

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

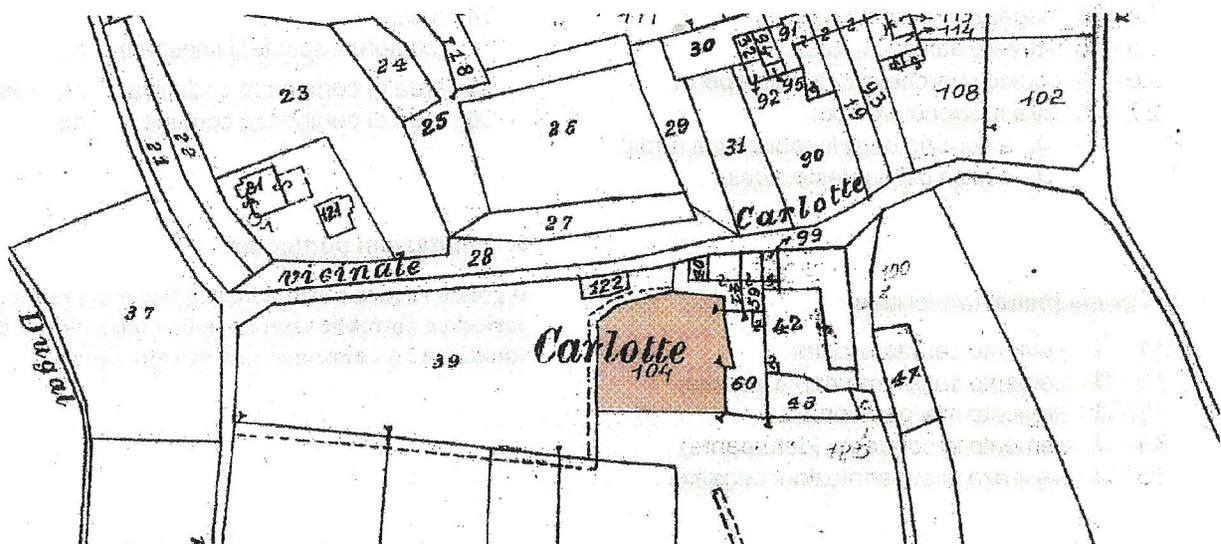
N. progressivo

Località/via Loc. Carlotte

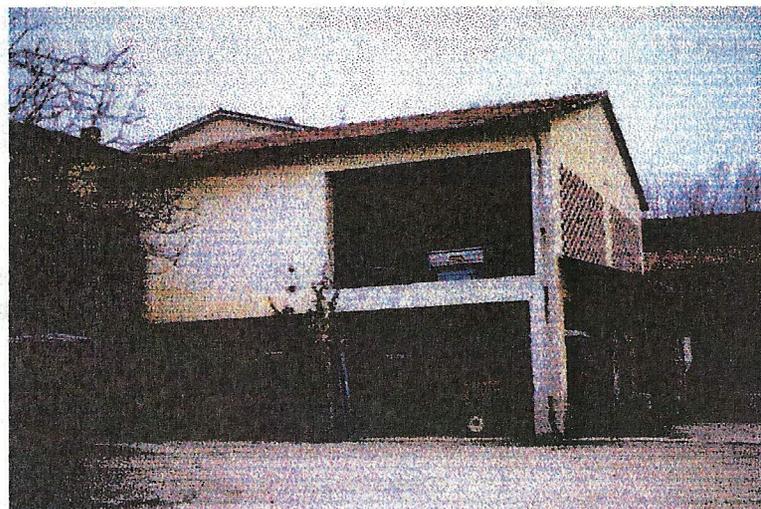
n. _____

Catasto: sezione unica, foglio 21 mappale/i 104

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 170
- 5.2 altezza media ml. 6
- 5.3 volume mc 1020
- 5.4 piani (compresi sottotetti finestrati) n°. 2
- 5.5 area di pertinenza esclusiva mq 960
- 5.6 area di pertinenza comune mq

6. Annotazioni particolari

Il grosso rustico è ormai inadeguato alla produzione agricola e potrebbe essere meglio utilizzato con destinazione ad abitazione e servizi alla stessa.

7. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

- | | | |
|---|---|--|
| L.R.24/85: | art.3 D.L. 378/01: | 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 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:

- 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 : SEGATTINI LUCIANA

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 esplicitiva, 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 : Segattini Luciana

La signora Segattini Luciana, nata a Pastrengo (VR) il 20/09/1943 e residente in Fontana di Villorba (TV) - via Isonzo 15 - risulta proprietaria di un terreno con fabbricato, in origine a destinazione agricola, individuato presso il Catasto Terreni al foglio 21 mappale 104 (ora foglio 21 mappale 350, come da visura allegata). Il mappale è parte di un'azienda agricola di proprietà denominata “SEGATTINI GUGLIELMO” (codice fiscale e CUAASGTGLL38B04G365F). I terreni coltivati sono ubicati in Comune di Bardolino e così identificati per complessivi ettari 25,6496 .

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE	ETTARI
21	00034		0,1782
21	00044		0,2661
21	00046		0,0649
21	00047		0,0275
21	00048		1,3200
21	00049		0,9196
21	00050		1,6808
21	00051		0,0699
21	00052		0,9294
21	00053		1,1850
21	00054		0,4633
21	00055		0,2502
21	00061		1,9325
21	00062		0,4334
21	00063		1,4450
21	00064		0,9180
21	00065		1,6000
21	00066		1,5988

21 00067	0,2248
21 00068	0,3073
21 00069	0,5019
21 00070	1,8010
21 00071	0,8434
21 00072	1,3075
21 00073	0,0608
21 00074	0,0522
21 00075	0,9190
21 00076	0,0877
21 00077	0,0122
21 00078	0,5942
21 00079	1,5239
21 00080	1,2391
21 00103	0,7757
21 00104	0,0966
21 00325	0,0197

e con il seguente riparto colturale :

Coltura	Ettari
ALBERI DA BOSCO	2,1404
PRATO	0,0966
OLIVO	2,2099
USO NON AGRICOLO	0,2385
VIGNETI	20,9642
<i>Totale</i>	<i>25,6496</i>

Si tratta di un'azienda a conduzione della famiglia, con indirizzo viticolo e limitata presenza di uliveto. Rispetto ad un periodo precedente, è cambiata l'impostazione colturale, passando da un indirizzo misto cerealicolo- zootecnico- viticolo ad uno, come dimostrato, prettamente viticolo.

La scelta produttiva ha determinato un mancato utilizzo del fabbricato in questione, poiché si tratta di una struttura adibita a stalla con annesso fienile.

L'abbandono dell'attività zootecnica trova le seguenti motivazioni :

- una piccola struttura di allevamento non consente economie di scala;
- la forte presenza antropica ha creato un'edilizia residenziale diffusa con presenza di case sparse e nuclei abitati, ponendo vincoli agli insediamenti zootecnici;
- lo sviluppo turistico ed agriturismo non si concilia con l'impegno di manodopera richiesto dalla presenza di un allevamento;
- le scelte colturali (vite ed olivo) non creano nesso funzionale tra produzioni vegetali ed attività di allevamento.

Caratteri del fabbricato in oggetto

Il fabbricato (foglio 21 mappale 104, ora foglio 21 mappale 350) presenta misure in pianta simili a ml 14,0 x 12,0 (superficie coperta 170 metri quadri e volumetria pari a circa 1.020 metri cubi, con altezza media 6,0 ml) . La tipologia costruttiva dell'edificio (data di costruzione presunta 1959, struttura in muratura, con locali a piano terra con cuccette per stabulazione fissa e fienile al piano sovrastante) lo individua come una stalla per allevamento bovini. Siamo in presenza di un rustico ormai privo di una pertinenza/nesso funzionale con il fondo agricolo di proprietà ed in conduzione. Attualmente il fabbricato è utilizzato come rimessa/ricovero attrezzi al piano terreno e non utilizzato al piano superiore, Il manufatto è parte di un nucleo rurale, in sottozona "E1" ai sensi del vigente P.R.G., in allegato sono riportate due ortofoto.

Proposta recupero del fabbricato

La proposta avanzata dalla ditta Segattini Luciana prevede la creazione di una nuova unità residenziale con annessi servizi. In particolare, si chiede l'applicazione delle lettere a) b) c) e d) dell'articolo 3 del D.L. 378/01 e/o l'applicazione dell'articolo 4 della L.R. 24/85; l'articolo 3 D.L. 378/01 (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.

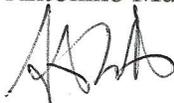
Conclusioni

La relazione evidenzia come :

- siamo in presenza di rustico inserito in un'azienda agricola di proprietà; manca tuttavia un nesso funzionale tra il fabbricato in oggetto (stalla al piano terra con fienile al piano superiore) e attività colturali e/o produttive oggi svolte (indirizzo prettamente viticolo) ;
- il rustico mostra uno stato di sottoutilizzo e di progressivo degrado, tale da rendere necessaria una sua profonda ristrutturazione.

Bardolino, 15 dicembre 2008

dr. agronomo
Antonino Murabito





EdP

AL SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE DI BARDOLINO

Oggetto: **Osservazione alla Variante Parziale del PRG adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 21 gennaio 2005.**

COSTRUZIONE NON PIU' FUNZIONALE ALLA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO IN LOC. CARLOTTE DI BARDOLINO

La sottoscritta Segatini Luciana nata a Pastrengo (VR) il 20/09/43, residente in Fontana di Villorba (TV), via Isonzo 15, C.F. SGT LCN 43P60 G365L in qualità di proprietaria dell'area su cui sorge il fabbricato individuato catastalmente nel Comune di Bardolino, foglio n. 21¹, map-pale n. 104.

Chiedo 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 nel 1959 era adibito al piano terra a stalla e ricovero di animali domestici ed il piano primo a fienile.

Tale attività integrava il reddito delle famiglie di lavoratori agricoli che risiedevano nell'azienda.

Attualmente il fondo agricolo viene coltivato unicamente a vigneto ed uliveto, molte famiglie hanno lasciato l'attività e pertanto il fabbricato sopradescritto è lasciato in disuso da parecchi anni. Per tale motivo si chiede che lo stesso possa essere riconvertito in residenza in quanto il fondo, con le coltivazioni in atto, non necessita di fabbricati ad uso di annesso rustico.

Fiduciosi nell'accoglimento della presente, con l'occasione si porgono distinti saluti.

Pastrengo, Li 23 giugno 2005

Firma... *Luciana Segatini*