

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 nella Tavola del Piano degli Interventi

N. progressivo

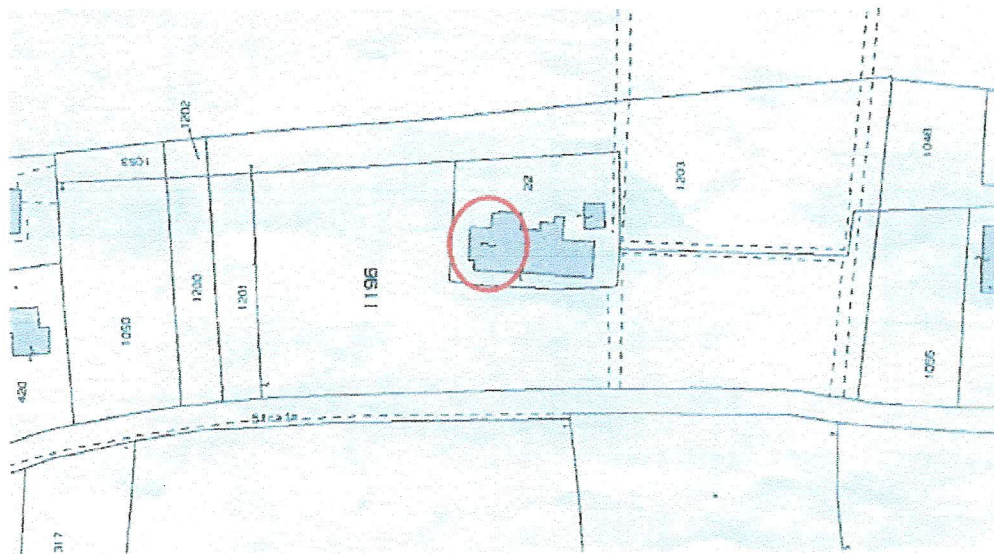
59

Via Costabella

n. 33

Catasto: sezione unica, foglio 13 mappale 22 sub 9

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
- 4.3 altro:
- 4.4 in parziale disuso
- 4.5 non utilizzato

5. Caratteristiche dimensionali

- 5.1 superficie coperta mq 126+ 37
- 5.2 altezza media ml. 7,0 - 3,4
- 5.3 volume mc 785+126
- 5.4 piani (compresi sottotetti finestrati) n°. 2 - 1
- 5.5 area di pertinenza esclusiva mq
- 5.6 area di pertinenza comune mq 1511

6. Annotazioni particolari

Piccolo rustico contiguo all'abitazione, utilizzabile per l'ampliamento di questa o come alloggio autonomo.

7. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

- | | | |
|---|---|--|
| L.R.24/85: | art.3 D.L. 380/01: | altri: |
| <input type="checkbox"/> ampliamento art. 4 | <input checked="" type="checkbox"/> lettere a) b) c) d) | <input type="checkbox"/> demolizione senza ricostruzione |
| <input type="checkbox"/> ampliamento art. 7 | | <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

Geom. Giorgio Gallina
Via della Repubblica, 44/b
37010 AFFI (VR)
gallina.studio@gmail.com

**RELAZIONE TECNICA RELATIVA AL FABBRICATO SITO IN VIA COSTABELLA, 33
NON PIU' FUNZIONALE ALLA CONDUZIONE DEL FONDO**

Ditta : Rebaudi Marinella in Lenotti

Il fabbricato oggetto della presente relazione è ubicato in Comune di Bardolino, via Costabella, 33.
Il fabbricato ricade in zona di P.R.G. "E2 - Sottozona Agricola".

Trattasi di unità immobiliare adiacente al fabbricato di abitazione, disposta una parte su due piani e una parte al piano terra, identificata al catasto fabbricati del Comune di Bardolino al foglio 13 mappale 22 sub 9 e così composta:

al piano terra da un locale cantina e due locali deposito e un piccolo ripostiglio per mq. 138,97;
al piano primo da due soffitte per mq. 81,97.

La proprietaria Rebaudi Marinella ha acquisito il bene nel 2002 per donazione del marito dott. Lenotti Luciano che ne era entrato in possesso per eredità del padre. Entrambi i coniugi non sono mai stati titolari di impresa agricola o detentrici di partita Iva o aventi requisiti di imprenditori agricoli e già dal 2002 il fabbricato era censito in catasto come fabbricato urbano.

La maggior parte dei terreni dell'originaria proprietà è stata venduta negli anni sessanta all'Azienda Agricola Costadoro ed il terreno rimasto di ha 1,3161 circostante il fabbricato e composto dai mappali n. 1196-1200-1201-1202-1203 del foglio 13, viene attualmente utilizzato come giardino con presenza di cedri del libano e piante aghifoglie di alto fusto, come campo da calcetto, e come spazio circostante la piscina (vedi documentazione fotografica allegata).

Sul terreno è stata fatta da tempo denuncia di espianto viti con vendita dei diritti (bollini).

Dovrà essere aggiornata catastalmente la qualità dei terreni.

Il fabbricato essendo contiguo alla parte abitativa viene utilizzato al piano terra come accessorio all'abitazione: autorimessa, deposito imbarcazione e ripostiglio, mentre il piano primo è inutilizzato.

Per quanto evidenziato nella presente relazione, non essendo in presenza di azienda agricola il fabbricato non ha più da tempo alcuna funzionalità diretta rispetto al fondo sia per l'inesistenza di attrezzature e mezzi agricoli sia per la mancanza di prodotti agricoli da depositare, si chiede quindi il cambio di destinazione d'uso ad abitazione.

Affi 14.02.2014



Comune di Bardolino
Provincia di Verona

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

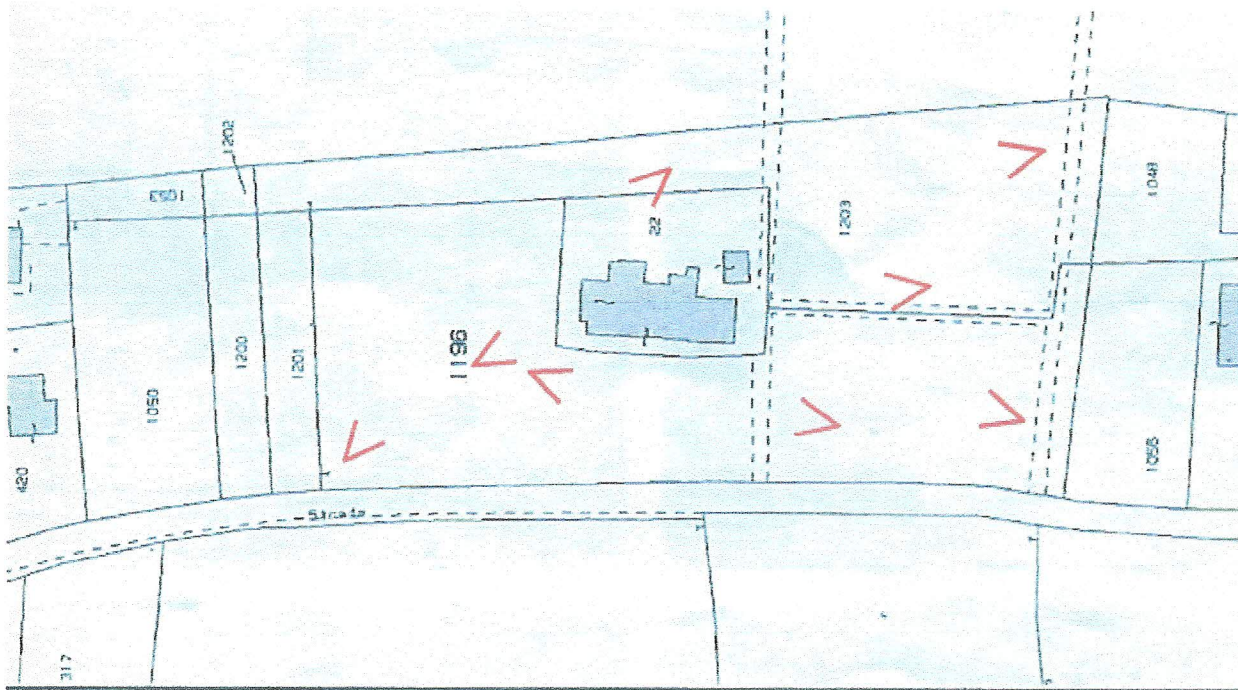
Allegata alle Osservazioni al Primo Piano degli Interventi
e relativa ai terreni di proprietà in via Costabella, 33

richiedente : **Rebaudi Marinella in Lenotti**

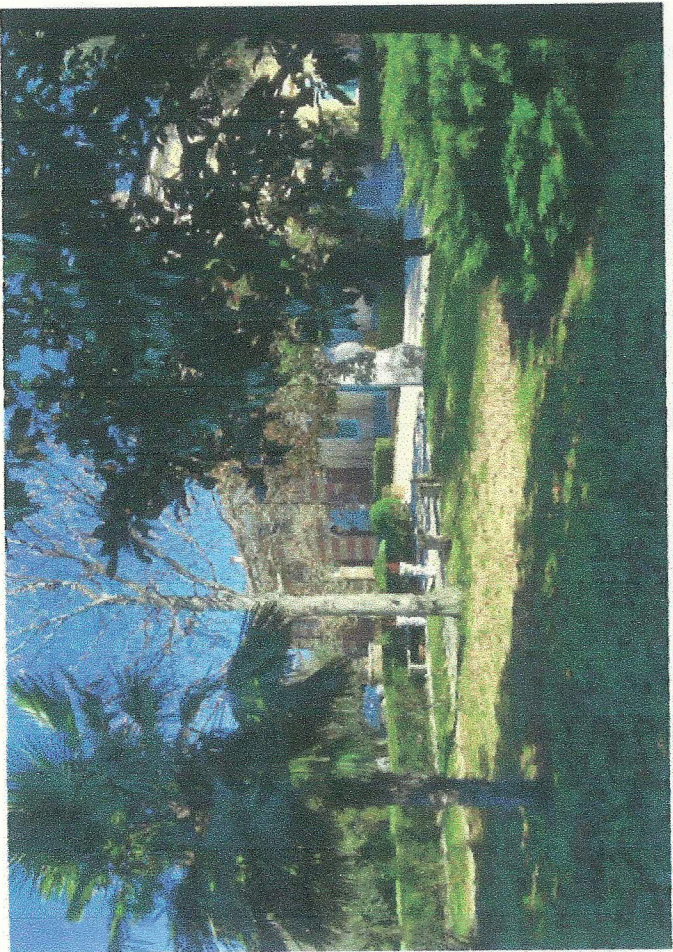
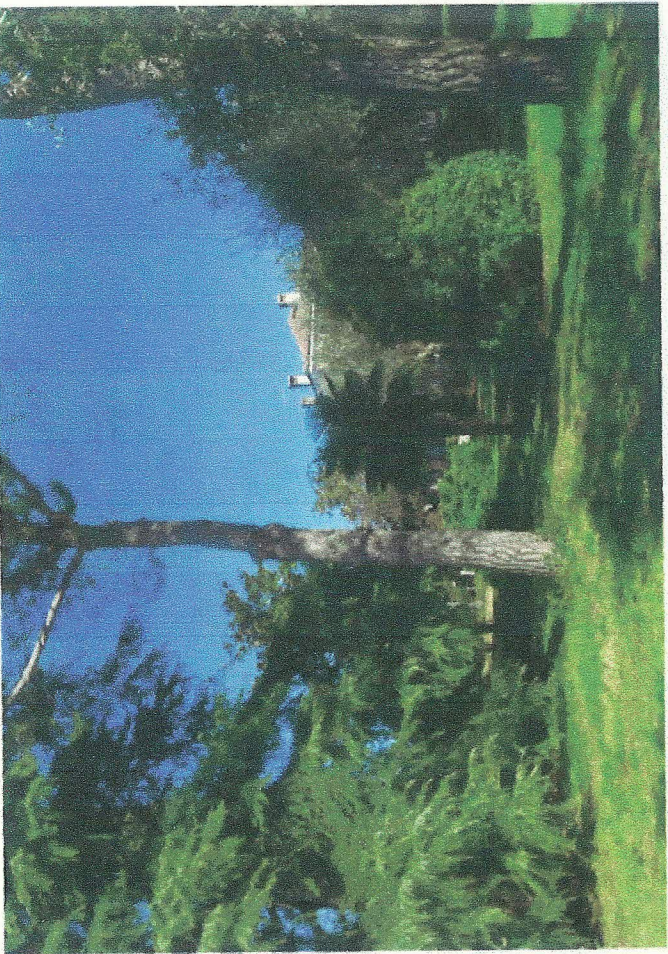
Geom. Giorgio Gallina

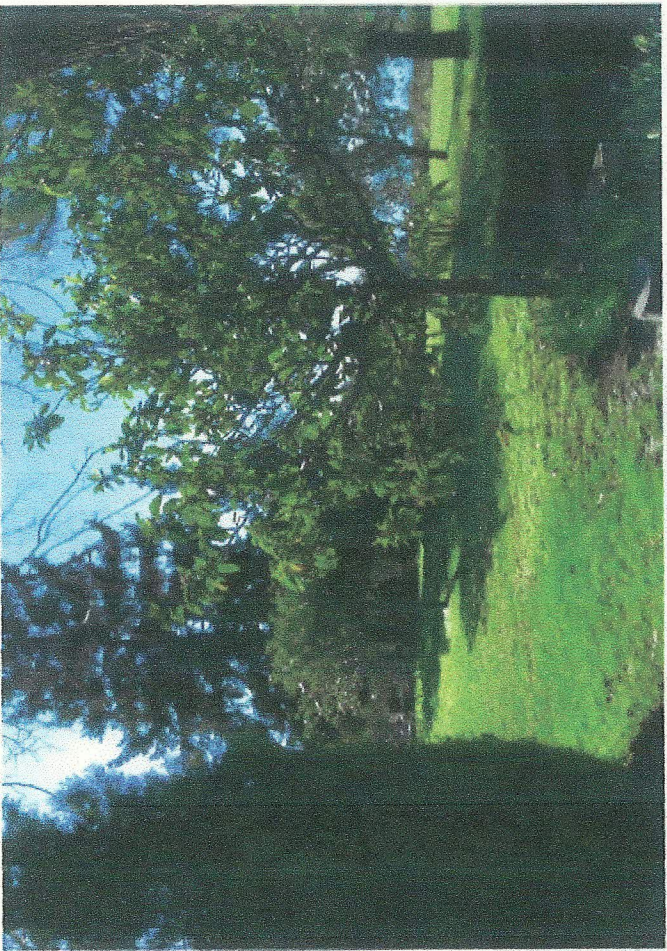
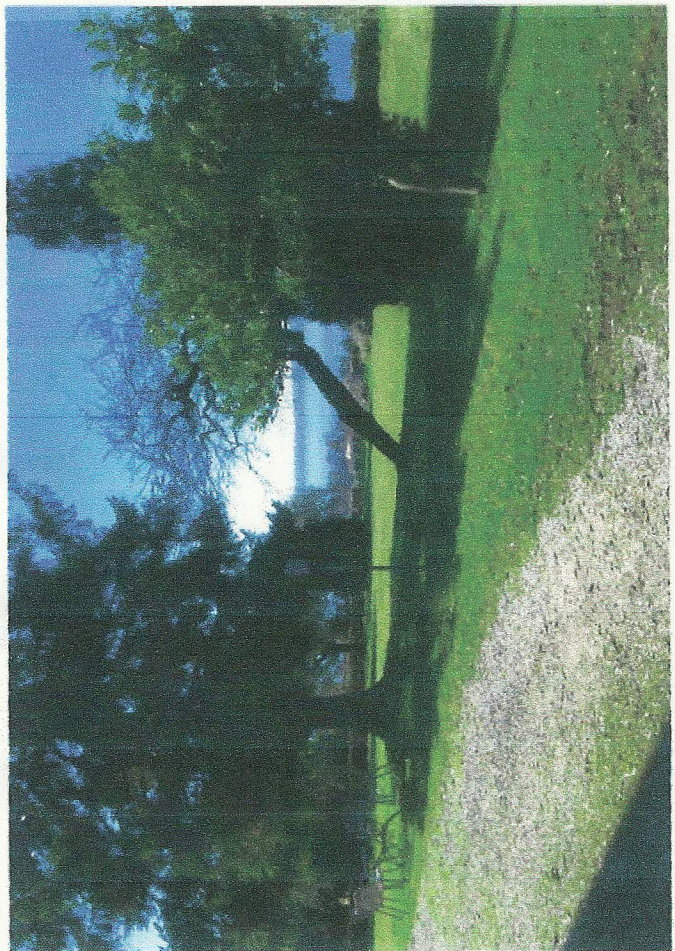
Via della Repubblica 44/b
37010 Affi (Vr)
Tel. / fax 0457236169
E-mail gallina.studio@gmail.com

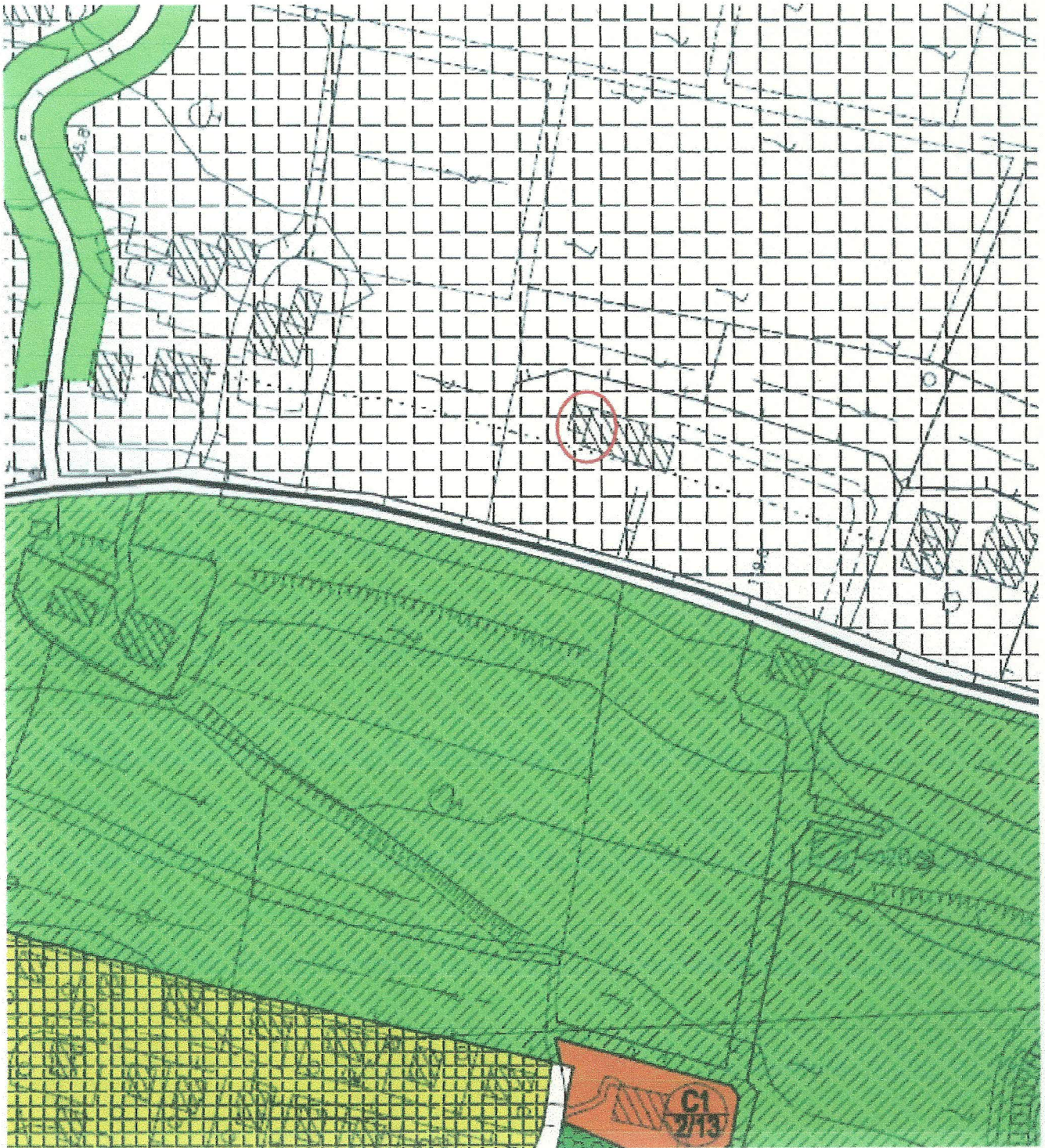
Geom. Giorgio Gallina
Via della Repubblica, 44/b
37010 AFFI (VR)
gallina.studio@gmail.com



CONI OTTICI DI VISUALE







ESTRATTO DI P.R.G.

"Sottozona Agricola E 2"

del Territorio
TO FABBRICATI
Provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bardolino
Via Costabella _____ civ. _____

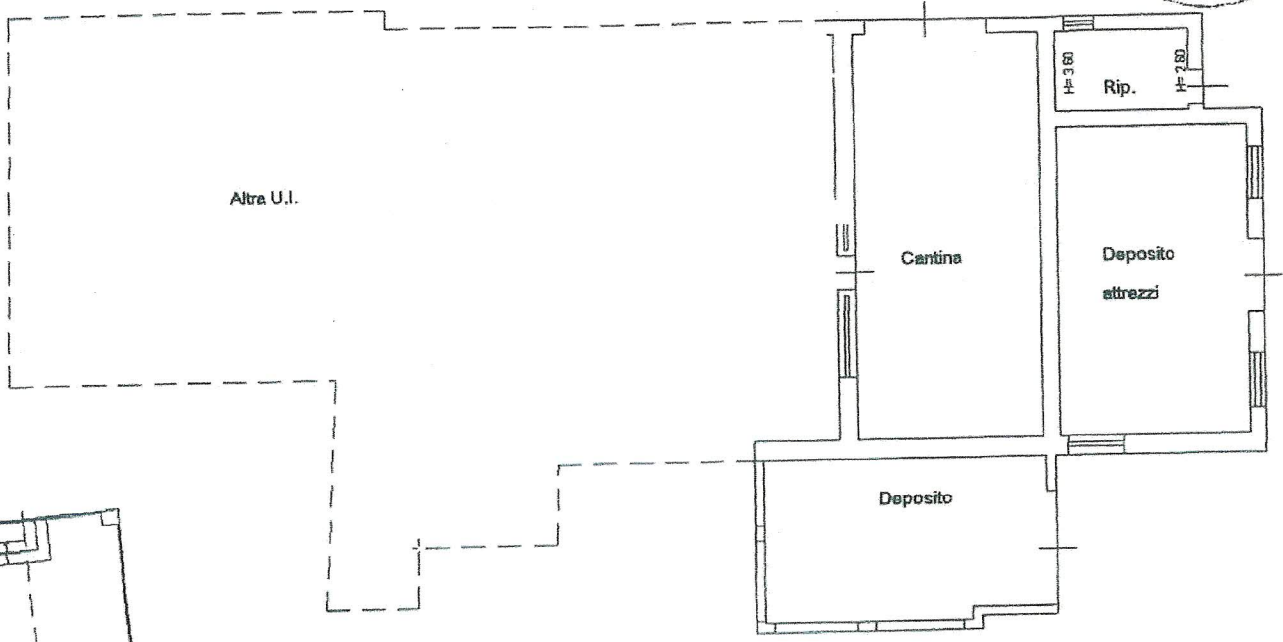
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 13
Particella: 22
Subalterno: 9

Compilata da:
Gallina Giorgio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Verona N. 1847

n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
H:2.75

Giorgio Gallina



PIANO PRIMO
H:2.80

