

COMUNE DI MAROSTICA

SCHEDA N. **AR03**

degli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo

Ditta: **Azzolin Eugenio**

A) Dati generali intervento:

Componenti nucleo familiare: *Coniuge e due figli*²

Via: *Fose*

Sezione: *Crosara*

Foglio: *8*

Mappale/i: *1248*

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

1. Ex stalla, deposito e fienile di mc 774

C) Descrizione recupero:

- Tipologia d'intervento *ristrutturazione edilizia parziale in loco*
- Volumetria massima mc. **774**

Note: E' ammessa la trasfomazione dell'annesso non più funzionale alla conduzione del fondo in residenza e turistico ricettivo. In quest'ultimo caso dovranno essere reperiti gli standard. L'intero edificio è soggetto acheda bene ambientale.

D) Prescrizioni:

Reperimento standard. Per l'esecuzione delle opere rimane in vigore quanto stabilito dalla scheda "Bene ambientale" n.3/105.

E) Note:

La superficie del fondo è costituita da Ha 2.3869 ed è costituita dai mappali indicati in nella relazione agronomica

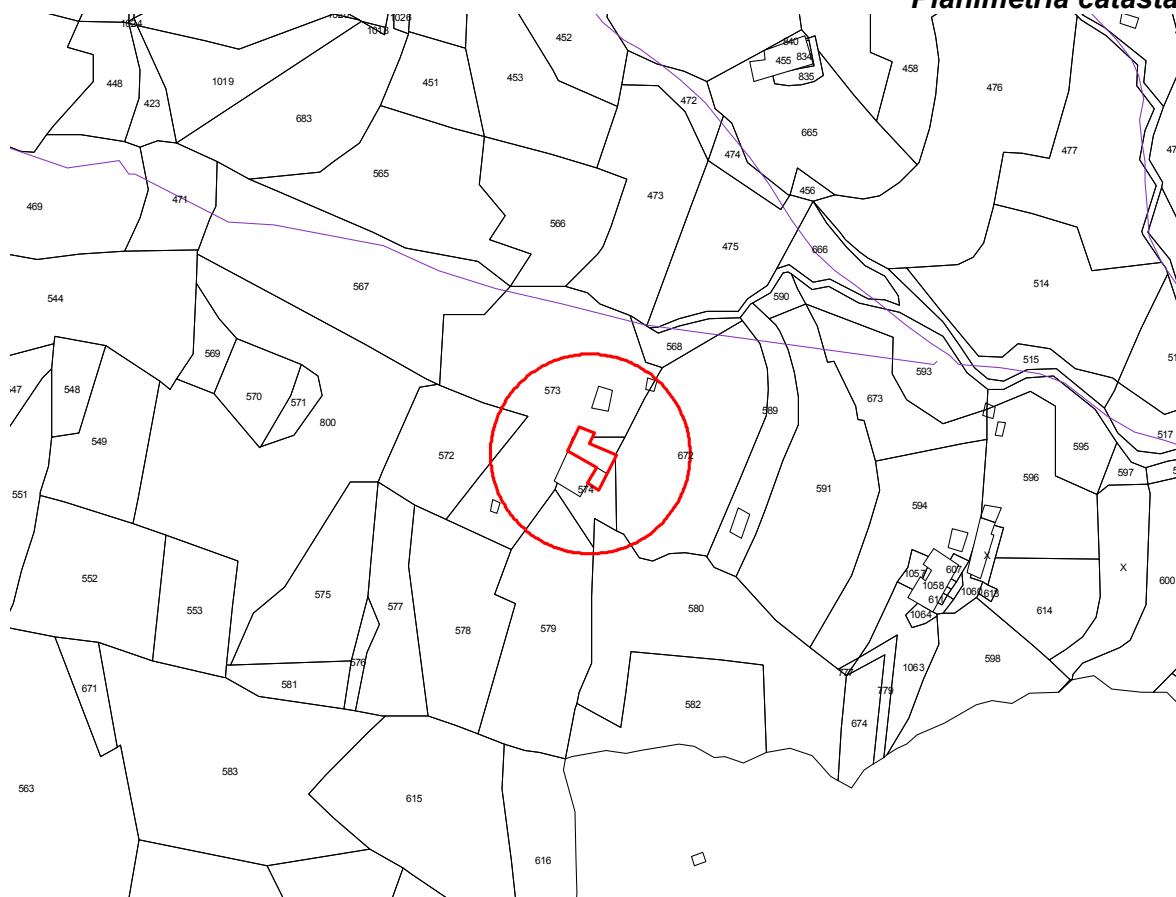
COMUNE DI MAROSTICA

F) Documentazione fotografica e planimetrica

Prospetto Est

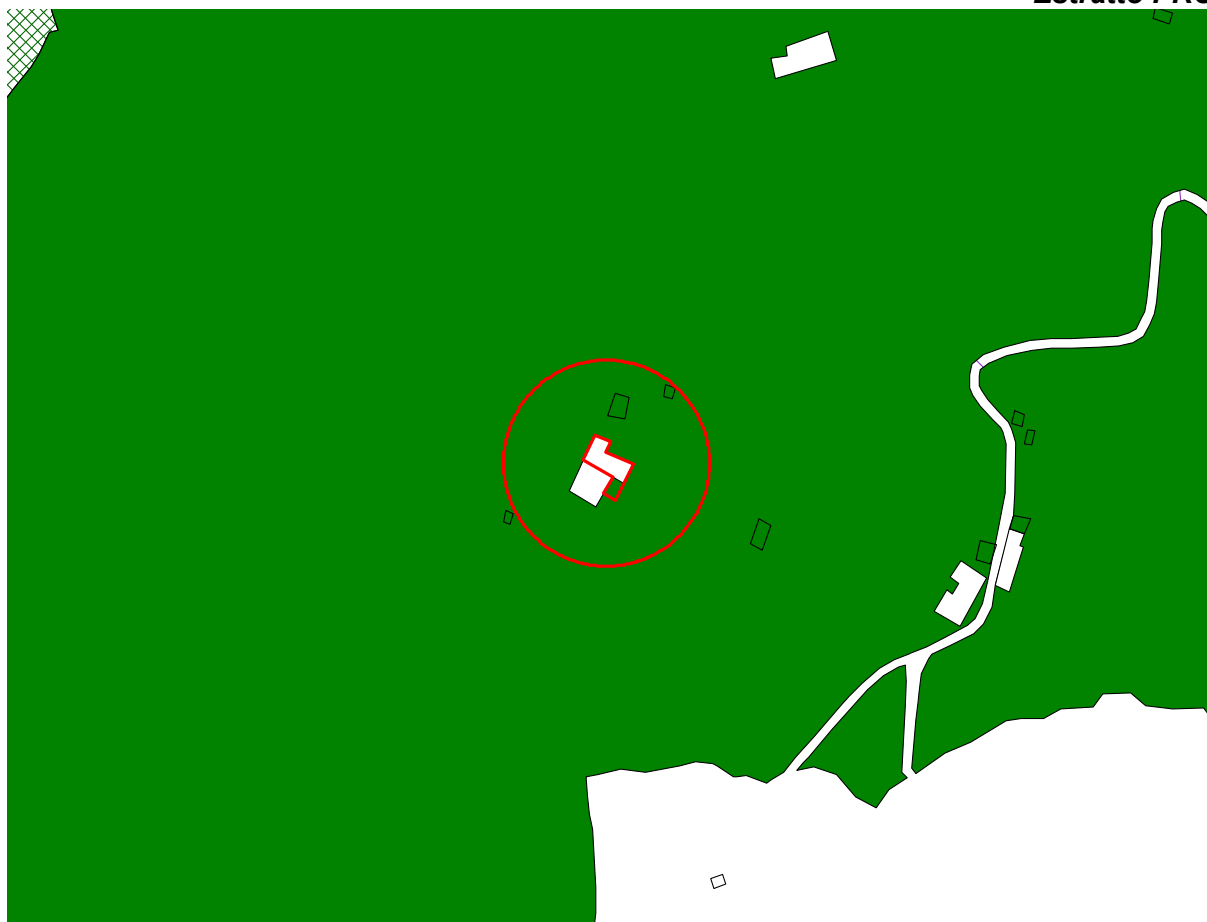


Planimetria catastale a vista



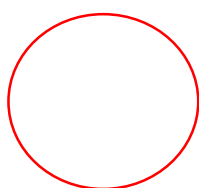
COMUNE DI MAROSTICA

Estratto PRG



Legenda:

Individuazione area



Localizzazione intervento
(indicativa)



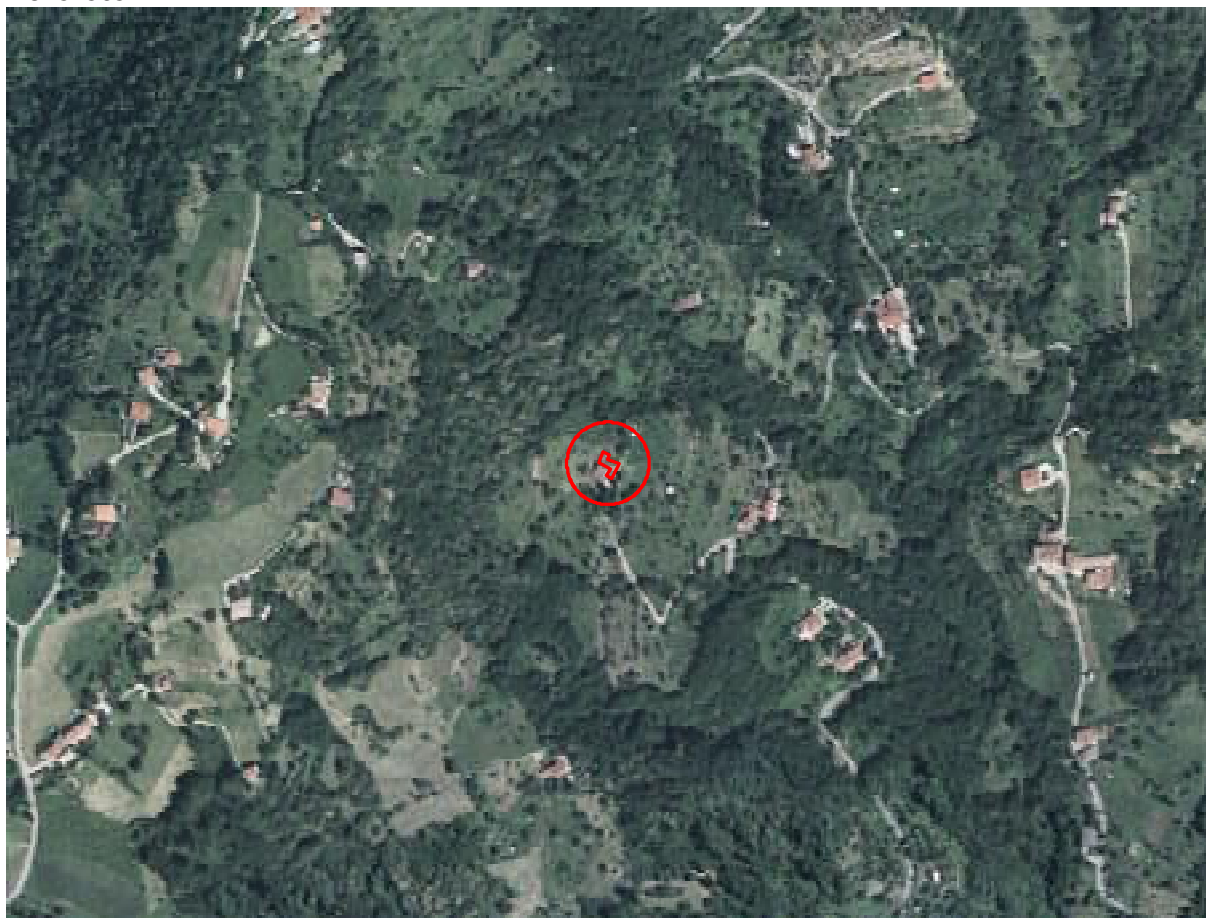
Eventuale demolizione



COMUNE DI MAROSTICA

SCHEDA 3

Aerofoto



COMUNE DI MAROSTICA

Copia della relazione agronomica giustificativa

RELAZIONE AGRONOMICA CONCLUSIVA

1) Informazioni generali sull'azienda.

Il Signor Azzolin Eugenio, residente a Molvena in via Don G. Carli, e' titolare dell'omonima azienda agricola con sede legale a Molvena in via Don G. Carli, ma con sede aziendale invece a Marostica in via Fose.

Piu' in particolare la ditta risulta condurre i sotto elencati terreni:

-terreni in comproprietà tra Azzolin Eugenio e la figlia Azzolin Silvia, gravati per 1/3 dall'usufrutto della Signora Dal Desso Orsolina, madre di Azzolin Eugenio, allibrati in Comune di Marostica, Censuario Crosara, foglio 8, mappali numeri 565, 566, 1249 (ex 573), 572, 568, 672, 1241 (ex 589), 590, 591, 583. I terreni sono asserviti dai seguenti fabbricati accatastati al Catasto Fabbricati del Comune di Marostica, Censuario Corsara, foglio 8, mappali numeri 1248 sub 1 e 2, 1250, 1242.

Complessivamente la superficie del fondo, compresi terreni e fabbricati ammonta a totali ettari 2,38,69.

I terreni sono divisi in due corpi fondiari siti a breve distanza ed il centro aziendale con tutti i fabbricati e' sito in via Fose nel corpo fondiario di maggiori dimensioni.

L'azienda e' dotata di tre corpi di fabbricato (cfr. schede Catasto Fabbricati scala 1:200 allegate):

a)un corpo di fabbricato composto di un'abitazione (identificata nella scheda catastale allegata con la particella 1248 sub 1) con adiacente una vecchia stalla con portico, fienile e alcuni altri piccoli accessori (identificati nella scheda catastale allegata con la particella 1248 sub 2); l'abitazione occupa una superficie coperta di 116,60 mq ed ha un volume di 839 mc circa, gli accessori si estendono su una superficie coperta lorda di pavimento di complessivi 204,80 mq ed hanno un volume complessivo stimabile di circa 773,60 mc,

COMUNE DI MAROSTICA

b) un secondo corpo di fabbricato (identificato nella scheda catastale allegata con la particella 1250) ad uso ovile e deposito, dell'ampiezza lorda di 48 mq e del volume stimabile di circa 120 mc,

c) un terzo corpo di fabbricato (identificato nella scheda catastale allegata con la particella numero 1242) ad uso fienile e deposito, dell'ampiezza lorda di 47 mq e del volume stimabile di circa 192,70 mc.

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 le possibilità di meccanizzare le operazioni colturali anche di sola coltivazione dei prati, in più di qualche appezzamento sono ridotte al minimo (sfalcio con minifalciatrice e successiva fienagione manuale).

I terreni sono coltivati in parte con bosco ceduo e per la maggior parte con prati e prati pascoli arborati con ciliegio. Più precisamente la superficie totale dell'azienda è così ripartita: ettari 0,47 di bosco ceduo, ettari 0,51 di bosco di castagno, ettari 1,30.00 di superficie agricola utilizzabile (s.a.u.), ettari 0,10.69 occupati da fabbricati, tare ed incolti. La s.a.u. è coltivata come anticipato con prati pascoli arborati con piante di ciliegio.

Per la pulizia dei terreni a prato e prato pascolo il titolare esercita sul fondo un piccolo allevamento confinato di animali da pascolo; più in particolare l'allevamento ha una consistenza di 11 pecore e 2 asini. Oltre a tale allevamento viene anche praticata l'apicoltura e questo allevamento ha una consistenza di cinquanta arnie.

Le macchine e attrezzature attualmente in dotazione all'azienda comprendono una motoagricola Grillo con cassone, un minifalciatrice, poca altra attrezzatura minore.

2) Analisi e valutazione delle richieste urbanistico edilizie presentate.

Il titolare dell'azienda ha inoltrato richiesta per l'introduzione nel P.R.G. della possibilità di cambio di destinazione da agricolo ad uso residenza privata e ospitalità turistico ricettivo della porzione ad uso annessi rustici (stalle, portico e fienile)

COMUNE DI MAROSTICA

contigua all'abitazione descritta nel precedente punto a), e piu' in particolare degli accessori individuati nell'allegata scheda catastale con la particella numero 1248 sub 2.

Trattasi di accessori sono da tempo non piu' utilizzati e per le necessita' dell'azienda gia' sostituiti dall'utilizzo dei due fabbricati distaccati descritti nei punti b) e c) precedenti.

Nel fabbricato descritto nel precedente punto b) trovano infatti riparo sia parte delle attrezzature aziendali che i pochi ovini allevati ad uso autoconsumo al solo scopo di mantenere puliti da infestanti i prati e i prati pascoli aziendali. Tale fabbricato si presta infatti anche per essere facilmente asservito di un recinto adiacente in cui mantenere confinati gli animali allo stato semibrado prima e durante la fienagione dei terreni o in particolari altri momenti. Se si considera inoltre che nei terreni aziendali vengono prodotti solo circa 50 qli di fieno all'anno, che in un ricovero dell'altezza media di circa quattro metri come il fabbricato descritto nel precedente punto c), occupano uno spazio di circa soli 10 metri, e che le attrezzature aziendali per il loro ricovero richiedono una superficie coperta di circa altri 20/30 mq al massimo, si puo' dedurre infine che il fabbricato descritto nel punto c) puo' essere sufficiente sia per l'accumulo di tutto il fieno sfalcato e reimpiegato nell'allevamento e sia anche per il ricovero delle poche attrezzature necessarie per la conduzione dell'azienda (che possono tra l'altro trovare posto anche nel fabbricato precedente parzialmente destinato ad ovile).

Si precisa inoltre che anche in prospettiva sono da escludere eventuali possibilità di ripristino come stalla o fienile degli accessori di cui si chiede il cambio d'uso dato che essi risulterebbero comunque sottodimensionati e tipologicamente superati per i moderni allevamenti.

Si sottolinea inoltre che la scarsita' delle risorse aziendali, socio economiche (conduttori occupati in azienda a tempo parziale e senza possibilita' di previsione alcuna di occupati a tempo pieno) e strutturali (ridotta superficie aziendale e scarsa fertilita' dei terreni medesimi), non lascia comunque intravedere scenari improntati

COMUNE DI MAROSTICA

ad un particolare sviluppo o potenziamento dell'attuale attivita' aziendale e che pertanto i fabbricati utilizzati esistenti possono essere considerati ampiamente sufficienti anche per le esigenze dell'azienda prevedibili nel medio periodo.

Si sottolinea invece come il recupero ad uso residenziale o turistico ricettivo del fabbricato puo' almeno concorrere a potenziare il consolidamento dell'attivita' agricola esistente in un territorio fortemente marginale con evidenti ricadute positive in termini di tutela e salvaguardia ambientale.

La richiesta formulata si giustifica pertanto:

- perche' incentiva e consente il completo recupero di un fabbricato storico ambientale sito in territorio marginale, evitandone l'abbandono e la conseguente perdita dei valori di cui e' testimonianza,
- 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 potenziamento di un aggregato esistente, senza incremento di fabbricati sparsi e con sfruttamento di infrastrutture esistenti.

Distinti saluti.

Lugo di Vicenza 11/08/2003

Dr. agr. Vito

