

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

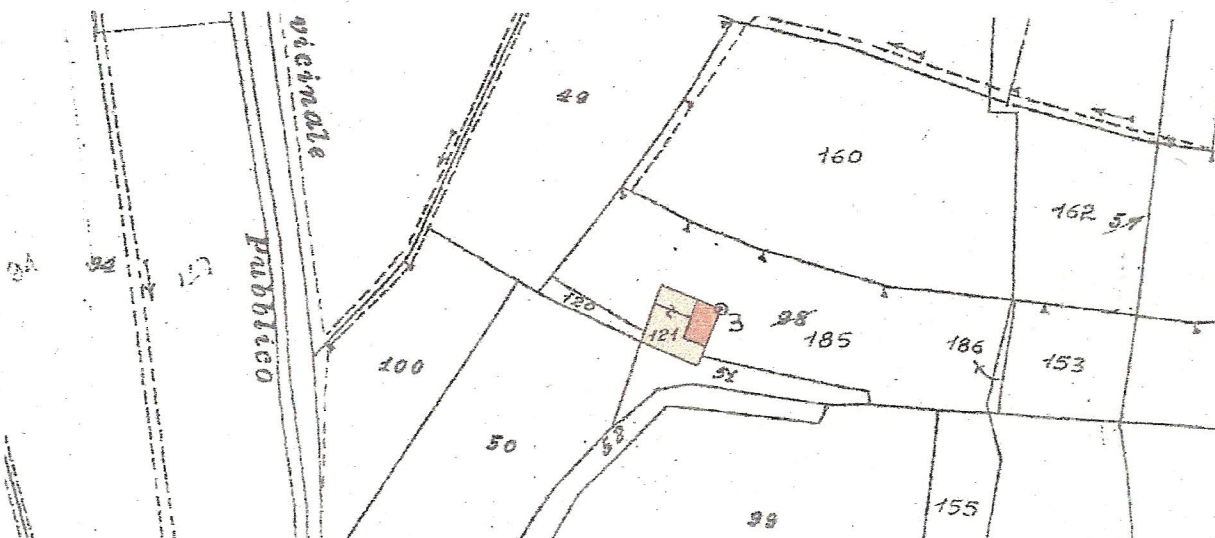
11

Località/via Loc. Colombaretta

n. _____

Catasto: sezione unica, foglio 19 mappale/i 121

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 97
- 5.2 altezza media ml. 7.5
- 5.3 volume mc 727
- 5.4 piani (compresi sottotetti finestrati) n° 3
- 5.5 area di pertinenza esclusiva mq
- 5.6 area di pertinenza comune mq 250

6. Annotazioni particolari

Parte rustica di piccolo insediamento agricolo tradizionale, eventualmente utilizzabile per ampliare la residenza, data la scarsa funzionalità alla produzione agricola. Peraltro strutture più recenti e più funzionali ma negative dal punto di vista ambientale vanno riordinate.

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 : BERTASI LUIGI - 53

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 Ditta : Bertasi Luigi

Il signor Bertasi Luigi, nato a Bardolino il 24/05/1966, risulta proprietario di terreni a destinazione agricola; il piccolo fabbricato, oggetto della presente relazione, è individuato presso il Catasto Terreni al foglio 19 particella 121. I mappali sono parte di un'azienda agricola denominata "BERTASI LUIGI" (codice fiscale e CUA BRTLGU66E24A650J). I terreni coltivati sono ubicati in Comune di Bardolino e così identificati :

fg	mappale	coltura	ettari
19	50	vigneto	0,3939
19	51	vigneto	0,0460
19	53	tare e incolti	0,0175
19	120	tare e incolti	0,0120
19	121	tare e incolti	0,0285
19	185	vigneto	0,3273
19	186	vigneto	0,0038
19	480	tare e incolti	0,0664
19	484	vigneto	0,0034
19	486	vigneto	0,1115
19	488	seminativo	0,0310
19	492	seminativo	0,1280
19	494	vigneto	0,2065
19	495	vigneto	0,0100

L'azienda agricola Bertasi Luigi, di estensione molto ridotta, presenta un'impostazione produttiva volta alla coltivazione della vite per la produzione di vino Bardolino. Il rustico in esame, contiguo alla casa di abitazione, era in origine una piccola stalla con sovrastante fienile. La tipologia costruttiva dell'edificio (struttura in muratura, locali a piano terra adibiti a ricovero bovini da latte con cuccette a posta fissa e fienile/magazzino prodotti in essere al piano sovrastante) lo individua come un manufatto in origine destinato al servizio di un'azienda agricola, presumibilmente cerealicolo - zootecnica, sempre di limitata estensione.

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 agrituristico 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.

Ancora, il manufatto presenta caratteri tecnici (superfici, aperture) inadeguati per i moderni utilizzi agricoli.

Caratteri del fabbricato in oggetto

Sul mappale 121 del foglio 19 risulta insistere il fabbricato, con misure in pianta simili a ml 12 x 8 ml (superficie coperta 97 metri quadri, volumetria pari a circa 727 metri cubi, con altezza media 7,50 ml). La tipologia costruttiva dell'edificio, posto all'interno di un nucleo rurale, lo individua come componente di una "cortina agricola" dove in origine, alla residenza del conduttore, si univa il ricovero degli animali allevati per le esigenze aziendali (bovini da latte e/o carne) con sovrastante fienile. Siamo in presenza di un rustico ormai privo di una pertinenza/nesso funzionale con il fondo agricolo di proprietà, in quanto :

- il manufatto presenta caratteri tecnici (superfici, aperture, aree di manovra, disposizione interna) inadeguati per utilizzi zootecnici;
- il rustico in esame è, inoltre, contiguo alla parte abitativa;
- la zootecnia in azienda è, come visto, definitivamente abbandonata.

Al presente, il fabbricato è praticamente in disuso ed in condizioni di scarsa manutenzione, venendo a costituire un oggettivo elemento di degrado sia dal punto di vista agricolo sia da quello paesaggistico. Il rustico, 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 Bertasi Luigi 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 ed in stato di degrado manutentivo.

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 (vecchia stalla - fienile) e attività colturali e/o produttive oggi svolte (indirizzo viticolo) ;
- il fabbricato, anche nella sua componente "ricovero attrezzi", presenta caratteri tecnico - costruttivi sicuramente obsoleti ;
- si trova mal posizionato (stalla contigua ad una componente abitativa) ;
- 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

