

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 13.3.2

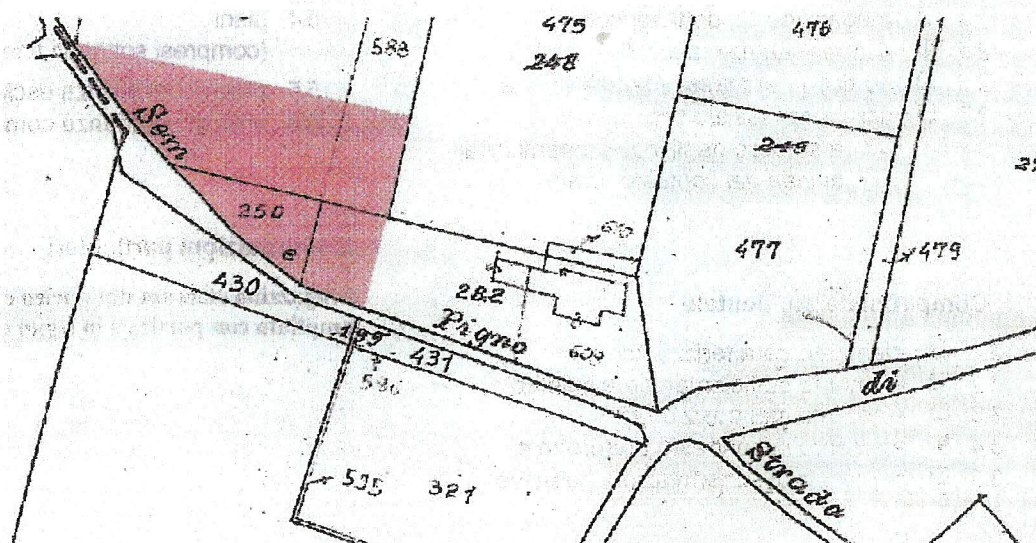
N. progressivo

Località/via Strada Sem e Pigno

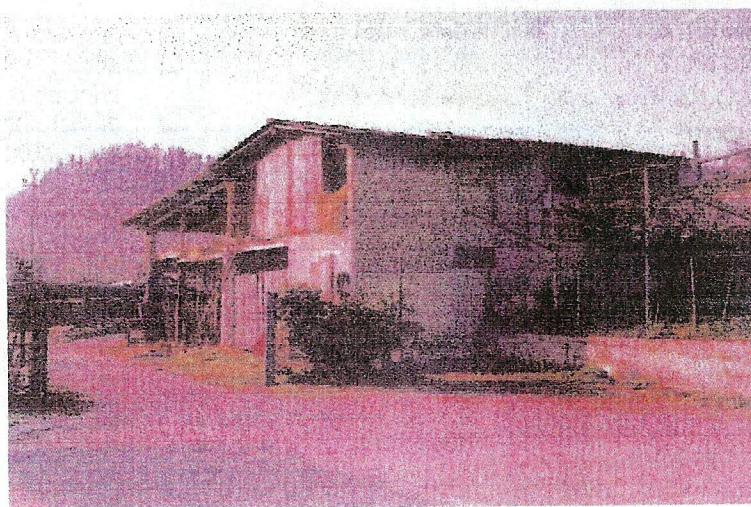
n.

Catasto: sezione unica, foglio 2 mappale/i 250, 282 (parte), 588 (parte), 620 (parte)

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 80
- 5.2 altezza media ml. 6
- 5.3 volume mc 480
- 5.4 piani (compresi sottotetti finestrati) n° 2
- 5.5 area di pertinenza esclusiva mq 2900
- 5.6 area di pertinenza comune mq

6. Annotazioni particolari

Magazzino staccato dal nucleo e successivamente ampliato con porticati in legno e lamiera.

7. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

- L.R.24/85: ampliamento art. 4
- L.R.24/85: 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

Osservazione n. 63

Prot. n. 4756 del 25/03/05

Proponente: Rizzi Franco

Località: strada di Sem e Pigno

Tema e richieste: annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo.

L'osservazione riguarda un edificio rustico nella zona della Rocca (Bersaglieri), staccato dal nucleo principale, che vorrebbe riconosciuto come non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo e quindi destinato ad uso residenziale. E propone un fax simile di scheda con i dati relativi all'immobile e le proposte progettuali.

L'edificio in questione, in parte costruito in legname con carattere precario, presenta su più fronti ampi porticati, la cui eventuale chiusura comporterebbe una notevole mole di volume in una zona a vincolo panoramico. Pertanto, fatte le verifiche del caso, l'osservazione potrebbe venire accolta parzialmente, solo con riferimento alla parte in muratura, mentre la parte in legno e lamiera va semplicemente demolita.

L'**accoglimento parziale** implica la modifica della scheda allegata all'osservazione con i contenuti sopra esposti.

Osservazione n. 64

Prot. n. 4757 del 25/03/05

Proponente: Baldrati Enrico

Località: via Costabella

Tema e richieste: da zona F-c a zona di completamento C1 ⁵ lotto libero . .

L'osservazione si può raggruppare con parecchie altre che hanno tutte per oggetto lotti di terreno ricadenti nella fascia compresa fra lo sviluppo urbano di Campagnola e la strada Panoramica, e sostengono un'ulteriore avanzata verso l'alto del fronte edificato. Questo atteggiamento è evidentemente in contrasto con gli intenti del PRG, che invece blocca lo sviluppo in quella direzione inserendo una fascia con vincolo panoramico di rispetto assoluto. In più c'è da dire che il terreno oggetto di questa osservazione ricade, sempre in questa fascia, in area destinata alla formazione di un parco pubblico (zona F-c). E' possibile che tutte queste osservazioni siano state in qualche modo indotte dal fatto che la Variante riconosce effettivamente alcuni lotti liberi all'interno di zone di completamento urbano proprio nel quartiere della Campagnola, talvolta anche con ridefinizione del perimetro di tali zone, ma è doveroso riconoscere che in questi casi si tratta di lotti effettivamente inseriti nel tessuto urbanizzato e posti a quote molto più basse. I principi in base ai quali i pochi lottolibreri sono stati individuati sono espressi molto chiaramente dalla relazione del Sindaco alla Variante riportata nella delibera di adozione. Proprio le stesse ragioni vengono infatti sostenute dalle osservazioni, per analogia, ma applicate a situazioni molto diverse e per nulla analoghe. Le stesse osservazioni erano state presentate in occasione della Variante Generale ed erano state respinte.

Si propone che l'osservazione **non sia accolta**.

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 : RIZZI FRANCO

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: Rizzi Franco

Il signor Rizzi Franco, nato a Bardolino (VR) il 26/10/1951 e residente in Bardolino, via Tezze 1, risulta essere proprietario di un terreno individuato presso il Catasto Terreni come segue :

Comune di Bardolino foglio 2 mappali 250, 282 (parte), 588 (parte) e 620 (parte); su tali terreni insiste il fabbricato oggetto della presente relazione. Dalle informazioni raccolte presso l'Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura, i mappali, precedentemente riportati, non risultano inseriti nel fascicolo aziendale di alcuna azienda agricola. Lo stesso signor Rizzi Franco non risulta essere titolare di impresa agricola od in possesso di partita iva nel settore primario.

Caratteri del fabbricato in oggetto

Sul mappale 282 del foglio 2 risulta presente un annesso rustico, con misure in pianta pari a ml 14 x 6 (superficie coperta 80 metri quadri e volumetria pari a circa 480 metri cubi, altezza media 6 metri). La tipologia costruttiva del manufatto lo individua come ricovero per piccole attrezzature aziendali, con ampi porticati ed in parte costruito in legname e copertura in lamiera, con carattere precario. Siamo in presenza di un rustico privo di pertinenza con un fondo agricolo.

Attualmente il fabbricato è in disuso 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 "E1 speciale" 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 Rizzi Franco prevede l'applicazione delle lettere a) b) c) e d) dell'articolo 3 del D.L. 380/01 e/o l'applicazione degli articoli 4 e 7 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.

Il progetto prevede la trasformazione del fabbricato in edificio residenziale, utilizzando così una struttura già esistente e senza ulteriore consumo di territorio.

Come prescrizioni sono previsti : 1) riordino ambientale 2) rimozione di superfetazioni e costruzioni improprie. Alla scheda è allegato l'osservazione del progettista della Variante, che propone accoglimento parziale della richiesta.

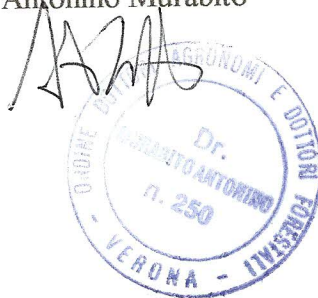
Conclusioni

La relazione evidenzia come :

- siamo in assenza di un'azienda agricola collegata con nesso funzionale al fabbricato in oggetto (terreni non coltivati – fabbricato adibito in origine a deposito attrezzi, divenuto obsoleto) ;
- il rustico mostra uno stato di progressivo degrado, tale da rendere necessaria una sua profonda ristrutturazione.

Bardolino, 15 dicembre 2008

dr. agronomo
Antonino Murabito



COMUNE DI BARDOLINO
(Provincia di Verona)

25 MAR. 2005

Prot. N° 4756 Fasc. 3 Classe 4

63

Ill.mo Signor

SINDACO DEL COMUNE DI

EDP 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 RIZZI FRANCO nato a Bardolino (VR) il 26.10.1951 e
residente in Bardolino – Via Tezze, 1;

comproprietario di un fabbricato sito in Bardolino in Strada di Sem e Pigno
(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 è costituito da un magazzino staccato dal
nucleo principale e non più funzionale alla conduzione del fondo;

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 li, 15.03.2005

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

RIZZI Franco

Rizzi Franco