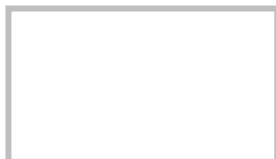


COMUNE DI MASER
Provincia di Treviso

P.R.C.

Elaborato

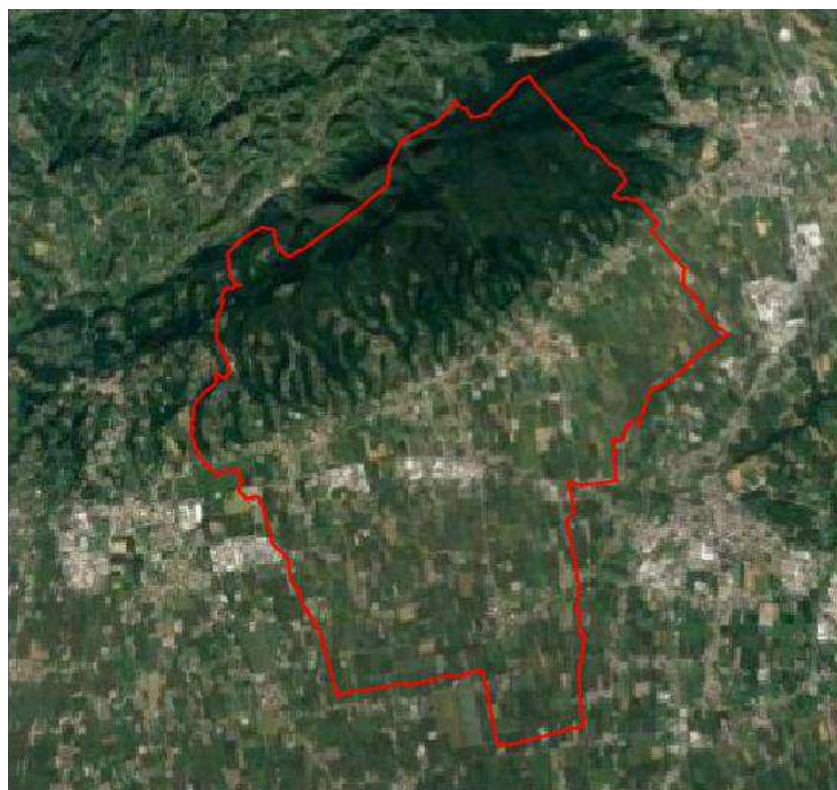


Scala



PIANO DEGLI INTERVENTI **variante parziale n. 2**

**PROGETTI NORMA: EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI
ALLA CONDUZIONE DEL FONDO (allegato 3)**



Il Sindaco:
Claudia Benedos

Il Segretario Comunale
Michela De Vidi

Il Progettista
Roberto Sartor architetto

VAS e VINCA
Greenplan Engineering

Ufficio di Piano
Il Responsabile del Servizio
Filippo Tombolato urbanista

DATA maggio 2021

COMUNE DI MASER
PROVINCIA DI TREVISO

CAMBIO DI DESTINAZIONE ANNESSO NON PIÙ FUNZIONALE AL FONDO UNITA' 20

Richiedenti: CAMPAGNOLA MARIA E MAZZAROLO LUCIA, DIANA, LORIS, MIRANDA,
MIRELLA, LAURA
Via De Gasperi, 38
MASER (TV)

Relazione tecnico-agronomica

Caerano di San Marco, 20 luglio 2020

IL TECNICO: DOTT. FOR. MARINA GALLINA



1 - Descrizione dell'azienda

Ubicazione aziendale ed estremi catastali

I richiedenti, Signora Campagnolo Maria e i sei figli (Mazzarolo Lucia, Diana, Loris, Miranda, Mirella e Laura) sono proprietari di un fondo sito in Comune di Maser, nella quota di 1/3 per la Signora Campagnola Maria e per 2/3 equamente distribuiti fra i figli. Nel seguente riepilogo sono riportati gli estremi catastali del fondo su cui insiste il fabbricato in oggetto, così come viene censito al Catasto Terreni della Provincia di Treviso (Allegato 2):

Titolo di possesso: proprietà

Comune	Foglio	Mappale	Ha
Maser	15	102	00.16.22
Maser	15	225	00.68.38
Maser	15	227	00.31.41
Superficie in proprietà			1.16.01



Ortofoto 2015

Ripartizione colturale delle superfici

Il fondo agricolo in Comune di Maser è identificato al foglio 15, mappali 225 e 227, ed è coltivato da terzi a seminativo (mais). La superficie coltivata è pari a mq 9.979.

Caratteri fisico-morfologici del fondo

Il fondo è posto in ambito di pianura.

Nella Carta dei Suoli della provincia di Treviso si identifica l'unità cartografica riferita alla consociazione TRS2/TRS1, caratterizzata da suoli franco argillosi e ghiaiosi, moderatamente profondi, con tessitura moderatamente fine, scheletro frequente, tessitura media con scheletro abbondante nel substrato. Il drenaggio risulta buono, la falda è molto profonda o assente.

I fabbricati agricoli

Al momento sul fondo è presente un fabbricato agricolo (insieme di volumi costruiti in epoche diverse) oggetto della dimostrazione di non funzionalità, catastalmente censito al Catasto Fabbricati, Sezione B, Foglio 8, mappale 102, sub 1.

Le scorte morte

Non vi sono macchine o attrezzature in uso per l'attività, dal momento che il fondo viene coltivato da terzi. Sono presenti macchine e attrezzi che, seppur funzionanti, sono datati e obsoleti, considerati d'epoca e utilizzati livello amatoriale.

Le scorte vive

Attualmente non sono presenti scorte vive.

L'impresa

I proprietari non svolgono alcuna attività agricola.

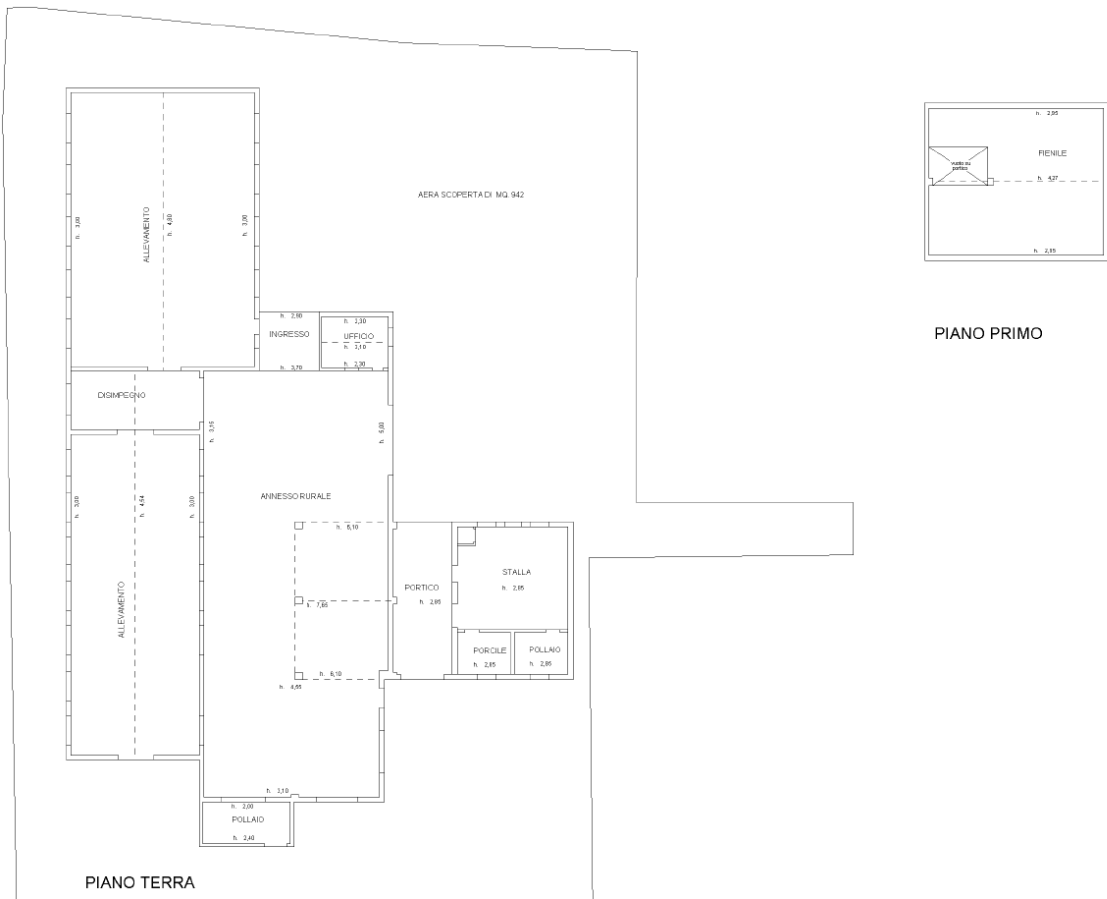
2 - Il fabbricato in oggetto

Il fabbricato in oggetto, di proprietà dei richiedenti, è ubicato in Comune di Maser, in Via De Gasperi, in zona agricola (Allegato 1), catastalmente censito al Catasto Fabbricati, Sezione B, Foglio 8, mappale 102, sub 1.

La struttura è un unico aggregato composto da annessi rustici, per un volume complessivo di 2.850 mc.

Al piano terra si trovano stalle e locali per allevamento, porcile e pollai, un annesso rurale, un ufficio, portico e disimpegno. Vi è inoltre un fienile al secondo piano della porzione più a est (sopra ai locali stalla-portico-porcile-pollaio).

Attualmente il complesso, costruito in epoche diverse con l'impiego di materiali vari, risulta sottoutilizzato e dismesso, come evidente da documentazione fotografica (pagina seguente).



Planimetria catastale - dettaglio



Vista nord ovest



Vista nord est

3 - Fabbisogno aziendale di superficie coperta

I proprietari non svolgono attività agricola sul fondo in oggetto a causa della mancanza di ricambi generazionali.

Sono presenti alcuni mezzi agricoli d'epoca, che i richiedenti intendono ricoverare in una porzione del fabbricato corrispondente a una superficie di 159 mq e a un volume di 620 mc (indicata con la lettera A nell'elaborazione del progettista, a seguire). Tale spazio, attualmente occupato da box per l'allevamento, sarà adattato al nuovo utilizzo e rimarrà ad uso agricolo, eliminando i box esistenti che verranno demoliti; il nuovo utilizzo sarà ricovero macchine e attrezzi.

La rimanente **parte del fabbricato, con superficie pari a 521,5 mq e volume pari a 2.230 mc, non viene più utilizzata per la gestione del fondo e le strutture sono dismesse.**

Per questa parte si intende richiedere il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale, con l'obiettivo di recuperare le strutture, attraverso interventi compatibili esteticamente con il contesto agricolo circostante.

L'area interessata dal cambio di destinazione è evidenziata in verde nell'elaborato del progettista (porzioni B - C - D - E - F) alla pagina seguente.

CONSISTENZA ESISTENTE: volume totale mc. 2850

CONSISTENZA OGGETTO DI RICHIESTA
DI TRASFORMAZIONE E RIORDINO: volume mc. 2230

 porzione annesso agricolo da mantenere

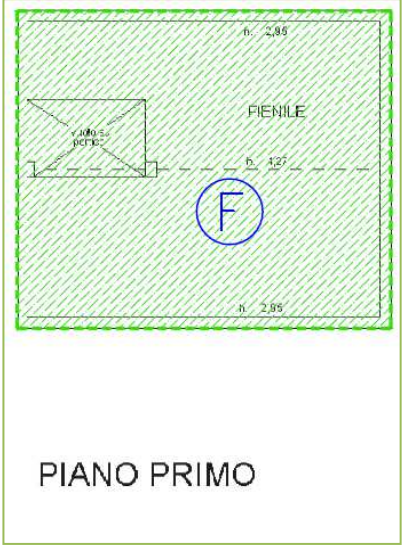
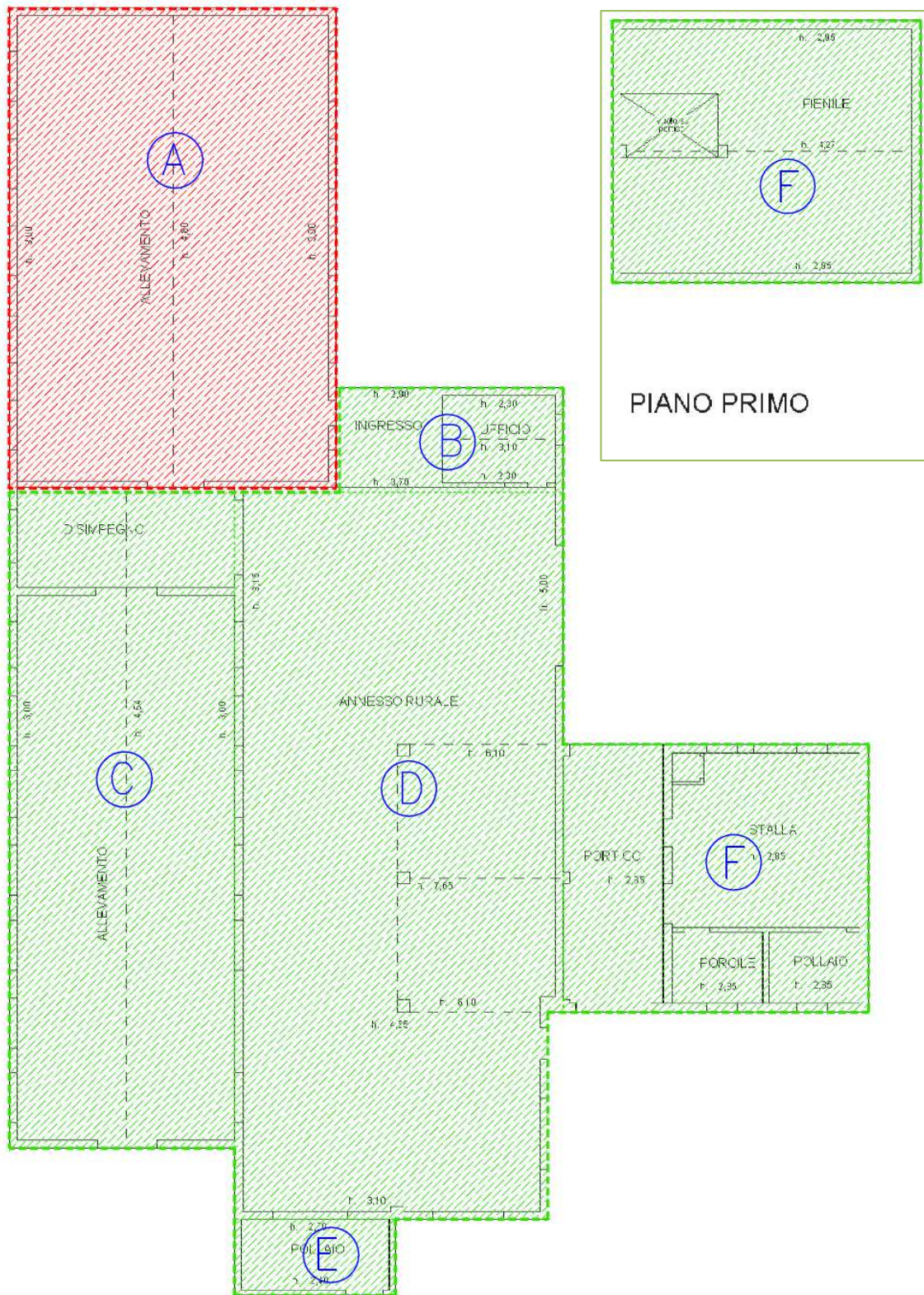
 porzione annesso agricolo non più funzionale
da trasformare

SUPERFICI E VOLUMI STATO DI FATTO

ref. porzione "A":	sup. mq. 159	vol. mc. 620
ref. porzione "B":	sup. mq. 23,50	vol. mc. 70
ref. porzione "C":	sup. mq. 155	vol. mc. 585
ref. porzione "D":	sup. mq. 246	vol. mc. 990
ref. porzione "E":	sup. mq. 13	vol. mc. 28
ref. porzione "F":	sup. mq. 84	vol. mc. 557

Elaborazione progettista

La porzione del fabbricato corrispondente a un volume di mc 2.230 (porzioni B, C, D, E, F) è da considerarsi pertanto non più funzionale al fondo.



PIANO PRIMO

Elaborazione progettista

4 - Conclusioni

I richiedenti, Signori CAMPAGNOLA Maria, MAZZAROLO Lucia, MAZZAROLO Diana, MAZZAROLO Loris, MAZZAROLO Miranda, MAZZAROLO Mirella e MAZZAROLO Laura, sono comproprietari di un complesso di annessi agricoli in Comune di Maser (C.F., sez B, foglio 8, mappale 102) in zona agricola, al momento destinato ad uso agricolo.

La presente richiesta è relativa all'intenzione di destinare una parte di detti fabbricati, corrispondente a un volume di 2.230 mc (porzioni B - C - D - E - F in elaborazione progettista), ad uso residenziale e recuperarli attraverso interventi di riordino.

In considerazione delle caratteristiche del complesso immobiliare sopra descritte, dell'assenza di un'azienda agricola e dello stato di dismissione di parte delle strutture, i proprietari non hanno necessità di destinare ad uso agricolo la superficie corrispondente alle porzioni elencate, pertanto si dichiarano i fabbricati non più funzionali al fondo, e destinabili ad uso residenziale, all'interno di un progetto di riordino.

Alla luce delle analisi svolte, delle caratteristiche e dei fabbisogni del richiedente e di ogni altro elemento in possesso, si ritiene la porzione di 2.230 mq del fabbricato in esame non più ordinata alla funzione produttiva e pertanto da considerarsi non più funzionale al fondo agricolo, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 11/2004.

Caerano di San Marco, 20 luglio 2020

dott. for. Gallina Marina



ALLEGATI:

1. Estratto di PI
2. Estratto catastale

COMUNE DI MASER PROVINCIA DI TREVISO	FABBRICATI NON PIU' IN FUNZIONE DEL FONDO	SCHEDA N°: 20	CODICE EDIFICIO : _____	FOGLIO CATASTALE : 15 _____ MAPPALI : 102 - 225 - 227
---	--	------------------	-------------------------	--

DENOMINAZIONE : CAMPAGNOLA MARIA E MAZZAROLO LUCIA, DIANA, LORIS, MIRANDA, MIRELLA, LAURA	INDIRIZZO : VIA DE GASPERI 38.....	FRAZIONE : MASER.....
--	------------------------------------	-----------------------

UTILIZZAZIONE	UTILIZZATO		DESTINAZIONE D'USO	ORIGINARIA : ANNESSO AGRICOLO.....	TITOLO DI GODIMENTO: PROPRIETA'	VINCOLI: /.....
	UTILIZZATO IN PARTE	X				
	NON UTILIZZATO					
	IN COSTRUZIONE					

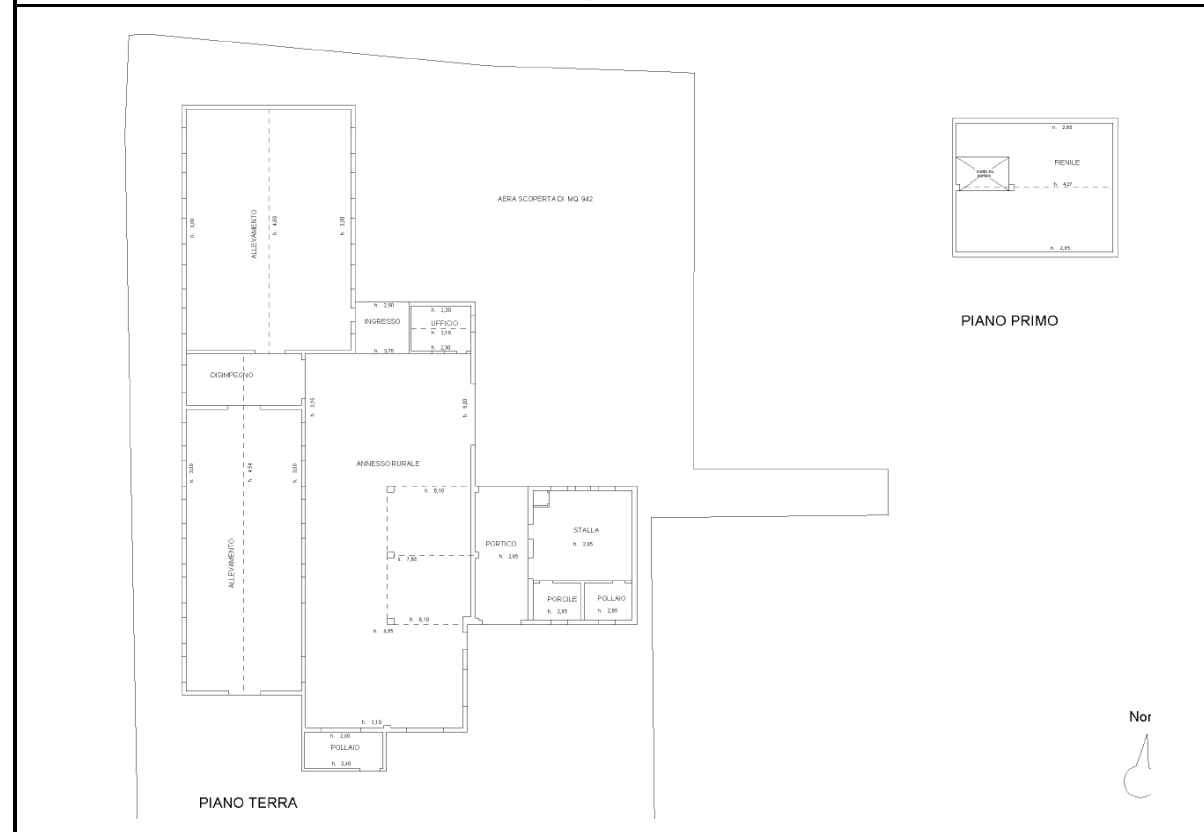
FINALITA' DEL RECUPERO	RISTRUTTURAZIONE CON ACCORPAMENTO		CONSISTENZA DEL UNITA' DI CUI SI CHIEDE IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE MQ : 521,5.....	NUOVA DESTINAZIONE D'USO	RESIDENZIALE	X	
	RISTRUTTURAZIONE IN LOCO	X					ARTIG. DI SERVIZIO O COMMERCIALE	
	RICOSTRUZIONE IN ALTRA SEDE					VOLUME MC : 2.230.....		ALTRO

TIPOLOGIA EDILIZIA	CASA RURALE		EPOCA DI COSTRUZIONE	PRIMA DEL 1900		GRADO DI TUTELA	1	EDIFICI DI VALORE STORICO- ARTISTICO DI CUI SI PREVEDE IL		
	ANNESSO AGRICOLO	X			TRA 1901 E 1945			2	EDIFICI DI VALORE STORICO- AMBIENTALE DI CUI SI PROPONE LA	
	CAPANNONE				TRA 1946 E 1971		X	3	EDIFICI DI VALORE STORICO- ARCHITETTONICO E AMBIENTALE.	
	ANNESSO RESID.				DOPO IL 1972		X	4	EDIFICI DI CUI SI PROPONE LA SALVAGUARDIA DI UNA O PIU' FACCIAE O	
	VOLUME ACCESSORIO							5	EDIFICI PRIVI DI VALORE STORICO DI CUI SI PROPONE LA SALVAGUARDIA DEL SEDIME	
	STALLA							6	EDIFICI DI CUI SI PREVEDE LA DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE.	

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI

STRUTTURE VERTICALI	LEGNO		STATO DI CONSERVAZ.	BUONO		STRUTTURE ORIZZONTALI	LATERO CEM.	X	STATO DI CONSERVAZ.	BUONO		TIPO DI COPERTURA : A FALDE			
	MURATURA	X			MEDIOCRE		X			LEGNO	X			MEDIOCRE	X
	ST. METALLICHE				CATTIVO					ST. METALLICHE				CATTIVO	
	C.A.									C.A.					
	PREFABBRICATE									PREFABBRICATE					
ALTRO						ALTRO									

PLANIMETRIA



NOTE E PRESCRIZIONE

E' CONSENTITO IL RECUPERO IN LOCO AI FINI RESIDENZIALI DI MQ 280 DI SUPERFICIE LORDA (MAX. 800 MC) DEI FABBRICATI ESISTENTI INDIVIDUATI NELLA PRESENTE SCHEDA COME NON PIU' FUNZIONALE ALLE NECESSITA' DEL FONDO AGRICOLO. SONO AMMESSI GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE ANCHE CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE FINALIZZATI AL MIGLIORAMENTO STATICO, ENERGETICO E FUNZIONALE DELL'EDIFICIO. LE CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DELL'EDIFICIO DOVRANNO ESSERE QUELLE PREVISTE NEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI PER GLI EDIFICI IN ZONA AGRICOLA. E' CONSENTITO UN RECUPERO COME CREDITO EDILIZIO DI MQ 600 AI FINI RESIDENZIALI, DA REALIZZARE NEGLI AMBITI PREVISTI DAL PIANO DEGLI INTERVENTI.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



COMUNE DI MASER
PROVINCIA DI TREVISO

CAMBIO DI DESTINAZIONE ANNESSO NON PIÙ FUNZIONALE AL FONDO UNITA' 21

Richiedenti: FERRARESA LAURETTA, BANDIERA EGIDIO
Via Cornaro, 41
MASER (TV)

Relazione tecnico-agronomica

Montebelluna, 9 luglio 2020

dott. agr. Berton Alfonso

1. PREMESSA

Il sottoscritto Alfonso Berton, dottore agronomo, ha ricevuto l'incarico dai Coniugi Ferrarese Laretta (CF: FRRLTT65C45A237T) e Bandiera Egidio (CF: BNDGDE61E01F009L) residenti a Maser (TV) – Fraz. Madonna della Salute, in Via Cornaro n. 41, di redigere una relazione agronomica al fine di verificare se tre annessi rustici siti in comune di Maser, di cui due sono in comproprietà e uno è condotto con comodato verbale gratuito, censiti al Catasto terreni al Fg. 17 mpp. n. 247 e n. 276, e al Catasto fabbricati al Fg. 10 mp. 247 – Cat. C/6 e mp. 276 – Sub.4 - Cat. C/2, siano o meno funzionali all'attività agricola.

La verifica viene fatta ai sensi della L.R. 11/2004 "Norme per il governo del territorio", Titolo V – Tutela ed edificabilità del territorio agricolo, Art. 43 - Tutela del territorio agricolo nel Piano Regolatore Comunale, comma 2., lettera d) che recita: " Il Piano degli Interventi (PI) individua: (...) d) le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, (...).

La relazione seguente dimostra che gli edifici in esame presentano tali requisiti e viene allegata all'osservazione che sarà presentata al Comune dai committenti per il cambio di destinazione d'uso, in occasione della Variante al Piano degli Interventi.

Dopo un sopralluogo in azienda e le verifiche documentali del caso, si espongono le valutazioni che seguono.

2. DESCRIZIONE GENERALE DELL'AZIENDA

Tipo di conduzione

La Sig.ra Ferrarese Laretta è titolare di una ditta individuale nel settore agricolo che si occupa di coltivazione di seminativi. I terreni sono condotti parte in comproprietà con il marito Bandiera Egidio e parte con comodato verbale gratuito, in questo caso la proprietà in capo al suocero Bandiera Federico.

La figura imprenditoriale che si delinea è pertanto quella di imprenditore capitalista, proprietario fondiario, lavoratore manuale e intellettuale. Si tratta di un'impresa agricola familiare.

Superficie aziendale e ripartizione colturale

Il fondo rustico, situato nel comune di Maser, è così catastalmente individuato al Catasto Terreni:

Comune	Foglio	Mappale	Superficie Cat. (ha)	Superficie condotta (ha)	Utilizzo	Titolo di possesso
Maser	17	275	0,6630	0,6630	Seminativo (mais)	Comodato verbale
Maser	17	95	0,6617	0,6617	Seminativo (mais)	Comodato verbale
Maser	17	247	0,0600	0,0600	Ente urbano	Comproprietà
Maser	17	296 parte	0,0765	0,0425	Ente urbano	Comodato verbale
totale				1,4272		

I due Enti urbani sono così identificati al Catasto dei Fabbricati:

Comune	Sezione Urbana	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale
Maser	B	10	247		C/6	1	173 m ²	Totale 186 m ²
Maser	B	10	276	4	C/2	1	80 m ²	Totale 86 m ²

Si tratta di un'azienda di modeste dimensioni con una Superficie Agricola Totale di ha 1,4272 e una Superficie Agricola Utilizzata, di ha 1,3247 coltivata a mais e in parte ad orto familiare. Sul mappale 275 è presente anche una siepe campestre utilizzata per la produzione di legna da ardere.

Macchine ed attrezzi per l'attività agricola

L'azienda agricola Ferrarese Lauretta risulta avere in possesso poche macchine ed attrezzi. In azienda sono presenti solo un vecchio trattore FIAT da 68 CV di oltre 40 anni di età, un rimorchio Bertazon da 40 q.li, un aratro monovomere e una fresa. Si tratta delle ultime macchine ancora presenti in azienda che costituivano in passato il parco macchine del suocero della signora Lauretta, il Sig. Bandiera Federico, che nel 2016 trasferì l'azienda con le macchine alla nuora.

La signora dichiara che, come è successo per le altre attrezzature, anche queste sono destinate alla vendita o alla cessione a terzi a breve termine, perchè ormai da anni non sono più utilizzate. La ditta, infatti, per le operazioni annuali di aratura, semina, diserbo e raccolto del mais si rivolge oggi a ditte di conto terzi.

3. DESCRIZIONE ANNESSI RUSTICI ESISTENTI

Si tratta di tre fabbricati di cui due sono edificati sul mappale 247 e sono in comproprietà, come indicato nella pagina precedente, mentre l'altro si trova sul mappale 276, è condotto in comodato ed è di proprietà del suocero Bandiera Federico. I due mappali confinano a nord con la strada comunale Via Cornaro, a ovest e a sud con altri terreni in comproprietà e con il fondo agricolo condotto in comodato, ad est con terreni di terzi (abitazione di Bandiera Federico).

Dalla consultazione delle tavole allegate al Piano degli Interventi del Comune di Maser si rileva che ci troviamo in ambito agricolo (Tavola 2 – ambiti agricoli) e precisamente in Zona Extraurbana Agricola / C (ZEA/C, aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario e/o da una elevata frammentazione aziendale, contemporaneamente utilizzati per scopi agricolo-produttivi, residenziali o misti).

Caratteristiche costruttive

I fabbricati a cui si fa riferimento sono stati edificati prima del 1967 e sono tutti obsoleti e in pessime condizioni strutturali.

Partendo da nord troviamo sul mp. 247 a ridosso della strada, un fabbricato di circa mq 153 di superficie coperta che in passato era adibito a stalla per vacche da latte e portico al piano terra, e a fienile al primo piano. La superficie urbanistica complessiva sui due piani risulta pari a mq. 213,75. L'edificio è costruito in aderenza all'abitazione di Bandiera Federico posta ad est. Oggi viene utilizzato solo il piano terra come garage e deposito legna da ardere e magazzino per uso familiare.

Il secondo fabbricato sempre edificato sul mp. 247, è costituito complessivamente da una superficie urbanistica pari a mq. 44,87, e si trova a 12 metri a sud del primo. In passato era utilizzato come porcilaia e per il ricovero di animali di bassa corte, ma attualmente è del tutto inutilizzato.

Il terzo corpo di fabbrica eretto sul mappale 276 riguarda un ricovero attrezzi e deposito prodotti, costruito in blocchi di cemento e ricoperto con lastre ondulate. Anche questo edificio risulta oggi del tutto inutilizzato per l'attività agricola. La pianta è quadrata e la superficie urbanistica pari a mq. 79,03.

Collegamento con l'azienda agricola

La signora Ferrarese Loretta aveva aperto la partita iva in agricoltura nel 2016 per

dare naturale continuità all'azienda del suocero che aveva chiesto di chiudere la posizione INPS e di andare in pensione. I terreni e le macchine venivano così trasferiti alla nuora che, dopo un paio d'anni di attività aveva scelto di andare progressivamente verso la chiusura, considerata la scarsa convenienza economica. Parte dei terreni aziendali venivano così ceduti in affitto e una parte veniva affidata per la coltivazione a una ditta di conto terzi. In questi ultimi anni la maggior parte delle macchine e degli attrezzi, come già detto, sono state vendute e cedute a terzi, e così sarà fatto anche per il trattore e per gli altri attrezzi ancora presenti.

Alla luce delle scelte fatte dalla titolare emerge chiaramente che i tre fabbricati in esame non hanno più nessun collegamento con il fondo agricolo.

4. IL NUOVO INTERVENTO EDILIZIO

La Signora Ferrarese Lauretta, insieme al marito e con l'assenso del suocero, ha in progetto di destinare i tre fabbricati sopra descritti alle due figlie, che esercitano attività lavorative estranee all'agricoltura. L'idea è quella di ricavare due lotti, e di edificare due abitazioni utilizzando la cubatura risultante dalla demolizione dei tre vecchi immobili.

5. CONCLUSIONI

Da quanto sopra descritto, considerata la decisione della Signora Ferrarese di andare verso la chiusura dell'attività, preso atto che la coltivazione del fondo agricolo viene fatta da terzisti e che le macchine aziendali non sono più utilizzate nei campi e saranno posta in vendita, emerge chiaramente la mancanza del collegamento funzionale tra gli annessi rustici presenti in azienda e il fondo agricolo.

Perciò, ai sensi della LR 11/2004, Art. 43 - comma 2 - lettera d) si può dichiarare che gli attuali annessi rustici, essendo completamente inutilizzati e inutilizzabile a tal fine, non sono più funzionali all'attività agricola. Si ritiene pertanto che il mutamento di destinazione d'uso da rurale a residenziale sia autorizzabile.

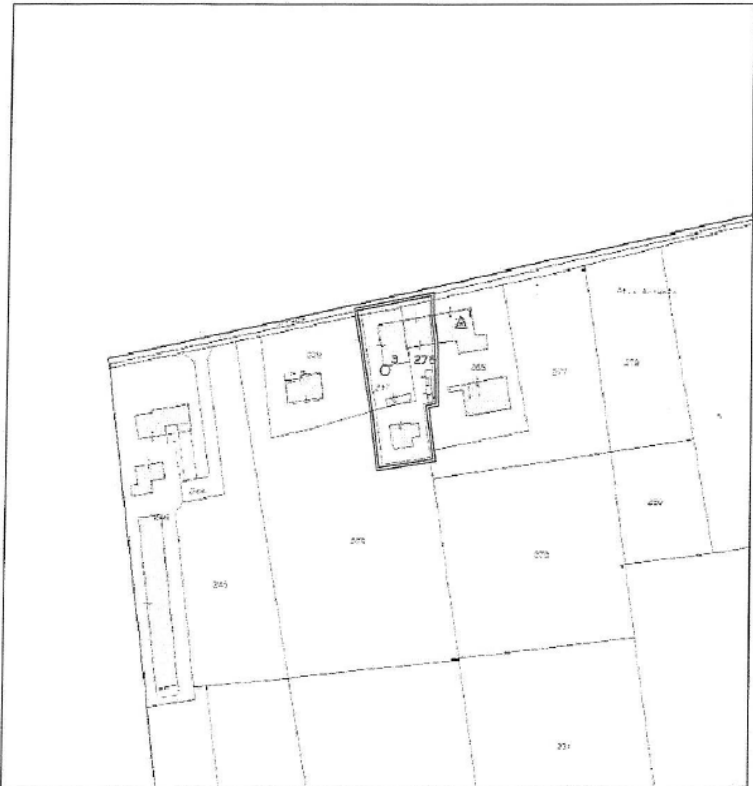


Valdobbiadene, 09 luglio 2020

Il tecnico

Dott. Agr. Alfonso Berton

(firma elettronica)



COMUNE DI MASER PROVINCIA DI TREVISO		FABBRICATI NON PIU' IN FUNZIONE DEL FONDO		SCHEDA N°: 21		CODICE EDIFICIO : _____		FOGLIO CATASTALE : 17 MAPPALI : 175-95-247-296 (parte)									
DENOMINAZIONE : FERRARESE LAURETTA E BANDIERA EGIDIO.....				INDIRIZZO : VIA CORNARO 41.....				FRAZIONE : MADONNA DELLA SALUTE.....									
UTILIZZAZIONE		UTILIZZATO		DESTINAZIONE D'USO		ORIGINARIA : ANNESSO AGRICOLO.....		TITOLO DI GODIMENTO: PROPRIETA'		VINCOLI: STRADALE, AMBITO DI TUTELA EDIFICI VINCOLATI							
		UTILIZZATO IN PARTE				X											
		NON UTILIZZATO				X											
		IN COSTRUZIONE															
FINALITA' DEL RECUPERO		RISTRUTTURAZIONE CON ACCORPAMENTO		CONSISTENZA DEL UNITA' DI CUI SI CHIEDE IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO		SUPERFICIE MQ : 337,65.....		NUOVA DESTINAZIONE D'USO		RESIDENZIALE	X						
		RISTRUTTURAZIONE IN LOCO								ARTIG. DI SERVIZIO O COMMERCIALE							
		RICOSTRUZIONE IN ALTRA SEDE				X				VOLUME MC : 1.233.....	ALTRO						
TIPOLOGIA EDILIZIA		CASA RURALE		EPOCA DI COSTRUZIONE		PRIMA DEL 1900		GRADO DI TUTELA		1	EDIFICI DI VALORE STORICO-ARTISTICO DI CUI SI PREVEDE IL RESTAURO FILOLOGICO						
		ANNESSO AGRICOLO	X			TRA 1901 E 1945				2	EDIFICI DI VALORE STORICO-AMBIENTALE DI CUI SI PROPONE LA CONSERVAZIONE						
		CAPANNONE				TRA 1946 E 1971	X			3	EDIFICI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO E AMBIENTALE. SALVAGUARDIA DELLE FACCIATE						
		ANNESSO RESID.				DOPO IL 1972				4	EDIFICI DI CUI SI PROPONE LA SALVAGUARDIA DI UNA O PIU' FACCIATE O PORZIONI DI FACCIATE						
		VOLUME ACCESSORIO								5	EDIFICI PRIVI DI VALORE STORICO DI CUI SI PROPONE LA SALVAGUARDIA DEL SEDIME						
		STALLA								6	EDIFICI DI CUI SI PREVEDE LA DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE.						
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI																	
STRUTTURE VERTICALI		LEGNO		STATO DI CONSERVAZ.		BUONO		STRUTTURE ORIZZONTALI		LATERO CEM.	X	STATO DI CONSERVAZ.		BUONO		TIPO DI COPERTURA :	
		MURATURA	X			MEDIOCRE	X			LEGNO				MEDIOCRE	X		
		ST. METALLICHE				CATTIVO	X			ST. METALLICHE				CATTIVO			
		C.A.								C.A.							
		PREFABBRICATE								PREFABBRICATE							
ALTRO				ALTRO													
PLANIMETRIA				NOTE E PRESCRIZIONE				DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA									
				<p>E' CONSENTITO IL RECUPERO AI FINI RESIDENZIALI DEI FABBRICATI ESISTENTI INDIVIDUATI NELLA PRESENTE SCHEDA COME NON PIU' FUNZIONALI ALLE NECESSITA' DEL FONDO AGRICOLO. SONO AMMESSI GLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE DI DUE UNITA' ABITATIVE PURCHE' ALL'ESTERNO DELLA FASCIA DI RISPETTO STRADALE. LE CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEI FABBRICATI DOVRANNO ESSERE QUELLE PREVISTE NEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI PER GLI EDIFICI IN ZONA AGRICOLA. NON E' CONSENTITO AUMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO AI SENSI DELLA L.R. 14/2017.</p>				 <p style="text-align: center;">Vista fabbricato A da nord (da via Cornaro)</p>  <p style="text-align: center;">Vista prospetto nord fabbricato B</p>									

COMUNE DI MASER
PROVINCIA DI TREVISO

CAMBIO DI DESTINAZIONE ANNESSO NON PIÙ FUNZIONALE AL FONDO UNITA' N. 22

Richiedenti: FURLAN MASSIMO E BOTTESELLE GIUSTINA
Via Tiziano, n. 10
MASER (TV)

Relazione tecnico-agronomica

Caerano di San Marco, 09 luglio 2020

IL TECNICO: DOTT. FOR. MARINA GALLINA



1 - Descrizione dell'azienda

Ubicazione aziendale ed estremi catastali

Il fabbricato in oggetto è ubicato in Via Tiziano a Crespignaga, in comune di Maser (TV). Dal punto di vista urbanistico nel vigente Piano degli Interventi (P.I.) comunale ricade all'interno di un'area classificata come ZEA "Zona extra-urbana agricola" (cfr. Allegato 1). Nel seguente riepilogo sono riportati gli estremi catastali del fabbricato e delle particelle in carico alla ditta, così come censiti ai rispettivi Catasti del Comune di Maser e Crocetta del Montello:

Catasto fabbricati

Titolo di possesso: *proponenti Furlan - Botteselle*

Comune	Sezione	Foglio	Mapp.	Sub.	Class.
Comune di Maser	A	3	576	2	

Catasto terreni

Fondo relativo al fabbricato

Titolo di possesso: *proponenti Furlan - Botteselle*

Comune	Foglio	Mapp.	ha	Classificazione catastale
Maser	3	888	0.13.76	bosco ceduo
	3	890	0.39.78	bosco ceduo
	3	892	0.38.45	prato arborato
	3	894	0.07.45	bosco ceduo

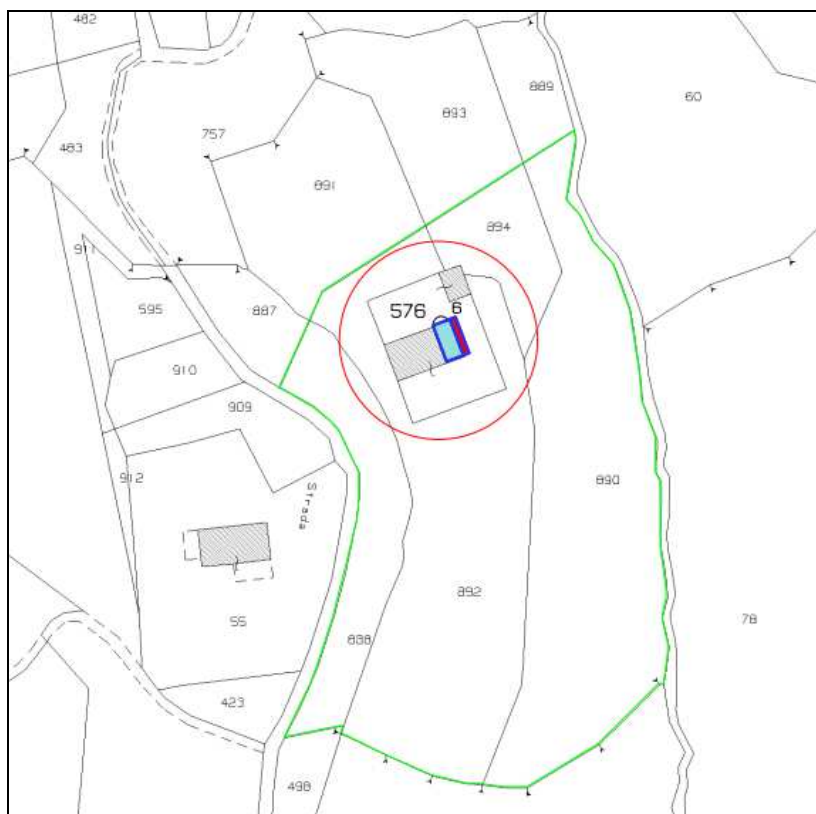
Altri terreni

Titolo di possesso: *proponenti Furlan - Botteselle*

Comune	Foglio	Mapp.	ha	Classificazione catastale
Maser	4	3	0.22.02	castagneto da frutto
	15	38	0.70.87	seminativo

Titolo di possesso: *proponenti Botteselle*

Comune	Foglio	Mapp.	ha	Classificazione catastale
Crocetta del Montello	21	175	0.54.27	prato arborato
	21	530	0.41.96	prato arborato
	21	85	0.44.80	bosco ceduo
	21	86	0.04.00	bosco ceduo



Individuazione dei mappali 576 (in rosso), 888, 890, 892, 894, nell'estratto di mappa del Catasto Terreni, comune di Maser, fg. 3.

Ripartizione culturale delle superfici

I proprietari non coltivano il fondo agricolo di pertinenza del fabbricato.

Il terreno contiguo all'annesso in cambio, per un totale di 9.944 mq, all'interno del quale vi è l'area del fabbricato (per circa mq 795), è destinato di fatto per circa un terzo (circa mq 3400) a bosco e per la parte rimanente a prato, oliveto e frutteto inerbito, orto e vigneto ad uso familiare.

Sono presenti n. 10 olivi e n. 6 filari di vite (superficie di circa mq 600, ovvero inferiore alla superficie minima soggetta alla normativa di settore).

Oltre al fondo contiguo i richiedenti hanno ulteriori terreni in comune di Maser e di Crocetta del Montello per una superficie catastale di 23.792 mq, di cui, come definito in qualità culturale catastale, sono a bosco per 7.082 mq, a prato arborato per 9623 mq ed a seminativo per 7.087 mq. Lo sfalcio del prato arborato e la coltivazione del terreno a seminativo vengono realizzati da terzi.

Caratteri fisico-morfologici dell'area

L'area su cui insiste il fabbricato in oggetto è ubicata sul versante meridionale di un rilievo collinare con pendenze relativamente modeste, tipiche del contesto in cui è inserita, degradanti verso sud ed ovest; la superficie su cui insiste l'annesso è stata resa pianeggiante, nel passato, al fine di poter accedere al piano terra, tramite delle operazioni di sterro e riporto del terreno.

Nella Carta dei Suoli regionale si identifica l'unità cartografica riferita alla consociazione CRG1: suoli Crespignaga, franco argillosi, scarsamente ghiaiosi; a Suoli a profilo Ap-Bt, molto profondi, tessitura fine, scheletro comune in superficie e frequente in profondità, non calcarei, subacidi, saturazione molto alta, con rivestimenti di argilla, drenaggio buono.

I fabbricati agricoli

Sul fondo è presente unicamente il fabbricato agricolo oggetto della dimostrazione della non funzionalità.

Le scorte

Non vi è attualmente alcuna dotazione di macchine ed attrezzi agricoli, eccetto attrezzatura ed utensili idonei alla coltivazione ad uso personale del fondo di pertinenza, seppur di modeste dimensioni, coltivato a prato, oliveto, vigneto, orto familiare e a bosco.

Non sono e non saranno presenti scorte vive.

L'impresa

I proponenti del cambio di destinazione dell'annesso rustico inserito nel mapp. 576 sono i sig. Furlan Massimo e Sig.a Botteselle Giustina, entrambi pensionati.

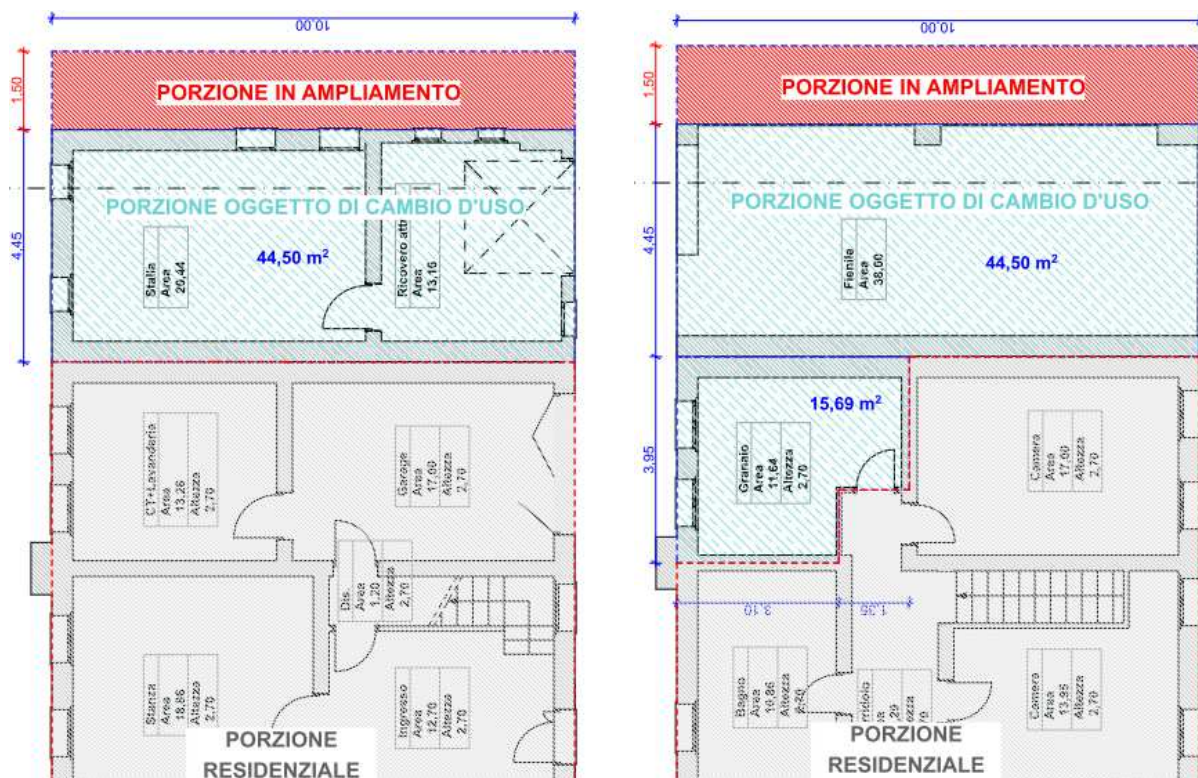
I proprietari non svolgono alcuna attività agricola pur intendendo coltivare a livello amatoriale il fondo di pertinenza.

Gli altri fondi agricoli sono lavorati da terzi.

2 - Il fabbricato

Il fabbricato in oggetto è ubicato in Via Tiziano in loc. Crespignaga in Comune di Maser, in zona agricola; è censito al Catasto Fabbricati al fg. 3/A, mappale 576.

Trattasi di un fabbricato residenziale con porzione di annesso rustico contigua ma con altezza inferiore e copertura non allineata a quella adiacente, avente pianta rettangolare e sviluppato su due piani, di cui uno al piano terra ed uno al primo piano, come si può evincere dagli estratti degli elaborati dello stato autorizzato riportati di seguito:



Estratto pianta piano terra dell'annesso in cambio Estratto pianta piano primo dell'annesso in cambio.

Il fabbricato ha le seguenti destinazioni d'uso:

- piano terra: stalla, ricovero attrezzi;
- piano primo: fienile, granaio.

La superficie lorda di pavimento ammonta a 44,50 mq per piano terra e a 60,19 mq (44,50 mq + 15,69 mq) al piano primo.

L'annesso rustico ha la struttura tipica di vecchi fabbricati ad uso agricolo, con muri in mattonelle e con piano terra accessibile da portone e fienile aperto su tre lati e con balaustra in legno su lato sud. Le forometrie, ove presenti, sono di dimensioni ridotte rispetto agli standard attuali.

Il tetto, a due falde disposte lungo l'asse est-ovest, è in linea con quello della residenza ma a quota inferiore di mt 1,28 al colmo.

L'accesso al fabbricato avviene da Via Tiziano.



Individuazione del fabbricato in oggetto su foto satellitare (tratta da Google maps).



Vista da sud dell'annesso oggetto di cambio – stato di fatto.



Vista da est-sudest dell'annesso oggetto di cambio – stato di fatto.



Vista da nord dell'annesso oggetto di cambio – stato di fatto.



Vista da sud-ovest dell'annesso oggetto di cambio (tratta da Street View).

3 - Fabbisogno aziendale di superficie coperta

Non viene svolta attività imprenditoriale finalizzata alla coltivazione agricola e attualmente non vi è necessità di superficie coperta funzionale alla stessa.

Attualmente il processo produttivo agricolo è assente.

Il fondo agricolo di pertinenza, destinato per una porzione a orto e frutteto (comprensivo di vigneto) familiare, una porzione a prato e oliveto inerbito (per autoconsumo) ed una porzione a bosco, viene coltivato dai proprietari. Non sono presenti capi bestiame.

Il fabbricato in oggetto non è quindi più utilizzato a scopo agricolo/zootecnico non essendovi necessità di deposito e/o ricovero di mezzi, attrezzature e prodotti, e ricovero bestiame (assenza di bestiame) ma, in considerazione della specifica destinazione d'uso per cui è stato costruito e in considerazione della presenza di un fondo di pertinenza coltivato esclusivamente ad uso di autoconsumo e non produttivo, si ritiene che l'annesso rustico sia da considerarsi non più funzionale al fondo.

4 - Conclusioni

I richiedenti del cambio proprietari del fabbricato ad uso residenziale e rustico sito in Via Tiziano a Crespignaga in comune di Maser (TV), ricadente nel vigente P.I. all'interno di un'area classificata quale ZEA "Zona extra-urbana agricola", e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Maser al fg. 3/A, mappale 576.

Considerata l'assenza di fattori produttivi (capitali, scorte morte e vive) e la mancata attività imprenditoriale agricola dei proprietari, pensionati, l'originaria struttura agricolo-produttiva (porzione di fabbricato in esame) risulta attualmente inutilizzata ai fini agricoli.

I richiedenti in considerazione della presenza di un fondo agricolo, chiedono il cambio di destinazione di porzione del fabbricato in oggetto.

Alla luce degli accertamenti svolti, relativi a caratteristiche e fabbisogni dell'azienda, delle dichiarazioni dei richiedenti e di ogni altro elemento in possesso, si ritiene la porzione del fabbricato in esame non più ordinato alla funzione produttiva e pertanto da considerarsi non più funzionale al fondo agricolo, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 11/2004.

Caerano di San Marco, 23 luglio 2020

dott. for. Gallina Marina



COMUNE DI MASER PROVINCIA DI TREVISO	FABBRICATI NON PIU' IN FUNZIONE DEL FONDO	SCHEDA N°: 22	CODICE EDIFICIO : _____	FOGLIO CATASTALE NCEU: SEZ. A – FG. 3 - MAPPAL: 576 sub. 2 CATASTO TERRENI: FOGLIO: 3 – MAPPALI: 888-890-892-894 FOGLIO: 4 – MAPPAL: 3 – FOGLIO: 15 – MAPPAL: 38
---	--	------------------	-------------------------	--

DENOMINAZIONE : FURLAN MASSIMO E BOTTESELLE GIUSTINA.....	INDIRIZZO : VIA TIZIANO 10.....	FRAZIONE : CRESPIGNAGA.....
---	---------------------------------	-----------------------------

UTILIZZAZIONE	UTILIZZATO		DESTINAZIONE D'USO	ORIGINARIA : RICOVERO ATTREZZI, STALLA, FIENILE	TITOLO DI GODIMENTO: PROPRIETA'	VINCOLI: ART. 136 D.LG2 42/2004, SIC, R.D. 326771923
	UTILIZZATO IN PARTE					
	NON UTILIZZATO	X		ATTUALE : ALTRO.....		
	IN COSTRUZIONE					

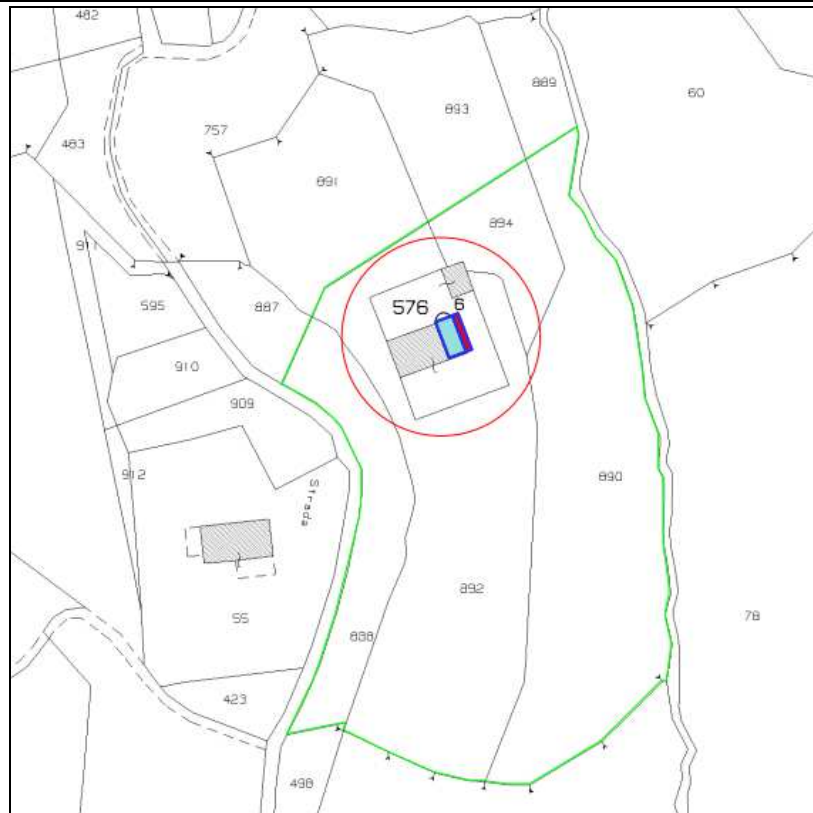
FINALITA' DEL RECUPERO	RISTRUTTURAZIONE CON ACCORPAMENTO		CONSISTENZA DEL UNITA' DI CUI SI CHIEDE IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE MQ : 104,69.....	NUOVA DESTINAZIONE D'USO	RESIDENZIALE	X
	RISTRUTTURAZIONE IN LOCO	X		VOLUME MC : 293,12.....		ARTIG. DI SERVIZIO O COMMERCIALE	
	RICOSTRUZIONE IN ALTRA SEDE					ALTRO	

TIPOLOGIA EDILIZIA	CASA RURALE		EPOCA DI COSTRUZIONE	PRIMA DEL 1900	GRADO DI TUTELA	1	EDIFICI DI VALORE STORICO-ARTISTICO DI CUI SI PREVEDE IL RESTAURO FILOLOGICO		
	ANNESSO AGRICOLO	X		TRA 1901 E 1945		X	2	EDIFICI DI VALORE STORICO-AMBIENTALE DI CUI SI PROPONE LA CONSERVAZIONE	
	CAPANNONE			TRA 1946 E 1971		X	3	EDIFICI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO E AMBIENTALE. SALVAGUARDIA DELLE FACCIATE	
	ANNESSO RESID.			DOPO IL 1972			4	EDIFICI DI CUI SI PROPONE LA SALVAGUARDIA DI UNA O PIU' FACCIATE O PORZIONI DI FACCIATE	FABBRICATO PRINCIPALE
	VOLUME ACCESSORIO						5	EDIFICI PRIVI DI VALORE STORICO DI CUI SI PROPONE LA SALVAGUARDIA DEL SEDIME	
	STALLA						6	EDIFICI DI CUI SI PREVEDE LA DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE.	

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI

STRUTTURE VERTICALI	LEGNO		STATO DI CONSERVAZ.	BUONO		STRUTTURE ORIZZONTALI	LATERO CEM.		STATO DI CONSERVAZ.	BUONO		TIPO DI COPERTURA : A FALDE
	MURATURA	X		MEDIOCRE	X		ST. METALLICHE	X		MEDIOCRE	X	
	ST. METALLICHE			CATTIVO			C.A.			CATTIVO		
	C.A.						PREFABBRICATE					
	PREFABBRICATE						ALTRO					

PLANIMETRIA



NOTE E PRESCRIZIONE

E' CONSENTITO IL RECUPERO AI FINI RESIDENZIALI DEL FABBRICATO ESISTENTE INDIVIDUATO NELLA PRESENTE SCHEDA COME NON PIU' FUNZIONALE ALLE NECESSITA' DEL FONDO AGRICOLO. SONO AMMESSI GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE ANCHE CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE FINALIZZATI AL MIGLIORAMENTO STATICO, ENERGETICO E FUNZIONALE DELL'EDIFICIO. E' INOLTRE CONSENTITO L'AMPLIAMENTO PER UN MASSIMO DI MC 168 PER UNIFORMARE LE ALTEZZE CON IL FABBRICATO RESIDENZIALE AL AMPLIAMENTO VERSO EST DI ML 1,50. LE CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DELL'EDIFICIO DOVRANNO ESSERE QUELLE PREVISTE NEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI PER GLI EDIFICI IN ZONA AGRICOLA E COERENTI CON QUELLE DEL FABBRICATO RESIDENZIALE.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



COMUNE DI MASER
PROVINCIA DI TREVISO

CAMBIO DI DESTINAZIONE ANNESSO NON PIÙ FUNZIONALE AL FONDO UNITA' N. 23

Richiedente: LUNARDI TOMMASO
Via C. Pavese, n. 5
MASER (TV)

Relazione tecnico-agronomica

Caerano di San Marco, agosto 2020

dott. for. Marina Gallina



1 - Descrizione dell'azienda

Ubicazione aziendale ed estremi catastali

Il richiedente, Sig. Lunardi Tommaso è proprietario di un fondo sito in Comune di Maser, in cui sono ubicati i fabbricati in oggetto (cfr. Allegato 1).

Dal punto di vista urbanistico nel vigente Piano degli Interventi (P.I.) comunale ricadono all'interno di un'area classificata come ZEA "Zona extra-urbana agricola".

Nel seguente riepilogo sono riportati gli estremi catastali dei fabbricati e delle particelle in carico alla ditta, così come censiti al Catasti del Comune di Maser:

Catasto fabbricati

Titolo di possesso: *proponente Lunardi*

Comune	Sezione	Foglio	Mapp.	Sub.	Class.
Comune di Maser	B	7	56	3	C/2
Comune di Maser	B	7	658	2	C/2
Comune di Maser	B	7	658	3	C/6

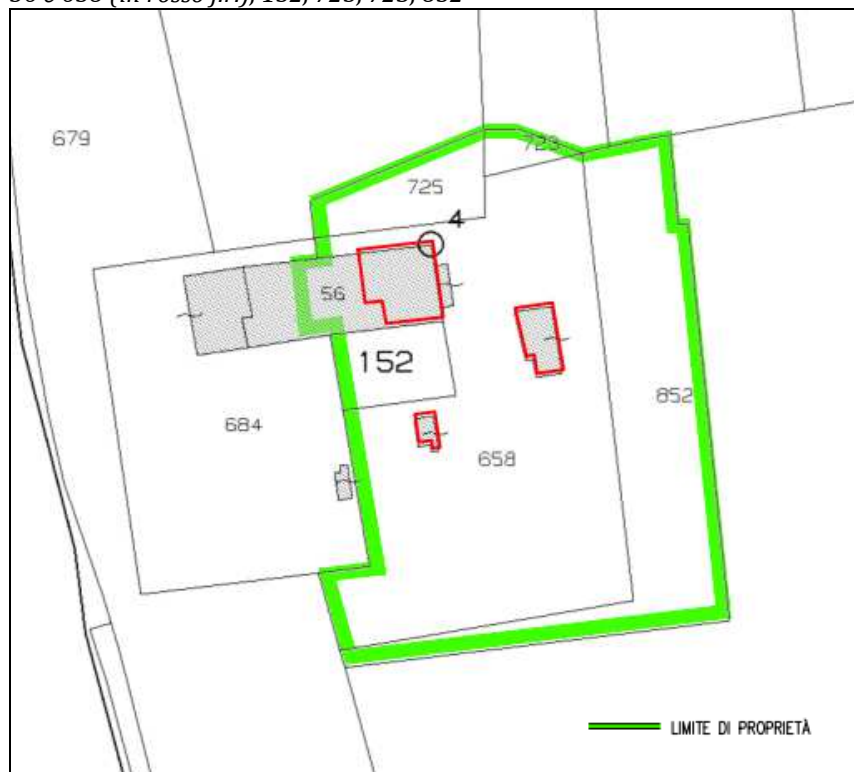
Catasto terreni

Fondo relativo ai fabbricati

Titolo di possesso: *proponente Lunardi*

Comune	Foglio	Mapp.	ha	Classificazione catastale
Maser	14	152	0.02.20	area rurale
	14	723	0.00.78	seminativo arborato
	14	725	0.02.90	seminativo
	14	852	0.13.53	seminativo arborato

Estratto da tav. grafica – planimetria catastale comune di Maser, fg 14 (B/7), mappali 56 e 658 (in rosso f.r.), 152, 725, 723, 852



Ripartizione colturale delle superfici

Il proprietario non coltiva il fondo agricolo di pertinenza dei fabbricati.

Il terreno contiguo agli annessi in cambio risulta di circa mq 4.318, esclusi i fabbricati, ed è destinato di fatto a strada di accesso ed a prato, in parte arborato anche con piante da frutto ad uso familiare.



Estratto da fotoaerea (Google Maps) con sovrapposizione della planimetria catastale

Caratteri fisico-morfologici del fondo

Il fondo è posto in ambito di pianura.

Nella Carta dei Suoli della provincia di Treviso si identifica l'unità cartografica riferita alla consociazione TRS2/TRS1, caratterizzata da suoli franco argillosi e ghiaiosi, moderatamente profondi, con tessitura moderatamente fine, scheletro frequente, tessitura media con scheletro abbondante nel substrato. Il drenaggio risulta buono, la falda è molto profonda o assente.

I fabbricati agricoli

Al momento sul fondo è presente un fabbricato agricolo in aderenza al fabbricato residenziale, il quale in passato era costituito anche da ulteriore porzione ad est (cfr. relazione tecnica). Sono presenti anche due ulteriori annessi rustici limitrofi.

Queste costruzioni sono oggetto della dimostrazione di non funzionalità, e risultano catastalmente censite al Catasto Fabbricati, Sezione B, Foglio 7, mappale 56 e 658 (vedi tabelle proposte precedentemente).

Le scorte

Non vi è attualmente alcuna dotazione di macchine ed attrezzi agricoli, eccetto attrezzi per la manutenzione amatoriale del verde privato.

Non sono e non saranno presenti scorte vive.

L'impresa

Il proponente del cambio di destinazione degli annessi rustici, inseriti nei mappali 56 e 658, è il sig. Lunardi Tommaso, che non svolge alcuna attività agricola.

2 - Il fabbricato

I fabbricati in oggetto, di proprietà del richiedente, sono ubicati in Comune di Maser in Via Cesare Pavese n. 5, in zona agricola (Allegato 1), catastalmente censiti al Catasto Fabbricati, Sezione B, foglio 7:

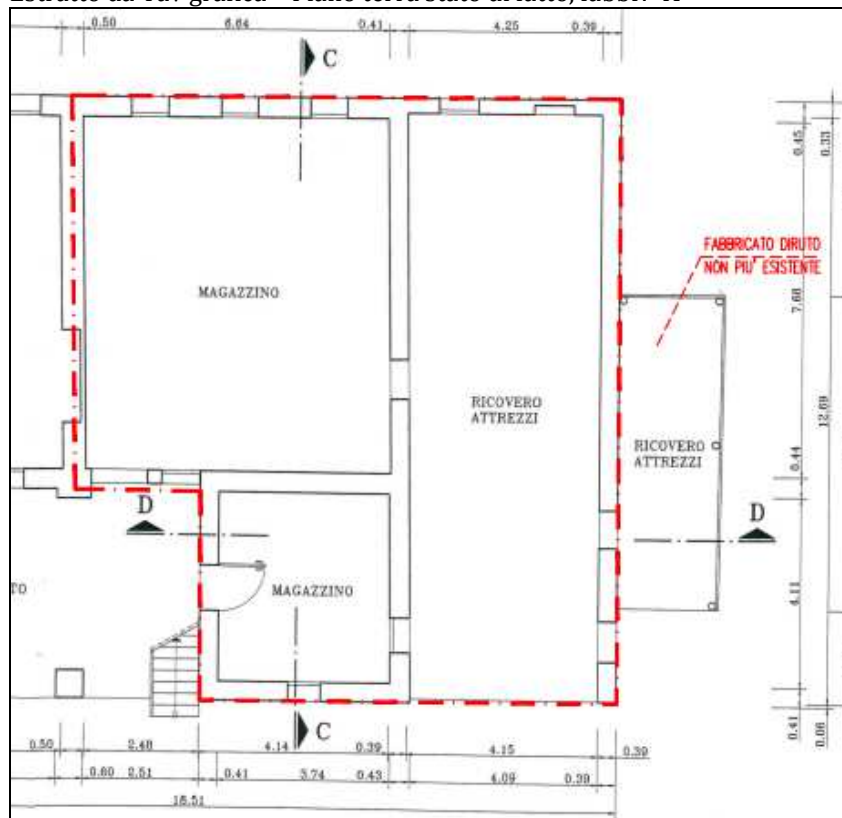
- mappale 56, sub 3

Trattasi di un fabbricato residenziale con porzione est, contigua, ad annesso rustico, che si sviluppa in due piani fuori terra ed un locale su unico piano (cfr. fabbricato "A" in tav. grafica).

Al piano terra sono presenti tre locali di cui due magazzini, con superficie netta di mq 6,64 x 7,68 e mq 4,14 x 4,11, ed un ricovero attrezzi e macchinari con tetto a falda unica e apertura sul lato sud e lunghezza pari al fabbricato (larghezza lati differenziati a nord mt 4,25 ed a sud mt 4,15).

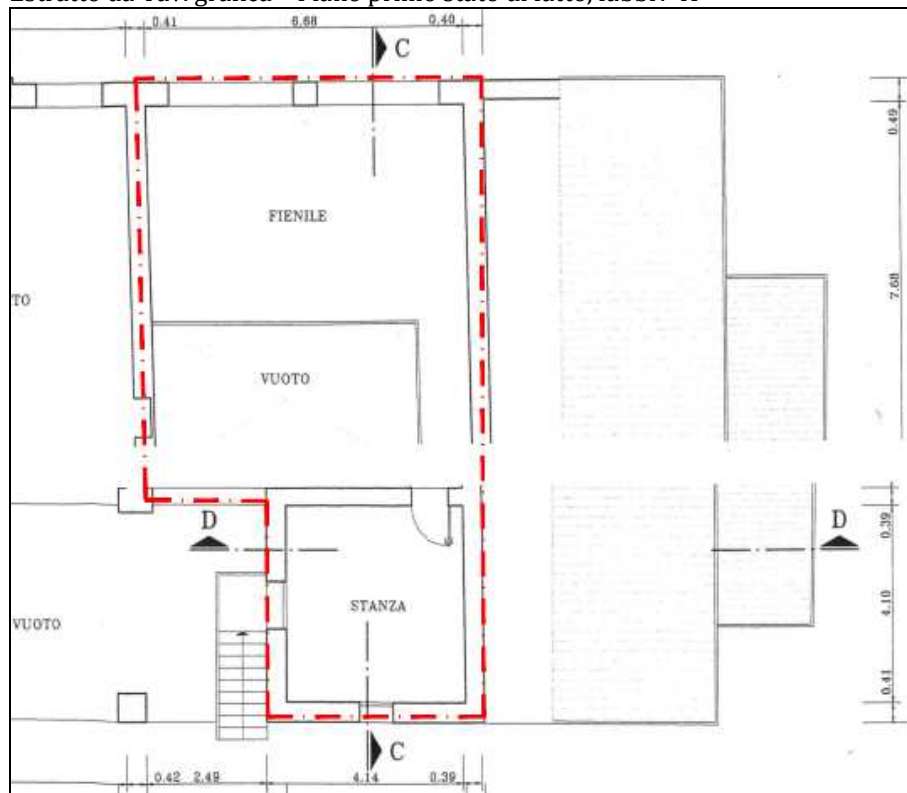
In aderenza a questo locale era presente, come da descrizione in relazione tecnica (e da analisi fotoaerea voli anni passati, es. fotoaerea volo 2004, Google Earth), un ulteriore annesso ad uso ricovero e macchinari agricoli, attualmente non presente.

Estratto da Tav grafica - Piano terra stato di fatto, fabbr. "A"



Al piano primo sono presenti il fienile con relativo "vuoto" con complessiva superficie netta di mt 6,68 x 7,68, e da locale per deposito di superficie netta di mt 4,14 x 4,10.

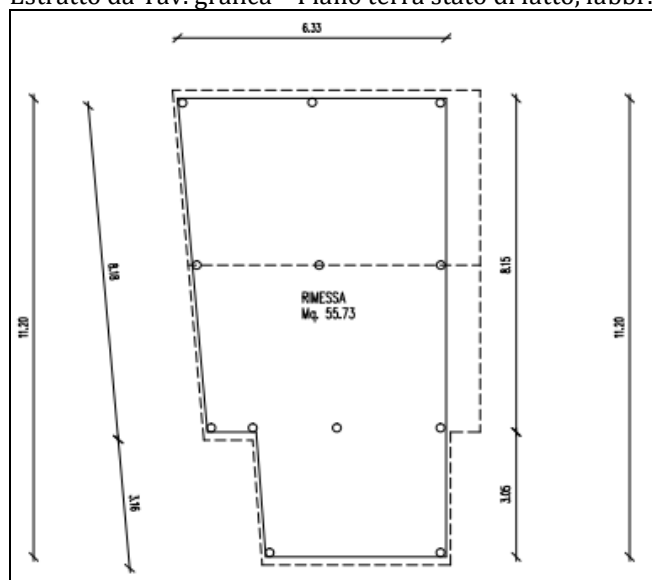
Estratto da Tav. grafica – Piano primo stato di fatto, fabbr. “A”



- mappali 658, sub 3

E' un annesso per ricovero attrezzi e/o macchinari e deposito legna, realizzato con materiale “povero”, con forma geometrica non regolare, vedasi fabbricato “B” in tavola grafica con relative misure, di seguito un estratto.

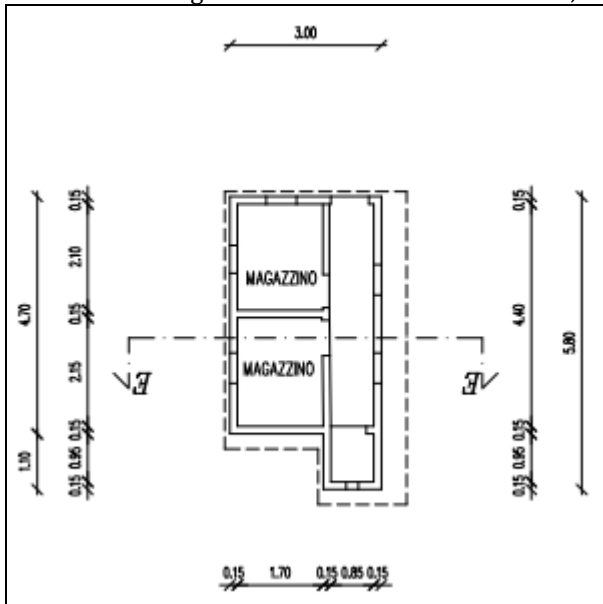
Estratto da Tav. grafica – Piano terra stato di fatto, fabbr. “B”



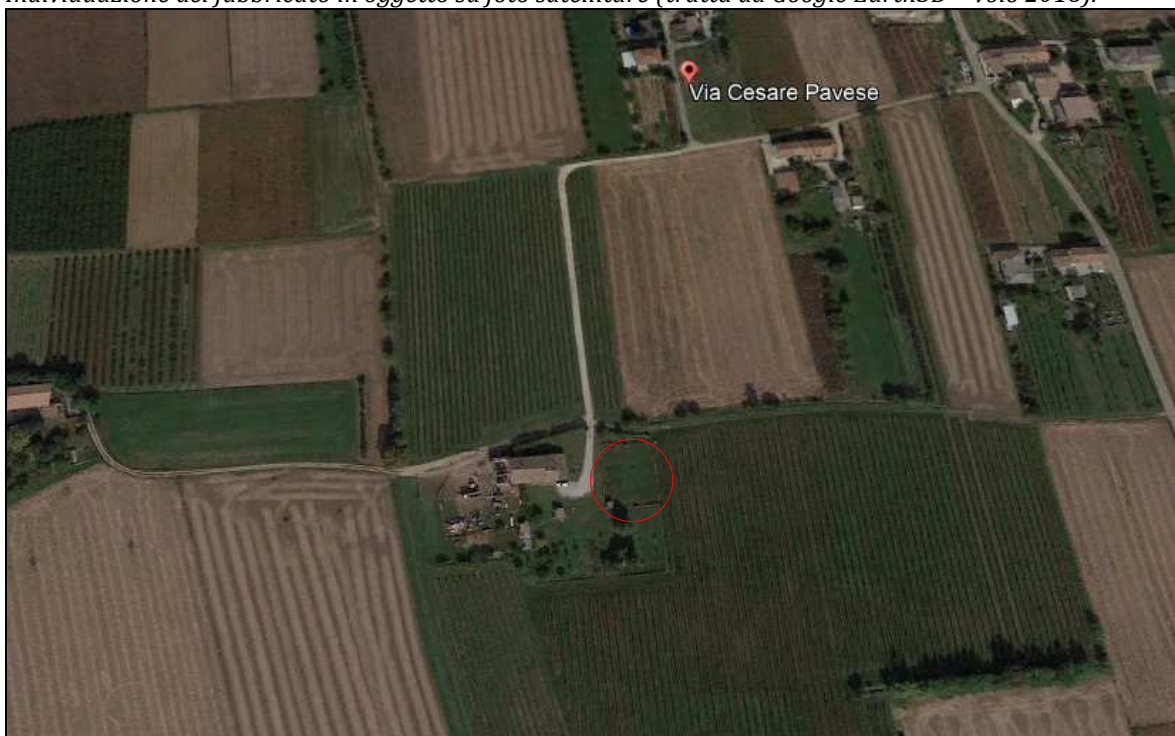
- mappali 658, sub 2

E' un piccolo annesso suddiviso in due locali ad uso magazzino, vedasi fabbricato “C” in tavola grafica con relative misure, di seguito un estratto.

Estratto da Tav. grafica - Piano terra stato di fatto, fabbr. "C"



Individuazione del fabbricato in oggetto su foto satellitare (tratta da Google Earth3D - volo 2018).



Estratti da documentazione fotografica



Fabbricato A - Vista da sud est



Fabbricato A - Vista nord est



Fabbricato B



Fabbricato C

3 - Fabbisogno aziendale di superficie coperta

Non viene svolta attività imprenditoriale finalizzata alla coltivazione agricola e non vi è necessità di superficie coperta funzionale alla stessa.

Il proprietario non svolge attività agricola.

Il fondo agricolo di pertinenza, destinato per una porzione a frutteto familiare, una porzione a prato e prato arborato, viene curato dal proprietario.

I fabbricati in oggetto non sono quindi più utilizzati a scopo agricolo non essendovi necessità di deposito e/o ricovero di mezzi, attrezzature e prodotti ma, in considerazione della specifica destinazione d'uso per cui sono stati costruiti e in considerazione della presenza di un fondo di pertinenza coltivato esclusivamente ad uso non produttivo, si ritiene che gli annessi rustici siano da considerarsi non più funzionali al fondo.

4 - Conclusioni

Il richiedente del cambio è proprietario dell'immobile ad uso residenziale e rustico e dei fabbricati ad uso rustico, situati in Via Cesare Pavese in comune di Maser (TV), ricadenti nel vigente P.I. all'interno di un'area classificata quale ZEA "Zona extra-urbana agricola", e censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Maser alla sezione B foglio7 mappali 56 e 658.

Considerata l'assenza di fattori produttivi (capitali, scorte morte e vive) e la mancata attività imprenditoriale agricola del proprietario, l'originaria struttura agricolo-produttiva risulta inutilizzata ai fini agricoli.

Il richiedente, in considerazione della presenza di un fondo agricolo, chiede il cambio di destinazione dei fabbricati singoli e porzione di fabbricato in oggetto.

Alla luce degli accertamenti svolti, relativi a caratteristiche e fabbisogni dell'azienda, della dichiarazione del richiedente e di ogni altro elemento in possesso, si ritiene la porzione del fabbricato ed i due singoli fabbricati in esame non più ordinati alla funzione produttiva e pertanto da considerarsi non più funzionali al fondo agricolo, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 11/2004.

Caerano di San Marco, 10 agosto 2020

dott. for. Gallina Marina



COMUNE DI MASER PROVINCIA DI TREVISO	FABBRICATI NON PIU' IN FUNZIONE DEL FONDO	SCHEDA N°: 23	CODICE EDIFICIO : _____	CATASTO NCEU : SEZ.: B -FOGLIO: 7 - MAPPALI: 56 - 658 sub 3-2-3- CATASTO TERRENI: FOGLIO: 14 - MAPPALI: 152 - 723 - 725 - 852
---	--	------------------	-------------------------	--

DENOMINAZIONE : LUNARDI TOMMASO.....	INDIRIZZO : VIA PAVESE 5.....	FRAZIONE : MASER.....
--------------------------------------	-------------------------------	-----------------------

UTILIZZAZIONE	UTILIZZATO	X	DESTINAZIONE D'USO	ORIGINARIA : MAGAZZINO, FIENILE, RICOVERO ATTR.	TITOLO DI GODIMENTO: PROPRIETA'	VINCOLI: ART. 136 D.LGS 42/2004.....
	UTILIZZATO IN PARTE			ATTUALE : MAGAZZINO.....		
	NON UTILIZZATO					
	IN COSTRUZIONE					

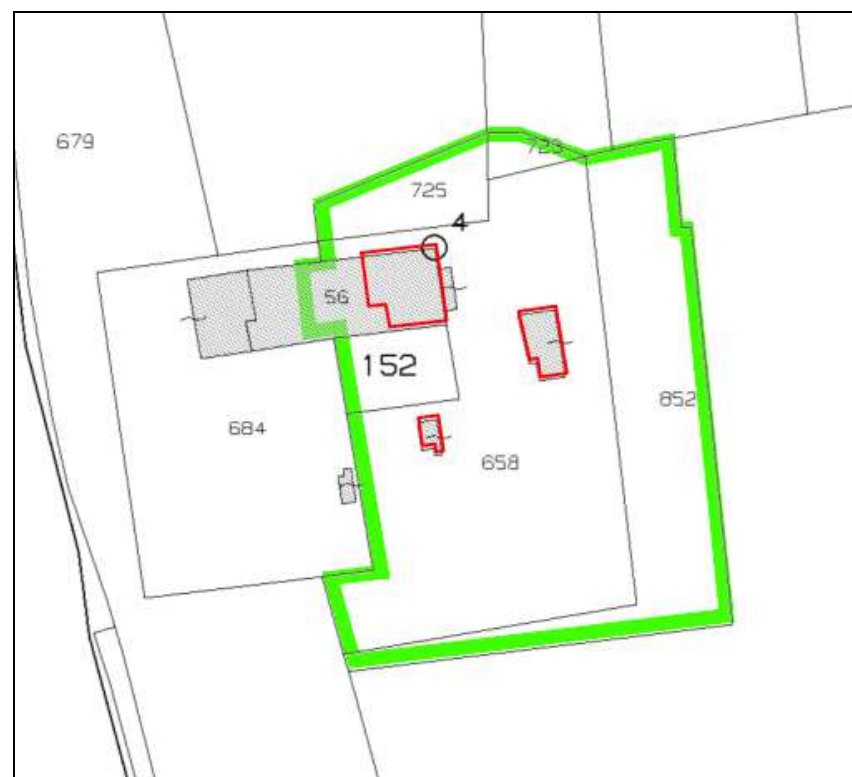
FINALITA' DEL RECUPERO	RISTRUTTURAZIONE CON ACCORPAMENTO	X	CONSISTENZA DEL UNITA' DI CUI SI CHIEDE IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE MQ : 190,17 (FABBRICATO A) SUPERFICIE MQ : 55,73 (FABBRICATO B) SUPERFICIE MQ : 15,36 (FABBRICATO C)	NUOVA DESTINAZIONE D'USO	RESIDENZIALE	X
	RISTRUTTURAZIONE IN LOCO	X		VOLUME MC :		ARTIG. DI SERVIZIO O COMMERCIALE	
	RICOSTRUZIONE IN ALTRA SEDE					ALTRO	

TIPOLOGIA EDILIZIA	CASA RURALE	X	EPOCA DI COSTRUZIONE	PRIMA DEL 1900	X	GRADO DI TUTELA	1	EDIFICI DI VALORE STORICO-ARTISTICO DI CUI SI PREVEDE IL RESTAURO FILOLOGICO	
	ANNESSO AGRICOLO	X		TRA 1901 E 1945			2	EDIFICI DI VALORE STORICO-AMBIENTALE DI CUI SI PROPONE LA CONSERVAZIONE	
	CAPANNONE			TRA 1946 E 1971	X		3	EDIFICI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO E AMBIENTALE. SALVAGUARDIA DELLE FACCIATE	
	ANNESSO RESID.			DOPO IL 1972			4	EDIFICI DI CUI SI PROPONE LA SALVAGUARDIA DI UNA O PIU' FACCIATE O PORZIONI DI FACCIATE	FABBRICATO A
	VOLUME ACCESSORIO	X					5	EDIFICI PRIVI DI VALORE STORICO DI CUI SI PROPONE LA SALVAGUARDIA DEL SEDIME	
	STALLA						6	EDIFICI DI CUI SI PREVEDE LA DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE.	

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI

STRUTTURE VERTICALI	LEGNO		STATO DI CONSERVAZ.	BUONO	X (A)	STRUTTURE ORIZZONTALI	LATERO CEM.	X	STATO DI CONSERVAZ.	BUONO	X (A)	TIPO DI COPERTURA : A FALDE
	MURATURA	X		MEDIOCRE			LEGNO	X		MEDIOCRE		
	ST. METALLICHE			CATTIVO	X (B-C)		ST. METALLICHE			CATTIVO	X (B-C)	
	C.A.						C.A.					
	PREFABBRICATE						PREFABBRICATE					
ALTRO				ALTRO								

PLANIMETRIA



NOTE E PRESCRIZIONE

E' CONSENTITO IL RECUPERO AI FINI RESIDENZIALI DELLA PARTE DEL FABBRICATO ESISTENTE (CORPO A) INDIVIDUATO NELLA PRESENTE SCHEDA COME NON PIU' FUNZIONALE ALLE NECESSITA' DEL FONDO AGRICOLO NEL RISPETTO DEL GRADO DI PROTEZIONE.
E' AMMESSO L'ACCORPAMENTO CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL CORPO C CON IL CORPO B.
L'INTERVENTO DOVRA' FINALIZZARSI AL MIGLIORAMENTO STATICO, ENERGETICO E FUNZIONALE DEL NUOVO EDIFICIO. LE CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DOVRANNO ESSERE QUELLE PREVISTE NEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI PER GLI EDIFICI IN ZONA AGRICOLA.
GLI INTERVENTI CONSENTITI NON DOVRANNO COMPORTARE ULTERIORE CONSUMO DI SUOLO AI SENSI DELLA L.R. 14/2017

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



COMUNE DI MASER
PROVINCIA DI TREVISO

CAMBIO DI DESTINAZIONE ANNESSO NON PIÙ FUNZIONALE AL FONDO UNITA' N. 24

Richiedente: ZANDONA' SANDRO e DE TOFFOL NADIA
Via Bassanese, n. 186/A
MASER (TV)

Relazione tecnico-agronomica

Caerano di San Marco, settembre 2020

dott. for. Marina Gallina



1 - Descrizione dell'azienda

Ubicazione aziendale ed estremi catastali

Il fabbricato in oggetto è ubicato in Via Bassanese, in comune di Maser (TV).

Dal punto di vista urbanistico nel vigente Piano degli Interventi (P.I.) comunale ricade all'interno di un'area classificata come ZEA "Zona extra-urbana agricola".

Nel seguente riepilogo sono riportati gli estremi catastali del fabbricato, oggetto della presente relazione, in carico alla ditta, così come censiti al Catasto del Comune di Maser:

Catasto fabbricati

Titolo di possesso: proponenti Zandonà – De Toffol

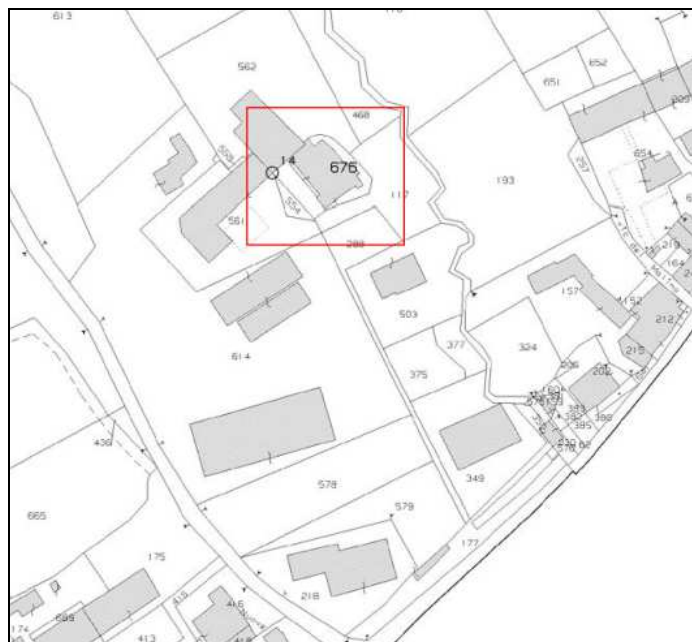
Comune	Sezione	Foglio	Mapp.	Sub	Class.
Comune di Maser	B	4	676	2	A3
Comune di Maser	B	4	676	3	C6
Comune di Maser	B	4	676	4	unità collabenti
Comune di Maser	B	4	676	1	area scoperta

Catasto terreni

Fondo relativo al fabbricato del mn 676

Titolo di possesso: proponenti Zandonà – De Toffol

Comune	Foglio	Mapp.	ha	Classificazione catastale
Maser	11	676	0.03.52	area scoperta



Individuazione del mappale 676, nell'estratto di mappa del Catasto Terreni, comune di Maser, fg. 11.

I proponenti sono proprietari di un ulteriore fabbricato con un locale ad uso autorimessa, ubicato in comune di Maser, fg B/4 mn 561 sub 48 cl. C/6.

Titolo di possesso: proponenti Zandonà – De Toffol

Comune	Sezione	Foglio	Mapp.	Sub	Class.
Comune di Maser	B	4	561	48	C6
Comune di Maser	B	4	561	47	A7

Ripartizione colturale delle superfici

I proprietari non coltivano il fondo agricolo di pertinenza del fabbricato.

Il terreno contiguo all'annesso in cambio, per un totale di 281 mq, è destinato di fatto per la quasi totalità ad area scoperta pavimentata della residenza e dell'annesso rustico ed una minima porzione, pari a circa mq 90, a prato con n. 4 piante da frutto a confine.

Caratteri fisico-morfologici dell'area

L'area su cui insiste il fabbricato in oggetto è ubicata sul versante meridionale di un rilievo collinare con pendenze relativamente modeste, tipiche del contesto in cui è inserita, degradanti verso sud; la superficie su cui insiste l'annesso è stata resa a minor pendenza, nel passato, dell'area e terreno circostante, in lieve pendenza.

Nella Carta dei Suoli regionale si identifica l'unità cartografica riferita alla consociazione CRG1: suoli Crespignaga, franco argillosi, scarsamente ghiaiosi; a Suoli a profilo Ap-Bt, molto profondi, tessitura fine, scheletro comune in superficie e frequente in profondità, non calcarei, subacidi, saturazione molto alta, con rivestimenti di argilla, drenaggio buono.

I fabbricati agricoli

Sul fondo è presente unicamente il fabbricato agricolo oggetto della dimostrazione della non funzionalità.

Le scorte

Non vi è attualmente alcuna dotazione di macchine ed attrezzi agricoli.

Non sono e non saranno presenti scorte vive.

L'impresa

I proponenti del cambio di destinazione dell'annesso rustico inserito nel mapp. 676 sono i sig. Zandonà Sandro, pensionato, e Sig.a De Toffol Nadia.

I proprietari non svolgono alcuna attività agricola.

2 - Il fabbricato

Il fabbricato in oggetto è ubicato in Via Bassanese in loc. Coste in Comune di Maser, in zona agricola; è censito al Catasto Fabbricati al fg. 4, sez. B, mappale 676, sub 3.

Trattasi della porzione sud del fabbricato identificato dal mappale 676, che comprende una unità residenziale (sub 2), una unità collabente (sub 4), una unità rurale (sub 3).

L'annesso rustico, contiguo alla residenza è formato da due piani fuori terra con altezza complessiva maggiore (vedi specifiche successive) della parte residenziale (P.T: h = mt 2,55; P1: h = mt 2,55) e volume complessivo di circa 660 mc.

E' composto, come si può evincere dagli estratti degli elaborati dello stato autorizzato riportati di seguito, da:

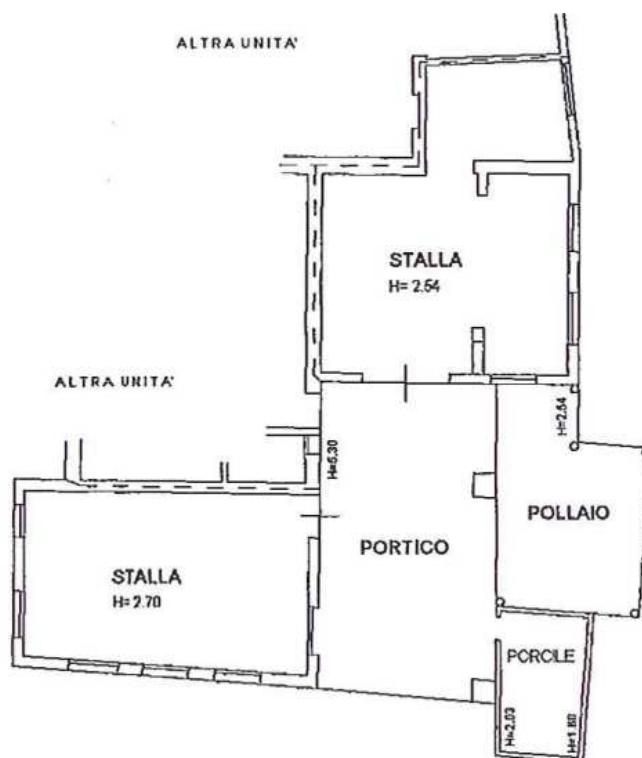
1- piano terra - suddiviso in 6 vani per complessiva superficie lorda di mq 130, con le seguenti destinazioni d'uso:

- stalla (1 vano) con h = 2,70 mt;
- stalla (2 vani comunicanti) con h = 2,54 mt;

- pollaio (1 vano) con $h = 2,54$ mt;
- porcilaia (1 vano) con $h = 2,03$ e $1,80$ mt,
- portico (1 vano) con $h = 5,30$ mt;

2- piano primo - complessiva superficie lorda di mq 40, con le seguenti destinazioni d'uso:

- fienile (1 vano) con altezza al colmo di mt 4,30 e altezza parete ovest di mt 2,90, altezza lato est mt 2,30.



Estratto pianta piano terra dell'annesso in cambio



Estratto pianta piano primo dell'annesso in cambio.

L'annesso rustico ha la struttura tipica di vecchi fabbricati ad uso agricolo, con strutture verticali in muratura e legno e tetto in coppi e legno entrambi in cattivo stato di conservazione.

Il tetto, a due falde disposte lungo l'asse est-ovest, è in linea con quello della residenza ma a quota superiore.

L'accesso al fabbricato avviene da Via Bassanese (Coste).



Individuazione del fabbricato in oggetto su foto satellitare (tratta da Google Maps).



Vista da sud-sudovest dell'annesso oggetto di cambio (tratta da Street View).



Vista da est dell'annesso oggetto di cambio (tratta Documentazione Fotografica)



Vista da sud dell'annesso oggetto di cambio (tratta Documentazione Fotografica)

3 - Fabbisogno aziendale di superficie coperta

Non viene svolta attività imprenditoriale finalizzata alla coltivazione agricola e non vi è necessità di superficie coperta funzionale alla stessa.

Il processo produttivo agricolo è assente.

Il fondo agricolo di pertinenza, destinato per una porzione esigua a prato e n. 4 piante da frutto non viene coltivato dai proprietari.

Non sono presenti capi bestiame.

Il fabbricato in oggetto non è quindi più utilizzato a scopo agricolo/zootecnico non essendovi necessità di deposito e/o ricovero di mezzi, attrezzature e prodotti, e ricovero bestiame (assenza di bestiame) e, in considerazione della specifica destinazione d'uso per cui è stato costruito e in considerazione della presenza di un fondo di pertinenza non coltivato, anche in relazione alla minuscola porzione coltivabile (90 mq circa), si ritiene che l'annesso rustico sia da considerarsi non più funzionale al fondo.

4 - Conclusioni

I richiedenti del cambio, proprietari del fabbricato ad uso residenziale e rustico, sito in Via Bassanese a Coste in comune di Maser (TV), ricadente nel vigente P.I. all'interno di un'area classificata quale ZEA "Zona extra-urbana agricola", e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Maser al fg. 4 sez. B mappale 676.

Considerata l'assenza di fattori produttivi (capitali, scorte morte e vive) e la mancata attività imprenditoriale agricola dei proprietari, pensionati, l'originaria struttura agricolo-produttiva (porzione di fabbricato in esame) risulta attualmente inutilizzata ai fini agricoli. I richiedenti in considerazione della presenza di un fondo agricolo, chiedono il cambio di destinazione di porzione del fabbricato in oggetto.

Alla luce degli accertamenti svolti, relativi a caratteristiche e fabbisogni dell'azienda, delle dichiarazioni dei richiedenti e di ogni altro elemento in possesso, si ritiene la porzione del fabbricato in esame non più ordinato alla funzione produttiva e pertanto da considerarsi non più funzionale al fondo agricolo, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 11/2004.

Caerano di San Marco, 3 Settembre 2020

dott. for. Gallina Marina



COMUNE DI MASER PROVINCIA DI TREVISO	FABBRICATI NON PIU' IN FUNZIONE DEL FONDO	SCHEDA N°: 24	CODICE EDIFICIO : _____	CATASTO NCEU : SEZ.: B -FOGLIO: 4 - MAPPALE: 676 sub 1 (area scoperta) -2-3-4 (unità collabenti) CATASTO TERRENI: FOGLIO: 11 - MAPPALE: 676
---	--	------------------	-------------------------	--

DENOMINAZIONE : ZANDONA' SANDRO E DE TOFFOL NADIA.....	INDIRIZZO : VIA BASSANESE 186/A.....	FRAZIONE : COSTE.....
--	--------------------------------------	-----------------------

UTILIZZAZIONE	UTILIZZATO		DESTINAZIONE D'USO	ORIGINARIA : STALLA, FIENILE, POLLAIO, PORCILE	TITOLO DI GODIMENTO: PROPRIETA'	VINCOLI: ART. 136 D.LGS 42/2004.....
	UTILIZZATO IN PARTE			ATTUALE : NON UTILIZATO.....		
	NON UTILIZZATO	X				
	IN COSTRUZIONE					

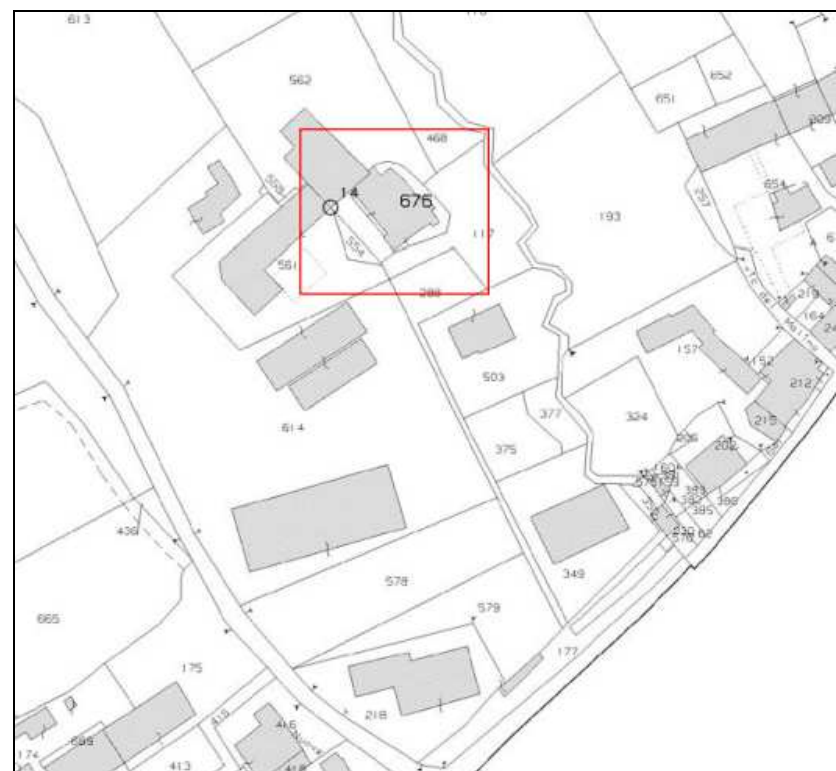
FINALITA' DEL RECUPERO	RISTRUTTURAZIONE CON ACCORPAMENTO		CONSISTENZA DEL UNITA' DI CUI SI CHIEDE IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE MQ : 170 (FABBRICATO A)	NUOVA DESTINAZIONE D'USO	RESIDENZIALE	X
	RISTRUTTURAZIONE IN LOCO	X		VOLUME MC : 660 ca.....		ARTIG. DI SERVIZIO O COMMERCIALE	
	RICOSTRUZIONE IN ALTRA SEDE					ALTRO	

TIPOLOGIA EDILIZIA	CASA RURALE		EPOCA DI COSTRUZIONE	PRIMA DEL 1900	GRADO DI TUTELA	1	EDIFICI DI VALORE STORICO-ARTISTICO DI CUI SI PREVEDE IL RESTAURO FILOGICO		
	ANNESSO AGRICOLO	X		TRA 1901 E 1945		2	EDIFICI DI VALORE STORICO-AMBIENTALE DI CUI SI PROPONE LA CONSERVAZIONE		
	CAPANNONE			TRA 1946 E 1971		X	3	EDIFICI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO E AMBIENTALE. SALVAGUARDIA DELLE FACCIATE	
	ANNESSO RESID.			DOPO IL 1972			4	EDIFICI DI CUI SI PROPONE LA SALVAGUARDIA DI UNA O PIU' FACCIATE O PORZIONI DI FACCIATE	
	VOLUME ACCESSORIO						5	EDIFICI PRIVI DI VALORE STORICO DI CUI SI PROPONE LA SALVAGUARDIA DEL SEDIME	Annesso rustico
	STALLA						6	EDIFICI DI CUI SI PREVEDE LA DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE.	Annesso rustico

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI

STRUTTURE VERTICALI	LEGNO		STATO DI CONSERVAZ.	BUONO		STRUTTURE ORIZZONTALI	LATERO CEM.	X	STATO DI CONSERVAZ.	BUONO		TIPO DI COPERTURA : A FALDE
	MURATURA	X		MEDIOCRE	X		ST. METALLICHE			MEDIOCRE	X	
	ST. METALLICHE			CATTIVO	X		C.A.			CATTIVO	X	
	C.A.						PREFABBRICATE					
	PREFABBRICATE						ALTRO					
ALTRO	X											

PLANIMETRIA



NOTE E PRESCRIZIONE

E' CONSENTITO IL RECUPERO AI FINI RESIDENZIALI DEL FABBRICATO ESISTENTE INDIVIDUATO NELLA PRESENTE SCHEDA COME NON PIU' FUNZIONALE ALLE NECESSITA' DEL FONDO AGRICOLO PER L'ANNESSO A DUE PIANI GLI INTERVENTI EDILIZI SONO QUELLI PREVISTI DAL GRADO DI PROTEZIONE 5. PER LA PARTE AD EST IN BLOCCHI DI CALCESTRUZZO E' AMMESSA LA DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE CON GRADO DI PROTEZIONE 6. L'INTERVENTO DOVRA' FINALIZZARSI AL MIGLIORAMENTO STATICO, ENERGETICO E FUNZIONALE DEL NUOVO EDIFICIO. LE CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DOVRANNO ESSERE QUELLE PREVISTE NEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI PER GLI EDIFICI IN ZONA AGRICOLA. GLI INTERVENTI NON DOVRANNO COMPORTARE UN ULTERIORE CONSUMO DI SUOLO AI SENSI DELLA L.R. 14/2017.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



COMUNE DI MASER
PROVINCIA DI TREVISO

CAMBIO DI DESTINAZIONE ANNESSO NON PIÙ FUNZIONALE AL FONDO UNITA' N. 25

Richiedente: MARTIGNAGO RINO
Via S. Antonio, n. 33
MASER (TV)

Relazione tecnico-agronomica

Caerano di San Marco, settembre 2020

dott. for. Marina Gallina



1 - Descrizione dell'azienda

Ubicazione aziendale ed estremi catastali

Il fabbricato in oggetto è ubicato in Via S. Antonio n. 33 in comune di Maser (TV).
L'azienda agricola ha sede in via Caldretta n. 66 in comune di Maser, con p.iva 03253100261, ed è condotta dal proponente, pensionato, in qualità di imprenditore agricolo non professionale.

Dal punto di vista urbanistico nel vigente Piano degli Interventi (P.I.) comunale il fabbricato ricade all'interno di un'area classificata come ZEA "Zona extra-urbana agricola" (cfr. Allegato 1).

Nel seguente riepilogo sono riportati gli estremi catastali del fabbricato oggetto della richiesta (Tab. 1), di fabbricato ad uso annesso rustico (Tab. 2), delle particelle in carico al proponente (Tab. 3 e 4), così come censiti al Catasto del Comune di Maser e di Crocetta del Montello:

Catasto fabbricati

Tab. 1

Titolo di possesso: *proponente Martignago Rino*

Comune	Sezione	Foglio	Mapp.	Sub.	Categ.
Comune di Maser	C	6	1143	1	C/6

Tab. 2

Titolo di possesso: *Martignago Rino - Pizzaia Maria Antonietta*

Comune	Sezione	Foglio	Mapp.	Sub.	Categ.
Comune di Maser	C	6	1195	9	C/2

Catasto terreni

Tab. 3

Titolo di possesso: *Martignago Rino*

Comune	Foglio	Mapp.	ha	Qualità catastale
Comune di Maser	23	1142	0.20.94	Frutteto
	23	1144	0.36.39	Vigneto
	23	1143	0.08.46	Ente urbano*
	23	190	0.12.30	Seminativo - Vigneto
	23	1121	0.02.30	Seminativo
	23	1122	0.36.20	Seminativo

* classificazione culturale: annesso rustico - prato - vigneto - tare

Tab. 4

Titolo di possesso: Martignago Rino - Pizzaia Maria Antonietta

Comune	Foglio	Mapp.	ha	Qualità catastale	Classificazione culturale
Comune di Crocetta del Montello	17	198	0.17.19	Bosco ceduo	Bosco
	17	71	0.13.91	Seminativo arborato	Bosco/vegetaz. spontanea
	17	216	0.74.19	Seminativo arborato	Bosco/vegetaz. spontanea
	17	218	0.03.87	Prato arborato	Bosco/vegetaz. spontanea

Estratto di mappa del Catasto Terreni, comune di Maser, fg. 23 (estratto da Formaps - Ag. Entrate)

Individuazione dei mappali del fondo rustico 1121, 1122, 1142, 1143, 1144, 190



Ripartizione colturale delle superfici

Il fondo rustico, terreno in proprietà contiguo all'annesso in cambio, risulta di superficie catastale di ha 1.08.13, comprensivo dell'area del fabbricato di 210 mq, e risulta un fondo agricolo coltivato a seminativo, olivo, frutteto (ciliegie), vigneto.

L'azienda ha il seguente riparto colturale (tratto da SISP e dichiarazione del proponente), che comprende anche terreni in gestione:

<i>Coltura</i>	<i>superficie</i>
	ha
Alberi da frutta - ciliegia	0,8334
Erbaio di leguminose - erba medica	1,5334
Foraggio - prato avvicendato	0,2123
Foraggio - prato permanente	0,0802
Olivo	0,5977
Vite (cabernet s., glera, merlot)	1,4134
Superfici a riposo (copertura vegetale spontanea)	0,1105
Totale SAU	4,7809
Bosco	0,3151
Tare	0,4222
Totale Sup. Aziendale	5,5182

Complessivamente la superficie agricola utilizzata (SAU) risulta di ha 4,7809, di cui ha 0,1105 a riposo vegetativo, non produttivo.

Caratteri fisico-morfologici dell'area

L'area su cui insiste il fabbricato in oggetto è ubicata sulla parte pedecollinare del comune, in ampia zona agricola, tipica del contesto in cui è inserita, limitrofa ad altri fabbricati ed a zona urbana.

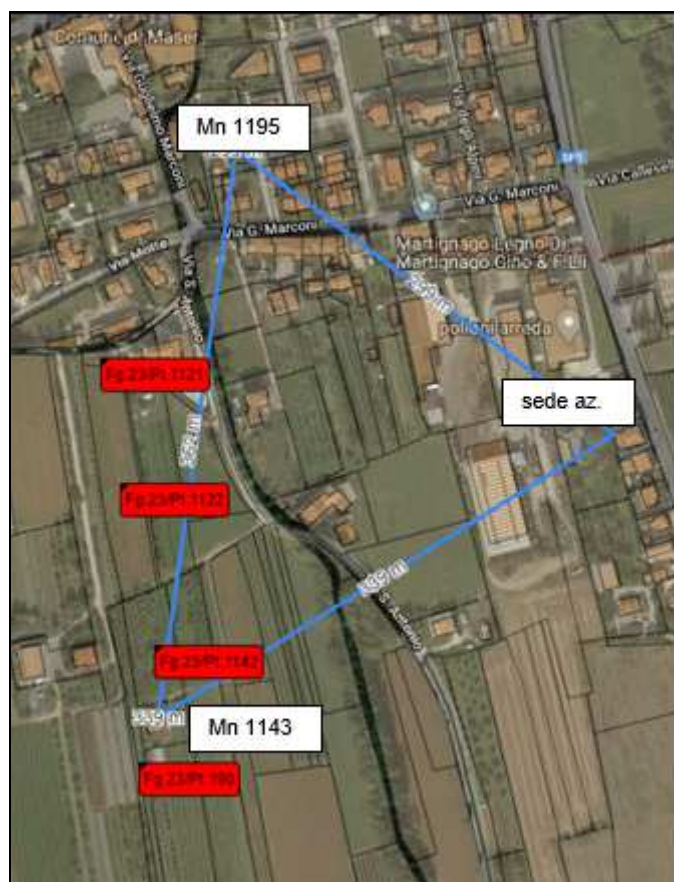
Nella Carta dei Suoli regionale si identifica l'unità cartografica riferita alla consociazione MUL1/CTE1: *suoli Coste, franco limoso argillosi, scarsamente ghiaiosi, a pendenza compresa tra 2 e 10%, suoli a profilo Ap-Bw, molto profondi, tessitura moderatamente fine in superficie, fine in profondità, scheletro scarso, da non calcarei a scarsamente calcarei, alcalini, subalcalini in profondità, drenaggio buono, falda assente.*

I fabbricati agricoli

Sul fondo è presente unicamente il fabbricato agricolo oggetto della dimostrazione della non funzionalità (sez. C foglio 6 mappale 1143 sub 1).

Il proponente è proprietario di altro fabbricato ad uso di annesso rustico, come definito in Tab. 2, censito al catasto fabbricati del comune di Maser, sez. C foglio 6 mappale 1195 sub 9, e dista dal fondo coltivato dell'azienda circa mt 360 (mt 145 considerando l'appezzamento più prossimo), dalla sede aziendale circa 300 mt, ovvero ad una distanza utile alla funzione che svolge.

Individuazione distanze tra annesso rustico funzionale all'azienda agricola, fondo coltivato e sede aziendale (tratta da Formaps)



L'annesso risulta di superficie catastale di mq 268 e di superficie utile di mq 257,55, ripartito come di seguito specificato:

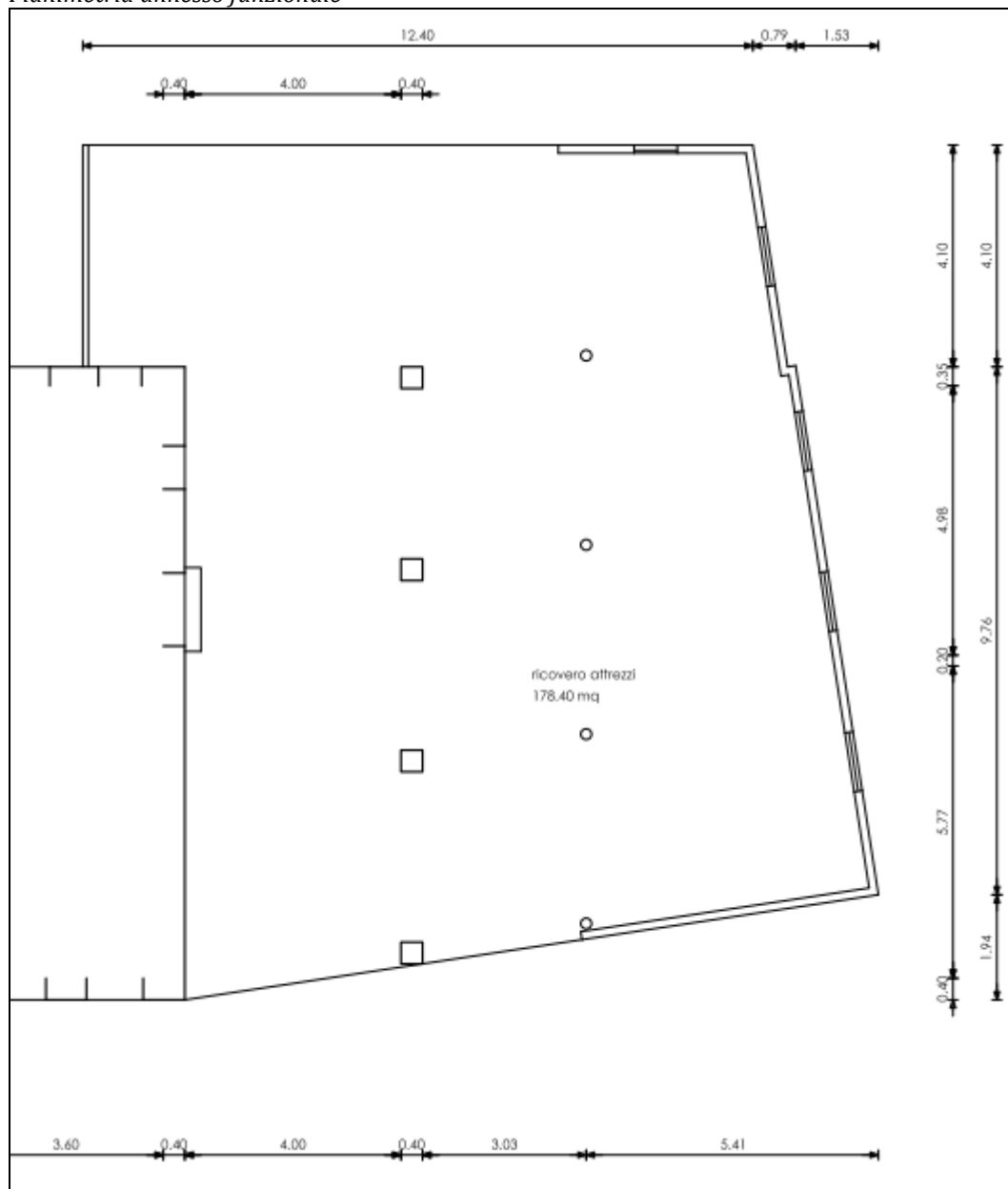
1. una porzione di fabbricato, in aderenza alla struttura principale, costituito da unico locale ad uso ricovero attrezzi e macchinari di superficie netta di mq 178,40;
2. una struttura collocata in prossimità alla precedente (sempre facente parte del sub 9 del mn 1195) costituita da n. 8 locali ad uso ricovero attrezzi/macchinari e magazzino ed n. 1 vano tecnico (silos). I locali hanno destinazione d'uso diversificata (ricovero attrezzi e macchinari, magazzino, forno, pollaio, porcile) di cui alcuni non più utilizzabili come tale in quanto l'azienda ha dismesso il comparto zootecnico da diversi anni nonché l'uso del forno, pertanto l'uso attuale è di ricovero attrezzi e macchinari, e complessivamente la superficie netta risulta di mq 79,15:

locale	uso	superficie netta mq
magazzino	magazzino / ricovero attrezzi	19,60
magazzino	magazzino / ricovero attrezzi	11,85
ricovero attrezzi	ricovero attrezzi e macchinari	11,50
forno	ricovero attrezzi e macchinari	9,30

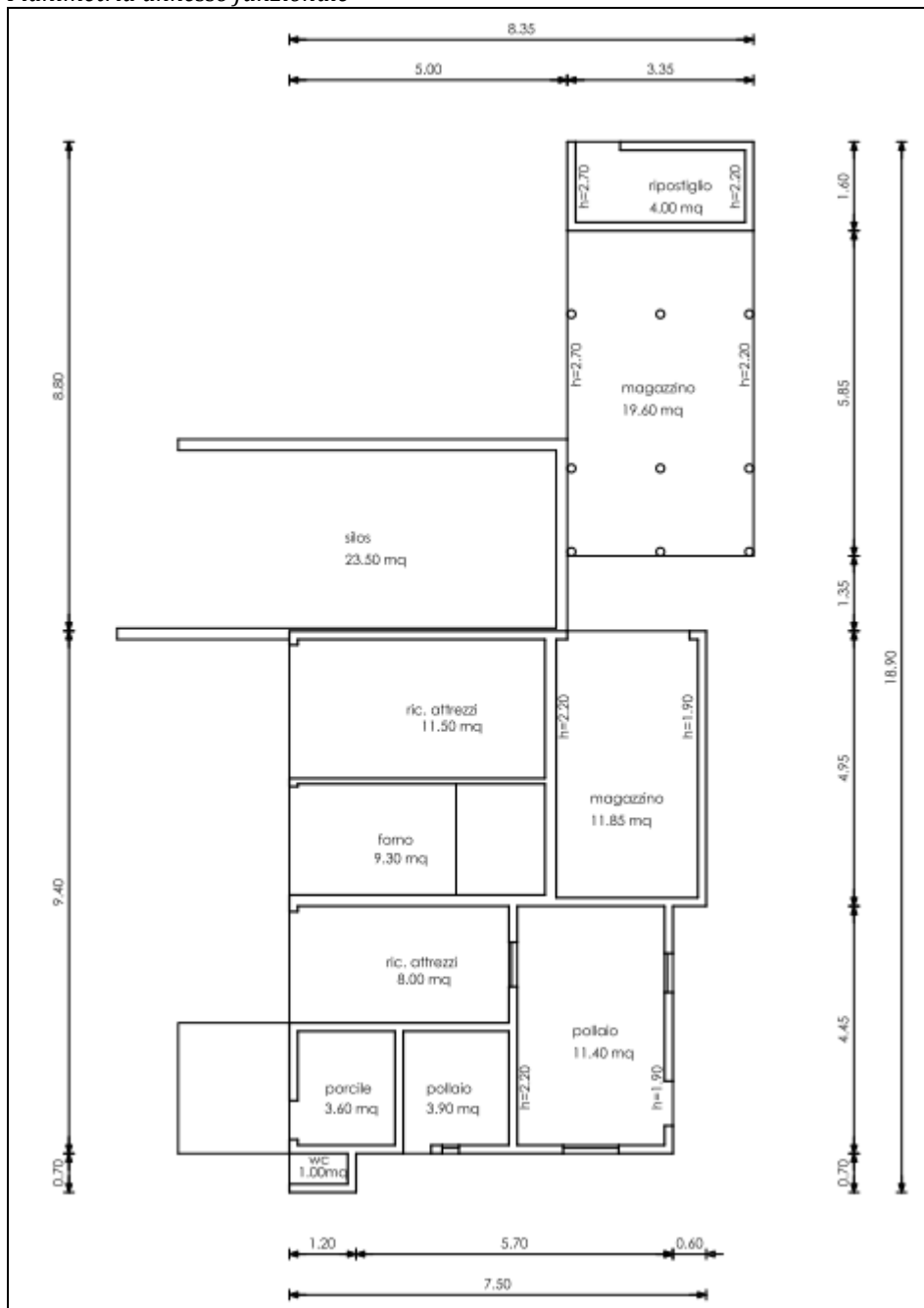
ricovero attrezzi porcile	ricovero attrezzi e macchinari	8,00
pollaio	ricovero attrezzi e macchinari	3,60
pollaio	ricovero attrezzi e macchinari	3,90
	ricovero attrezzi e macchinari	11,40
Totale		79,15

E' presente anche un struttura tecnica, silos, non più utilizzata come tale, di mq 23,50.

Planimetria annesso funzionale



Planimetria annesso funzionale



Le scorte

L'azienda ha una dotazione di macchine ed attrezzi agricoli utili alle coltivazioni attuali. Sono presenti anche macchinari e/o attrezzi "antichi", ovvero non più utilizzati dalla ditta in quanto non funzionali e obsoleti.

Di seguito si elencano i macchinari e attrezzi in dotazione alla ditta, come da dichiarazione del proponente e da elenco tratto da Sisp.

<i>macchinari e attrezzi in fascicolo aziendale</i>	<i>quantità</i>	<i>superficie ingombro unitaria</i>	<i>superficie ingombro totale</i>
	n	mq	mq
trattrice	2	9,50	19,00
trattrice "antica"	2	9,50	19,00
aratro trivomere	1	2,00	2,00
atomizzatore trainato	2	4,50	9,00
barre falcianti	1	2,80	2,80
escavatore - pali caricatrici	1	3,00	3,00
carri spandiletame	1	9,80	9,80
carri raccolta	3	9,90	29,70
carro rimorchio asse motore- cass. ribaltabile	1	9,80	9,80
carro rimorchio	2	9,80	19,60
erpici	1	4,00	4,00
fresa	1	3,00	3,00
impianti irrigazione mobili (racordi, irrigatori, etc.)	1	3,50	3,50
impianti irrigazione mobili tubazioni	1	10,00	10,00
irroratrici - diserbo	2	2,50	5,00
livellatrici	1	1,80	1,80
raccogli imballatrici	1	8,40	8,40
sarchiatrici	1	3,50	3,50
spandiconcime	1	3,50	3,50
trinciasarmenti	1	2,80	2,80
vasca vendemmia	1	1,50	1,50
livellatrici	1	1,80	1,80
attrezzi per vendemmia (mastella, mastelloni, teli)	1	2,00	2,00
attrezzatura minore: decespugliatori, motoseghe, teloni, sacchi, pale, badili, forche, rastrelli, falci, fil di ferro, filo per legature, etc.	1	15,00	15,00
Totale			189,50

L'azienda inoltre, secondo le necessità colturali e stagionali, ha necessità di disporre di magazzino per scorte di prodotti (fitofarmaci, sementi, etc.).

Non sono presenti scorte vive.

L'impresa

Il proponente del cambio di destinazione dell'annesso rustico inserito nel mapp. 1143 è il sig. Martignago Rino, pensionato ed imprenditore agricolo non professionale.

Il proponente svolge attività agricola, anche se in diminuzione e con dismissione del comparto zootecnico, e dispone di una organizzazione dei beni per l'esercizio produttivo che si giustifica nell'utilizzo del solo annesso rustico presente nel mappale 1195.

2 - Il fabbricato

Il fabbricato in oggetto è ubicato in Via S. Antonio in Comune di Maser, in zona agricola; è censito al Catasto Fabbricati al fg. C/6, mappale 1143.

Trattasi di manufatto a corpo unico, avente pianta rettangolare e sviluppato su due piani fuori terra ed uno interrato, per complessiva superficie lorda di mq 97,25 e volume di mc 600 (PT e 1P), così ripartito:

- piano interrato: mq 9,85, ad uso magazzino (deposito prodotti);
- piano terra: mq 86,60, ad uso ricovero attrezzi e macchinari;
- piano primo: mq 71,0, ad uso deposito e magazzino.

Trattasi di fabbricato realizzato con struttura in calcestruzzo e solai intermedio e di copertura in legno, con tetto a due falde, con stato di conservazione buono ovvero con caratteristiche di pregio rispetto agli annessi rustici locali.

Gli spazi sono attualmente e temporaneamente, in parte, occupati ai fini agricoli.

La nuova destinazione d'uso richiesta è residenziale.

L'accesso al fabbricato avviene da Via S. Antonio tramite una carrareccia che attraversa anche i terreni di proprietà contigui.



Individuazione del fabbricato in oggetto su foto satellitare (tratta da Google Maps)



Vista da sud dell'annesso oggetto di cambio (tratta da Street View)



Vista da ovest dell'annesso oggetto di cambio

3 - Fabbisogno aziendale di superficie coperta

Attualmente il processo produttivo agricolo è presente, con coltivazioni arboree prevalenti, e con dotazione di attrezzi e macchinari adeguati alle colture svolte.

Il fondo agricolo di pertinenza al fabbricato oggetto di richiesta di cambio d'uso, viene coltivato dal proponente.

La superficie di 257,55 mq dell'annesso rustico identificato nel mappale 1195 (sub 9) è adeguata a soddisfare le esigenze dell'attuale azienda, considerando mq 226,10 per ricovero attrezzi e macchinari e mq 31,45 ad uso magazzino e ricovero attrezzi ovvero superfici utili a contenere la dotazione strumentale dell'azienda (calcolata in mq 189,50) e depositare i prodotti acquistati per la coltivazione e gestione delle colture. Inoltre la localizzazione vicina al fondo rustico considerato, permette un agevole utilizzo.

Il fabbricato in oggetto, identificato nel mappale 1143 sub 1, non è quindi più utilizzabile a scopo agricolo non essendovi necessità di deposito e/o ricovero di mezzi, attrezzature e prodotti, pertanto si ritiene che sia da considerarsi non più funzionale al fondo.

4 - Conclusioni

Il richiedente del cambio è proprietario del fabbricato posto in Via S. Antonio in comune di Maser (TV), ricadente nel vigente P.I. all'interno di un'area classificata quale ZEA "Zona extra-urbana agricola", e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Maser alla sez. C, fg 6, mappale 1143.

Considerata la presenza dell'attività imprenditoriale agricola del proprietario, di fattori produttivi (capitali, scorte morte) e di sufficiente e vicina struttura agricola-produttiva ai fini gestionali aziendali, il fabbricato in esame risulta non necessario ai fini agricoli.

Il richiedente, pensionato ed agricoltore non professionale, in considerazione della presenza di un fondo agricolo, chiede il cambio di destinazione del fabbricato in oggetto.

Alla luce degli accertamenti svolti, relativi a caratteristiche e fabbisogni dell'azienda, delle dichiarazioni del richiedente e di ogni altro elemento in possesso, si ritiene il fabbricato in esame non più ordinato alla funzione produttiva e pertanto da considerarsi non più funzionale al fondo agricolo, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 11/2004.

Caerano di San Marco, 17 settembre 2020

dott. for. Gallina Marina



COMUNE DI MASER PROVINCIA DI TREVISO	FABBRICATI NON PIU' IN FUNZIONE DEL FONDO	SCHEDA N°: 25	CODICE EDIFICIO : _____	CATASTO NCEU : SEZ.: C -FOGLIO: 6 - MAPPALI: 1143 sub 1 - 1195 sub 9 CATASTO TERRENI: FOGLIO: 23 - MAPPALI: 1142 - 1144 - 1143 - 190 - 1121 - 1122
---	--	------------------	-------------------------	---

DENOMINAZIONE : MARTIGNAGO RINO.....	INDIRIZZO : VIA S. ANTONIO 33.....	FRAZIONE : MASER.....
--------------------------------------	------------------------------------	-----------------------

UTILIZZAZIONE	UTILIZZATO	X	DESTINAZIONE D'USO	ORIGINARIA : DEPOSITO, MAGAZZINO	TITOLO DI GODIMENTO: PROPRIETA'	VINCOLI:
	UTILIZZATO IN PARTE			ATTUALE : MAGAZZINO.....		
	NON UTILIZZATO					
	IN COSTRUZIONE					

FINALITA' DEL RECUPERO	RISTRUTTURAZIONE CON ACCORPAMENTO		CONSISTENZA DEL UNITA' DI CUI SI CHIEDE IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE MQ : 79,25	NUOVA DESTINAZIONE D'USO	RESIDENZIALE	X
	RISTRUTTURAZIONE IN LOCO	X		VOLUME MC : 600.....		ARTIG. DI SERVIZIO O COMMERCIALE	
	RICOSTRUZIONE IN ALTRA SEDE					ALTRO	

TIPOLOGIA EDILIZIA	CASA RURALE		EPOCA DI COSTRUZIONE	PRIMA DEL 1900	GRADO DI TUTELA	1	EDIFICI DI VALORE STORICO-ARTISTICO DI CUI SI PREVEDE IL RESTAURO FILOLOGICO	
	ANNESSO AGRICOLO	X		TRA 1901 E 1945		2	EDIFICI DI VALORE STORICO-AMBIENTALE DI CUI SI PROPONE LA CONSERVAZIONE	
	CAPANNONE			TRA 1946 E 1971		3	EDIFICI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO E AMBIENTALE. SALVAGUARDIA DELLE FACCIATE	
	ANNESSO RESID.			DOPO IL 1972		4	EDIFICI DI CUI SI PROPONE LA SALVAGUARDIA DI UNA O PIU' FACCIATE O PORZIONI DI FACCIATE	
	VOLUME ACCESSORIO	X				5	EDIFICI PRIVI DI VALORE STORICO DI CUI SI PROPONE LA SALVAGUARDIA DEL SEDIME	
	STALLA					6	EDIFICI DI CUI SI PREVEDE LA DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE.	

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI

STRUTTURE VERTICALI	LEGNO		STATO DI CONSERVAZ.	BUONO	X	STRUTTURE ORIZZONTALI	LATERO CEM.	X	STATO DI CONSERVAZ.	BUONO	X	TIPO DI COPERTURA : A FALDE
	MURATURA	X		MEDIOCRE			ST. METALLICHE			MEDIOCRE		
	ST. METALLICHE			CATTIVO			C.A.			CATTIVO		
	C.A.	X					PREFABBRICATE					
	PREFABBRICATE						ALTRO					

PLANIMETRIA	NOTE E PRESCRIZIONE	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
-------------	---------------------	----------------------------



E' CONSENTITO IL RECUPERO AI FINI RESIDENZIALI DELLA PARTE DEL FABBRICATO ESISTENTE (CORPO A) INDIVIDUATO NELLA PRESENTE SCHEDA COME NON PIU' FUNZIONALE ALLE NECESSITÀ DEL FONDO AGRICOLO NEL RISPETTO DEL GRADO DI PROTEZIONE.
E' AMMESSO L'ACCORPAMENTO CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL CORPO C CON IL CORPO B.
L'INTERVENTO DOVRA' FINALIZZARSI AL MIGLIORAMENTO STATICO, ENERGETICO E FUNZIONALE DEL NUOVO EDIFICIO. LE CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DOVRANNO ESSERE QUELLE PREVISTE NEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI PER GLI EDIFICI IN ZONA AGRICOLA.



COMUNE DI MASER
PROVINCIA DI TREVISO

CAMBIO DI DESTINAZIONE ANNESSO NON PIÙ FUNZIONALE AL FONDO UNITA' N. 26

Richiedente: SCANTAMBURLO CHRISTIAN
Via Villaggio dei Ciclamini, n. 8
MASER (TV)

Relazione tecnico-agronomica

Caerano di San Marco, Luglio 2020

dott. for. Marina Gallina



1 - Descrizione dell'azienda

Ubicazione aziendale ed estremi catastali

Il fabbricato in oggetto è ubicato in Via Costa del Sol in comune di Maser (TV).

Dal punto di vista urbanistico nel vigente Piano degli Interventi (P.I.) comunale ricade all'interno di un'area classificata come ZEA "Zona extra-urbana agricola" (cfr. Allegato 1).

Nel seguente riepilogo sono riportati gli estremi catastali del fabbricato e delle particelle in carico alla ditta, così come censiti ai rispettivi Catasti del Comune di Maser:

Catasto fabbricati

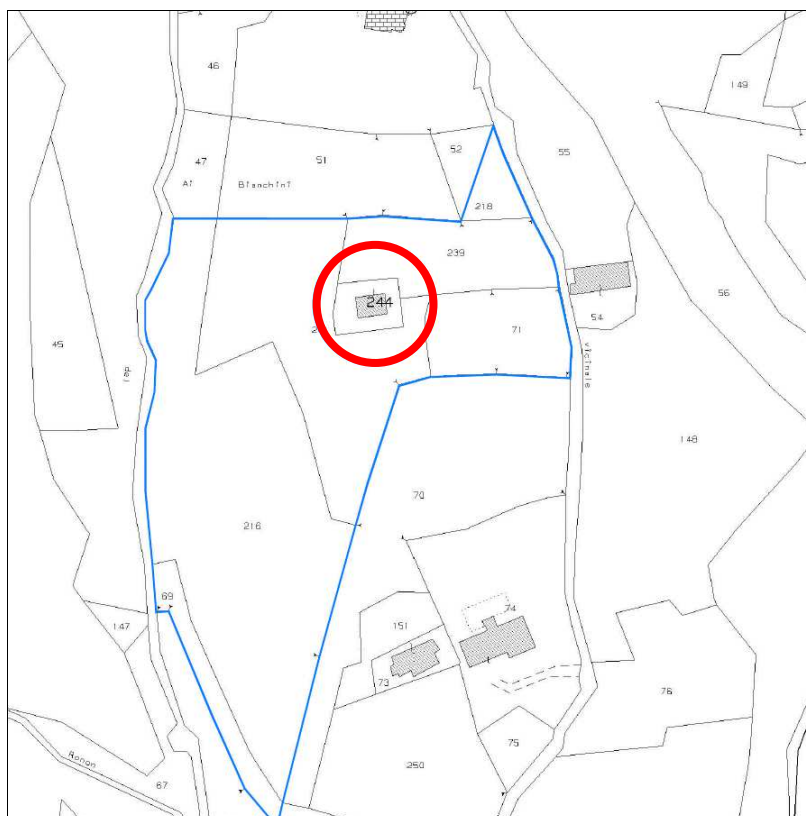
Titolo di possesso: proponente Scantamburlo Christian

Comune	Sezione	Foglio	Mapp.	Sub.	Class.
Comune di Maser		C/4	244		C/2

Catasto terreni

Titolo di possesso: proponente Scantamburlo Christian

Comune	Foglio	Mapp.	ha	Classificazione catastale
Comune di Maser	21	69	0.06.75	Prato
	21	71	0.13.91	Bosco ceduo
	21	216	0.74.19	Bosco ceduo
	21	218	0.03.87	Cast. Frutto
	21	239	0.16.71	Prato Arbor.
	21	241	0.41.11	Prato Arbor.
	21	244	0.03.85	Ente urbano



Individuazione dei mappali 69, 71, 216, 218, 239, 241, 244 (in rosso) nell'estratto di mappa del Catasto Terreni, comune di Maser, fg. 21.

Ripartizione colturale delle superfici

Il proprietario non coltiva il fondo agricolo di pertinenza del fabbricato.

Il terreno contiguo all'annesso in cambio, per un totale di 16.039 mq, comprensivo dell'area del fabbricato, è destinato di fatto per la metà a bosco e per l'altra metà ad oliveto-prato, e viene coltivato da terzi.

Sono presenti n. 50 olivi e n. 20 ciliegi.

Caratteri fisico-morfologici dell'area

L'area su cui insiste il fabbricato in oggetto è ubicata sul versante meridionale di un rilievo collinare con pendenze relativamente modeste, tipiche del contesto in cui è inserita, degradanti verso sud; la superficie su cui insiste l'annesso è stata resa pianeggiante, al fine di poter accedere al piano terra e al piano interrato, tramite delle operazioni di sterro e riporto del terreno.

Nella Carta dei Suoli regionale si identifica l'unità cartografica riferita alla consociazione MAC1: suoli Marcuola, franco argillosi, ghiaiosi; a profilo A(p)-Cr, sottili, tessitura da moderatamente fine in superficie a moderatamente grossolana in profondità, scheletro da frequente in superficie ad abbondante in profondità, da moderatamente calcarei in superficie a estremamente calcarei in profondità, drenaggio buono, permeabilità moderatamente alta, falda assente.

I fabbricati agricoli

Sul fondo è presente unicamente il fabbricato agricolo oggetto della dimostrazione della parziale non funzionalità.

Le scorte

Non vi è attualmente alcuna dotazione di macchine ed attrezzi agricoli, ma in previsione della coltivazione del fondo di pertinenza, seppur di modeste dimensioni coltivato a prato, oliveto e a bosco, si rende necessaria la disponibilità del piano interrato per il ricovero delle macchine (trattorino, rimorchio, falciatrice, atomizzatore) ed attrezzi e per il deposito prodotti (fieno, legna) e mezzi tecnici (concimi, antiparassitari, etc.).

La superficie di 55,00 mq sembra proporzionate alle esigenze di futura coltivazione del fondo.

L'accesso, in sanatoria, si presta a tale funzione.

Non sono e non saranno presenti scorte vive.

L'impresa

Il proponente del cambio di destinazione dell'annesso rustico inserito nel mapp. 244 è il sig. Scantamburlo Christian, di anni 42, impiegato in altro settore.

Esso pur non svolgendo attività agricola e pur non rinvenendo i connotati specifici distintivi dell'**impresa agricola** quali:

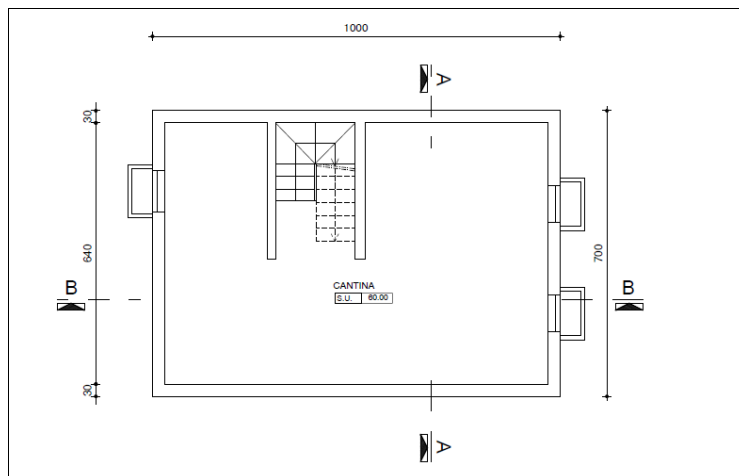
1. *l'economicità*, come attitudine dell'attività a produrre ricchezza,
2. la *professionalità*, come presenza abituale, stabile e continuativa svolta dall'imprenditore,
3. *l'organizzazione dei beni* per l'esercizio produttivo;

intende coltivare a livello amatoriale il fondo di pertinenza.

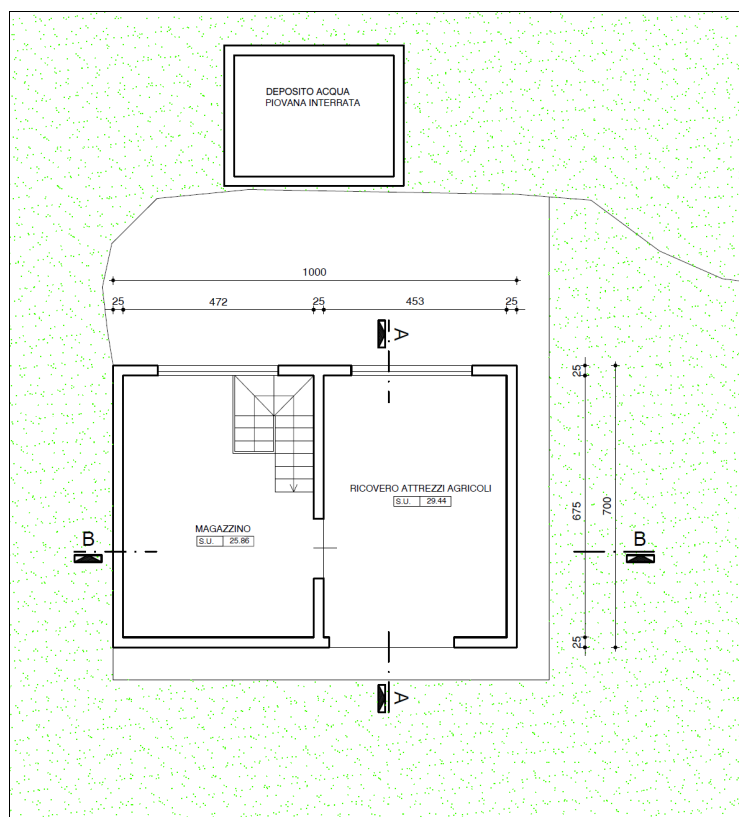
2 - Il fabbricato

Il fabbricato in oggetto è ubicato in Via Costa del Sol in Comune di Maser, in zona agricola; è censito al Catasto Fabbricati al fg. C/4, mappale 244.

Trattasi di manufatto a corpo unico, avente pianta rettangolare e sviluppato su due piani, di cui uno interrato e uno fuori terra a doppia altezza, come si può evincere dagli estratti degli elaborati dello stato autorizzato riportati di seguito:



Estratto pianta piano interrato dell'annesso in cambio.



Estratto pianta piano terra dell'annesso in cambio.

Il fabbricato ha le seguenti destinazioni d'uso:

- piano interrato: cantina con scale per l'accesso dal piano superiore;
- piano terra: magazzino con scale per l'accesso alla cantina al piano inferiore, ricovero attrezzi agricoli.

La superficie lorda di pavimento ammonta a 70,00 mq per piano.

Al piano interrato ha struttura interamente in calcestruzzo armato mentre al piano terra ha struttura portante in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio. La porzione fuori terra è inoltre ricoperta da intonaco al grezzo.

Il tetto, a due falde disposte circa lungo l'asse est-ovest, presenta struttura in legno e tavelle di laterizio con manto di copertura in coppi in cotto al naturale.

Le forometrie si trovano principalmente sui lati nord e sud e hanno serramenti in legno; la porzione del lato sud corrispondente al locale destinato a ricovero attrezzi è totalmente aperta.

Non sono invece presenti aperture sui lati est ed ovest.

I pavimenti sono in cemento liscio sia al piano interrato sia al piano terra.

L'accesso al fabbricato avviene da Via Costa del Sol tramite una carrareccia che attraversa i terreni di proprietà contigui.



Individuazione del fabbricato in oggetto su foto satellitare.



Vista da nord-est dell'annesso oggetto di cambio – stato di fatto.



Vista da sud-est dell'annesso oggetto di cambio – stato di fatto.



Vista da sud dell'annesso oggetto di cambio – stato di fatto.



Vista da ovest dell'annesso oggetto di cambio – stato di fatto.

Le condizioni di manutenzione sono discrete, come emerge dalla documentazione fotografica.

È in corso peraltro una pratica di sanatoria a causa di alcune difformità rilevate dello stato di fatto rispetto allo stato di progetto, come si può evincere dalla documentazione allegata.

Gli spazi sono attualmente in parte inoccupati ai fini agricoli.

3 - Fabbisogno aziendale di superficie coperta

Attualmente il processo produttivo agricolo è scarsamente sviluppato.

Il fondo agricolo di pertinenza, destinato per metà a bosco e per l'altra metà ad oliveto-prato, viene coltivato da terzi.

Non viene svolta attività imprenditoriale finalizzata alla coltivazione agricola e attualmente non vi è necessità di superficie coperta funzionale alla stessa.

Il fabbricato in oggetto non è quindi più utilizzato a scopo agricolo non essendovi necessità di deposito e/o ricovero di mezzi, attrezzature e prodotti, ma in considerazione della specifica destinazione d'uso per cui è stato costruito e in considerazione della presenza di un fondo di pertinenza che potrà essere coltivato, si ritiene che solo il piano terra sia da considerarsi non più funzionale al fondo, e il piano interrato funzionale all'attività da conservare come annesso agricolo.

4 - Conclusioni

Il richiedente del cambio è in possesso di un preliminare di compravendita del fabbricato posto in Via Costa del Sol in comune di Maser (TV), ricadente nel vigente P.I. all'interno di un'area classificata quale ZEA "Zona extra-urbana agricola", e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Maser al fg. C/4, mappale 244.

Considerata l'assenza di fattori produttivi (capitali, scorte morte e vive) e la mancata attività imprenditoriale agricola del proprietario attuale, impiegato in altro settore, l'originaria struttura agricolo-produttiva (fabbricato in esame) risulta attualmente inutilizzata ai fini agricoli.

Il richiedente, che svolge attività extra-agricola, in considerazione della presenza di un fondo agricolo, chiede il cambio di destinazione di parte (piano terra) del fabbricato in oggetto, riservando la parte interrata alla futura destinazione di ricovero macchine e deposito prodotti in funzione del fondo.

Alla luce degli accertamenti svolti, relativi a caratteristiche e fabbisogni dell'azienda, delle dichiarazioni del richiedente e di ogni altro elemento in possesso, si ritiene il fabbricato in esame solo al piano terra non più ordinato alla funzione produttiva e pertanto da considerarsi non più funzionale al fondo agricolo, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 11/2004.

Caerano di San Marco, 15 luglio 2020

dott. for. Gallina Marina



COMUNE DI MASER PROVINCIA DI TREVISO	FABBRICATI NON PIU' IN FUNZIONE DEL FONDO	SCHEDA N°: 20
---	--	------------------

DENOMINAZIONE : SCANTAMBURLO CHRISTIAN.....	INDIRIZZO : VIA VILLA.....
---	----------------------------

UTILIZZAZIONE	UTILIZZATO		DESTINAZIONE D'USO	ORIGINARIA
	UTILIZZATO IN PARTE	X		ATTUALE : M
	NON UTILIZZATO			
	IN COSTRUZIONE			

FINALITA' DEL RECUPERO	RISTRUTTURAZIONE CON ACCORPAMENTO		CONSISTENZA DEL UNITA' DI CUI SI CHIEDE IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE
	RISTRUTTURAZIONE IN LOCO	X		VOLUME MC
	RICOSTRUZIONE IN ALTRA SEDE			

TIPOLOGIA EDILIZIA	CASA RURALE		EPOCA DI COSTRUZIONE	PRIMA DEL 1900
	ANNESSO AGRICOLO	X		TRA 1901 E 1945
	CAPANNONE			TRA 1946 E 1971
	ANNESSO RESID.			DOPO IL 1972
	VOLUME ACCESSORIO			
	STALLA			

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE							
STRUTTURE VERTICALI	LEGNO		STATO DI CONSERVAZ.	BUONO	X	STRUTTURE ORIZZONTALI	LA
	MURATURA	X		MEDIOCRE			LE
	ST. METALLICHE			CATTIVO			ST
	C.A.	X					C.A.
	PREFABBRICATE						PR
ALTRO				AL			

PLANIMETRIA	NOTE E PRESCRIZIONI
	<p>E' CONSENTITO IL RECUPERO DELLE STRUTTURE RESIDENZIALI DEL FABBRICATO ESISTENTE INDIVIDUATO IN QUESTA PRESENTE SCHEDA COMPLESSIVAMENTE FUNZIONALE ALLE NECESSITA' DEL FONDO AGRICOLO. SONO AMMESSI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE ED AGGIUNTA DI POSSIBILITA' DI SOPRAEDIFICAZIONE DEL FABBRICATO DI MANTENERE IL VOLUME DI MC 77. L'INTERVENTO DOVRA' FINALIZZARSI AL MIGLIORAMENTO STATICO, TERMO-ENERGETICO E FUNZIONALE DEL NUOVO EDIFICIO. LE CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEVONO ESSERE QUELLE PREVISTE NEGLI PIANI URBANISTICI COMUNALI PER GLI EDIFICI IN ZONA AGRICOLA.</p>

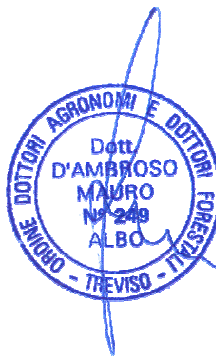
COMUNE DI MASER
PROVINCIA DI TREVISO

CAMBIO DI DESTINAZIONE ANNESSO NON PIÙ FUNZIONALE AL FONDO UNITA' 15

Richiedente: BIANCHIN ATTILIO
Via G. Pascoli, 17
MASER (TV)

Relazione tecnico-agronomica

Montebelluna, febbraio 2019



dott. for. Mauro D'Ambroso

1 - Descrizione dell'azienda

Ubicazione aziendale ed estremi catastali

Il fabbricato in oggetto è ubicato in Comune di Maser, in zona agricola di tipo E2 – aree agricole di primaria importanza per la funzione agricola produttiva (Allegato 1).

Nel seguente riepilogo sono riportati gli estremi catastali dei terreni così come sono censiti al Catasto Terreni della Provincia di Treviso (Allegato 2):

Titolo di possesso: proprietà Bianchin Attilio

Comune	Foglio	Mapp.	Ha
Comune di Maser	12	262	0.01.05
		378	0.10.00
		608	0.00.15
		701	0.41.52
		700 (ente urbano)	0.03.52
Superficie in proprietà			0.56.24
Superficie agricola			0.52.72

La superficie agricola complessiva in proprietà ammonta ad **ha 0.52.72**.

Ripartizione culturale delle superfici

Il fondo è mantenuto a bosco (ha 0.10.15), a prato arborato (ha 0.41.52) e prato (ha 0.01.05).



Caratteri fisico-morfologici del fondo

Il fondo è posto in ambito collinare.

Il substrato pedologico si presenta caratterizzato da terreni su conglomerati, con diffusi depositi colluviali molto profondi, prevalentemente vitati e secondariamente coltivati con olivi o prati.

Nella Carta dei Suoli della provincia di Treviso si identifica l'unità cartografica riferita alla consociazione **CRG 1**, suoli Crespignaga, franco argillosi, scarsamente ghiaiosi a profilo Ap-Bt, molto profondi, con tessitura fine, scheletro comune in superficie e frequente in profondità, non calcarei, subacidi, saturazione molto alta, con rivestimenti di argilla, drenaggio buono.

La profondità, così come la fertilità, risulta ampiamente sufficiente alle necessità delle

colture presenti.

I fabbricati agricoli

Al momento sul fondo di proprietà, precedentemente identificato, è presente unicamente il fabbricato agricolo oggetto della dimostrazione di non funzionalità.

Le scorte morte

Non vi è più una dotazione di macchine ed attrezzi agricoli funzionale al fondo.

Le scorte vive

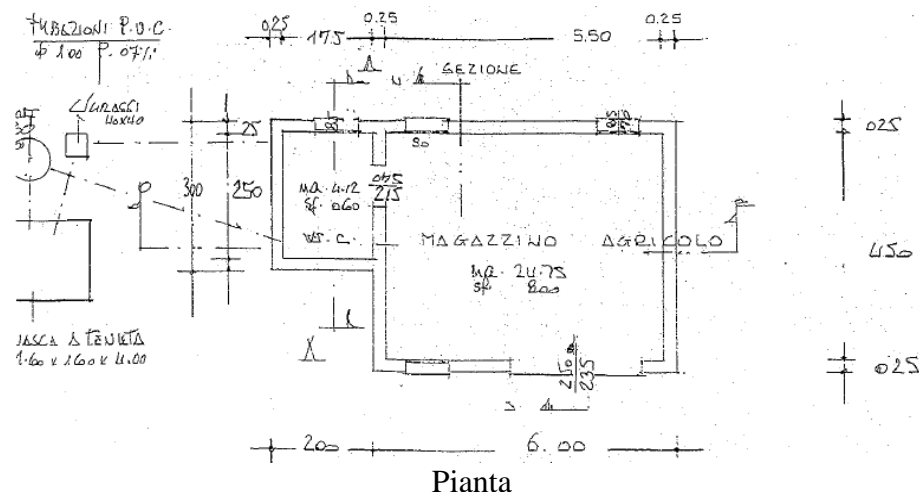
Attualmente non sono presenti scorte vive.

L'impresa

Il richiedente sig. Bianchin Attilio, di anni 73, non svolge attività agricola.

2 - Il fabbricato

Il fabbricato in oggetto è ubicato in Comune di Maser - Fig. 12, mappale n. 700, in zona agricola E2. Trattasi di struttura su un piano con pianta ad elle.



La superficie lorda di pavimento del corpo principale è di mq 36, il volume occupato è pari a 190 mc.

La struttura portante è in c.a. realizzati con muratura di tamponamento in laterizio. Il solaio ha struttura in laterocemento e copertura in legno, a doppia falda.

Internamente il fabbricato è articolato in due spazi comunicanti adibiti a magazzino. L'accesso alla struttura avviene dalla porta sul lato sud. Il fabbricato è raggiungibile da una strada sterrata, collegata con via Sant'Anna, posta a sud.

Trattasi di manufatto edificato dopo il 1972, le cui condizioni di manutenzione sono discrete (vd. foto). Gli spazi attualmente sono sotto utilizzati.



Vista da Sud

3 - Fabbisogno aziendale di superficie coperta

L'attuale ordinamento produttivo aziendale non necessita più di superficie coperta poiché la proprietà non svolge attività agricola.

La superficie del fabbricato in oggetto, inoltre, non è di fatto più utilizzata a scopo agricolo non essendovi più necessità di ricovero macchine e/o di deposito prodotti.

Lo stesso è da considerarsi pertanto non più funzionale al fondo.

4 - Conclusioni

Il sig. Bianchin Attilio è proprietario di un fabbricato, posto in Comune di Maser - fg. 12 mapp. 700, in zona agricola E2, al momento classificato come annesso agricolo funzionale alle esigenze del fondo su cui si trova.

Considerato il fatto che il proprietario non svolge più attività agricola, l'originaria consistenza degli annessi rustici (fabbricato in esame) risulta attualmente inutilizzata ai fini agricoli.

Alla luce delle analisi svolte, delle caratteristiche e dei fabbisogni dell'azienda agricola, delle dichiarazioni del richiedente e di ogni altro elemento in possesso, si ritiene il fabbricato in esame non più ordinato alla funzione produttiva e pertanto da considerarsi non più funzionale al fondo agricolo, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 11/2004.

Montebelluna, febbraio 2019

dott. for. Mauro d'Ambroso



COMUNE DI MASER PROVINCIA DI TREVISO	FABBRICATI NON PIU' IN FUNZIONE DEL FONDO	SCHEDA N°: 15	CODICE EDIFICIO : _____	FOGLIO CATASTALE : 12 _____ MAPPALI : 262 - 378 - 608 - 701 - 700 ENTE URBANO
---	--	------------------	-------------------------	---

DENOMINAZIONE : BIANCHIN ATTILIO.....	INDIRIZZO : VIA PASCOLI 17.....	FRAZIONE : CRESPIGNAGA.....
---------------------------------------	---------------------------------	-----------------------------

UTILIZZAZIONE	UTILIZZATO		DESTINAZIONE D'USO	ORIGINARIA : ANNESSO AGRICOLO.....	TITOLO DI GODIMENTO: PROPRIETA'	VINCOLI: .ART. 136 D.LGS 42/2004.....
	UTILIZZATO IN PARTE	X		ATTUALE : ANNESSO AGRICOLO.....		
	NON UTILIZZATO					
	IN COSTRUZIONE					

FINALITA' DEL RECUPERO	RISTRUTTURAZIONE CON ACCORPAMENTO		CONSISTENZA DEL UNITA' DI CUI SI CHIEDE IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE MQ : 36.....	NUOVA DESTINAZIONE D'USO	RESIDENZIALE	X
	RISTRUTTURAZIONE IN LOCO	X		VOLUME MC : 190.....		ARTIG. DI SERVIZIO O COMMERCIALE	
	RICOSTRUZIONE IN ALTRA SEDE					ALTRO	

TIPOLOGIA EDILIZIA	CASA RURALE		EPOCA DI COSTRUZIONE	PRIMA DEL 1900	GRADO DI TUTELA	1	EDIFICI DI VALORE STORICO-ARTISTICO DI CUI SI PREVEDE IL RESTAURO FILOLOGICO
	ANNESSO AGRICOLO	X		TRA 1901 E 1945		2	EDIFICI DI VALORE STORICO-AMBIENTALE DI CUI SI PROPONE LA CONSERVAZIONE
	CAPANNONE			TRA 1946 E 1971		3	EDIFICI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO E AMBIENTALE. SALVAGUARDIA DELLE FACCIATE
	ANNESSO RESID.			DOPO IL 1972		4	EDIFICI DI CUI SI PROPONE LA SALVAGUARDIA DI UNA O PIU' FACCIATE O PORZIONI DI FACCIATE
	VOLUME ACCESSORIO					5	EDIFICI PRIVI DI VALORE STORICO DI CUI SI PROPONE LA SALVAGUARDIA DEL SEDIME
	STALLA					6	EDIFICI DI CUI SI PREVEDE LA DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI

STRUTTURE VERTICALI	LEGNO		STATO DI CONSERVAZ.	BUONO		STRUTTURE ORIZZONTALI	LATERO CEM.	X	STATO DI CONSERVAZ.	BUONO		TIPO DI COPERTURA : A FALDE
	MURATURA	X		MEDIOCRE	X		ST. METALLICHE			MEDIOCRE	X	
	ST. METALLICHE			CATTIVO			C.A.			CATTIVO		
	C.A.						PREFABBRICATE					
	PREFABBRICATE						ALTRO					
ALTRO												

<p>PLANIMETRIA SCALA 1:1000</p>	<p>NOTE E PRESCRIZIONE</p> <p>E' CONSENTITO IL RECUPERO AI FINI RESIDENZIALI DEL FABBRICATO ESISTENTE INDIVIDUATO NELLA PRESENTE SCHEDA COME NON PIU' FUNZIONALE ALLE NECESSITA' DEL FONDO AGRICOLO. SONO AMMESSI GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE ANCHE CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, NONCHE' L'AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE FINO AD UN MASSIMO DI MC 600, FINALIZZATI AL MIGLIORAMENTO STATICO, ENERGETICO E FUNZIONALE DELL'EDIFICIO. LE CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DELL'EDIFICIO DOVRANNO ESSERE QUELLE PREVISTE NEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI PER GLI EDIFICI IN ZONA AGRICOLA.</p>	<p>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</p>
--	--	--