

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 Priole

n. 1

Catasto: sezione unica, foglio 19 mappale/i 459-463

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 **204,2**
- 5.2 altezza media ml. **5,30**
- 5.3 volume mc **438,0**
- 5.4 piani (compresi sottotetti finestrati) n° **1**
- 5.5 area di pertinenza esclusiva mq **800,0**
- 5.6 area di pertinenza comune mq **/**

6. Annotazioni particolari

7. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

L.R.24/85:
ampliamento art. 4
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 : BONOMETTI GIOVANNI

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 : Bonometti Giovanni

Il signor Bonometti Giovanni, nato a Bussolengo il 01/01/1965 e residente in frazione Calmasino di Bardolino - via Priole 1 - risulta essere proprietario di un terreno a destinazione agricola individuato presso il Catasto Terreni al foglio 19 mappali 459 e 463; sul terreno insiste il fabbricato oggetto della presente relazione.

Il mappale è parte di un'azienda agricola di proprietà denominata "BONOMETTI GIOVANNI" (codice fiscale e CUA A BNMGN65A01B296R). I terreni coltivati sono ubicati in Comune di Bardolino e così identificati :

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE ETTARI
19	00065	0,1197
19	00067	0,0263
19	00154	0,2977
19	00157	0,6751
19	00163	0,0094
19	00165	0,8526
19	00166	0,0047
19	00168	0,0443
19	00188	0,7159
19	00190	0,4396
19	00461	0,3681
19	00462	0,7690

19	00478	0,0603
19	00481	0,0006
19	00482	0,0511
19	00485	0,4111
19	00487	0,0808
19	00499	0,2914
		5,2177

con il seguente riparto colturale :

Coltura	Superficie
GRANTURCO (MAIS)	0,2000
ERBA MEDICA	0,1681
PASCOLO	0,0808
PRATO	0,3522
ULIVETO	0,2630
USO NON AGRICOLO	0,1404
VIGNETI	4,0132
Totale Azienda:	5,2177

Si tratta di un'azienda a conduzione della famiglia (oltre al titolare sono impegnati il fratello e la madre), con indirizzo viticolo e limitata presenza di uliveto e colture foraggere.

La scelta produttiva determina 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, olivo) non creano nesso funzionale tra produzioni vegetali ed attività di allevamento.

Caratteri del fabbricato in oggetto

Sui mappali 459 e 463 del foglio 19, risulta insistere un fabbricato (struttura portante in ferro e copertura in lastre ondulate) con misure in pianta simili a ml 20 x 10,2 (superficie coperta 204,2 metri quadri e volumetria pari a circa 438 metri cubi, con altezza media 5,30 ml) .

La tipologia costruttiva dell'edificio (struttura aperta con box per allevamento bovini ed annesso ricovero foraggi essiccati) lo individua come una stalla, peraltro di limitate dimensioni.

Siamo in presenza di un rustico ormai privo di una pertinenza/nesso funzionale con il fondo agricolo di proprietà. Attualmente il fabbricato è praticamente in disuso, utilizzato unicamente come piccolo deposito, 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" ai sensi del vigente P.R.G., è parte di un nucleo rurale, in allegato sono riportate due ortofoto.

Proposta recupero del fabbricato

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

Tale progetto consente di utilizzare una struttura già esistente, senza ulteriore consumo di territorio agricolo; inoltre si viene ad eliminare un elemento non più produttivo, mal posizionato (stalla in prossimità di unità abitative) ed in condizioni di degrado.

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 con fienile) e attività colturali e/o produttive oggi svolte (indirizzo 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



COMUNE DI BARDOLINO (Provincia di Verona)		
23 MAR. 2005		
Prof. N° <u>4564</u>	Fasc. <u>3</u>	Classe <u>4</u>

EDR

Bardolino, li 17.03.2005

Ill.mo Signor

SINDACO

del comune di

37011 BARDOLINO (VR)

OGGETTO : Osservazione alla Variante Parziale al P.R.G. – VI 2004.

Il sottoscritto BONOMETTI GIOVANNI nato a Bussolengo il 01.01.1965 e residente in località Priole n° 1 a Calmasino di Bardolino è comproprietario con il fratello Daniele e con la madre Nicolis Olga dell'azienda agricola ivi ubicata che conduce direttamente con la propria famiglia.

Il fondo è composto da tre appezzamenti di terreno staccati e sviluppa una superficie complessiva di Ha 04.48.99 interamente coltivati a vigneto ed uliveto; l'agglomerato residenziale con relativi annessi rustici insiste sull'appezzamento di terreno sito in località Priole n° 1 di Calmasino distinto al Catasto Terreni del comune di Bardolino – Foglio 19 particelle 459, 463, 65, 41, 163.

Considerato che:

- L'azienda agricola era un tempo condotta a colture miste con presenza di seminativo e prato che permetteva il sostentamento di un piccolo allevamento bovino che è stato abbandonato da circa 10 anni per dare all'attività un orientamento più specialistico e consono alla zona;
- L'azienda è quasi interamente coltivata a vigneto tipico "Bardolino D.O.C." e pertanto la piccola stalla preesistente non è più funzionale

alla conduzione del fondo;

- La vecchia struttura che collega il fabbricato residenziale con gli annessi rustici più recenti è obsoleta e sottosfruttata; la struttura portante in ferro e la copertura in lastre ondulate è da sostituire.

Tutto ciò premesso chiede la possibilità di demolire e ricostruire nell'ambito dell'area di pertinenza un nuovo corpo di fabbrica con destinazione residenziale che permetta il recupero della volumetria demolita e della superficie aperta destinata a porticati.

Allega alla presente scheda, estratto di PRG vigente ed adottato con evidenziato in rosso l'edificio e l'area di pertinenza.

Confidando nel favorevole accoglimento della presente istanza invio distinti saluti.

In fede

Bonometti Giovanni

Bonometti Giovanni