



### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**OGGETTO:** PROGETTO DI PIANO DI RECUPERO DI UN NUCLEO RURALE EDIFICATO ALL'INTERNO DI AZIENDA AGRICOLA SITA IN VIA DOSSOBUONO, 93 LOC. "PANTINA" DEL CAPOLUOGO DI PROPRIETÀ DELLA

DITTA: **"GIACOPUZZI MARIO E GRAZIANO S.S."**

In riferimento all'art. 15 della L.R. 61/85, così come definito dall'art. 31 della L. 457/78, con la presente si intendono illustrare le caratteristiche dell'aggregato rurale all'interno del fondo agricolo in oggetto e le previsioni del relativo piano di recupero.

Si premette che la Committenza in oggetto è legittimata ad avvalersi di tale Piano, in quanto nella Sottozona rurale di appartenenza "E-4", la proprietà racchiusa in un unico corpo è di circa il 60% rispetto alla minima richiesta della zona perimetrata (20%).

### INQUADRAMENTO AZIENDALE

L'azienda agricola risulta avere un'unica consistenza fondiaria in proprietà interessata a tale intervento, di mq. 131.536,00 su un terreno pressochè pianeggiante; si trova in buona parte nella Sottozona "E-2" (Aree agricole tipiche e specializzate), mentre la parte restante, dove sono anche presenti i fabbricati, è nella Sottozona "E-4" (Aree agricole all'interno di ambiti rurali) e comunque tutta la proprietà non è soggetta a Vincolo Paesaggistico.

Il fondo è coltivato a seminativo e frutteto, con la presenza lungo i confini di isolate alberature e così pure intorno ai fabbricati residenziali, mentre esiste lungo il fosso "Ferriadon" adiacente alle proprietà lato ovest, un breve filare di vegetazione riparia arborea.

La proprietà risulta recintata lungo la Via Dossobuono con muretto in cemento, inferriata metallica e relativo cancello carraio, mentre i restanti confini sono con paletti in ferro o c.l.s. e rete metallica.

All'interno dell'area cortiva, definita catastalmente al N.C.T. al Fg. 24 mapp. 798 e con sup. di mq. 17.769,00, sono presenti i fabbricati aziendali e tutta la superficie non coltivata e non occupata da manufatti o costruzioni, è destinata in buona parte ad area di transito e/o manovra automezzi, formata da terra battuta e ghiaia, mentre la restante è a verde privato.

I titolari dell'azienda agricola abitano stabilmente la corte dal 1977 con i relativi nuclei familiari, hanno qualifica di imprenditore agricolo a titolo professionale e l'azienda stessa si occupa contestualmente della coltivazione della campagna e dell'allevamento di bovini da carne.

Attualmente, tutti gli edifici presenti sono destinati alla conduzione del fondo e, per quanto riguarda le descrizioni delle singole costruzioni e manufatti, si vedano le schede allegate.

Si precisa che la zona non è ancora servita dalla rete fognaria pubblica e, pertanto, i reflui di tipo civile relativi alle abitazioni esistenti, sono scaricati in suolo mediante fosse settiche e relativi pozzi perdenti; invece tutte le acque meteoriche sono scaricate direttamente al suolo.

La viabilità principale è costituita dalla strada comunale Via Dossobuono che costeggia a sud la proprietà e da cui si accede unicamente al fondo, mentre tutti gli appezzamenti interni sono collegati tramite capezzagne private; non sono presenti nel fondo servitù in attraversamento, sia superficiali che interrati.

### STATO ATTUALE ALLEVAMENTO

Allo stato attuale sono attive n° 3 stalle con superficie coperta complessiva di mq. 1264,21 e con un carico UNITÀ CAPO GROSSO di bovini da carne, dichiarato dai

committenti, di circa 145 capi; il programma di smaltimento liquami è già stato reso noto agli Enti preposti, mediante trasporto in altra sede.

Nella verifica della attuale tipologia di allevamento, in base alla D.g.r. 22/12/89 n° 7949, l'azienda risulta essere inquadrata in "ALLEVAMENTO INTENSIVO" e in "CLASSE 1", in quanto il carico di bestiame, in base alla superficie fondiaria, è superiore ai 40,00 q.li di peso vivo animale per ettaro, ma comunque di fatto è inferiore ai 150 capi UCGb.

Riguardo alla classificazione tipologica dell'attuale allevamento bovino, si precisa:

- |   |                  |
|---|------------------|
| - stabulazione su lettiera  | = punti 0        |
| - sistema di ventilazione è naturale  | = punti 0        |
| - sistema di stoccaggio e trattamento delle deiezioni è in concimaie letame | = <u>punti 0</u> |
| <b>TOTALE</b>   | <b>= punti 0</b> |

## PREVISIONE DI PROGETTO

L'ipotesi progettuale relativa al Piano di Recupero che si propone, prende spunto dalla necessità di mantenere e migliorare l'organizzazione funzionale e qualitativa dei manufatti esistenti, che risultano nel complesso degradati data l'usura del tempo, con la previsione anche di ampliamento mediante nuova edificazione ad uso produttivo.

Nello specifico si prevede in ordine di priorità:

- 1) Realizzazione di un nuovo fabbricato con superficie coperta di mq. 1.963,00 composto per la maggior parte da una zona ad uso allevamento bovini da carne con sup. di mq. 1.566,50 e da un locale magazzino con sup. di mq. 396,50; inoltre nelle vicinanze, sarà eseguita la relativa concimaia aperta per il letame con dimensioni adeguate al carico bovini e questo intervento sarà ubicato nella parte retrostante la zona cortiva e a fianco del deposito foraggio aperto esistente;
- 2) manutenzione straordinaria dei fabbricati (3)-(8)-(10) ad uso stalla e i fabbricati (4)-(5)-(11) ad uso depositi con relativa tinteggiatura a tonalità di terre rosse in modo da migliorare la presentazione prospettica;



- 3) manutenzione e/o ristrutturazione dei fabbricati abitativi (1) e (2) con relativa tinteggiatura dei prospetti, come voce 2);
- 4) demolizione di un'area pavimentata (6) leggermente interrata ad uso deposito aperto foraggio ormai di vecchia costruzione e successivo ripristino del livello della quota campagna;
- 5) sistemazione degli spazi aperti e delle aree verdi esistenti posizionando nuovi filari di alberature di perimetrazione della zona cortiva, pavimentazioni attorno alle abitazioni e stesa di ghiaino nelle zone soggette a viabilità interna.

Riguardo alla nuova stalla, sulla base di quanto disposto dalla D.G.R. 7949/89, la distanza a cui la stessa sarà posizionata rispetto alle abitazioni rurali vicine, sarà di m. 100,00: infatti, come dimostrato dalla Relazione Agronomica allegata, risulta essere di "Classe 1" in base alla dimensione della superficie interna di stabulazione pari a mq. 1166,10 e quindi alla capacità di contenere il carico di bestiame che di fatto è inferiore a 150 UCGb (unità capo grosso bovino) e con punteggio "uguale a zero" in quanto adotta:

- |    |                                  |     |
|----|----------------------------------|-----|
| a) | stabulazione su lettiera         | = 0 |
| b) | sistema di ventilazione naturale | = 0 |
| c) | concimaie letame                 | = 0 |

In merito alla stima delle spese occorrenti per l'attuazione del programma lavori indicato, si prevede un ammontare indicativo di € 600.000,00 (seicentomila/00).

Quanto sopra descritto è ampiamente documentato dall'elaborato grafico e dalle fotografie allegate.

Sommacampagna, 04/04/2005

ORDINE  
degli  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
della provincia di  
VERONA



Il Tecnico

Luigi Riva  
n° 747  
sezione A  
settore architettura  
ARCHITETTO

La Committenza

*Giuseppe Nelli*  
*Giuseppe Grassano*