

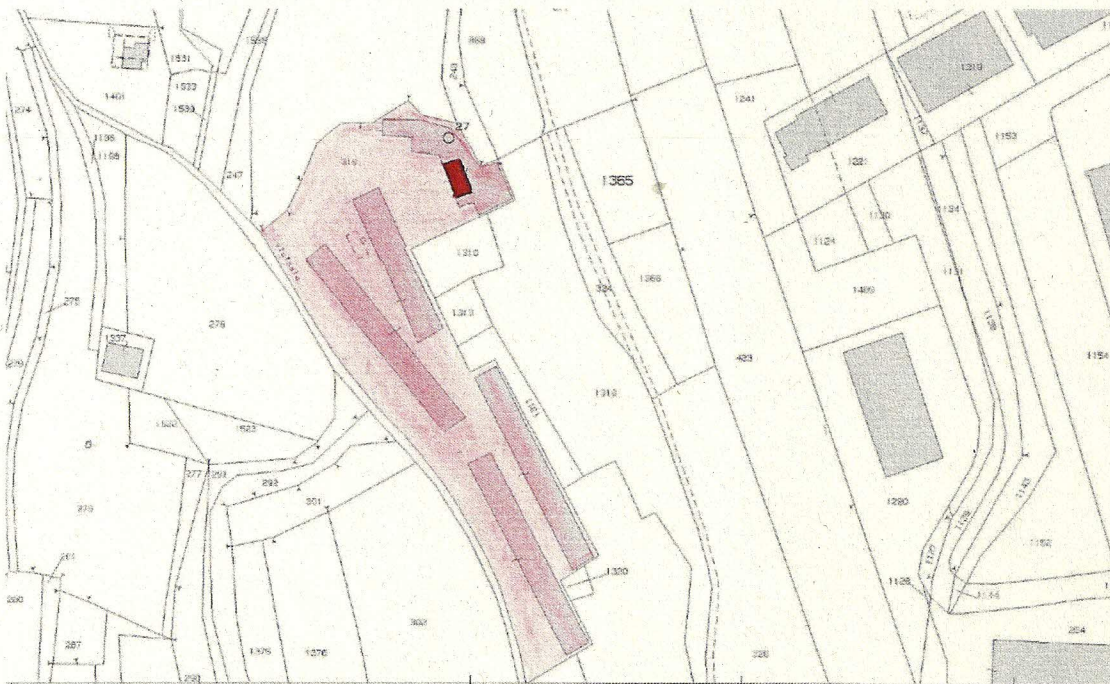
Comune di Bardolino
PIANO DEGLI INTERVENTI

Z.T.O. E: COSTRUZIONI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEI FONDI
Individuazione, interventi ammessi e nuove destinazioni d'uso
ai sensi dell'art. 44, comma 5, L.R. 11/2004

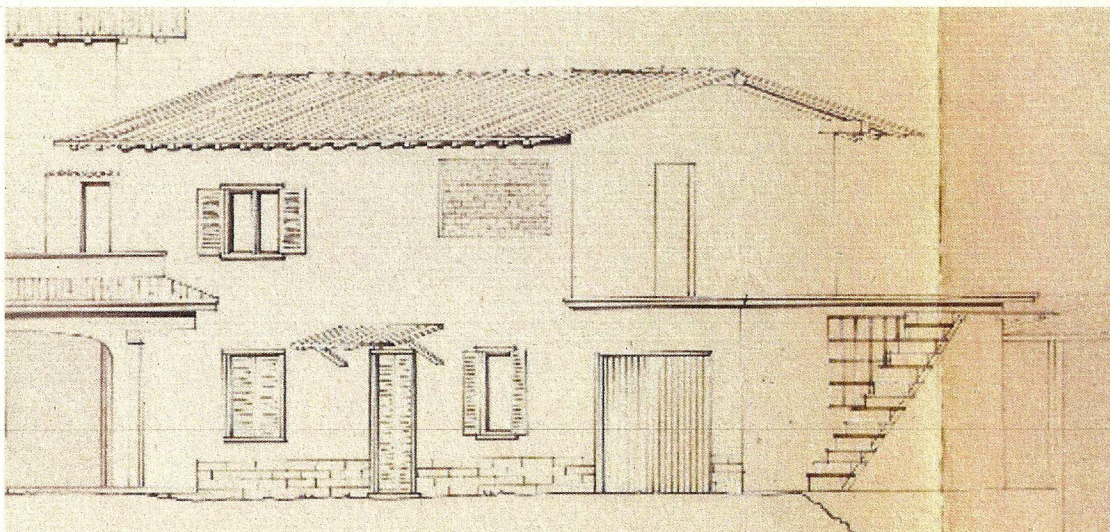
PARTE PRIMA: INDIVIDUAZIONE

Unità edilizia individuata nel P.A.T.: A.T.O. n. 4, Area di rinaturalizzazione art. 27
Azienda Agricola Monte Oliveto, via Valmarana, 1 (Calmasino)
Catasto: Foglio 16, mappale n. 319

Localizzazione in mappa catastale ed attribuzione area di pertinenza



Documentazione fotografica



PARTE SECONDA: STATO ATTUALE E PREVISIONI

1. Contesto rurale

- 1.1 Elemento di nucleo rurale
1.2 Unità isolata
1.3 Sottozona E1
1.4 Sottozona E1 speciale
1.5 Sottozona E2
1.6 In fasce di rispetto e di tutela
1.7 In prossimità di linee di 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 Presenze 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. 124,00
5.2 Altezza media: m. 3,45
5.3 Volume: mc. 428,00
5.4 Piani: n. 2
(Compresi sottotetti finestrati)
5.4 Area pertinenza esclusi.: mq. 9.998,00
5.5 Area pertinenza comune: mq. 9.998,00

6. Annotazioni particolari

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

L.R. 11/2004

- Cambio destinazione d'uso art. 44

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE:

- Residenza

PRESCRIZIONI:

- Riordino ambientale
 Rimozione di superfetazioni e costruzioni improprie
 Conservazione dei caratteri originari

Premessa

A seguito di incarico ricevuto dal proprietario signor ROSSI CESARE, in qualità di titolare del ditta azienda agricola Monte Oliveto di Rossi Cesare e proprietario dell'edificio sito in via Valmarana n°1, presso il comune di Bardolino (fraz. Calmasino) il sottoscritto dott. ROBERTO FAVA iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi della provincia di Vicenza, espone la presente Relazione tecnica, secondo quanto previsto dall'articolo 43 della legge regionale 11 2004 al comma 2, allo scopo di richiedere, un cambio d'uso da rurale a residenziale (secondo quanto previsto dall'attuale normativa urbanistica del Comune ove è presente il fabbricato) per un fabbricato rurale, non più necessario alla conduzione del fondo, identificato al foglio n°16, mappale 319 nel comune di Bardolino.

DESCRIZIONE DELL'AZIENDA

La ditta in oggetto è costituita da circa 37 ettari, parte in proprietà (circa 22.00.00 ha e la rimanente condotta con regolare contratto di affitto), distribuita nei comuni di Bardolino e Lazise. Il titolare è il signor Rossi Cesare che conduce l'azienda con il lavoro proprio, della propria famiglia (rappresentati dalla moglie e dal figlio, giovane agricoltore) e da alcuni dipendenti regolarmente assunti. Nei periodi di punta (tipicamente al momento della vendemmia e della lavorazione dei vini) sono presenti anche alcuni operatori stagionali. L'indirizzo produttivo principale è vitivinicolo (e olivicolo). I terreni sono condotti a vigneto con varietà tipiche della zona quali principalmente Corvina e Rondinella. I vigneti allevati nella maggior parte dei casi a spalliera (con l'intento di meccanizzare parte delle operazioni colturali, riducendo la manod'opera) con una età media di impianto di 10-20 anni.

La ditta appare dotata di un adeguato parco macchine, allo stato attuale, anche in considerazione dell'entrata in produzione scolarmente degli appezzamenti vitati. L'indirizzo produttivo principale è vitivinicolo con produzione di uve (Bardolino e Bardolino classico DOC). L'uva prodotta in azienda dalla scorsa vendemmia è stata tutta vinificata presso la cantina aziendale. A margine vi è la produzione di olio di oliva proveniente dalle coltivazioni aziendali.

Produzioni e servizi effettuati

Come precedentemente indicato attualmente l'azienda è a indirizzo arboricolo (vigneto e olio), indirizzo tipico in grado di valorizzare le specificità del territorio (vini DOC e DOCG), la storia e le tradizioni richiamando nel consumatore quei valori di genuinità, di tradizionalità e tipicità sempre più importanti anche nell'aspetto commerciale. Questi requisiti sono raggiunti spesso con continue innovazioni, sia tecnologiche che di metodo in grado di cambiare il volto delle aziende agricole (e del territorio) rendendo obsoleti investimenti e strutture non più rispondente (per dimensione, localizzazione, utilizzo) alle necessità del periodo contingente.

Descrizione dei fabbricati presenti oggetto di richiesta di cambio d'uso

Il fabbricato in oggetto è posto in zona agricola del comune di Bardolino, inserito all'interno della sede aziendale. La struttura originariamente previsto come fienile presenta una superficie coperta di 124 m² con un'altezza media di 3.45 m.

L'azienda presenta inoltre una serie di altri fabbricati rappresentati da una serie di capannoni adibiti in altri tempi ad allevamento di volatili.

INTERVENTO IN PROGRAMMA

Intervento prevede una riqualificazione delle strutture presenti e attualmente deputate ad uso agricolo (o misto), allo scopo di renderle maggiormente rispondenti alla attuale situazione colturale e strutturale dell'azienda agricola.

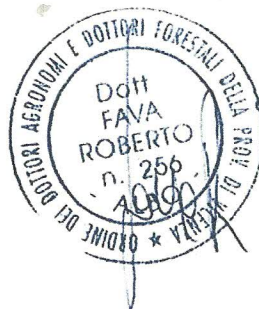
Attualmente infatti il fabbricato oggetto di relazione (ex fienile), risulta non più adeguato né utilizzabile sia in relazione agli standard richiesti per i fienili in generale (capacità di movimentazione con macchine dai foraggi, distribuzione dei carichi nell'immobile, comodità di utilizzo, dimensioni complessive) sia per l'attuale destinazione colturale che non prevede naturalmente raccolta di foraggi.

Appare quindi razionale l'applicazione della possibilità di conversione di tale superficie in volume residenziale, secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici del Comune.

Conclusioni

Gli interventi sopraelencati rientrano, a parere dello scrivente tecnico tra quelli previsti tra quelli attuabili. Infine, tra gli strumenti previsti dal Piano degli Interventi, nell'ambito di tutela del territorio la riconversione di edifici esistenti e (non più funzionali in area agricola) consente la riqualificazione del proprio territorio comunale, le riconfigurazioni dei nuclei rurali e quindi di miglioramento del proprio territorio agricolo, in un ottica di sostenibilità ambientale, oltre a soddisfare le richieste dei propri cittadini che chiedono di avere la possibilità di poter recuperare immobili altrimenti dismessi per la creazione di abitazioni (per se o per i propri figli), magari in zone periferiche rispetto ai centri di servizio del comune stesso, contribuendo così al mantenimento di una "rete" di sostegno sociale di fondamentale importanza.

Creazzo, 28/06/2013



Il tecnico
dott. Roberto Fava
Agronomo