

# COMUNE DI MAROSTICA

## SCHEDA N. **AR37**

degli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo

Ditta: **F.lli COSTA**

### A) Dati generali intervento:

Componenti nucleo familiare: *Tre famiglie di complessive 14 persone*

Via: *Boscaglie*

Sezione: *Marostica*

Foglio: *10*

Mappale/i: *89*

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

1. Stalla pollaio fienile di mc. 1194

### C) Descrizione recupero:

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

### D) Prescrizioni:

*La progettazione deve avvenire nel rispetto dell'edificio contiguo oggetto di schedatura n. 8-210 dei beni ambientali; si prescrive l'allineamento della parete nord ed est che dovranno essere collegate (come da esistente).*

### E) Note:

*La superficie del fondo risulta essere di Ha 2.0575 ed è costituita dai mappali indicati nella realzione agronomica*

# COMUNE DI MAROSTICA

## F) Documentazione fotografica e planimetrica

SCHEDA 37

*Prospetto est*



*Prospetto est*



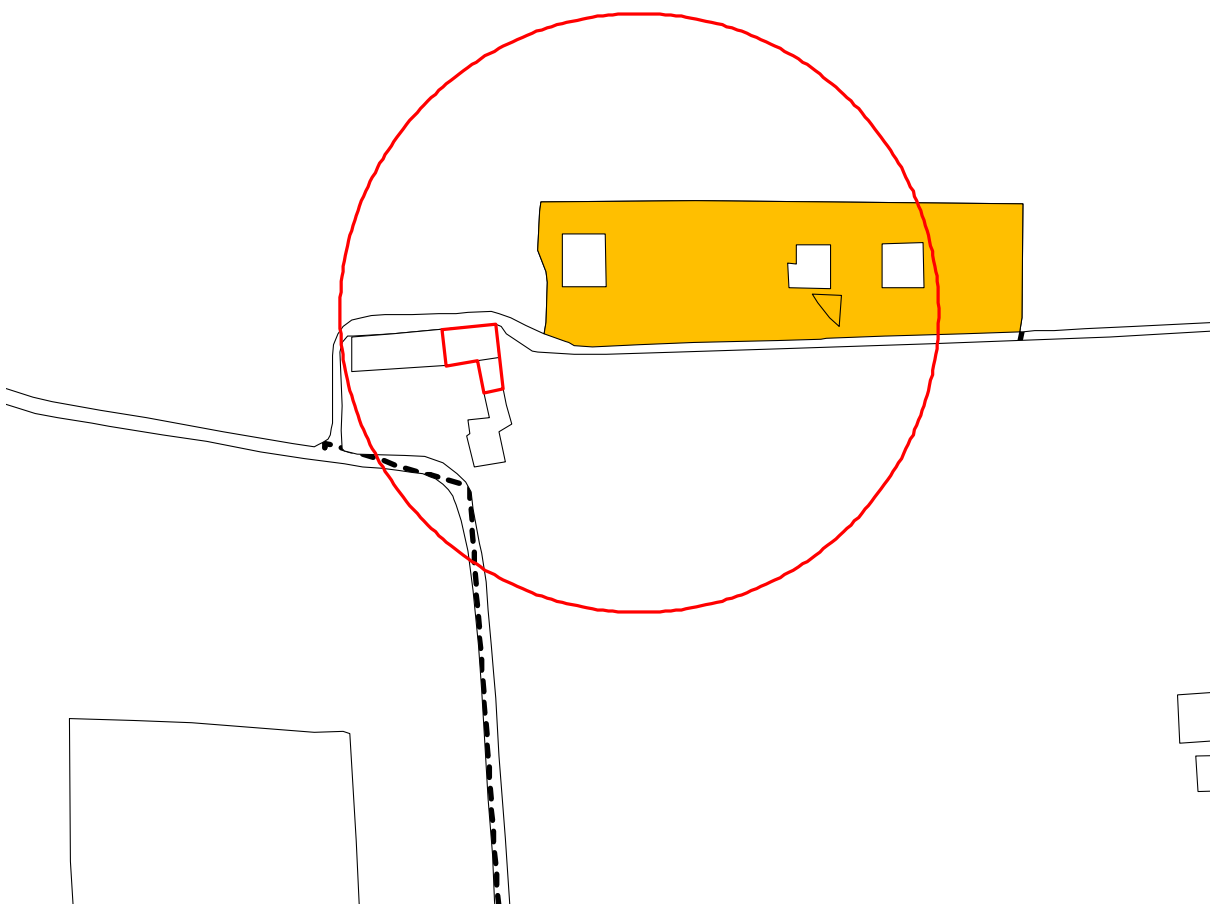
# COMUNE DI MAROSTICA

Planimetria catastale a vista



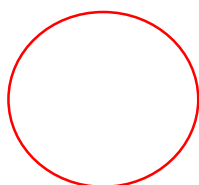
Estratto prg

COMUNE DI MAROSTICA



**Legenda:**

Individuazione area



Localizzazione intervento  
(indicativa)



Eventuale demolizione



**SCHEDA 37**  
**Aerofoto**

# COMUNE DI MAROSTICA





# COMUNE DI MAROSTICA

## RELAZIONE AGRONOMICA CONCLUSIVA

1) Informazioni generali sull'azienda.

I Signori Costa Francesco, Costa Domenico, Costa Gian Berto, fratelli residenti a Marostica in via Boscaglie, sono titolari di tre distinte aziende agricole, site anch'esse a Marostica in via Boscaglie. Piu' in particolare:

A) il Signor Costa Francesco e' titolare dell'omonima azienda agricola Costa Francesco, che risulta condurre i sotto elencati terreni :

**-terreni in proprieta' della ditta Costa Francesco, allibrati in Comune di Bassano, foglio 10, mappale 406, della superficie di ettari 0.18.60,**

**-terreni in proprieta' della ditta Costa Francesco, allibrati in Comune di Marostica, Sez. Marostica, foglio 10, mappali 380, della superficie di totali ettari 1.89.00.**

**La superficie totale dell'azienda risulta pertanto di totali ettari 2.07.60 ed il centro aziendale risulta come anticipato a Marostica in via Boscaglie.**

L'azienda e' dotata di due corpi di fabbricato in esclusiva proprieta' e di un altro fabbricato detenuto e utilizzato in comproprietà con gli altri due fratelli, piu' in particolare l'azienda risulta dotata:

-di un fabbricato agricolo residenziale in esclusiva proprieta' ( individuato con il numero 5 nei disegni scala 1:200 allegati al fascicolo) composto di un piano terra ad uso residenza e annessi rustici e di un piano primo completamente ad uso residenza; gli annessi rustici al piano terra occupano una superficie coperta di circa 80 mq, ma stante l'ubicazione in contiguita' con l'abitazione e la tipologia costruttiva degli stessi, e' evidente che essi svolgono soprattutto una funzione accessoria alla residenza,

-un secondo corpo di fabbricato in esclusiva proprieta' (individuato sempre con il numero 5 nei disegni scala 1:200 allegati) composto di un ricovero attrezzi della superficie coperta di circa 27,72 mq,

# COMUNE DI MAROSTICA

-un terzo corpo di fabbricato „come anticipato in comproprietà” con i fratelli, composto di una porzione ad uso residenziale (individuata con il numero 2 nei disegni scala 1:200 allegati al fascicolo) costituita di un corpo centrale composto di una antica residenza storica, disabitata ed in precarie condizioni di conservazione , con adiacente sul lato ovest un’ala ad uso portico e sul lato est una seconda porzione di fabbricato con destinazione agricola (individuato con il numero 1 nei disegni scala 1:200 allegati) composto di una ex stalla contigua alla precedente porzione residenziale, con adiacente un pollaio con soprastante fienile.

La stalla ha un’ampiezza lorda di circa 192 mq ed un’altezza media di circa metri 4,48, il pollaio al piano terra un’ampiezza lorda di circa 64,2 mq ed un’altezza media di circa metri 2,84, il fienile soprastante il pollaio ha un’ampiezza lorda di altri 64,20 mq ed un’altezza media di circa metri 2,10. La porzione del fabbricato individuata con il numero 2 e’ vincolata come fabbricato di valore storico ambientale ed architettonico, anche se purtroppo il contesto originario di ubicazione del fabbricato e’ stato fortemente deturpato soprattutto dall’edificazione a pochissima distanza, ancora una trentina di anni addietro, di un capannone ad uso artigianale di altra proprietà’.

**I terreni dell’azienda sono ubicati nell’area di pianura del Comune, essi hanno una superficie agricola utilizzabile (s.a.u.) di circa ettari 1,80 e sono coltivati estensivamente con seminativi di cereali o di proteolaggnose (soia).**

**Nell’azienda non viene praticato nessun genere di allevamento.**

Il parco macchine ed attrezzature comune a tutte tre le aziende e’ costituito di tre trattori, un trattore Fiat 480 del 1959, un trattore Fiat 411 del 1969, un trattore OM 85 cv del 1969, una fresa, e qualche altra attrezzature. Come deducibile dall’età dei trattori si tratta di un parco macchine fortemente datato che stante le dimensioni ridotte delle aziende e il tipo di ordinamento colturale attuato e’ destinato ad un utilizzo fino ad esaurimento, senza previsione di rinnovo in quanto non competitivo con l’utilizzo del conto terzi per la coltivazione dei terreni medesimi.



# COMUNE DI MAROSTICA

L'azienda e' condotta in economia diretta dal titolare, pensionato del settore extra agricolo.

B)Il Signor Costa Gian Berto e' titolare dell'omonima azienda agricola Costa Gian Berto, che risulta condurre i sotto elencati terreni :

**-terreni in proprieta' della ditta Costa Gian Berto, allibrati in Comune di Marostica, Sez. Marostica, foglio 10, mappale 310, 366, della superficie di ettari 1.96.10,**

**-terreni in comproprietà' della ditta Costa Gian Berto, Costa Francesco, Costa Domenico, allibrati in Comune di Marostica, Sez. Marostica, foglio 10, mappali 360, 313, della superficie di totali ettari 0.09.65.**

**La superficie totale dell'azienda risulta pertanto di totali ettari 2.05.75, ed il centro aziendale risulta come anticipato a Marostica in via Boscaglie.**

L'azienda e' dotata di un corpo di fabbricato in esclusiva proprieta' e di un altro fabbricato detenuto e utilizzato in comproprietà' con gli altri due fratelli, piu' in particolare l'azienda risulta dotata:

-di un fabbricato residenziale in esclusiva proprieta' ( individuato con il numero 4 nei disegni scala 1:200 allegati al fascicolo) composto di un piano seminterrato ad uso accessori alla residenza e di un piano primo completamente ad uso residenza,

-un corpo di fabbricato come anticipato in comproprietà' con i fratelli ( individuato con numeri 1 e 2 nei disegni scala 1:200 allegati al fascicolo), coincidente con quello descritto in precedenza.

**I terreni dell'azienda sono ubicati nell'area di pianura del Comune, essi hanno una superficie agricola utilizzabile (s.a.u.) di circa ettari 1,80 e sono coltivati estensivamente con seminativi di cereali o di proteolaggnose (soia)**

**Nell'azienda non viene praticato nessun genere di allevamento.**

Il parco macchine ed attrezzature come anticipato e' in comune con le aziende dei fratelli e risulta composto come gia' descritto per l'azienda precedente di Costa Francesco. L'azienda e' condotta in economia diretta dal titolare, occupato nel settore extra agricolo.



# COMUNE DI MAROSTICA

C) Il Signor Costa Gian Domenico e' titolare dell'omonima azienda agricola Costa Domenico, che risulta condurre i sotto elencati terreni :

**-terreni in proprieta' della ditta Costa Domenico, allibrati in Comune di Marostica, Sez. Marostica, foglio 10, mappale 364 e 696, della superficie di ettari 1.96.70,**

**La superficie totale dell'azienda risulta pertanto di totali ettari 1.96.70, ed il centro aziendale risulta come anticipato a Marostica in via Boscaglie.**

L'azienda e' dotata di un corpo di fabbricato in esclusiva proprieta' e di un altro fabbricato detenuto e utilizzato in comproprietà con gli altri due fratelli, piu' in particolare l'azienda risulta dotata:

-di un fabbricato agricolo residenziale in esclusiva proprieta' ( individuato con il numero 3 nei disegni scala 1:200 allegati al fascicolo) composto di un piano interrato ad uso cantina familiare, di un piano seminterrato ad uso annessi rustici e di un piano primo completamente ad uso residenza, gli annessi rustici al piano interrato (cantina) e seminterrato occupano una superficie coperta su piu' piani di circa 243 mq, ma stante l'ubicazione in contiguita' con l'abitazione e la tipologia costruttiva degli stessi, e' evidente che essi svolgono soprattutto una funzione accessoria alla residenza,

-un corpo di fabbricato come anticipato in comproprietà con i fratelli ( individuato con numeri 1 e 2 nei disegni scala 1:200 allegati al fascicolo), coincidente con quello descritto in precedenza per l'azienda Costa Francesco.

**I terreni dell'azienda sono ubicati nell'area di pianura del Comune, essi hanno una superficie agricola utilizzabile (s.a.u.) di circa ettari 1,80 e sono coltivati estensivamente con seminativi di cereali o di proteolaginose (soia).**

Nell'azienda non viene praticato nessun genere di allevamento.

Il parco macchine ed attrezzature come anticipato e' in comune con le aziende dei fratelli e risulta composto come gia' descritto per l'azienda precedente di Costa

# COMUNE DI MAROSTICA

Francesco. L'azienda e' condotta in economia diretta dal titolare, occupato nel settore extra agricolo.

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

Le aziende hanno inoltrato richiesta per l'introduzione nel P.R.G. della possibilità di recuperare ad uso residenza per i figli la porzione del vecchio edificio condiviso in comproprietà tra i titolari come descritto in precedenza.

Trattasi come anticipato di una ex stalla dimessa con adiacente un pollaio con soprastante fienile.

Le aziende attuano come descritto in precedenza un ordinamento produttivo di tipo esclusivamente estensivo e sono condotte da titolari dediti in netta prevalenza ad attività extra agricole. Le aziende sono sì dotate di un modesto parco macchine, ma esso risulta fortemente obsoleto, e per lo stesso non esiste inoltre alcuna opportunità economica di rinnovo in quanto le ridotte dimensioni delle aziende e l'ordinamento produttivo praticato (coltivazione di seminativi di cereali e proteolaggnose), rendono in tali casi conveniente l'impiego del conto terzi.

**In tal'ultima ipotesi le aziende non necessitano pertanto di nessun genere di accessorio agricolo per l'esercizio dell'attività, il cui espletamento sarebbe appunto interamente demandato al conto terzista.**

Per quanto riguarda la richiesta di recupero della volumetria dei fabbricati inutilizzati per la costruzione di fabbricati residenziali per i figli, si e' dell'avviso che essa, stante l'ambito con diffusa presenza di insediamenti sparsi e con elevato frazionamento fondiario, non inneschi nessuna particolare conflittualità con il settore agricolo e sia pertanto ampiamente compatibile.

La richiesta formulata si giustifica pertanto:

-perche' incentiva il recupero di fabbricati in disuso che inducono sensazioni di disordine ambientale,



# COMUNE DI MAROSTICA

- perche' aumenta le possibilita' di permanenza in sito di cittadini del posto nell'ambito di aggregati esistenti,
- perche' l'intervento si configura come espansione residenziale di un aggregato esistente, senza incremento di fabbricati sparsi e con sfruttamento di infrastrutture esistenti,

Distinti saluti.

Lugo di Vicenza 13/07/2003

Dr.agr. ~~Yacopo Albani~~

