

COMUNE DI MAROSTICA

SCHEDA N. **AR49**

degli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo

Ditta: **Bau' Francesco**

A) Dati generali intervento:

Componenti nucleo familiare: *Coniuge e un figlio*

Via: *Consagrollo 48*

Sezione: *Marostica*

Foglio: *5*

Mappale/i: *13 - 590*

B) Descrizione annessi non più funzionali da recuperare in residenza:

1. granaio mc 468,00
2. cantina e portico mc. 218,00

C) Descrizione recupero:

- Tipologia d'intervento *ristrutturazione edilizia parziale in loco*
- Volumetria massima mc. **583 mc**

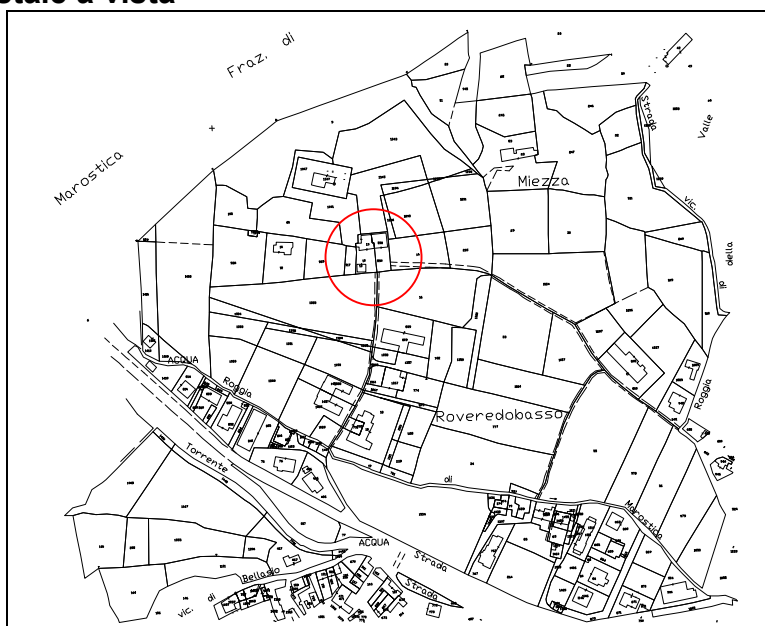
D) Prescrizioni:

il volume in eccedenza ai 583 mc determinato dall'attuale cantina di mc 103, dovrà essere adibito a destinazioni d'uso accessorie alla residenza

E) Note:

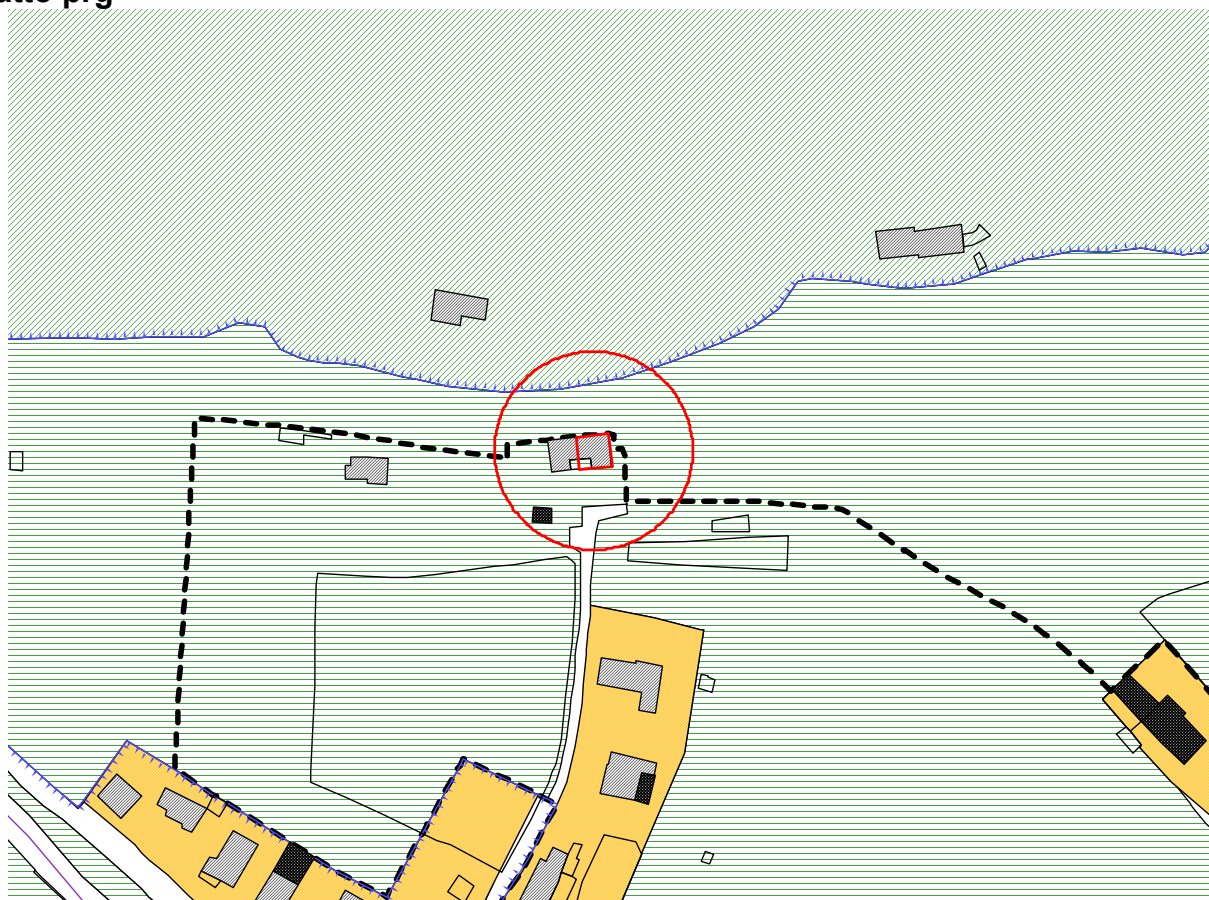
Si consente il mantenimento di mc. 103,00 (ad uso rurale) in quanto impossibile la demolizione per ovvi problemi statici e della situazione distributiva dell'edificio che risulta in parte già abitato.

La superficie del fondo risulta essere di mq 5621 ed è costituita dai seguenti mappali 14 - 16 - 235



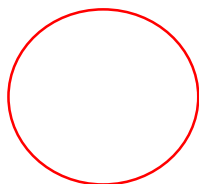
COMUNE DI MAROSTICA

Estratto prg



Legenda:

Individuazione area



Localizzazione intervento
(indicativa)

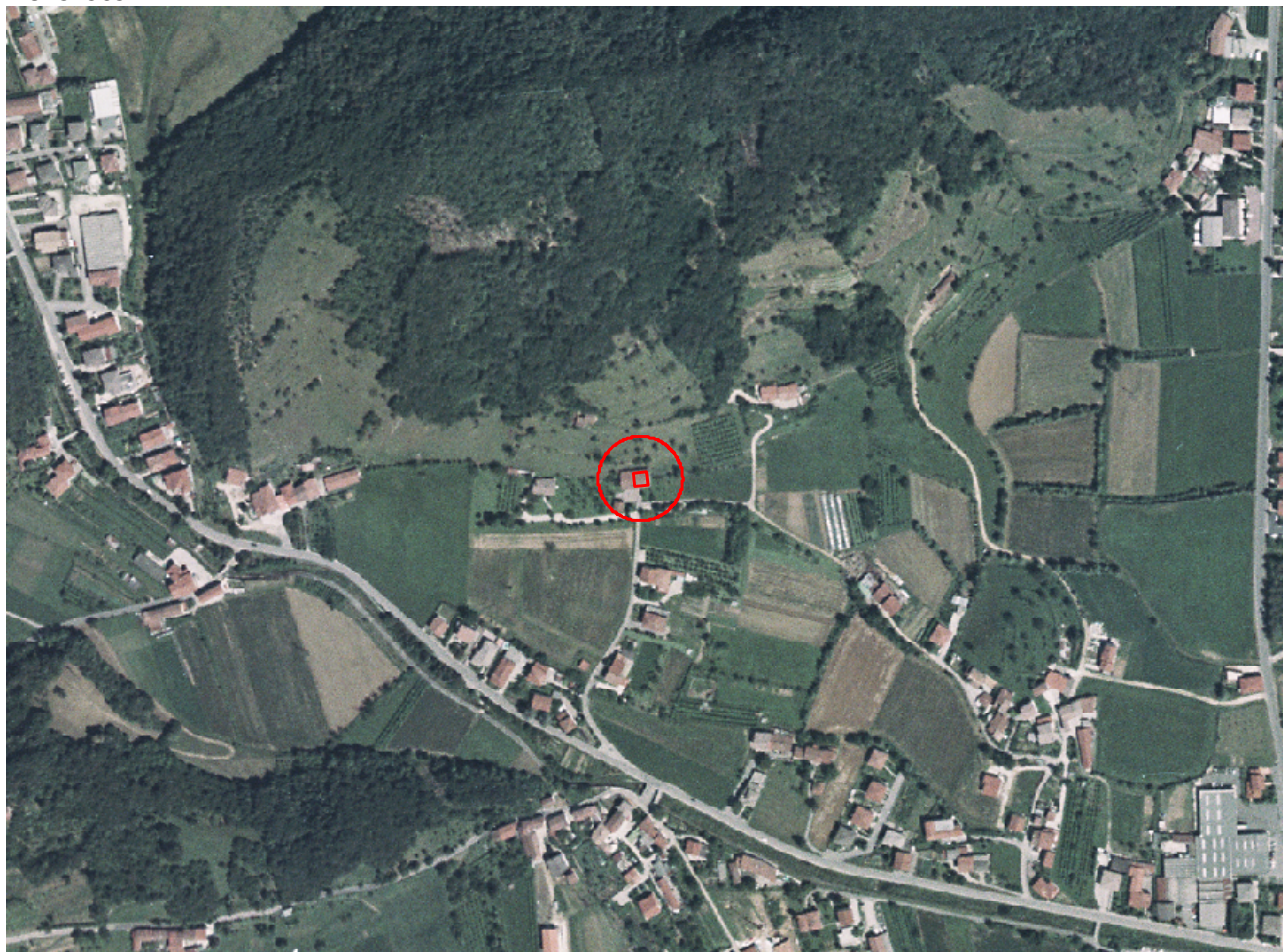


Eventuale demolizione



COMUNE DI MAROSTICA

Aerofoto



COMUNE DI MAROSTICA

Copia della relazione agronomica giustificativa

49

PROVINCIA DI VICENZA

COMUNE DI MAROSTICA

VARIANTE AL P.R.G. -ZONE RURALI-

Richiesta di individuazione di "fabbricati rurali non più funzionali alla conduzione del fondo" (L.R. 24/85)

RELAZIONE TECNICO-AGRONOMICA

DITTA: BAU' FRANCESCO, BRESSAN WILMA
Via Consagrollo, n. 48, Marostica

La Ditta

Bau' Francesco
Bressan Wilma

Il Tecnico

Dott. Agr. Dino Zanoni



COMUNE DI MAROSTICA

DATI AZIENDALI

Relazione Tecnica Agronomica

Richiesta d'individuazione di "fabbricati rurali non più funzionali alla conduzione del fondo", da destinare ad usi residenziali (L.R. 24/85, art.4) a favore della ditta :

BAU' FRANCESCO, BRESSAN WILMA

PREMESSA

I coniugi sigg. Baù Francesco e Bressan Wilma, richiedenti, sono titolari di un fondo di circa 0.64 Ha, ricadente in zto tipo E/2.b in zona ai piedi delle colline di Vallonara, configurato in un unico corpo, servito da fabbricato così descrivibile:

- fabbricato rurale, in comproprietà, censito all'Ente Urbano con pertinenze (sede legale), ubicato sul mapp 13-590, Fg 5 di complessi 846 mq;
edificio su due piani composto da:
casa di abitazione singola (parte residenziale) di 273.48 mq per un volume di 790.45 mc
locali rustici in aderenza di complessivi 232.09 mq di superficie lorda di pavimento, comprensiva del portico esterno, pari ad un volume di 685.57 mc
Fabbricato di pertinenza sviluppato su due piani di 48.00 mq ciascuno utilizzato come autorimessa al piano terra e ripostiglio – legnaia al primo per un volume totale di 225.60 mc
- terreni agricoli contigui (Mapp 14-16-235-917, Fg 5), in esclusiva proprietà del sig. Baù Francesco, di complessivi 5621 mq, peraltro divisi dalla strada di accesso e da corso d'acqua (circa 4000 mq coltivabili), coltivati a prato con prodotto raccolto da terzi.

La ditta richiedente presenta la necessità di ampliare i volumi abitativi allo scopo di garantire un' adeguata sistemazione al proprio figlio, prossimo a formare nuovo nucleo familiare . In occasione della Variante al PRG, chiedono:

il cambio d'uso dei locali rustici in aderenza all'abitazione (Mapp 13-590, Fg 5), non più funzionali all'attività agricola, da destinare ad usi residenziali – abitativi (L.R. 24/85).

Il sottoscritto Dott. Dino Zanon , iscritto all'Ordine degli Agronomi e Forestali di Vicenza, ad evasione dell'incarico ricevuto, di descrivere l'azienda e l'attività, esprimendo un parere sull'opportunità del cambio d'uso prospettato, espone quanto segue:

Relazione Tecnica Agronomica Ditta: "Baù Francesco" – Pagina 1

Dott. Dino Zanon agronomo – Via M.L. King, 6 – Tel. e fax 0424/858060 – 36027 ROSA' (VI)

COMUNE DI MAROSTICA

DATI AZIENDALI:

Denominazione, Sede legale: **Baù Francesco**, Via Consagrollo, n.48, Marostica

Qualifica: operaio, comproprietario degli immobili non più funzionali all'attività agricola.

Famiglia: Baù Francesco, 45 anni, contitolare richiedente, autista
Bressan Wilma, 45 anni, moglie, contitolare, operaia
Baù Andrea, 23 anni, figlio, operaio

Superficie aziendale : **Ha 0.64.67** (unico corpo) SAU 0.40.00

Comune di Marostica/Corsara:

Fg 5, Mapp. 13-590 (abitazione e pertinenze E.U.) Ha 0.08.46

Fg 5, Mapp 14-16-235-917 (terreno, zto tipo E/2.b) Ha 0.56.21

Totale Ha 0.64.67

Ordinamento produttivo: autoconsumi (foraggero)

Ordinamento colturale: prato con orto familiare Ha 0.4

Allevamento attuale: nessuno

Attrezzature: attrezzi manuali per l'orto e giardino

Strutture esistenti (Mapp 13-590, Fg 5):

Fabbricato rurale censito all'Ente Urbano, sviluppato su due piani composto da:

- casa di abitazione singola di 790.45 mc;
- locali rustici in aderenza su due piani, ex stalla con sovrastante fienile, di complessivi 232.09 mq di superficie lorda di pavimento comprensivi della parte di portico esterno per un volume sviluppato di 685.57 mc.

Al piano terra, locale con portico, di 69.32 mq, utilizzato come cantina e corridoio.

Al piano primo, ampio locale di 162.77 mq parzialmente utilizzato come soffitta residenziale.

Si richiede pertanto il cambio di destinazione da rurale a residenziale dei locali sopra citati ad esclusione della cantina e del corridoio presenti al piano terra, i quali verranno utilizzati ancora come deposito per gli attrezzi agricoli utilizzati per la coltivazione dell'orto familiare e delle esigue piante da frutto presenti nell'area di pertinenza del suddetto fabbricato.

Tale cambio d'uso comporterà un aumento di volume residenziale pari a 583.51mc, mantenendo una superficie rurale di 34.02 mq lordi, pari a 102.06 mc di superficie volumetrica.

Il totale superficie lorda di pavimento degli annessi rustici esistenti risulta di 232 mq pari al 3,5% circa del fondo in proprietà (Ha 0.64), ed è oggetto della presente richiesta di cambio di destinazione d'uso per usi residenziali perché non più funzionali all'attività agricola.

Si specifica inoltre che a pertinenza del presente fabbricato si trova un immobile sviluppato su due piani di 48 mq ciascuno utilizzato al piano terra come autorimessa (regolarmente accatastata) e al piano primo come ripostiglio – legnaia.

COMUNE DI MAROSTICA

Storia dell'azienda:

I terreni e i fabbricati in proprietà ai coniugi Baù Francesco e Bressan Wilma, provengono da successioni e divisioni ereditarie (fine anni 70), relative ai beni della famiglia paterna Bau' (circa 2 Ha). All'epoca, tali beni, costituivano una tipica azienda agricola pedemontana, condotta in forma secondaria (padre operaio), indirizzata alla produzione di autoconsumi. Con le successive divisioni la piccola attività è stata mantenuta per un breve periodo poi dimessa definitivamente, per la scarsa convenienza e per il possesso ai singoli proprietari. Da molto tempo i terreni sono investiti a prato pascolo con prodotti venduti "in piedi" (raccolti da terzi). Come attività esiste solo il piccolo orto di famiglia.

La parte rustica esistente, in aderenza all'abitazione, oggetto di cambio d'uso, è inutilizzata da molto tempo e/o parzialmente utilizzata come ripostiglio residenziale.

Considerato che:

- la famiglia si interessa prevalentemente ad attività extragricole (lavoro dipendente), e per questo, non è prevedibile a breve termine, uno sfruttamento concreto del fondo rustico in proprietà, peraltro di modestissime dimensioni;
- Il figlio presenta necessità di volumi residenziali per sistemarsi definitivamente come nuovo nucleo familiare ;
- I locali rustici esistenti, ben si prestano al cambio d'uso per la realizzazione di una nuova unità abitativa, essendo sistemati in aderenza all'abitazione; inoltre, sono da tempo inutilizzati e comunque non più connettabili con la coltivazione del fondo (circa 4.000 mq coltivati praticamente da terzi);
- per la coltivazione del piccolo orto di famiglia non sono richiesti particolari locali di servizio (sufficiente la rimessa e/o cantina residenziale).

Si ritiene:

accoglibile la richiesta presentata dalla ditta Baù Francesco, in quanto necessaria per la qualità della vita delle famiglie, migliorativa ai fini estetici paesaggistici e ininfluenza sull'attuale e/o eventuale potenziamento dell'attività agricola. Rispetta sicuramente le indicazioni dell'art. 4, della L.R. 24/85, che predilige, per l'ampliamento dei volumi residenziali, l'utilizzo di locali esistenti non più funzionali alla conduzione del fondo.

Relazione Tecnica Agronomica Ditta: "Baù Francesco" - Pagina 3

Dott. **Dino Zanon** agronomo - Via M.L.King, 6 - Tel. e fax 0424/858060 - 36027 ROSA' (VI)

COMUNE DI MAROSTICA

I locali da trasformare risultano da tempo privi di nesso funzionale, e, in ogni caso, le caratteristiche del fondo (dimensioni, colture) non consentirebbero l'avvio di una attività economica.

In fede.

Rosa', 15.03.2004

Dott. Agr. Dino Zanon



Relazione Tecnica Agronomica Ditta: "Baiù Francesco" - Pagina 4

Dott. **Dino Zanon** agronomo - Via M.L.King, 6 - Tel. e fax 0424/858060 - 36027 ROSA' (VI)