune	mq	5.372

6. Annotazioni particolari

Trattasi di fabbricato in parte adibito ad abitazione, in parte ad annesso rustico. Quest'ultima non è più funzionale, in quanto il fondo è di esigua consistenza e le proprietà non sono titolari di aziende agricole. Si auspicherebbe, pertanto, di poter trasformare in residenziale almeno parte dei depositi e magazzini per il riuso degli stessi.

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 checked="" 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:

- | | | |
|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> residenza | <input type="checkbox"/> laboratorio artigiano | <input checked="" type="checkbox"/> esercizio commerciale e/o pubblico |
| | | <input type="checkbox"/> attività turistico ricettiva |

9. PRESCRIZIONI:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> riordino ambientale | <input type="checkbox"/> rimozione di superfetazioni e costruzioni improprie |
| | <input type="checkbox"/> 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 : POLINARI FIORENZA – POLINARI TIZIANA

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: Polinari Fiorenza e Polinari Tiziana

Le signore Polinari Fiorenza (nata a Bardolino il 22/03/1956, residente in via San Faustino n.12 - Cavaion Veronese) e Polinari Tiziana (nata a Bardolino il 01/02/1953, residente in vicolo Berengario 5 - Cavaion Veronese) risultano proprietarie di un immobile individuato presso il Catasto Terreni come segue :

Comune di Bardolino	
Foglio	Particella
20	455 (ex110/a)

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. Le stesse signore Polinari Fiorenza e Tiziana non risultano essere titolari di impresa agricola od in possesso di partita iva nel settore primario.

Caratteri del fabbricato in oggetto

Sul mappale 455 (ex 110/a) del foglio 20 risulta presente un fabbricato adibito ad abitazione rurale, magazzino prodotti agricoli e ricovero attrezzi agricoli, con misure in pianta pari a ml 24 x 7,5 (superficie coperta 180 metri quadri e volumetria pari a circa 984 metri cubi, altezza media 5,47 metri). La destinazione del manufatto individua una componente abitativa con adiacente una parte in origine destinata all'azienda agricola (deposito e ricovero attrezzi). L'abbandono di ogni attività agricola ha comportato il disuso della parte rurale del fabbricato. Siamo, pertanto, in presenza di un rustico privo di pertinenza con un fondo agricolo. Attualmente, il fabbricato nella parte un tempo produttiva è non utilizzato, 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., 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 Polinari Fiorenza e Tiziana prevede l'applicazione delle lettere a) b) c) e d) dell'articolo 3 del D.L. 380/01, con l'accorpamento delle parti produttive con l'unità principale residenziale.

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.

Come detto, 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; la ditta in proprietà, infatti, non ha alcun legame con il settore primario;
- il fabbricato ha perduto ogni funzionalità con l'attività agricola.

Bardolino, 15 dicembre 2008

dr. agronomo
Antonino Murabito



117
F

COMUNE DI BARDOLINO (Provincia di Verona)		
05 MAG. 2005		
Prot. N° 7068	Fasc. 3	Classe 4

EDR

Alla Cortese Attenzione dell'Amministrazione Comunale
Comune di Bardolino (Verona)

Ditta: POLINARI FIORENZA, POLINARI TIZIANA

Oggetto: OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE AL P.R.G. - delibera n.8 del 21/01/05.

Le sottoscritte:

- Polinari Fiorenza, nata a Bardolino (VR) il 22/03/56, c.f. PLN FNZ 56C62 A650K, residente in Via San Faustino n.12, Cavaion (VR),
- Polinari Tiziana, nata a Verona il 01/02/53, c.f. PLN TZN 53B41 L781P, residente in Vicolo Berengario n.5, Cavaion (VR),

in qualità di proprietarie dell'immobile sito a Calmasino di Bardolino in loc. Montalbero n.2, con la presente, distinto al catasto al Foglio 20, mapp.110 a,

CHIEDONO

di poter muovere un'osservazione alla variante al P.R.G. con delibera n.8 del 21/01/05, in quanto il fabbricato insistente sull'area non viene utilizzato come annesso rustico, dal momento che la proprietà non è titolare di alcuna azienda agricola ed il fondo di proprietà è di dimensioni ridotte (pari ad ettari 000.81.35).

A tal fine si allega il modello compilato per le costruzioni non più funzionali alla conduzione dei fondi.

Cavaion, li 02 Maggio 2005

In fede.

LA PROPRIETA'

Polinari Tiziana
Polinari Fiorenza

Verona
intestazione