

COMUNE DI MAROSTICA

SCHEDA N. **AR10**

degli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo

Ditta: **Bonotto Gianni**

A) Dati generali intervento:

Componenti nucleo familiare: 2

Via: *Roccolo Carli*

Sezione: *Crosara*

Foglio: 9

Mappale/i: 514

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

1. Fienile ed ex stalla di mc. 900 circa

C) Descrizione recupero:

- Tipologia d'intervento *ristrutturazione edilizia totale in loco*
- Volumetria massima mc. **600**
- Note: *Nessuna*

D) Prescrizioni:

Demolizione di tutto il volume in esubero ai 600 mc.

E) Note:

La superficie del fondo risulta essere di Ha 3.9508 ed è costituita dai mappali indicat nella relazione agronomica.

COMUNE DI MAROSTICA

F) Documentazione fotografica e planimetrica

SCHEMA 10

Prospetto *nord*

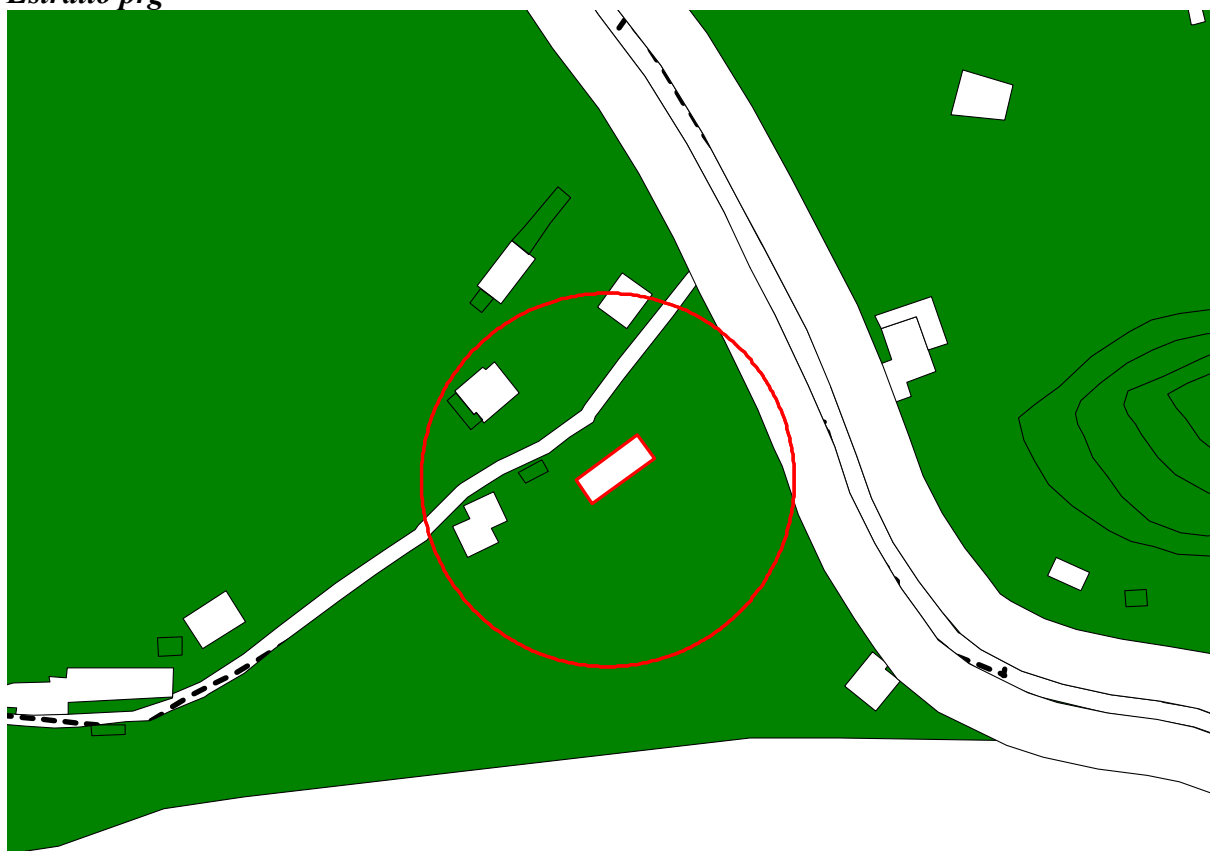


Planimetria catastale a vista



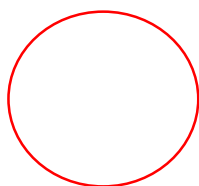
COMUNE DI MAROSTICA

Estratto prg



Legenda:

Individuazione area



Localizzazione intervento
(indicativa)



Eventuale demolizione



COMUNE DI MAROSTICA

SCHEDA 10

Aerofoto



COMUNE DI MAROSTICA

Copia della relazione agronomica giustificativa

RELAZIONE AGRONOMICA CONCLUSIVA

1) Informazioni generali sull'azienda.

Il Signor Bonotto Gianni, residente a Marostica in via Don Girolamo Carli, e' proprietario di un fondo rustico sito nei Comuni di Marostica e Pianezze, con centro aziendale sito a Marostica in via Don Girolamo Carli. Il proprietario del fondo e' occupato a tempo pieno in altra attivita' extra agricola e svolge oltretutto il proprio lavoro distante dall'azienda. Il fondo e' invece condotto dallo zio Bonotto Giovanni, classe 1930, pensionato dell'agricoltura, scapolo e non in buone condizioni di salute.

Piu' in particolare il fondo di proprieta' del Signor Bonotto Gianni e condotto in comodato dallo zio, comprende i sotto elencati terreni:

-Comune di Marostica, Censuario Corsara, foglio 9, mappali numeri 516, 517, 518, 519, 654, 655, 656, 994, complessivamente di circa totali ettari 1.88.94,

-Comune di Pianezze, foglio 1, mappali 1, 2, 35, 92, 93, 557, 564, 565, di totali ettari 2.06.14.

La superficie complessiva dell'azienda ammonta pertanto a totali ettari 3.95.08.

I terreni formano un unico corpo fondiario ed il centro aziendale e tutti i fabbricati si trovano come anticipato a Marostica in via Don Girolamo Carli.

L'azienda e' dotata di due corpi di fabbricato (cfr. rilievi scala 1 :200 riportati nel fascicolo):

a)un corpo di fabbricato composto di un'abitazione su due piani, e con al piano terra un ricovero attrezzi agricoli della superficie di 80 mq circa, e al piano primo un deposito/fienile della superficie coperta di 35 mq circa,

b)un secondo corpo di fabbricato su due piani, composto di un piano terra in prevalenza ad uso stalla per bovini in stabulazione libera, e al piano primo ad uso fienile con accesso carrabile dal retro; il piano terra ha un'ampiezza lorda di 221 mq circa con un'altezza interna di circa metri 3,00, e la stalla ha una capacita' sufficiente

COMUNE DI MAROSTICA

per l'allevamento di circa 25/30 capi, il fienile al piano primo ha un'ampiezza lorda di altri 221 mq, con altezza media interna di circa metri 4,20.

La prevalenza dei terreni aziendali con i relativi fabbricati sono ubicati nell'alta 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 caso sono ridotte al minimo (sfalcio con minifalciatrice e successiva fienagione manuale) . Nel caso in esame tuttavia i terreni sono in prevalenza caratterizzati da giaciture mediamente acclivi che li rendono per buona parte meccanizzabili.

I terreni sono coltivati in parte con bosco ceduo e per la maggior parte con prati arborati con ciliegio e vite, e in minor misura con vigneto specializzato. **Più precisamente la superficie totale dell'azienda è così ripartita: ettari 0,26 di bosco ceduo, ettari 3,50 di superficie agricola utilizzabile (s.a.u.) , ettari 0.19.08 occupati da fabbricati, tare ed incolti. La s.a.u. e' coltivata con un riparto colturale composto di: ettari 1,80 di prato, ettari 0,22 di vigneto, ettari 1,48 di prato arborato con ciliegio e vite.**

La consistenza attuale dell'allevamento bovino e' di: 1 vacca, 2 manze da carne, 1 vitellone, 4 vitelli.

Le macchine e attrezzature attualmente in dotazione all'azienda comprendono un trattore Ford 4 RM 76 cv (eta' almeno 30 anni), una trattrice con pianale (Caron) attrezzata con spargiletame e botte liquame, una rotopressa, una rotante, due minifalciatrici, attrezzatura varia per la fienagione.

2)Analisi e valutazione delle richieste urbanistico edilizie presentate.

Come anticipato il conduttore del fondo per raggiunti limiti di eta' e cattive condizioni di salute, ha intenzione di cessare l'attività'. Il proprietario del fondo non ha inoltre intenzione di affittare i terreni con i fabbricati aziendali ad estranei, anche in considerazione del fatto che i fabbricati sono troppo vicini all'abitazione dello

COMUNE DI MAROSTICA

stesso e si potrebbero quindi innescare disturbi vari, al limite e' piu' facile che possano essere affittati i soli terreni senza fabbricati. Poiche' tali fabbricati sono quindi destinati a rimanere per la maggior parte inutilizzati, il proprietario dell'azienda ha inoltrato richiesta per l'introduzione nel P.R.G. della possibilità di recuperare la maggior parte di essi (tutto il fienile al piano primo e la stalla al piano terra) ad uso residenziale.

Si sottolinea che la scarsita' delle risorse aziendali, socio economiche (raggiunti limiti di eta' dell'attuale conduttore, assenza di ricambio aziendale, ecc..) e strutturali (terreni con scarsa fertilita', fabbricati insufficienti, ambiente poco idoneo, ecc..), non lascia comunque intravedere scenari improntati allo sviluppo dell'attivita' zootecnica, che anzi e' destinata come anticipato ad estinguersi nel volgere oramai di breve tempo, per non dire di qualche mese. In un simile contesto, nel caso di continuazione della conduzione in economia e' invece prevedibile ed auspicabile che possa con il tempo consolidarsi al massimo un po' di cerasicoltura e/o di olivicoltura, attivita' quest'ultime sicuramente meno impegnative di quella zootecnica. In un'altra ipotesi i terreni meccanizzabili potrebbero rimanere coltivati a prato, pero' sfalcati e affienati da terze persone, magari anche solo una o al massimo due volte l'anno (con relativa asportazione del fieno prodotto) , mentre quelli di piu' difficile coltivazione saranno destinati un po' alla volta al rimboschimento.

Ne deriva quindi che i fabbricati destinati attualmente all'attivita' zootecnica risulteranno largamente esuberanti per i futuri residui ordinamenti colturali ipotizzabili. E' stimabile infatti che nell'ipotesi di continuazione della conduzione in economia diretta dell'azienda con ordinamenti colturali comprensivi di cerasicoltura e olivicoltura, risulti necessario un parco macchine costituito di un trattore o trattrice attrezzata tipo Caron, un trinciaerba, una irroratrice e poca altra attrezzatura.

Premesso che e' stimabile che per tali scopi possa essere sufficiente una superficie coperta di 100 mq al massimo, anche considerando che gli annessi attigui all'abitazione possano essere assorbiti come accessori alla residenza, ne deriva che per le necessita' della conduzione risulta piu' che sufficiente la riconversione a

COMUNE DI MAROSTICA

ricovero attrezzi e deposito di una superficie coperta pari a circa una meta' del piano terra del fabbricato ad uso stalla. E' evidente che nell'ipotesi in cui i terreni vengano invece concessi in conduzione a terzi per il solo sfalcio del foraggio con relativa cessione dello stesso, non emergerebbe nessuna o quasi necessita' di superficie coperta per la conduzione dell'azienda

E' scontato infine che la conversione a fabbricato residenziale dell'annesso rustico come richiesto, evita che il fabbricato stesso evolva verso situazioni di decadimento tali da indurre sensazioni di degrado ambientale. Si sottolinea inoltre che il fabbricato e' inserito in un contesto con diffusa edificazione residenziale e che pertanto anche il pieno recupero abitativo di quest'ultimo non innescherebbe nessun tipo di conflittualita', anzi aiuterebbe a sviluppare le relazioni sociali.

La richiesta formulata si giustifica pertanto:

- perche' incentiva la risistemazione architettonica di un centro aziendale con relativo recupero di volumi prossimi ad un disuso dichiarato e motivato, prevenendo futuri prossimi abbandoni di fabbricati ed evitando quindi future situazioni di degrado territoriale,
- 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



Dott. Ger. Vico Alberto