

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

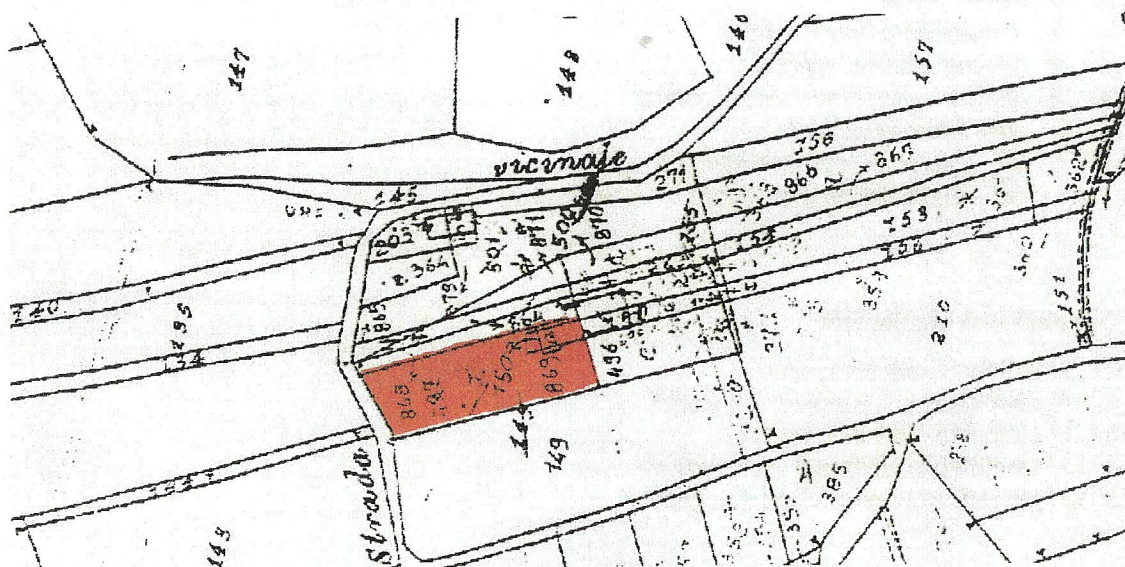
N. progressivo

Località/via Rosolet

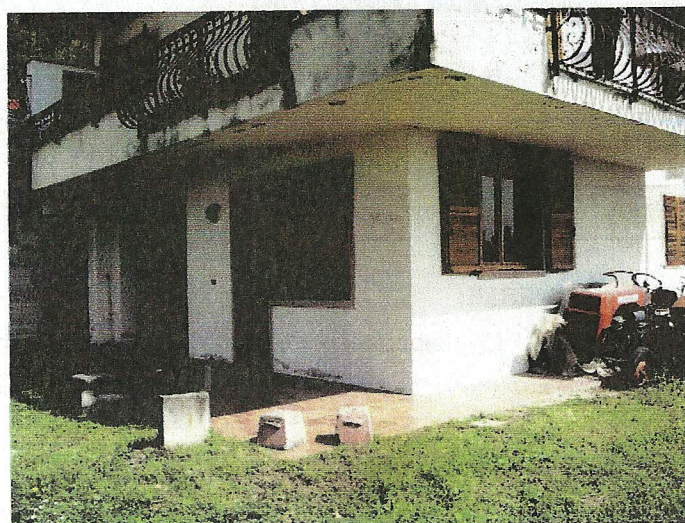
n. _____

Catasto: sezione unica, foglio 11 mappale/i 869

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 112
- 5.2 altezza media ml. 2,70
- 5.3 volume mc 302,40
- 5.4 piani (compresi sottotetti finestrati) n° 1
- 5.5 area di pertinenza esclusiva mq 989
- 5.6 area di pertinenza comune mq

6. Annotazioni particolari

Parte rustica al piano terra dell'abitazione, utilizzabile per l'ampliamento di questa oppure come alloggio autonomo.

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

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 : SABAINI ANGELO

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 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 – V1 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: Sabaini Angelo

Il signor Sabaini Angelo, nato a Bardolino il 18/02/1940 e residente in Bardolino – via Marconi 12, risulta essere proprietario di un terreno, su cui insiste un fabbricato in origine a destinazione agricola, individuato presso il Catasto Terreni come segue :

Comune di Bardolino

Foglio	Particella	Qualità	Superficie ettari
11	869	Vigneto	0,4387

Dalle informazioni raccolte presso l'Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura, i mappali su cui insiste il fabbricato non risultano essere inseriti nel fascicolo aziendale di alcuna azienda agricola. Lo stesso signor Sabaini Angelo non risulta essere titolare di impresa agricola o detentore di partita iva nel settore primario.

Caratteri del fabbricato in oggetto

Il fabbricato (foglio 11, mappale 869), presenta una pianta rettangolare, con misure in pianta pari a ml 14 x 8 (superficie coperta 112,0 metri quadri e volumetria pari a circa 302,40 metri cubi; altezza 2,70 ml). La tipologia costruttiva dell'edificio individua una destinazione a locale ricovero piccole attrezzature e conservazione prodotti aziendali, ubicata al piano terra di un fabbricato dove al piano superiore c'è una componente residenziale. Come ben mostrato nella fotografia, allegata alla domanda del signor Sabaini Angelo, l'annesso rurale è obsoleto, avendo perso ogni requisito tecnico per un suo utilizzo ai fini agricoli, presenta infatti :

- porte di accesso di insufficiente ampiezza ;
- spazi inadeguati per il ricovero di produzioni e/o attrezzature .

Siamo, pertanto, in presenza di un rustico privo di una pertinenza con un fondo agricolo e di requisiti tecnico – costruttivi .

Attualmente il fabbricato non è utilizzato, viene pertanto a costituire un elemento di degrado sia dal punto di vista agricolo sia da quello paesaggistico. Il manufatto, posto in sottozona "E1 - speciale" ai sensi del vigente P.R.G., è situato all'interno di una corte rurale.

Proposta recupero del fabbricato

La proposta avanzata dalla ditta Sabaini Angelo prevede la demolizione e ricostruzione nell'ambito di zona di pertinenza del manufatto, con la creazione di una nuova unità residenziale.

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; 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. Tale progetto consente di utilizzare una struttura già esistente, senza ulteriore consumo di territorio agricolo.

Conclusioni

La relazione evidenzia come :

- siamo in assenza di un'azienda agricola collegata al fabbricato in oggetto ;
- il rustico mostra caratteristiche tecnico – costruttive ormai obsolete per un suo utilizzo nell'attività agricola;

Bardolino, 15 dicembre 2008

dr.agronomo
Antonino Murabito



104
F

COMUNE DI BARDOLINO (Provincia di Verona)		
15 APR. 2005		
Prof. N° 5933	Fasc. 3	Classe 4

EDP

Ill.mo Signor

SINDACO DEL COMUNE DI

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 SABAINI ANGELO nato a Bardolino (VR) il 18.02.1940 e
residente in Bardolino – Via Marconi 12;

proprietario di una porzione di fabbricato sito in Bardolino in Località
Rosolet (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 la porzione rustica al piano terra di tale fabbricato non risulta
più funzionale alla conduzione del fondo;

Con la presente chiede che tale porzione di fabbricato sia inserita 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 che
stabilisce il tipo di intervento e la nuova destinazione richiesta.

Confidando nel favorevole accoglimento della presente osservazione, anche
se protocollata oltre il termine peraltro non prescrittivo del 29 marzo, si
porgono distinti saluti.

Bardolino li, 15.04.2005