

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 13.3.2

N. progressivo

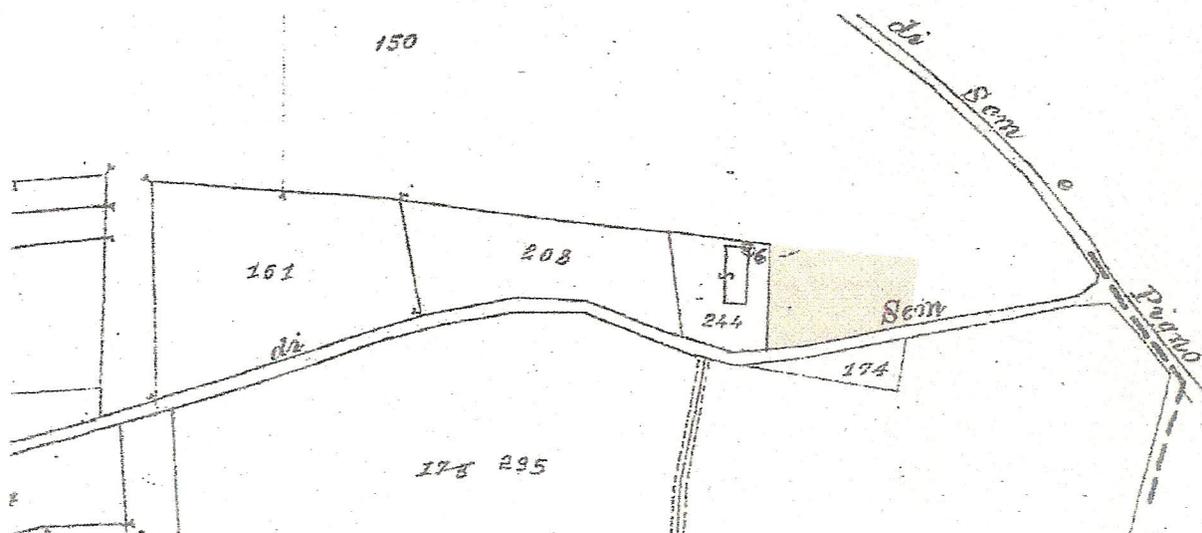
3

Località/via Strada Sem e Pigno

n. _____

Catasto: sezione unica, foglio 1 mappale/i 150 (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:
laboratorio di fabbro (parte)
- 4.4 in parziale disuso
- 4.5 non utilizzato

5. Caratteristiche dimensionali

- 5.1 superficie coperta mq 80+20
- 5.2 altezza media ml. 6 (3)
- 5.3 volume mc 540
- 5.4 piani (compresi sottotetti finestrati) n°. 2 (1)
- 5.5 area di pertinenza esclusiva mq 900
- 5.6 area di pertinenza comune mq

6. Annotazioni particolari

Annesso rustico in disuso come tale e in discrete condizioni, affiancato da elemento minore in muratura e da tettoie precarie.

7. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

L.R.24/85:

- ampliamento art. 4
- 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 : MARZARI MARIO – NR. 45

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 - 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: Marzari Mario

Il signor Marzari Mario, nato a Verona il 27/03/1917, risulta 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	porzione	Qualità	Superficie ettari
1	150	AA	vigneto	1,6900
1	150	AB	Uliveto	0,4500
1	150	AC	Semin arbor	0,7051

per complessivi ettari 2,8451 .

Dalle informazioni raccolte presso l'Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura, il mappale su cui insiste il fabbricato non risulta inserito nel fascicolo aziendale di alcuna azienda agricola; lo stesso signor Marzari Mario non risulta essere titolare di impresa agricola o detentrica di partita iva nel settore primario.

Caratteri del fabbricato in oggetto

Il fabbricato (foglio 1, mappale 150, adesso foglio 1 mappale 244 sub 3 e sub 4), presenta una pianta rettangolare, (superficie coperta 120 metri quadri e volumetria pari a circa 540 metri cubi; altezza 6 ml). La tipologia costruttiva dell'edificio individua una destinazione a locale ricovero piccole attrezzature e conservazione prodotti aziendali, unita ad una componente residenziale.

Come ben mostrato nella fotografia, allegata alla pratica del signor Marzari Vittorio, 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;
- parte al secondo piano obsoleta (fienile in assenza di attività di allevamento).

Siamo, pertanto, in presenza di un rustico privo di una pertinenza con un fondo agricolo e di requisiti tecnico – costruttivi. Attualmente il fabbricato è sotto-utilizzato (laboratorio fabbro), viene pertanto a costituire un elemento di degrado sia dal punto di vista agricolo sia da quello paesaggistico. Il manufatto, posto in sottozona “E2” ai sensi del vigente P.R.G., è elemento di nucleo rurale.

Proposta recupero del fabbricato

La proposta indica la creazione di una nuova unità residenziale e/o laboratorio artigiano; si prevede l'accorpamento delle parti con l'unità principale. Si chiede l'applicazione dell'articolo 3 del D.L. 378/01 e/o l'applicazione dell'art. 4 della L.R. 24/85; in particolare, l'articolo 3 (definizioni degli interventi edilizi) D.L. 378/01 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. Come prescrizione, è prevista la rimozione di superfetazioni e costruzioni improprie (tettoie precarie).

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;
- il rustico si presenta in condizioni di parziale utilizzo, venendo a costituire un elemento di degrado dal punto di vista agricolo e da quello paesaggistico.

Bardolino, 15 dicembre 2008

dr. agronomo
Antonino Murabito

