



Regione del Veneto

Provincia di Treviso

Comune di Castelfranco Veneto

ELABORATO

**FNF**

# Variante n.1 al Piano degli Interventi

## Schede fabbricati rurali esistenti non funzionali all'attività agricola

**AMMINISTRAZIONE  
DI CASTELFRANCO VENETO:**

*Sindaco*

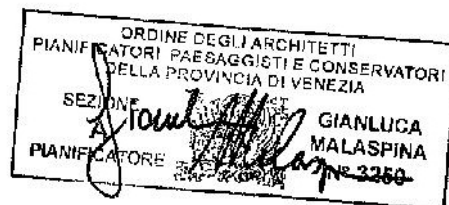
Stefano Marcon

*Assessore all'Urbanistica*

Petronilla Olivato

**UFFICIO URBANISTICA:**

Responsabile Arch. Luca Pozzobon



**PROGETTAZIONE E VALUTAZIONE:**

Dott. Urb. Gianluca Malaspina

*(coordinatore)*

Dott. Pian. Gianluca Ramo

Dott. Urb. Sara Malgaretto

Dott. Pian. Michele Miotello

**SPECIALISTICHE**

*Valutazione di Incidenza Ambientale*

Dott. For. Dino Calzavara

*Compatibilità Idraulica*

*Microzonazione sismica*

ADASTRA-ENGINEERING srl

Dott. Geol. Giovanni Rigatto



Adozione

DCC.....

Approvazione

DCC.....

Aprile 2019



1. EDIFICI NON PIU’ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO .....	2
Scheda FNF n. 4.....	2
Allegato: relazione agronomica .....	3
Scheda FNF n. 25.....	4
Allegato: relazione agronomica .....	5
Scheda FNF n. 26.....	6
Allegato: relazione agronomica .....	7
Scheda FNF n. 27.....	8
Allegato: relazione agronomica .....	9



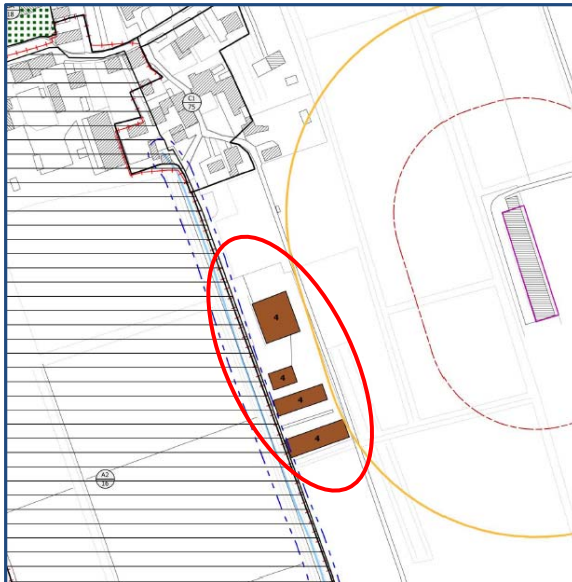
## 1. EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

### Scheda FNF n. 4

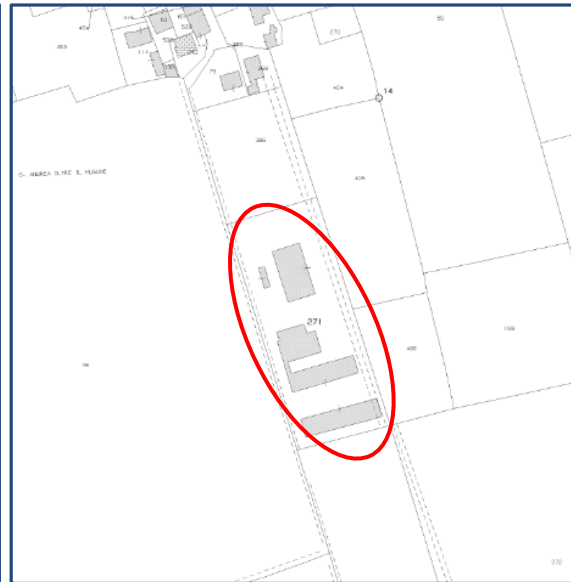
#### 1-Ubicazione fabbricato

Indirizzo	Id. catastale (N.C.T.)	Id. urbanistico	Presenza vincoli	Proprietario
Via Montebelluna, loc. S. Andrea	Foglio 5, mappale 271	Z.T.O. "E Agricola"	NO	Battocchio Marcello

Estratto Piano degli Interventi – Variante n. 1



Estratto mappa catastale



#### Documentazione fotografica





## 2- Stato di fatto

Dati planivolumetrici		Descrizione	Destinazione d'uso
Sup. coperta	1.804 mq	Annessi rustici sviluppati al piano terreno, realizzati negli anni '50, in origine utilizzati per il ricovero degli animali e deposti attrezzi. Costruiti con utilizzo di strutture portanti in calcestruzzo e prefabbricate con copertura in eternit.	Annesso "1": edificio ad uso tettoia – Sup. 41 mq, H 2,50 m)
Sup. pertinenza (corte)	5.476 mq		Annesso "2": edificio ad uso tettoia – Sup. 497 mq, H 360 m)
Volume esistente	7.463 mc		Annesso "3": edificio ad uso stalla, ripostiglio, magazzino, tettoia – Sup. 794 mq, H variabile da 2,50 m a 3,50 m
Piani fuori terra	1		Annesso "4": edificio ad uso stalla, ripostiglio, magazzino – Sup. 472 mq, H 3,40
Piani interrati	0		
Stato conservazione	Discreto		

## 3- Indicazioni di progetto

Parere urbanistico	
La struttura si presta, per dimensione ed altezze, ad essere trasformata previa applicazione in sede attuativa dei disposti cui dell'art. 73 delle N.T.O.	
Dati di progetto	
Intervento ammesso	Ristrutturazione edilizia – Demolizione con ricostruzione
Destinazione d'uso ammessa	Residenziale
Volume ammesso con cambio d'uso	2.790 m <sup>3</sup>
Unità abitative	n. 5
Prescrizioni	
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Tutti gli interventi devono comporsi armonicamente con i caratteri dell'intorno secondo i caratteri tipologici delle forme tradizionali dell'edilizia rurale e progettati secondo tecniche e principi costruttivi sostenibili.</li><li>➤ Obbligo di Accordo Pubblico Privato (art.6, L.R. 11/2004 e s.m.i.).</li></ul>	

Allegato: relazione agronomica

COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO

PROVINCIA DI TREVISO

## RELAZIONE TECNICA AGRONOMICA

### INDIVIDUAZIONE DI FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO AGRICOLO

DITTA: **BATTOCCHIO MARCELLO**

Via 11 febbraio 28 – ROSSANO VENETO (VI)

Il Tecnico

*Dott. Agr. Giorgio Marcon*



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Giorgio Marcon', is written over a circular blue official stamp. The stamp contains the text: 'Dott. Agronomo MARCON GIORGIO', 'LINEE DOTT. AG. ONOMIE FORNITORE', 'ROSSANO VENETO', and 'N. 130'.



## RELAZIONE TECNICA AGRONOMICA

Individuazione di fabbricati rurali non più funzionali alle esigenze del fondo agricolo, da destinare ad usi residenziali a favore della ditta Battocchio Marcello.

### PREMESSA

La ditta Battocchio Marcello, richiedente, è proprietaria di un appezzamento in zona agricola in Comune di Castelfranco Veneto, in Via Montebelluna di San Andrea in località San Andrea oltre il Muson, con superficie complessiva di 0.72.80 ettari, censito al foglio 5 mappale n. 271, sul quale sono edificati alcuni manufatti agricoli.

Su tale fondo rustico esistono alcuni annessi rurali, che un tempo costituivano un complesso ospitante un allevamento zootecnico e che attualmente non sono più utilizzati per l'esercizio dell'attività, poiché, rispetto al fondo originario si è verificata una perdita di superficie coltivata e non risulta in essere alcun tipo di allevamento.

L'attività agricola è praticamente assente poiché non ci sono terreni coltivati e la ditta richiedente trae il proprio reddito da altre attività non collegate al settore primario.

L'edificato esistente si compone di:

- annessi rustici (Mapp.le 271, Fg 5), sviluppati al piano terreno e suddivisi in quattro corpi di fabbrica; attualmente vi si accede dalla strada in Via Montebelluna di San Andrea.

La ditta richiedente intende recuperare gli annessi rustici esistenti e chiede quindi il cambio di destinazione d'uso di tali manufatti, non più funzionali all'attività agricola, da destinare ad usi residenziali-abitativi.

Il sottoscritto Dott. Agr. Giorgio Marcon, iscritto all'Ordine degli Agronomi e Forestali di Vicenza, ad evasione dell'incarico ricevuto, in merito alla descrizione dell'azienda e dell'attività, esprimendo un parere sull'opportunità del cambio di destinazione d'uso prospettato, espone quanto segue.

## DATI GENERALI

Denominazione della ditta richiedente:

Battocchio Marcello codice fiscale BTTMCL44L23H580M

Indirizzo: Via 11 febbraio 28 - ROSSANO VENETO (VI)

Qualifica: ditta proprietaria degli immobili non più funzionali all'attività agricola. Non esercita attività agricola diretta.

Terreni in proprietà: 0.72.80 ettari in zona agricola in Comune di Castelfranco Veneto (TV) censiti al foglio 5 mappale n. 271.

La ditta risulta proprietaria di altri terreni che non costituiscono pertinenza del fabbricato oggetto della richiesta.

Ordinamento produttivo: nessuno (attualmente la superficie di pertinenza del fabbricato non risulta coltivata)

Ordinamento colturale: nessuno

Allevamento attuale: nessuno

Attrezzature: nessuna

Strutture esistenti: annessi rustici sviluppati tutti al piano terreno, costruiti negli anni '50 del secolo scorso, in origine utilizzati per il ricovero di animali e deposito attrezzature, realizzati con utilizzo di strutture portanti in calcestruzzo e prefabbricate, con copertura in eternit, così suddivisi:

annesso 1

edificio ad uso tettoia - superficie 41 m<sup>2</sup> - altezza 2,50 m

annesso 2

edificio ad uso tettoia - superficie 497 m<sup>2</sup> - altezza 3,60 m

annesso 3

edificio ad uso stalla, ripostiglio, magazzino, tettoia - superficie 794 m<sup>2</sup> - altezza variabile da 2,50 m a 3,50 m

annesso 4

edificio ad uso stalla, ripostiglio, magazzino - superficie 472 m<sup>2</sup> - altezza 3,40 m



*Individuazione degli annessi rurali e del fondo di pertinenza (tratteggio rosso) su estratto catastale.*

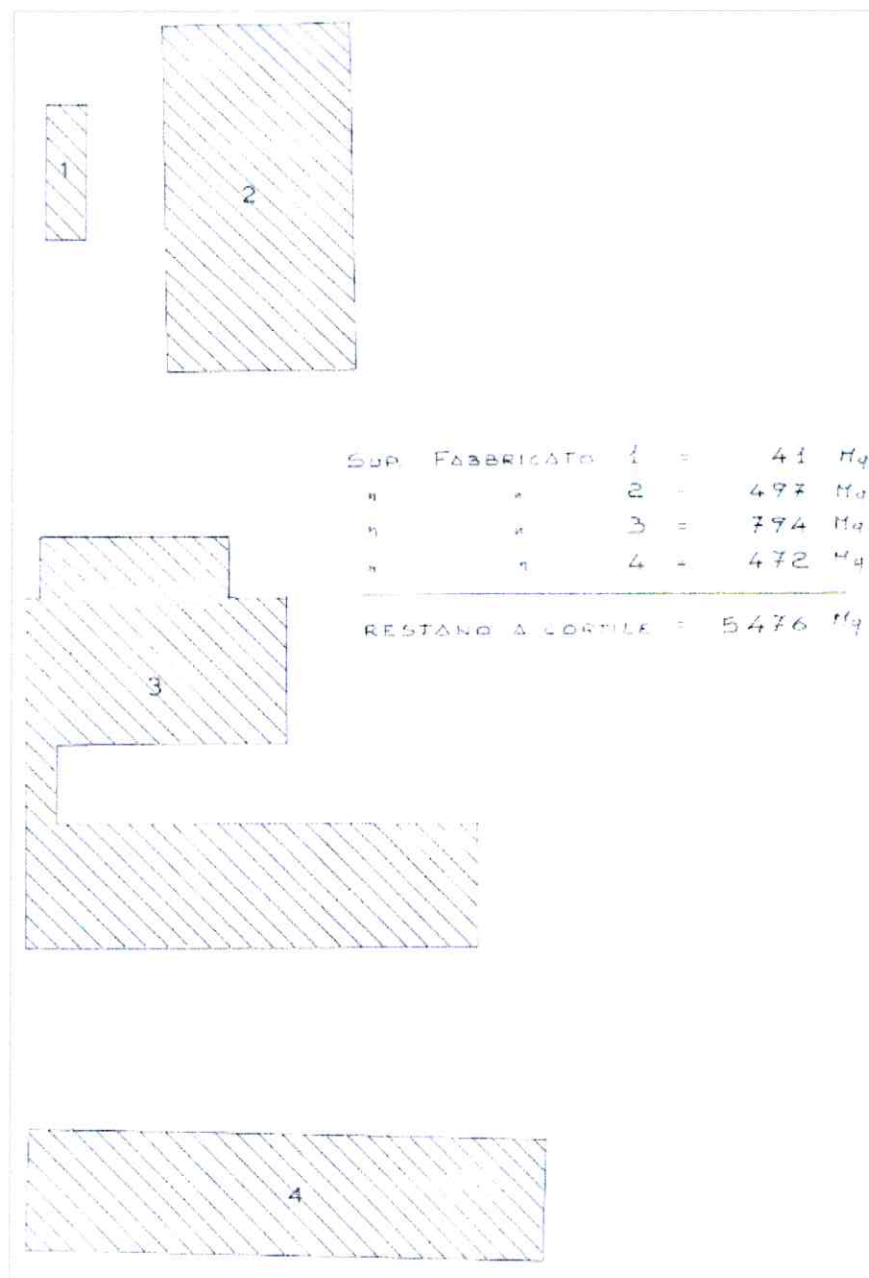


*Individuazione degli annessi rurali e del fondo di pertinenza (tratteggio rosso) su foto aerea*

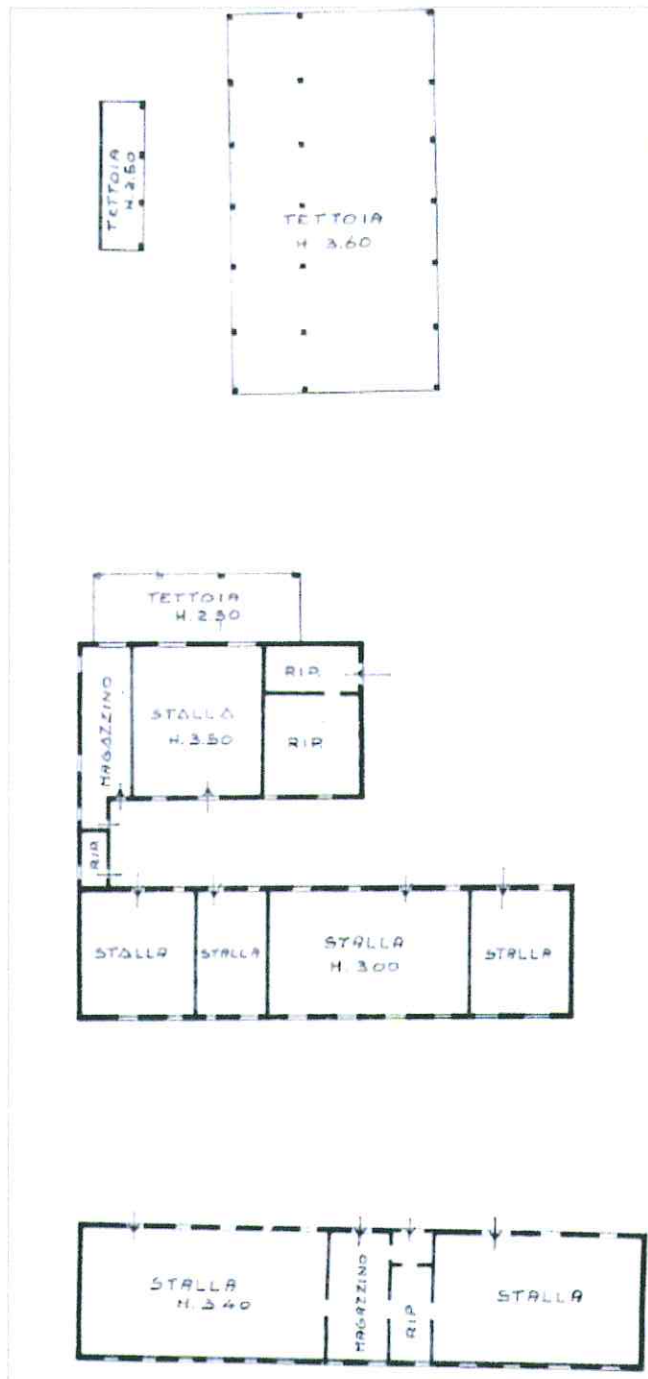




Ripresa fotografica dell'area interessata dai manufatti agricoli non più utilizzati - lato Est.



Individuazione degli annessi rurali e superfici come riportati su planimetria in catasto fabbricati NCEU



*Planimetrie degli annessi rurali come riportati in catasto fabbricati NCEU*

E' oggetto della presente richiesta il cambio di destinazione d'uso, per usi residenziali, dei locali rustici esistenti, come sopra identificati, in quanto non più funzionali per l'esercizio dell'attività agricola.

## STORIA DELL'AZIENDA

I fabbricati rurali oggetto di cambio di destinazione d'uso sono stati costruiti negli anni '50 del secolo scorso ed utilizzati per l'allevamento di animali. A seguito di difficoltà economiche dell'azienda di origine, tutto il complesso edilizio è stato acquisito e trasferito con decreto del tribunale di Treviso all'attuale proprietario Battocchio Marcello nell'anno 1992.

Successivamente, a causa delle congiunture economiche verificatesi negli anni, il complesso è rimasto inutilizzato fino al momento attuale, trovandosi ora in uno stato di abbandono e degrado avanzato.

Attualmente, i fabbricati non sono utilizzati per l'attività agricola e non sono collegati funzionalmente ad alcun fondo rustico.



*Documentazione fotografica relativa all'area con i fabbricati oggetto di cambio d'uso*

Allo stato attuale, data la mancata utilizzazione, non è riscontrabile la connessione degli annessi rurali con alcun fondo rustico.

Di conseguenza, i fabbricati non risultano funzionali alla coltivazione di fondi agricoli e non viene previsto in futuro l'esercizio dell'attività agricola in forma imprenditoriale da parte della ditta proprietaria.



## CONCLUSIONI

### Considerato che:

- gli annessi rustici esistenti sul mappale 271 del foglio 5, in comune di Castelfranco Veneto, non sono utilizzati e non sono collegati ad alcun fondo coltivato;
- la ditta in possesso dei fabbricati si interessa prevalentemente ad attività extragricole;
- gli annessi rustici esistenti si prestano al mutamento di destinazione d'uso per l'utilizzo residenziale;

### Si conclude:

I locali oggetto della richiesta per il cambio di destinazione d'uso (annessi rustici), in possesso della ditta Battocchio Marcello, risultano privi di nesso funzionale e, in ogni caso, non sono necessari per la normale gestione aziendale.

Il recupero dei fabbricati è quindi compatibile con la destinazione residenziale.

Rossano Veneto, 12.04.2019

Dott. Agr. Giorgio Marcon



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Giorgio Marcon'. To the right of the signature is a blue circular official stamp. The stamp contains the following text: 'D. Agronomo MARCON GIORGIO' at the top, 'DOTT. AGRONOMO' in the center, 'ROSSANO VENETO' at the bottom, and 'N. 100' in the middle. There is also a small emblem in the center of the stamp.

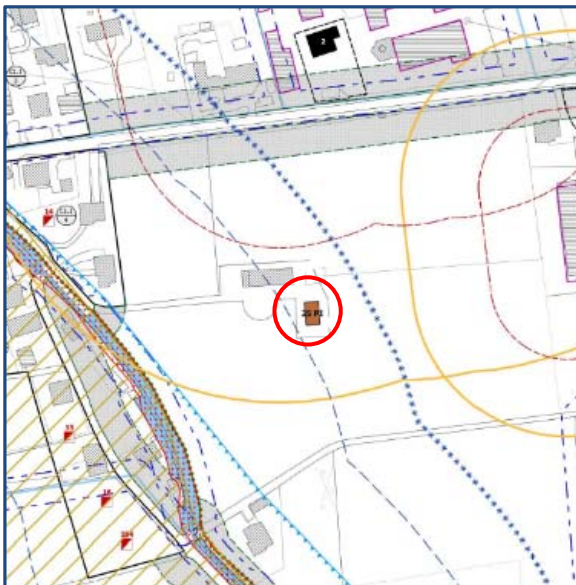


**Scheda FNF n. 25**

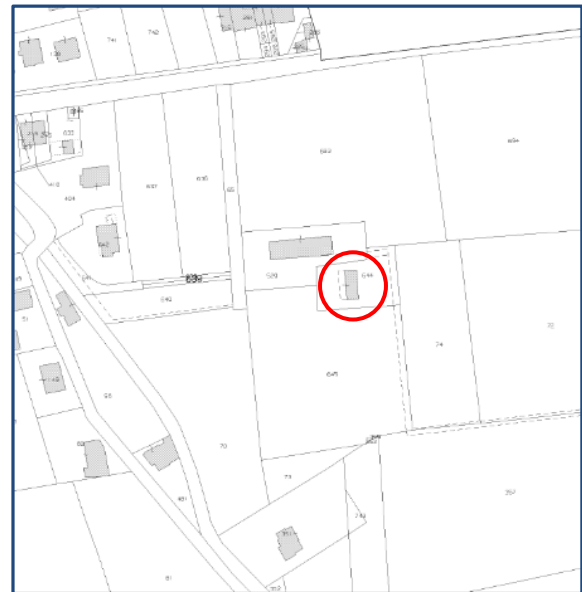
1-Ubicazione fabbricato

Indirizzo	Id. catastale (N.C.T.)	Id. urbanistico	Presenza vincoli	Proprietario
Via Bella Venezia	Foglio 24, mappale 644	Z.T.O. "E Agricola"	SI – Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 (Corsi d'acqua)	Fraccaro Marino

Estratto Piano degli Interventi – Variante n. 1



Estratto mappa catastale



Documentazione fotografica







## 2- Stato di fatto

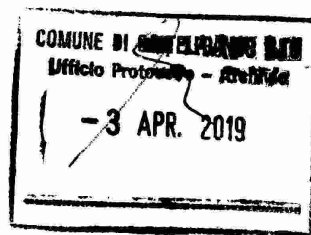
Dati planivolumetrici		Descrizione	Destinazione d'uso
Sup. coperta	160 mq	Annesso rustico (per ricovero attrezzi) autorizzato con concessione edilizia n. 215 del 11/05/2001. Fabbricato realizzato con materiali tradizionali. Attualmente si trova allo stato "grezzo" in quanto le opere interne non sono mai state completate.	Annesso rustico-deposito attrezzi
Sup. pertinenza (corte)	-		
Sup. utile	86,25 mq		
Piani fuori terra	1		
Piani interrati	0		
Stato conservazione	Buono		

## 3- Indicazioni di progetto

Parere urbanistico	
La struttura si presta, per dimensione ed altezze, ad essere trasformata previa applicazione in sede attuativa dei disposti cui dell'art. 73 delle N.T.O.	
Dati di progetto	
Intervento ammesso	Ristrutturazione edilizia (esclusa demolizione con ricostruzione)
Destinazione d'uso ammessa	Residenziale
Volume ammesso con cambio d'uso	Recupero volumetria autorizzata con C.E. n. 215 del 11/05/2001
Unità abitative	n. 1
Prescrizioni	
➤ Tutti gli interventi devono comporsi armonicamente con i caratteri dell'intorno secondo i caratteri tipologici delle forme tradizionali dell'edilizia rurale e progettati secondo tecniche e principi costruttivi sostenibili.	

Allegato: relazione agronomica

AL SIG. DIRIGENTE 5° SETTORE TECNICO  
DOTT. ARCH. LUCA POZZOBON  
COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO



Castelfranco veneto li. 03 aprile 2019

Oggetto:

MANIFESTAZIONE INTERESSE N. 404 DEL 2016 - VARIANTE PIANO DEGLI INTERVENTI  
INVIO RELAZIONE AGRONOMICA

Il sottoscritto MARINO FRACCARO residente in castelfranco veneto alla via Bella Venezia civico 70 a . in relazione alla vostra comunicazione datata 13.03.2019 prot. 12729, si trasmette quanto richiesto ovvero la RELAZIONE AGRONOMICA a dimostrazione della cessata funzionalità del fabbricato rurale.

Cordiali saluti

Il proprietario

MARINO FRACCARO

CASTELFRANCO VENETO  
  
Q\_C111 - C\_C111 - 1 - 2019-04-03 - 0016742  
Prot Generale n 0016742 A  
Data 03/04/2019 Ora 11.27  
Classific 6-2-0

PROVINCIA DI TREVISO

COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO

## RELAZIONE TECNICO AGRONOMICA

INERENTE LA CESSATA FUNZIONALITA' RURALE DELL' ANNESSO RUSTICO

RIF. MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 404 PROT. 51895/2016

**PROPRIETARIO - MARINO**

residente in Castelfranco Veneto via Bella Venezia civico 70 /a

visto  ( Marino Fraccaro)

Cittadella li, 03 aprile 2019

Il Tecnico

Geom. LUCIO GAZZOLA

STUDIO ASSOCIATO GAZZOLA E LAGO – CITTADELLA

Con pratica edilizia n. 804 del 2000, il sig. FRACCARO MARINO richiedeva concessione edilizia per la costruzione di un annesso rustico da adibire a ricovero attrezzi agricoli dell'azienda familiare. Nel 2001 e' stata rilasciata la concessione edilizia n. 215 del 11.05.2001 ed e' stato costruito il fabbricato rurale. Si evidenzia che il corpo di fabbrica non e' stato mai completato nelle opere interne.

Nel 2005 e 2009 sono state richieste concessioni edilizie / permessi per il completamento lavori che comunque non si sono verificati per motivi non dipendenti dalla volontà del proprietario.

L'annesso rustico era quindi stato costruito per il ricovero delle macchine agricole dell'azienda a conduzione familiare.

Erano stati previsti spazi interni per lo stoccaggio delle sementi, dei concimi, per le lavorazioni ed il trattamento dei prodotti e per le riparazioni dei macchinari connessi alla lavorazione agricola.

Dal 2002 circa, il proprietario sig. MARINO FRACCARO ha effettuato investimenti nella sua primaria attività ovvero quella artigianale che lo hanno portato via via ad assumere impegni finanziari ed occupazionali sempre più consistenti ed onerosi.

In particolare, nel corso degli anni, ovvero dal 2002 circa, e sostanzialmente fino al 2017, sono state sviluppate operazioni di investimento artigianale che hanno completamente "dirottato" l'attenzione del proprietario sull'attività artigianale considerato il soddisfacente andamento della stessa.

Pertanto, sono venute meno le motivazioni con le quali, a fine del 1999, era stato pensato ed avviato il progetto di costruire un annesso rustico per l'attività agricola che fino ad allora rappresentava una delle priorità familiari.

In conseguenza di ciò, nel 2016 si richiedeva di trasformare ed utilizzare l'esistente volume quale abitazione da destinare a prima casa del figlio; si ritiene che lo spazio volumetrico dell'esistente fabbricato rurale rappresenti una concreta possibilità per il recupero, previo un intervento di ristrutturazione edilizia, del corpo di fabbrica; tutto ciò in sintonia con l'obiettivo di limitare al minimo il consumo di nuovo territorio usufruendo dell'utilizzo del patrimonio edilizio esistente.

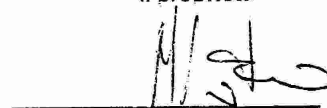
Infine, si evidenzia che l'attuale annesso rustico e' ricompreso nell'ambito di un aggregato abitativo con l'esistente abitazione del richiedente: verrà quindi utilizzato lo stesso accesso ed area cortilizia nell'intervento di recupero e trasformazione dell'annesso rustico.

Il tecnico



Geom. LUCIO GAZZOLA

Il proprietario



Marino Fraccaro

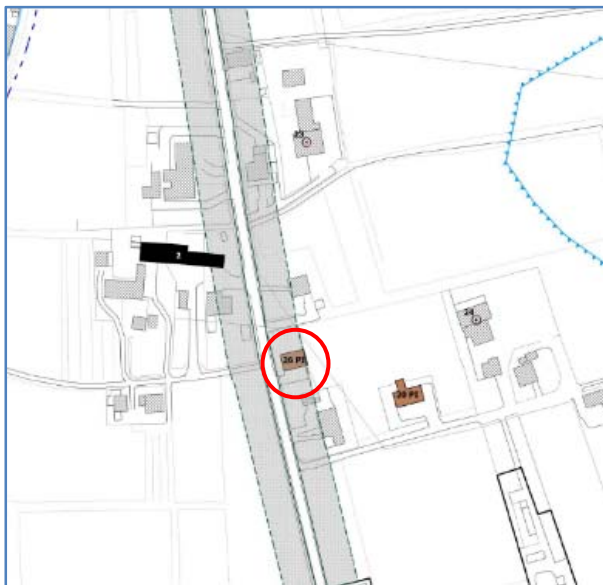


**Scheda FNF n. 26**

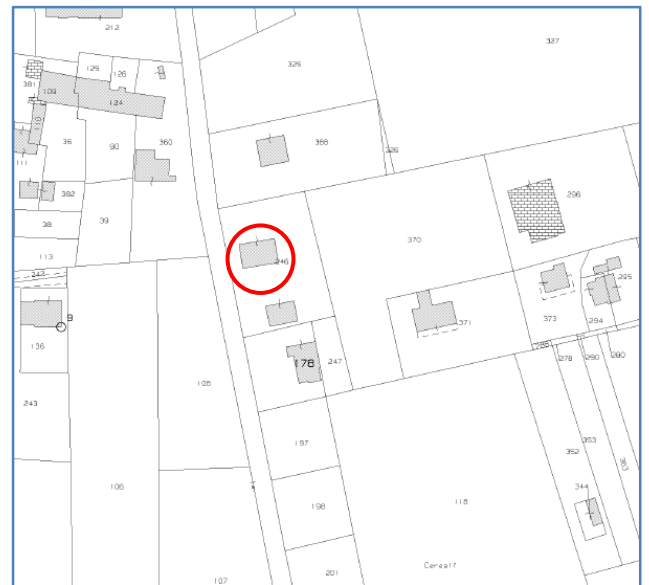
1-Ubicazione fabbricato

Indirizzo	Id. catastale (N.C.T.)	Id. urbanistico	Presenza vincoli	Proprietario
Via Stradazza	Foglio 6, mappale 178	Z.T.O. "E Agricola"	SI – Fascia rispetto stradale	Bernardi Adriano

**Estratto Piano degli Interventi – Variante n. 1**



**Estratto mappa catastale**



**Documentazione fotografica**







## 2- Stato di fatto

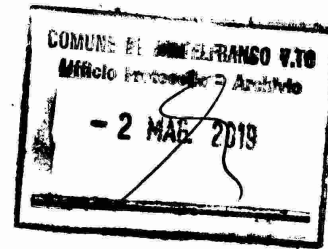
Dati planivolumetrici		Descrizione	Destinazione d'uso
Sup. coperta	Come da C.E. n. 314 del 12/08/1976	Annesso rustico (per ricovero attrezzi) autorizzato con concessione edilizia n. 314 del 12/08/1976. Attualmente il fabbricato si trova allo stato di inagibilità.	Deposito – fienile
Sup. pertinenza (corte)	-		
Sup. utile	Come da C.E. n. 314 del 12/08/1976		
Piani fuori terra	3		
Piani interrati	0		
Stato conservazione	Precaria (dichiarazione inagibilità)		

## 3- Indicazioni di progetto

Parere urbanistico	
La struttura si presta, per dimensione ed altezze, ad essere trasformata previa applicazione in sede attuativa dei disposti cui dell'art. 73 delle N.T.O.	
Dati di progetto	
Intervento ammesso	Ristrutturazione edilizia
Destinazione d'uso ammessa	Residenziale
Volume ammesso con cambio d'uso	Recupero volumetria autorizzata con C.E. n. 314 del 12/08/1976
Unità abitative	n. 2
Prescrizioni	
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Tutti gli interventi devono comporsi armonicamente con i caratteri dell'intorno secondo i caratteri tipologici delle forme tradizionali dell'edilizia rurale e progettati secondo tecniche e principi costruttivi sostenibili.</li><li>➤ In sede di presentazione dell'istanza di titolo abilitativo dovrà essere prodotta idonea documentazione a dimostrazione di volume e superfici utili e coperta autorizzate dalla Concessione Edilizia sopra riportata.</li></ul>	

Allegato: relazione agronomica

URB 6/2



COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO

PROVINCIA DI TREVISO

## RELAZIONE AGRONOMICA

DITTA : BERNARDI Adriano

IL TECNICO INCARICATO : SIMONETTO Geom. GioBatta

Castelfranco Veneto, li 30 APR. 2019

CASTELFRANCO VENETO



C\_C111 - C\_C111 - 1 - 2019-05-02 - 0021557

Prot Generale n 0021557 A

Data 02/05/2019 Ora 12.59

Classific. 6-2-0

Il sottoscritto **SIMONETTO Geom. GioBatta** nato a CASTELLO DI GODEGO (TV) il 16 Marzo 1948 domiciliato a CASTELFRANCO VENETO (TV) in Vicolo Cappuccini n. 15, iscritto all'Albo professionale dei Geometri della Provincia di TREVISO al n° 1123

### IN QUALITA' DI TECNICO INCARICATO

in merito alla manifestazione di interessi per variante piano degli interventi n. 143 pervenuta al Comune in data 09.03.2017 e in riferimento alla Vs. Prot.n. 12717 del 13.03.2019

### PREMESSO CHE

- il Sig. **BERNARDI Adriano** nato a SAN GIORGIO IN BOSCO (PD) il 30 Novembre 1953 e residente a CASTELFRANCO VENETO (TV) in Via Stradazza n.27, C.f. BRN DRN 53S30 H897P, proprietario del fabbricato censito al Catasto fabbricati in Comune di **CASTELFRANCO VENETO Sezione A Foglio 6 M.n. 178 subb. 1, 2 e 3** corrispondenti rispettivamente ad area scoperta, abitazione e garage .
- lo stesso è stato autorizzato con Concessione edilizia in data 12.08.1976 al n.314 e reso agibile-abitabile in data 27.08.1981 al n.1969/28 di Prot. Rep.n.61/76 a condizione che l'esistente abitazione di proprietà - ora censita in **Comune di CASTELFRANCO VENETO al Foglio 6 M.n. 246** - fosse trasformata in "rustico" ;
- il predetto fabbricato - unitamente al corpo accessorio postovi frontalmente – non più funzionale alla conduzione del fondo sul quale insiste in quanto tecnicamente inidoneo alla conduzione dello stesso, catastalmente censito al Catasto fabbricati in **Comune di CASTELFRANCO VENETO Sezione A Foglio 6 M.n. 246 sub. 4** è di sua esclusiva proprietà come da Atto di CESSIONE DI DIRITTI IMMOBILIARI Rep.n. 734 15.10.2014 ( copia del quale si allega alla presente ) ;
- gli stessi sono stati dichiarati inagibili in data 20.04.2017 con Prot.n.17444 ;
- il Sig. **BERNARDI Adriano** è proprietario dei terreni agricoli censiti in **Comune di CASTELFRANCO VENETO Foglio 7 MM.nn. 95, 107, 132, 150 Foglio 6 MM.nn. 247 e 370** per complessivi Ha. 3.78.02 ma non è titolare di partita IVA agricola e non svolge l'attività di imprenditore agricolo;
- la moglie convivente **ROSSETTO Giuliana** nata a RESANA (TV) il 6 Aprile 1957 è titolare di un'azienda agricola composta sia dei terreni del marito che dai terreni in proprietà censiti in **Comune di CASTELFRANCO VENETO Foglio 7 M.n. 89 e in Comune di RESANA Foglio 14 MM.nn. 423, 424 e 1415** di complessivi Ha. 1.67.24 ma che per la loro lavorazione, produzione, raccolta e vendita dei prodotti si affida a terzisti per cui non necessita di fabbricati ad uso ricovero attrezzi e prodotti agricoli ;
- è stata verificata la non presenza di ulteriori fabbricati agricoli che possano essere utilizzati in sostituzione dei fabbricati sopra descritti

### PER TALI MOTIVI

è dimostrata la non necessità di mantenere la destinazione d'uso ad annesso rustico del fabbricato richiesto ( dichiarato peraltro inagibile ) .

Il Tecnico Incaricato  
**SIMONETTO Geom. GioBatta**



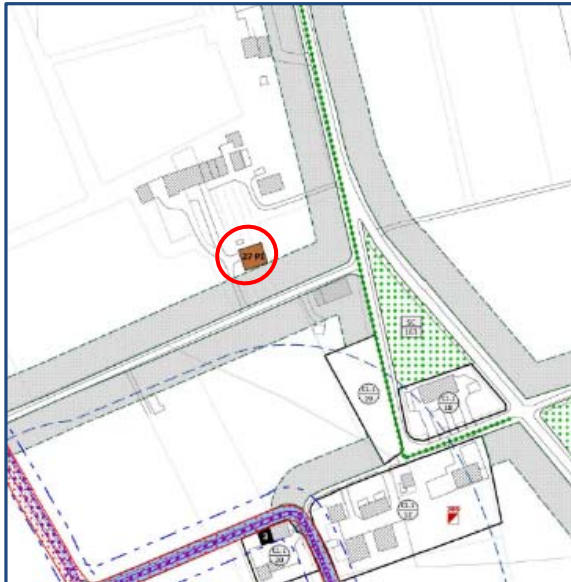


### Scheda FNF n. 27

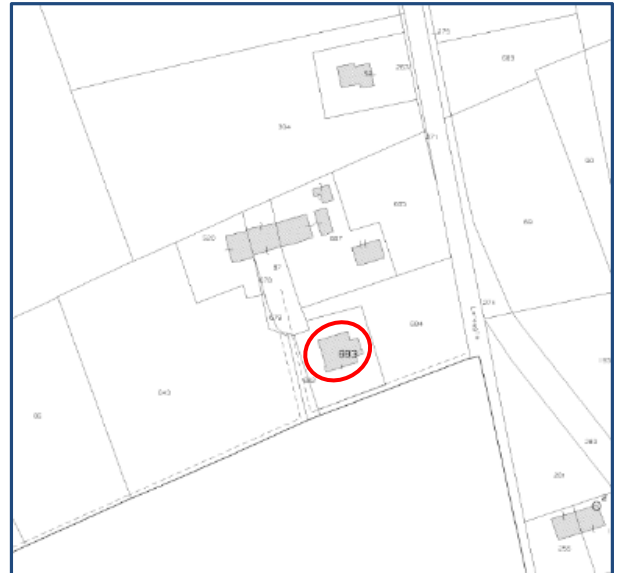
#### 1-Ubicazione fabbricato

Indirizzo	Id. catastale (N.C.E.U.)	Id. urbanistico	Presenza vincoli	Proprietari
Via Mironi, loc. Panigaia	Foglio 9, mappale 683, sub. 1	Z.T.O. "E Agricola"	NO	Barban Mauro e Massimo

#### Estratto Piano degli Interventi – Variante n. 1



#### Estratto mappa catastale



#### Documentazione fotografica





## 2- Stato di fatto

Dati planivolumetrici		Descrizione	Destinazione d'uso
Sup. coperta	112,20 mq	Porzione al piano terra, a corpo semplice, con pianta rettangolare. Struttura portante in muratura, tetto a due falde e manto di copertura in tetti.	Annesso rustico – magazzino/deposito
Sup. pertinenza	-		
Volume esistente	632 mc		
Piani fuori terra	1		
Piani interrati	0		
Stato conservazione	Buono		

## 3- Indicazioni di progetto

Parere urbanistico	
La struttura si presta, per dimensione ed altezze, ad essere trasformata previa applicazione in sede attuativa dei disposti cui dell'art. 73 delle N.T.O.	
Dati di progetto	
Intervento ammesso	Ristrutturazione edilizia (esclusa la demolizione con ricostruzione)
Destinazione d'uso ammessa	Residenziale
Volume ammesso con cambio d'uso	632 m <sup>3</sup>
Unità abitative	n. 1
Prescrizioni	
➤ Tutti gli interventi devono comporsi armonicamente con i caratteri dell'intorno secondo i caratteri tipologici delle forme tradizionali dell'edilizia rurale e progettati secondo tecniche e principi costruttivi sostenibili.	

**Allegato: relazione agronomica**



**COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO**  
PROVINCIA DI TREVISO

## **CAMBIO DI DESTINAZIONE ANNESSO NON PIÙ FUNZIONALE AL FONDO**

**Richiedenti:** BARBAN Mauro (C.F. BRBMRA80P10C111M)  
BARBAN Massimo (C.F. BRBMSM74B11C111A)  
Via Panigaia 30/a  
CASTELFRANCO VENETO (TV)

### ***Relazione tecnico-agronomica***

Castelfranco V., aprile 2019



dott. for. Mauro D'Ambroso  
Via Fra' Mauro, 3

## **Premessa**

Con la presente si ottempera all'incarico affidato al sottoscritto Mauro D'Ambroso, iscritto all'albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali di Treviso al n. 249, dai sig.ri Barban in intestazione - Via Panigaia, Castelfranco Veneto - in merito alla redazione di una relazione tecnico-agronomica a dimostrazione della non funzionalità di annesso rustico.

Nella presente relazione, acquisiti gli elementi necessari, vengono riportati tutti i dati e le considerazioni atti a permettere la formulazione di un giudizio tecnico in merito.

## 1 - Descrizione dell'azienda

### *Ubicazione aziendale ed estremi catastali*

Il fabbricato in oggetto è ubicato in Via Mironi, località Panigaia, in Castelfranco Veneto. Urbanisticamente ricade in zona agricola E (Allegato 1).

Nel seguente riepilogo sono riportati gli estremi catastali del fabbricato e della particella così come censiti ai rispettivi Catasti del Comune di Castelfranco Veneto (Allegato 2):

### Catasto fabbricati

#### *Titolo di possesso: proprietà*

Comune	Sezione	Foglio	Mapp.	Sub.	Class.
Comune di Castelfranco V.	C	9	683	1	F/4
			683	3	A/2
			683	4	C/6

La porzione rustica del fabbricato è identificata al Sub. 1 (F/4) ed intestata a Barban Massimo.

### Catasto terreni

#### *Titolo di possesso: proprietà*

Comune	Foglio	Mapp.	Ha
Comune di Castelfranco V.	22	683	0.14.17

### *Ripartizione colturale delle superfici*

I proprietari non coltivano alcun fondo agricolo di pertinenza del fabbricato. La piccola area pertinenziale allo stesso è mantenuta a prato.

### *Caratteri fisico-morfologici dell'area*

L'area in cui insiste il fabbricato è completamente pianeggiante, con terreni di origine alluvionale. Nella Carta dei Suoli regionale si identifica l'unità cartografica riferita alla consociazione MOG1. Trattasi di suoli profondi, con tessitura media, scarsamente calcarei in superficie, fortemente calcarei (alcalini, con accumulo di carbonati) in profondità, drenaggio mediocre, falda profonda.

### ***I fabbricati agricoli***

Sulla particella di proprietà è presente unicamente il fabbricato agricolo oggetto della dimostrazione di non funzionalità.

### ***Le scorte***

Non vi è alcuna dotazione di macchine ed attrezzi agricoli. Non sono presenti scorte vive.

### ***L'impresa***

Il proprietario della porzione rustica in cambio (mapp. 683, sub. 1) è Barban Massimo, di anni 45, impiegato in altro settore e che pertanto non svolge attività agricola.

La restante porzione di fabbricato (mapp. 683, sub. 3 e 4), di proprietà Barban Mauro (anni 38, impiegato), è già stata convertita in residenza, ai sensi della L.R. 14/09, con parziale cambio d'uso.

Non si rinvencono pertanto i connotati distintivi dell'**impresa agricola** quali:

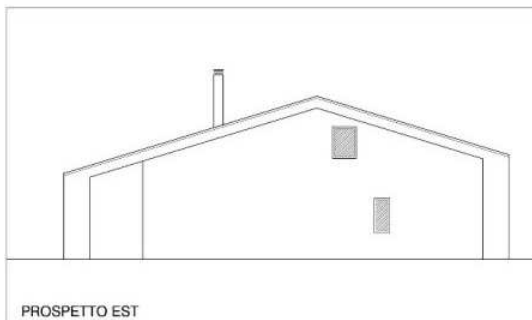
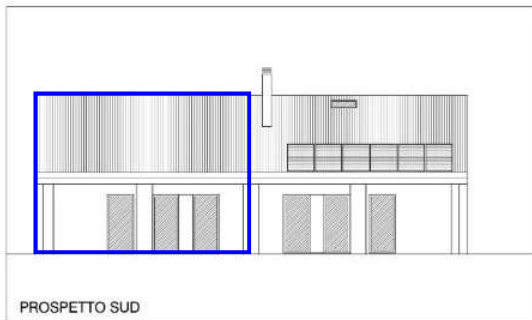
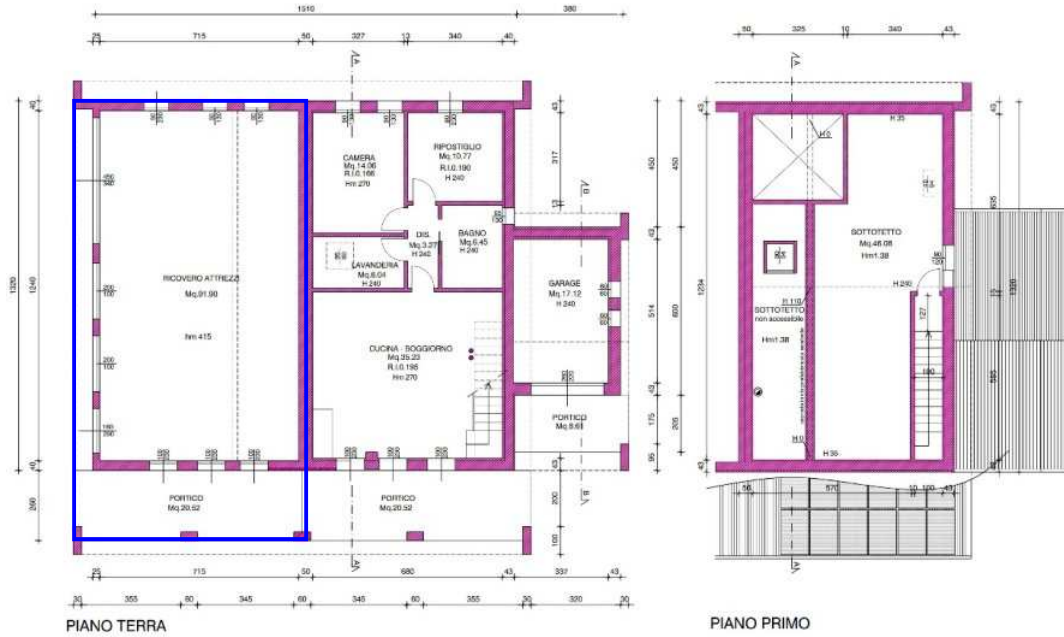
1. *l'economicità*, come attitudine dell'attività a produrre ricchezza,
2. *la professionalità*, come presenza abituale, stabile e continuativa svolta dall'imprenditore,
3. *l'organizzazione dei beni* per l'esercizio produttivo.

## 2 - Il fabbricato

Il fabbricato in oggetto è ubicato in Comune di Castelfranco Veneto - Fg. 22 (C/9) Mappali 683, in zona agricola E, in prossimità di Via Mironi.

Trattasi di porzione di fabbricato al piano terra, a corpo semplice (riquadro blu).

Presenta pianta rettangolare, con superficie lorda di pavimento di mq 126,60 (m 15,80 x 8,00) ed una superficie utile di mq 112,42.



La struttura portante è in muratura; il tetto presenta struttura portante in travi di c.a. precompresso (foto 3), a due falde, con manto di copertura in coppi.

I pavimenti sono in massetto di cemento liscio.

Internamente la porzione di fabbricato in cambio è articolata in uno spazio unico (ex-ricovero attrezzi), con ampio accesso diretto dall'esterno (lato Ovest, foto 1).

La restante porzione, a sud, è costituita da un portico su colonne (foto 2).

L'accessibilità è da vialetto privato, indipendente, direttamente connesso con via Mironi.



*Vista lato Ovest con il portone d'accesso*



*Vista lato Sud con il portico su colonne*





*Particolare della struttura di copertura*

Le condizioni di manutenzione sono buone, come emerge dalla documentazione fotografica. Gli spazi sono attualmente inoccupati ai fini agricoli.

L'intervento di recupero mira alla ristrutturazione in loco, analogamente a quanto già eseguito nella restante porzione del fabbricato.

### **3 - Fabbisogno aziendale di superficie coperta**

Attualmente non vi è alcun ordinamento produttivo non essendovi fondo agricolo di pertinenza. Non viene svolta attività imprenditoriale finalizzata alla coltivazione agricola e pertanto non vi è necessità di superficie coperta funzionale alla stessa.

La porzione del fabbricato in oggetto non è più utilizzata a scopo agricolo non essendovi più necessità di ricovero macchine. **La stessa è da considerarsi pertanto non più funzionale al fondo.**

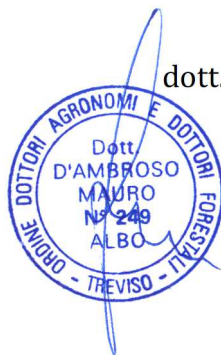
## 4 - Conclusioni

I richiedenti sono proprietari di un fabbricato, posto in Comune di Castelfranco Veneto - fg. 22, mapp. 683, in zona agricola E, in prossimità di Via Mironi.

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

Alla luce degli accertamenti svolti, relativi a caratteristiche e fabbisogni dell'azienda agricola, delle dichiarazioni dei richiedenti e di ogni altro elemento in possesso, si ritiene la porzione di 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.

Castelfranco V., aprile 2019

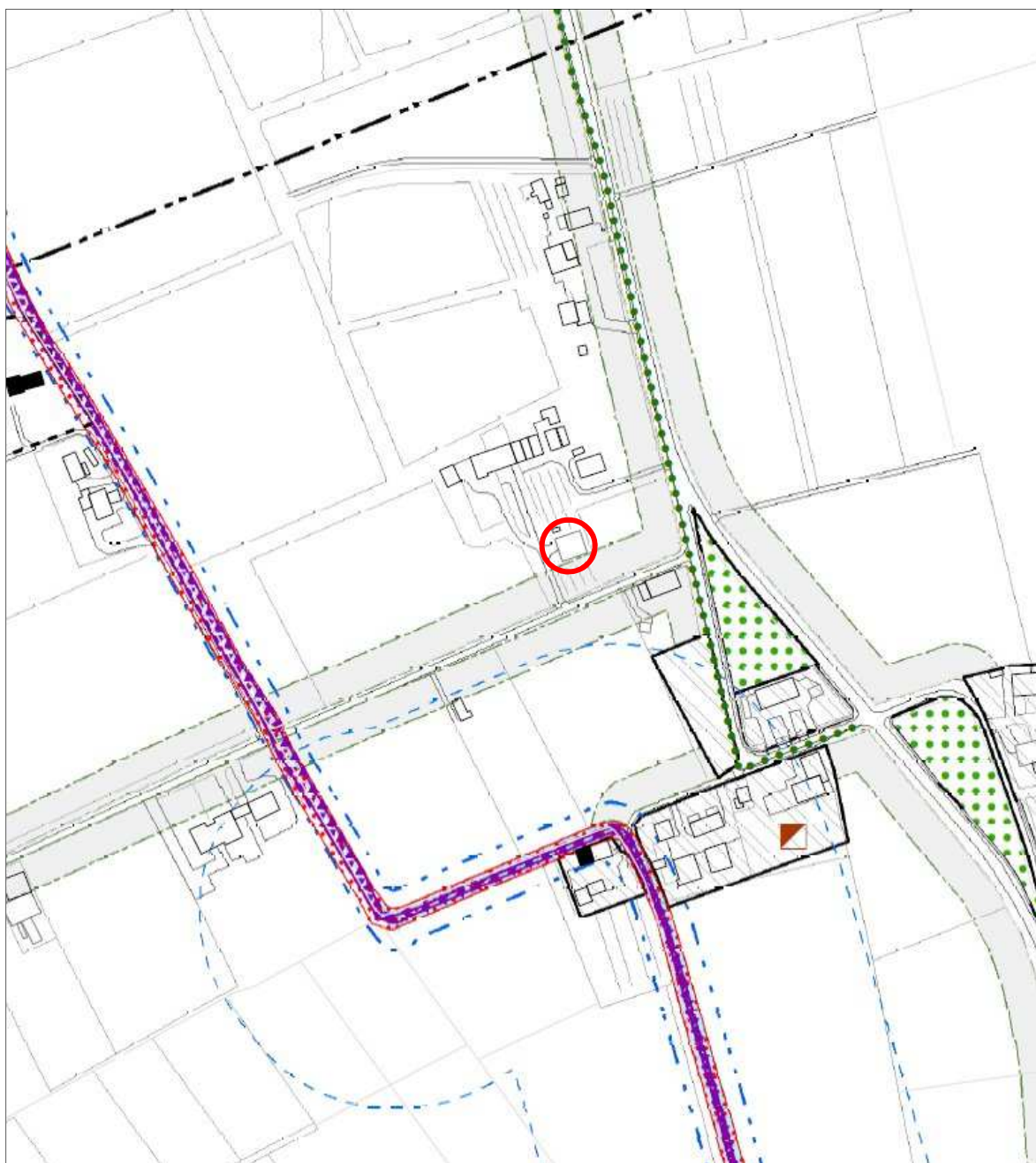


dott. for. Mauro D'Ambroso

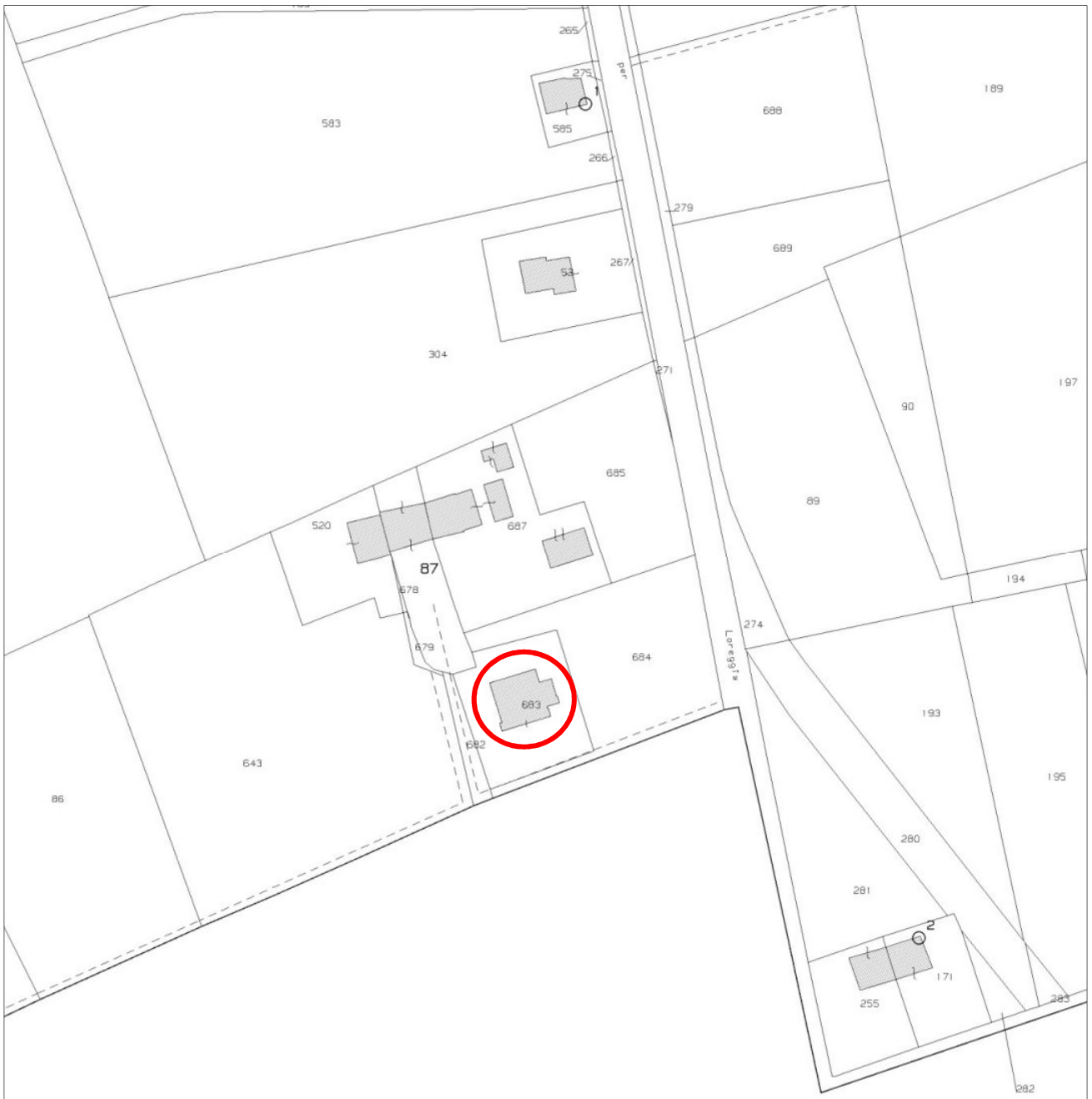
### ALLEGATI:

1. Estratto di PRG
2. Estratto catastale

1 - Estratto di P.I.



**2 - Estratto catastale (scala 1:2.000)**



Foglio 22 – Mapp. 683