

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

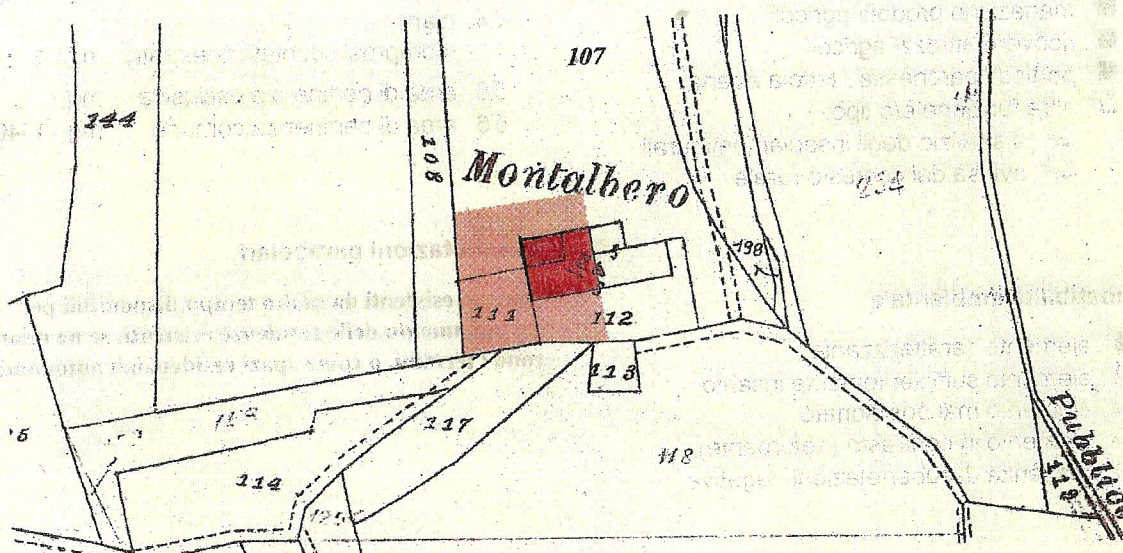
N. progressivo

Località/via Loc. Montalbero

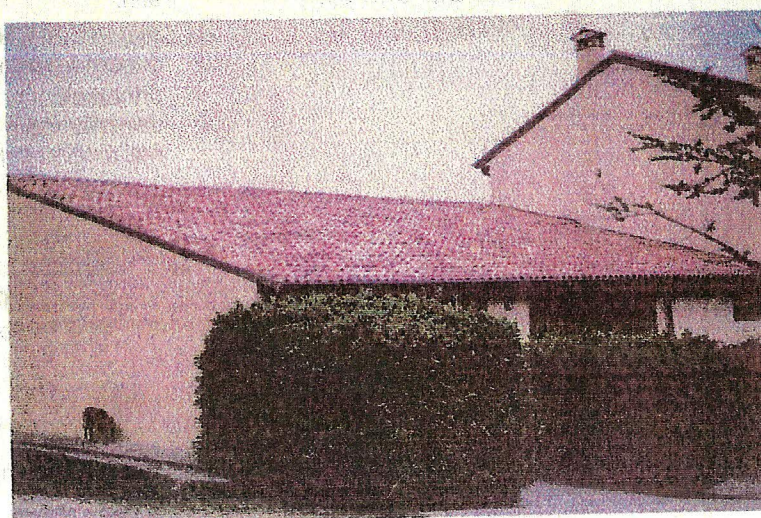
n. _____

Catasto: sezione unica, foglio 20 mappale/i 111, 112 (parte), 107 (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 300
- 5.2 altezza media ml. 4.5
- 5.3 volume mc 1350
- 5.4 piani (compresi sottotetti finestrati) n° 2
- 5.5 area di pertinenza esclusiva mq
- 5.6 area di pertinenza comune mq 1340

6. Annotazioni particolari

Annessi esistenti da molto tempo disponibili per l'ampliamento delle residenze esistenti, se ne ricorrono i termini, o come spazi residenziali autonomi.

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. 378/01: 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 : ROSSI GIANCARLO

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 : Rossi Giancarlo

Il signor Rossi Giancarlo, nato a Bardolino il 18/07/1944 e residente in frazione Calmasino di Bardolino - località Montalbero - risulta essere proprietario di un terreno a destinazione agricola individuato presso il Catasto Terreni al foglio 20 mappali 111, 112 parte e 107 parte; al Catasto urbano al foglio 20 mappale 446 parte; sul terreno insiste il fabbricato oggetto della presente relazione. I mappali sono parte di un'azienda agricola di proprietà denominata "Rossi Giancarlo" (codice fiscale e CUAA RSSGCR44L18A650U). I terreni coltivati dalla Ditta in oggetto sono ubicati in Comune di Bardolino e così identificati :

foglio	Mappale	Superficie (mq)
20	00099	0,0145
20	00100	0,1108
20	00101	0,0097
20	00102	1,1244
20	00103	0,0905
20	00106	0,2440
20	00108	0,1157
20	00113	0,0155
20	00114	0,1596
20	00117	0,1005
20	00118	0,5656
20	00125	0,0181
20	00144	0,4258
20	00156	0,0007
20	00158	0,1144
20	00194	0,6293
20	00195	0,0035

20	00196	0,0475
20	00197	0,0060
20	00198	0,0041
20	00200	0,0640
20	00204	0,0025
20	00205	0,0058
20	00206	0,0040
20	00445	2,8387

Coltura	ettari
ALBERI DA BOSCO	1,5039
PRATO	0,9016
OLIVO	1,0020
USO NON AGRICOLO	0,7802
VIGNETI	3,3700
Totale	7,5577

Si tratta di un'azienda a conduzione della famiglia, con indirizzo viticolo e limitata presenza di uliveto. La scelta produttiva dell'azienda è mutata nel corso degli anni, passando da un indirizzo misto (vite, cereali, colture foraggere, olivo) ad un'impostazione spiccatamente viticola, abbandonando sia la trasformazione dell'uva, sia la coltivazione di frumento e foraggio. L'uva prodotta viene venduta, come l'olio, a trasformatori esterni. Tale scelta determina un mancato utilizzo del fabbricato in questione, poiché si tratta di una struttura in origine adibita a : 1) magazzino prodotti in essere 2) deposito scorte aziendali 3) cantina vinicola 4) ricovero attrezzi con porticato.

Caratteri del fabbricato in oggetto

Sul foglio 20, mappali 111, 112 parte e 107 parte (adesso mappale 446 come al catasto urbano), risulta insistere un fabbricato con misure in pianta simili a ml 18 x 17 (superficie coperta 300 metri quadri e volumetria pari a circa 1350 metri cubi, con altezza media 4,50 ml) . Siamo in presenza di un annesso rustico ormai privo di una pertinenza/nesso funzionale con il fondo agricolo di proprietà, per le motivazioni sopra riportate. Attualmente il fabbricato è parzialmente utilizzato, unicamente come piccolo deposito. Il fabbricato, posto in sottozona "E1" ai sensi del vigente P.R.G., è parte ed elemento caratterizzante di un nucleo rurale, in allegato sono riportate due ortofoto.

Proposta recupero del fabbricato

La proposta avanzata dalla ditta Rossi Giancarlo prevede di trasformare la parte rurale con l'ampliamento delle residenze esistenti o con la creazione di spazi residenziali autonomi. Tale progetto consente di utilizzare una struttura già disponibile, senza ulteriore consumo di territorio agricolo; inoltre si viene ad eliminare un elemento non più produttivo.

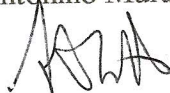
Conclusioni

La relazione evidenzia come :

- siamo in presenza di rustico inserito in un'azienda agricola di proprietà; manca tuttavia un nesso funzionale tra il fabbricato in oggetto (cantina, deposito produzioni aziendali) e attività colturali e/o produttive oggi svolte (indirizzo prevalentemente viticolo) ;
- il rustico mostra uno stato di sottoutilizzo, tale da rendere necessaria una sua profonda ristrutturazione.

Bardolino, 15 dicembre 2008

dr. agronomo
Antonino Murabito




57

COMUNE DI BARDOLINO (Provincia di Verona)		
25 MAR. 2005		
Prot. N° 4737	Fasc. 3	Classe 4

EDP

57
F

Ill.mo Sig. Sindaco
del
Comune di Bardolino

Oggetto: OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE PARZIALE DEL PRG ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 8 DEL 21 GENNAIO 2005.

Z.T.O. E: COSTRUZIONE NON PIU' FUNZIONALE ALLA CONDUZIONE DEL FONDO non compreso nei nuclei di cui all'art. 10 L.R. 24/85

Il sottoscritto Rossi Giancarlo, nato a Bardolino (VR) il 18 luglio 1944 e ivi residente in loc. Montalbero 1/1 - Calmasino, in qualità di proprietario dell'area su cui sorge il fabbricato già individuato al catasto terreni del Comune di Bardolino, foglio n. 20, mappale n. 111-112 (parte)-107 (parte) ed ora individuato al catasto urbano, foglio n. 20, mappale n. 446 (parte)

CHIEDE

che lo stesso sia individuato nelle costruzioni non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo secondo la scheda allegata alla presente.

L'immobile costruito presumibilmente a più riprese tra il 1900 e il 1940 fa parte di una aggregazione ad un fabbricato databile ante '900 ed era adibito parte a magazzino prodotti agricoli, parte a cantina, parte a ricovero attrezzi agricoli e porticato.

A quel tempo l'attività dell'azienda vedeva la coltivazione di colture miste fra cui vigneto, frutteto, olivo ma anche cereali e foraggio ed a tale esigenza rispondevano i fabbricati allora costruiti in continuazione alla cortina edilizia costituita dalla residenza.

Nel corso degli anni l'azienda si è ridimensionata e l'attività si è ridotta alla sola coltivazione della vite e dell'olivo con cessione del prodotto alle industrie di trasformazione, ragione per la quale l'immobile negli anni ha perso la sua funzionalità e non presenta alcun utilizzo.

Pertanto si chiede che il fabbricato sopradescritto possa essere riconvertito in residenza.

Fiducioso nell'accoglimento della presente, con l'occasione porge cordiali saluti.

Rossi Giancarlo


Calmasino, 23 marzo 2005