

# COMUNE DI MAROSTICA

## SCHEDA N. **AR31**

degli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo

Ditta: **Bao Giovanna**

### A) Dati generali intervento:

Componenti nucleo familiare: *Coniuge e tre figli*

Via: *Marchetti*

Sezione: *Vallonara*

Foglio: *8*

Mappale/i: *480*

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

1. Deposito, cantina e fienile di mc 585

### C) Descrizione recupero:

- Tipologia d'intervento *sostituzione edilizia totale (demolizione con trasposizione di volume)*
- Volumetria massima mc. **585**
- Note: *Lo spostamento si rende necessario per la presenza della stalla della stessa ditta.*

### D) Prescrizioni:

*Nessuna*

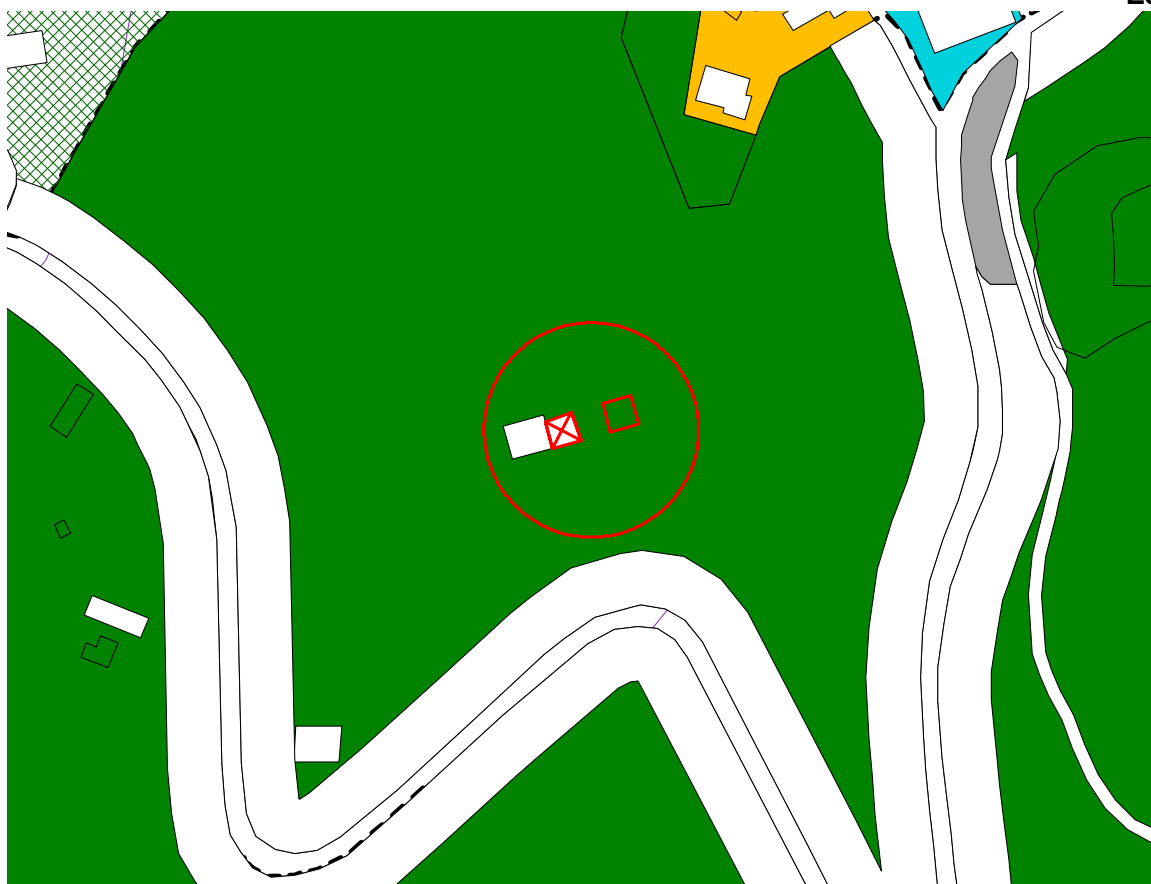
### E) Note:

*La superficie del fondo risulta essere di Ha 5.76 ed è costituita dai mappali indicati nella realzione agronomica*

**F) Documentazione fotografica e planimetrica**  
**SCHEDA 31**

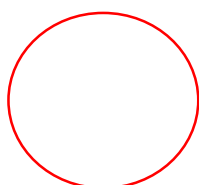
# COMUNE DI MAROSTICA

Estratto prg



## Legenda:

Individuazione area



Localizzazione intervento  
(indicativa)



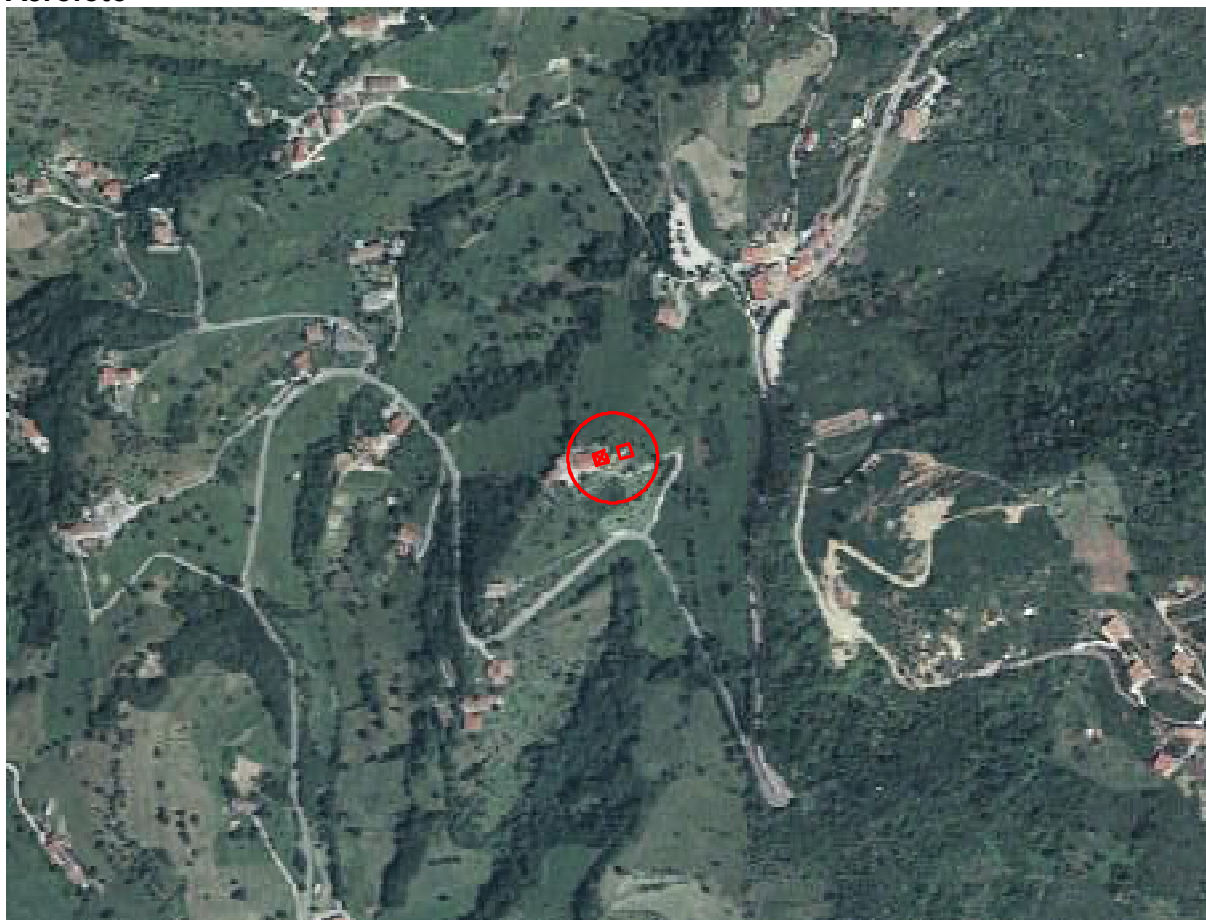
Eventuale demolizione



# COMUNE DI MAROSTICA

**SCHEDA 31**

**Aerofoto**



# COMUNE DI MAROSTICA

## RELAZIONE AGRONOMICA CONCLUSIVA

1) Informazioni generali sull'azienda.

La Signora Bao Giovanna, residente a Marostica in via Marchetti, e' titolare dell'omonima azienda agricola sita anch'essa a Marostica in via Marchetti.

I terreni dell'azienda sono così censiti al Catasto del Comune:

-ditta Menegotto Gaetano (coniuge Bao Giovanna): Comune di Marostica, Sez A, foglio 8, mappali numeri 481, 653, 685, 726, 895, di totali ettari 0.70.25,

-ditta Bao Giovanna e Menegotto Gaetano: Comune di Marostica, sez. A, foglio 8, mappali 484, 549, 654, 656, 686, 688, 689, 727, 728, di totali ettari 1.08.16,

-ditta Bao Giovanna : Comune di Marostica, Sez. A, foglio 8, mappali numeri 459, 460, 462, 463, 464, 476, 477, 480, 550, 647, 684, 687, 796, 797, di totali ettari 3.50.42,

-ditta Bao Giovanna : Comune di Marostica, Sez. A, foglio 2, mappali numeri 2, 10, 11, di totali ettari 0.62.00.

La superficie complessiva dell'aziendale ammonta pertanto a totali ettari 5.90.83.

I terreni sono divisi in tre corpi fondiari ed il centro aziendale e tutti i fabbricati si trovano nel corpo fondiario di maggiori dimensioni sito in localita' Marchetti. Più in particolare i fabbricati sono individuati dalla particella catastale 796, foglio 8, del Comune di Marostica.

L'azienda e' dotata di un unico corpo di fabbricato ( cfr. rilievi scala 1 :200 riprotati nel fascicolo) comprensivo:

a)un fabbricato agricolo residenziale composto di un piano terra ad uso ricovero attrezzi e cantina, un piano primo ad uso abitazione ed un piano secondo ad uso deposito; il fabbricato ha una superficie coperta per piano di 124 mq circa,

b)una tettoia contigua al lato est del fabbricato precedente, della superficie coperta di 45 mq circa e dell'altezza media di circa 4,90 metri,



## COMUNE DI MAROSTICA

c) un fabbricato contiguo al lato est del fabbricato precedente, costituito di una stalla per bovini con portico al piano terra e di un fienile al piano primo; la stalla occupa una superficie coperta lorda di pavimento di 105 mq circa ed ha una capacita' sufficiente per l'allevamento di un numero massimo di 13 capi adulti piu' due da rimonta, il portico occupa una superficie coperta lorda di pavimento di circa 52 mq, il fienile al piano primo, raggiungibile dal retro tramite rampa, occupa una superficie coperta lorda di 105 mq come la stalla sottostante, ed ha un'altezza media di 3,50 metri circa,

d) un vecchio fabbricato contiguo al lato est del fabbricato precedente, in mediocri condizioni di conservazione, composto di un piano terra dell'ampiezza lorda di 90 mq con altezza di 3,0 metri circa, e con soprastante piano primo di altri 90 mq con altezza media di 3,5 metri; il piano terra era in passato utilizzato in parte come cantina ( piu' precisamente nella parte piu' a nord costruita contro la collina per una porzione corrispondente ad 1/4 del piano terra) e per la restante parte come deposito, mentre il piano primo veniva utilizzato come fienile. Attualmente il fabbricato e' in fase di disuso sia per la riduzione dell'allevamento che non rende piu' necessario il fienile al piano primo e parte del deposito al piano terra, ed anche perche' l'uva e' oramai da tempo conferita alla Cantina sociale di Breganze, per cui anche la cantina al piano terra ha perso di importanza, anche perche' come cantina familiare sostituita dalla nuova cantina costruita al piano terra del piu' recente fabbricato residenziale descritto al punto a). Anche il piano primo di tale fabbricato e' raggiungibile dal retro tramite rampa.

La prevalenza dei terreni aziendali con i relativi fabbricati sono ubicati nella media collina del Comune di Marostica, in un ambito territoriale con prevalenza di terreni anche fortemente acclivi, dove anche le possibilita' di meccanizzare le operazioni colturali anche di sola coltivazione dei prati sono ridotte al minimo (sfalcio con minifalciatrice e successiva fienagione manuale) . Solo circa 0,60 ettari di terreni aziendali sono ubicati in zona di fondovalle e hanno giacitura pianeggiante.

# COMUNE DI MAROSTICA

I terreni sono coltivati in parte con bosco ceduo e per la maggior parte con prati stabili, una piccola parte dei terreni e' anche coltivata a vigneto, ciliegeto e uliveto. Più precisamente la superficie totale dell'azienda è così ripartita: ettari 1,00 di bosco ceduo, ettari 4,48 circa di superficie agricola utilizzabile (s.a.u.) , ettari 0.42.83 circa occupati da tare fabbricati ed incolti; la s.a.u. è coltivata con un riparto colturale composto da: ettari 3,25 di parti acclivi, ettari 0,60 di seminativo di fondo valle, ettari 0,36 di vigneto acclive, ettari 0,12 di ciliegieto acclive, ettari 0,15 di olivo acclive.

La consistenza attuale dell'allevamento bovino e' di: 10 vacche da latte, 2 manze di eta' maggiore di un anno, 3 manzette inferiori al anno.

Le macchine e attrezzature attualmente in dotazione all'azienda comprendono una trattrice con pianale Caron, una pressa imballatrice, due minifalciatrici da montagna, uno spargi da montare sul pianale del Caron, un carica letame, attrezzi manuali per la fienagione e la raccolta dell'uva, delle ciliegie e delle olive.

## 2) Analisi e valutazione delle richieste urbanistico edilizie presentate.

L'azienda ha inoltrato richiesta per l'introduzione nel P.R.G. della possibilità di demolizione dell' annesso aziendale esistenti descritto alla lettera d) del punto precedente, con recupero della relativa volumetria per la costruzione di un nuovo fabbricato agricolo residenziale, sempre nell'ambito dell'aggregato a circa 20 metri dalla stalla adiacente al fabbricato da demolire.

Al riguardo come anticipato in precedenza si sottolinea che parte del piano terra del fabbricato era utilizzato nel passato come cantina, ma che tale uso ha perso d'importanza con la progressiva contrazione della superficie vitata dell'azienda e con la conseguente riduzione della trasformazione aziendale dell'uva in vino (che prima era venduto anche a privati) solo ai fini dell'autoconsumo familiare e di qualche regalia per parenti e amici. Anche per tali usi la necessita' dell'accessorio e' stata comunque definitivamente superata dalla costruzione in epoca successiva dell'attuale fabbricato agricolo residenziale utilizzato dalla famiglia coltivatrice, anche



## COMUNE DI MAROSTICA

quest'ultimo dotato di autonoma cantina familiare. Anche il fienile al piano primo del fabbricato e' esuberante rispetto alle necessita' aziendali considerato che tutto il fieno annualmente necessario per l'allevamento, circa 500 qli, puo' essere comodamente accumulato nel fienile soprastante la stalla della capacita' di circa 370 mc e quindi sufficiente per l'accumulo di circa 700 qli di fieno.

Per il ricovero delle poche macchine e attrezzature aziendali descritte nel punto precedente puo' essere invece sufficiente la tettoia dell'ampiezza di 45 mq ( lettera b) del punto precedente) compresa tra il fabbricato residenziale e la stalla, nonche' parte del portico antistante la stalla. Al riguardo si precisa che anche la tettoia aveva nel passato un diversa funzione, e cioe' che la stessa veniva utilizzata per l'accumulo temporaneo del foraggio verde, operazione anche quest'ultima abbandonata da tempo in quanto troppo onerosa per le diminuite forze dei conduttori. In seguito come anticipato la tettoia e' stata quindi vantaggiosamente riconvertita a ricovero attrezzi.

Si sottolinea che la scarsita' delle risorse aziendali, socio economiche (eta' conduttori) e strutturali (terreni, fabbricati), non lascia comunque intravedere scenari improntati allo sviluppo dell'attivita' zootecnica, che anzi e' destinata con ogni probabilita' a ridursi nei prossimi anni. E' invece prevedibile che possa con il tempo consolidarsi al massimo un po' di olivicoltura e/o di cerasicoltura, attivita' quest'ultime sicuramente meno impegnative di quella zootecnica.

Ne deriva quindi che non e' necessario prevedere nessun incremento di fabbricati aziendali per la zootecnia, e si puo' anzi affermare che gli stessi fabbricati destinati attualmente a tale attivita' sono piu' che sufficienti per i futuri ordinamenti colturali ipotizzabili.

La demolizione del fabbricato inutilizzato, con recupero del relativo volume per la costruzione nell'ambito dell'aggregato di un nuovo fabbricato residenziale puo' favorire invece la permanenza in azienda, di almeno un figlio dei conduttori che potrebbe garantire un certa continuita' aziendale. Si sottolinea che per tale uso, per motivi di carattere igienico sanitario e' d'obbligo e opportuno che il nuovo fabbricato residenziale debba essere costruito ad una certa distanza dalla stalla esistente.



# COMUNE DI MAROSTICA

La richiesta formulata si giustifica pertanto:

- perche' incentiva la rimozione di fabbricati in disuso che inducono sensazioni di disordine territoriale,
- perche' aumenta le possibilita' di permanenza in sito di cittadini del posto nell'ambito di aggregati esistenti, creando i presupposti per una migliore difesa di un territorio montano fortemente sensibile dal punto di vista idrogeologico e dove solo l'intervento puntuale dell'uomo puo' mitigare gli squilibri derivanti dal progressivo abbandono dello stesso,
- perche' come sopra anticipato l'intervento puo' configurarsi come un'espansione di un aggregato esistente, senza incremento di fabbricati sparsi e con sfruttamento di infrastrutture esistenti.

Distinti saluti.

Lugo di Vicenza 11/07/2003

Boo Giovanni

Dr. ag. Viero Alberto



*[Handwritten signature]*