

COMUNE DI MAROSTICA

SCHEDA N. **AR36**

degli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo

Ditta: ***Busatta Giuseppe***

A) Dati generali intervento:

Componenti nucleo familiare: *Coniuge e tre figli*

Via: *Nonis*

Sezione: *Marostica*

Foglio: *6*

Mappale/i: *315*

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

1. Ex stalla e fienile di mc 872

C) Descrizione recupero:

- Tipologia d'intervento *ristrutturazione edilizia parziale in loco*
- Volumetria massima mc. **800**
- Note: *Nessuna*

D) Prescrizioni:

L'eliminazione del corpetto di fabbricato ad ovest.

E) Note:

La superficie del fondo risulta essere di Ha 6.1961 ed è costituita dai mappali indicati nella realzione agronomica

COMUNE DI MAROSTICA

F) Documentazione fotografica e planimetrica

SCHEDA 36

Prospetto sud - ovest

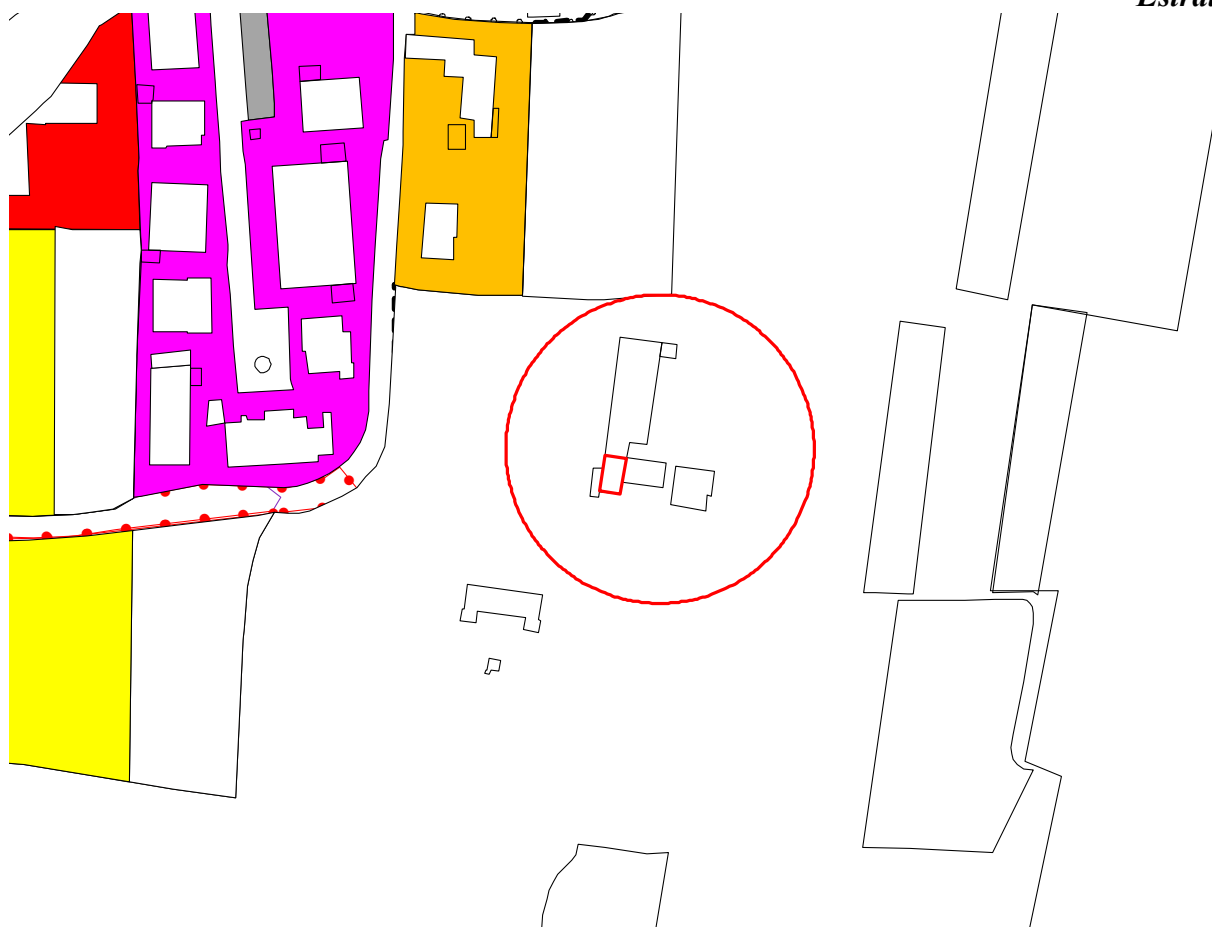


Planimetria catastale a vista



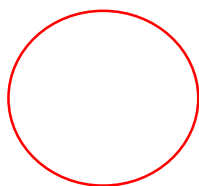
COMUNE DI MAROSTICA

Estratto prg



Legenda:

Individuazione area



Localizzazione intervento
(indicativa)



Eventuale demolizione



COMUNE DI MAROSTICA

SCHEDA 36
Aerofoto



COMUNE DI MAROSTICA

Copia della relazione agronomica giustificativa

RELAZIONE AGRONOMICA CONCLUSIVA

1) Informazioni generali sull'azienda.

Il Signor Buratta Giuseppe, residente a Marostica in via Nonis 40, e' titolare dell'omonima azienda agricola sita anch'essa a Marostica in via Nonis..

Piu' in particolare l'azienda risulta condurre i sotto elencati terreni:

-terreni in proprieta' della ditta Busatta Giuseppe: Comune di Bassano del Grappa, foglio 20, mappali numeri 259, di ettari 0.38.61,

-terreni in proprieta' della ditta Busatta Giuseppe: Comune di Marostica, Sezione Marostica, foglio 3, mappali numeri 123, 479, di totali ettari 0.14.52,

-terreni in comproprietà della ditta Busatta Giuseppe e Zen Silvana (coniuge Busatta Giuseppe): Comune di Marostica, sezione Marostica, foglio 6, mappali 201, 202, 203, di totali ettari 1.10.85,

-terreni in proprieta' della ditta Busatta Giuseppe: Comune di Marostica, Sezione Marostica, foglio 6, mappali numeri 208, 209, 211, 240, 241, 242, 243, 244, 278, 309, 315, 820, di totali ettari 3.50.43,

-terreni in proprieta' della ditta Busatta Giuseppe: Comune di Marostica, Sezione Marostica, foglio 10, mappali numeri 27, 28, 165, di totali ettari 1.05.20.

La superficie complessiva dell'aziendale ammonta pertanto a totali ettari 6.19.61.

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 via Nonis.

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

a)di un fabbricato agricolo residenziale composto di un piano terra ad uso ricovero attrezzi e cantina, della superficie coperta lorda di pavimento stimabile di circa 87 mq, e di un piano rialzato ad uso abitazione; l'abitazione ha un volume stimabile di circa 778 mc,

COMUNE DI MAROSTICA

b) di un ex fabbricato abitativo, attiguo al precedente fabbricato, trasformato successivamente in deposito e ripostiglio; il fabbricato è composto di un piano terra, un piano primo e un piano ultimo a granaio, ed occupa una superficie coperta per piano stimabile di circa 126 mq,

c) un vecchio fabbricato parzialmente su due piani, all'epoca utilizzato come stalla con portico e fienile, attualmente in disuso e in pessime condizioni di conservazione; il piano terra del fabbricato (ex stalla, portico, tettoia e porcile) ha un'altezza media di circa 3,00 metri ed occupa una superficie coperta lorda di pavimento di circa 175 mq, il soppalco ad uso fienile ha un'altezza media di circa 2,50 metri ed ha un'ampiezza stimabile di 90 mq.

d) un capannone composto di un ricovero attrezzi e deposito prodotti con altezza interna utile di circa 6,50 metri e della superficie coperta lorda di pavimento di circa 375 mq, e di una stalla per bovini con altezza interna di metri 6,50 circa e dell'ampiezza lorda di circa 225 mq.

La prevalenza dei terreni aziendali con i relativi fabbricati sono ubicati nella pianura di Marostica, in parte ai confini con il Comune di Bassano ed in parte ricadenti nel territorio dello stesso Comune di Bassano, mentre alcuni terreni per una superficie di soli circa 1452 mq sono ubicati nella bassa collina sempre del Comune di Marostica. I terreni di pianura sono di tipo profondo, poveri di scheletro ed irrigabili per aspersione.

La superficie totale dell'azienda è così ripartita: ettari 5.86.00 di superficie agricola utilizzabile (s.a.u.) ed ettari 0.33.61 circa occupati da tare fabbricati ed incolti; la s.a.u. è coltivata con un riparto colturale composto da: ettari 0,55 di seminativo di orzo, ettari 2,46 di seminativo di mais, ettari 1,16 di prato, ettari 0,35 di vigneto, ettari 0,14 di oliveto, ettari 1,02 di ciliegio, ettari 0,18 di orto.

L'azienda ha da tempo cessato l'allevamento zootecnico da latte e attualmente esercita in forma contenuta solo l'allevamento del bovino da carne. La consistenza attuale dell'allevamento bovino è di circa 20 bovini da carne.

COMUNE DI MAROSTICA

L'azienda e' dotata di tutte le macchine e attrezzature normalmente necessarie per la conduzione del fondo: trattore, fresa, trinciaerba, irroratrice, carica letame, spargiletame, botte liquame, ecc....

2)Analisi e valutazione delle richieste urbanistico edilizie presentate.

L'azienda ha inoltrato richiesta per l'introduzione nel P.R.G. della possibilità di recuperare ad uso residenza per i figli i fabbricati descritti ai punti b) e c) del paragrafo precedente.

Come anticipato in precedenza il fabbricato descritto al punto b) e' un ex fabbricato residenziale, con tipologia costruttiva sicuramente inadatta per i moderni usi agricoli (in particolare per quanto riguarda la forometria e la disposizione interna del fabbricato), anche per quanto riguarda l'altro vecchio fabbricato descritto al punto c), esso ha una tipologia costruttiva superata per i moderni usi (altezze ridotte, soppalchi superflui, ecc...) ed inoltre versa in condizioni precarie.

L'azienda come descritto in precedenza e' inoltre dotata di un recente capannone agricolo, dell'ampiezza di 375 mq , e di una stalla per bovini dell'ampiezza di altri 225 mq.

L'azienda non ha intenzione di investire nell'allevamento bovino (eta' avanzata del conduttore, mancanza di stabile ricambio), che per essere remunerativo dovrebbe comunque comportare un ampliamento consistente delle strutture per un corrispondente consistente incremento del numero di capi allevabili (almeno 200/300 capi), anzi il conduttore manifesta la volontà di cessare completamente tale genere di attivita' proprio perche' come anticipato scarsamente remunerativa ai livelli praticati ed inoltre senza futuro per l'azienda. Il conduttore ha invece oramai orientando la propria attivita' verso un ordinamento produttivo prevalente di tipo frutticolo e orticolo.

Per tali usi e' piu' che sufficiente l'attuale parco macchine che richiede una superficie coperta di circa 100 mq; anche per quanto riguarda i depositi, considerando

COMUNE DI MAROSTICA

le necessita' derivanti dall'attuale ordinamento produttivo (allevamento e colture) e' stimabile possono rendersi necessari 100/150 mq di superficie coperta per il deposito dei mangimi e degli altri mezzi tecnici necessari per la conduzione sia dell'allevamento che dei terreni. E' comunque scontato che in prospettiva, con la dichiarata volonta' del conduttore di dismettere l'allevamento bovino, anche la necessita' di spazi ad uso deposito verrebbe comunque a ridursi fortemente., e per la conduzione dell'azienda risulterebbe piu' che sufficiente riconvertire a ricovero attrezzi e deposito l'attuale stalla della superficie coperta di 225 mq.

Anche ipotizzando il mantenimento della situazione attuale ne deriva comunque che la superficie coperta stimabile necessaria per l'azienda puo' essere ampiamente soddisfatta da parte del capannone esistente.

Per quanto riguarda la richiesta di recupero della volumetria dei fabbricati inutilizzati per la costruzione di fabbricati residenziali per i figli, e' piu' che probabile che il potenziamento delle unita' residenziali aziendali possa favorire invece la permanenza in azienda, anche solo a tempo parziale, dei figli, con ricadute sicuramente positive in termini di aiuto nella continuazione dell'attivita' aziendale.

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,
- 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

Dr. ag. Alberto Agnello

