

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 13.3.4

N. progressivo

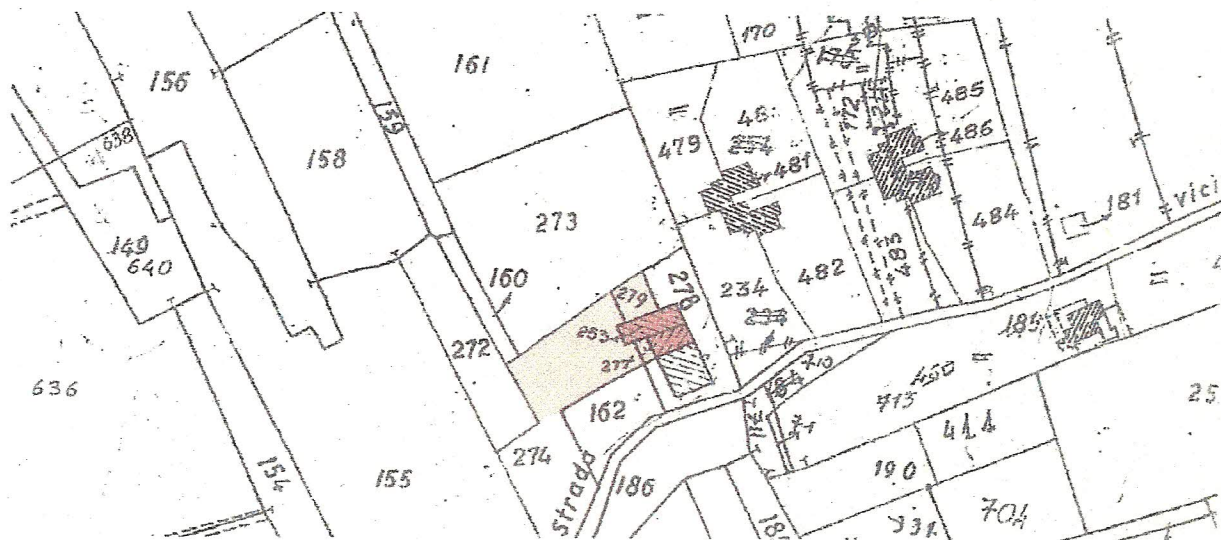
8

Località/via Loc. Casaretti

n. _____

Catasto: sezione unica, foglio 15 mappale/i 253, 274 (parte), 277, 279

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. 4.5
- 5.3 volume mc 765
- 5.4 piani (compresi sottotetti finestrati) n°. 2
- 5.5 area di pertinenza esclusiva mq 870
- 5.6 area di pertinenza comune mq

6. Annotazioni particolari

Porzione rustica di piccola corte rurale in pessime condizioni.

7. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

- | | | |
|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> ampliamento art. 4 | <input checked="" type="checkbox"/> art.3 D.L. 378/01: lettere a) b) c) d) | <input type="checkbox"/> altri: |
| <input type="checkbox"/> ampliamento art. 7 | | <input type="checkbox"/> demolizione senza ricostruzione |
| | | <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 : CALDANA ARMANDO – MERZI SILVIA - 50

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 esplicita, 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

I signori Caldana Armando e Merzi Silvia risultano proprietari di un terreno a destinazione agricola, individuato presso il Catasto Terreni al foglio 15 mappale 277 (ora foglio 15 mappale 805); sul terreno insiste il fabbricato oggetto della presente relazione. Il manufatto è individuato come porzione di piccola corte rurale; nella pratica sono inoltre inseriti le particelle 253, 274 (parte) e 279 del foglio 15. I mappali sono parte di un'azienda agricola di proprietà denominata "CALDANA ARMANDO" (codice fiscale e CUA CLDRND32H21A650I). I terreni coltivati sono ubicati in Comune di Bardolino e così identificati :

15	196	vigneto	0,3778
15	211	vigneto	0,5688
15	212	vigneto	0,6246
15	215	vigneto	0,4290
15	216	vigneto	0,1087
15	255	vigneto	0,3848
15	265	vigneto	0,5600
15	272	vigneto	0,0723
15	273	vigneto	0,2409
15	274	vigneto	0,1197
15	275	vigneto	0,2048
15	332	seminativo	0,3182
15	333	seminativo	0,5633
16	221	vigneto	0,7870
16	222	uliveto	0,0694
16	224	uliveto	0,1721

L'azienda agricola presenta una impostazione produttiva volta alla coltivazione della vite per la produzione di vino Bardolino, con ridotte superfici a prato ed ulivo. La scelta della famiglia Caldana - Merzi determina un mancato utilizzo della componente rurale del fabbricato in questione,

poiché si tratta di una struttura in origine 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 (viticolo) non creano alcun nesso funzionale tra produzioni vegetali ed attività di allevamento.

Caratteri del fabbricato in oggetto

Sul foglio 15 mappale 277 (ora foglio 15 mappale 805), risulta insistere un fabbricato con misure in pianta simili a ml 21 x 8 (superficie coperta 170 metri quadri e volumetria pari a circa 765 metri cubi, con altezza media 4,5 ml). Il rustico è parte di un'aggregazione ad una fabbricato a destinazione residenziale – produttiva. La tipologia costruttiva dell'edificio (piano terra adibito a stalla e piano primo utilizzato come fienile) lo individua come una "cortina agricola", dove in origine la residenza del conduttore si univa all'allevamento zootecnico (piccola stalla da latte e carne) ed al ricovero foraggi essiccati. Siamo in presenza di un rustico ormai privo di una pertinenza/nesso funzionale con il fondo agricolo di proprietà, in quanto :

- è stata abbandonata l'attività di allevamento; in ogni caso la struttura zootecnica è sicuramente obsoleta;
- l'indirizzo produttivo praticato, e da ritenersi ordinario per il territorio in esame, è viticolo - olivicolo;
- la parte in origine adibita a deposito foraggi, presenta caratteri tecnici (superfici, aperture) inadeguati per altri utilizzi agricoli.

Attualmente il fabbricato è praticamente in disuso ed in condizioni di decadimento, venendo a costituire un oggettivo elemento di degrado sia dal punto di vista agricolo sia da quello paesaggistico. Il rustico, posto in sottozona " E2 " 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 Caldana - Merzi prevede 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, con l'accorpamento delle parti con l'unità principale ad uso residenziale.

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; inoltre si viene ad eliminare un elemento non più produttivo, in condizioni di non utilizzo e mal posizionato (stalla – fienile in prossimità di unità abitative). Come prescrizione, è previsto un riordino ambientale e conservazione dei caratteri originari.

Conclusioni

La relazione evidenzia come :

- siamo in presenza di un 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/olivicolo) ;
- il fabbricato presenta caratteri tecnico – costruttivi sicuramente obsoleti ;
- il rustico mostra uno stato di non utilizzo e di progressivo degrado, tale da rendere necessaria una sua profonda ristrutturazione.

Bardolino, 15 dicembre 2008

dr. agronomo
Antonino Murabito

