



Comune di Farra di Soligo
Regione del Veneto
Provincia di Treviso

P.I.

2° Piano degli Interventi (2021-2026)
art. 17 LR n°11/2004

elaborato P06C

adottata DCC n° 46 del 30.11.2020
approvato DCC n° 18 del 08.04.2021

Aprile 2021

Schedatura annessi non più
funzionali al fondo

Progettista:
GianLuca Trolese - urbanista

Sistema Informativo
Gianluca Gallato - urbanista





SCHEDATURA ANNESSI NON PIU FUNZIONALI AL FONDO

Elaborato P06C

TITOLO I – PREMESSA METODOLOGICA.....	4
TITOLO II – SCHEDE ANNESSI NON PIU FUNZIONALI AL FONDO (ANF)	5
SCHEDA: ANF_01	5
SCHEDA: ANF_02	10
SCHEDA: ANF_03	19
SCHEDA: ANF_04	30



TITOLO I – PREMESSA METODOLOGICA

Il Comune di Farra di Soligo, nell'ambito dell'attività di formazione del Piano degli Interventi (PI) ha previsto, ai sensi dell'art. 43 punto 2 lettera d) della Legge Regionale 23/04/2004 "Norme per il governo del territorio", l'individuazione dei fabbricati non più funzionali ad un fondo rustico e all'azienda agricola a questo collegata (lettera d) ("le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto nel P.A.T per gli edifici con valore storico ambientale...").

Al Titolo II del presente elaborato vengono individuate le nuove schedature degli edifici non più funzionali al fondo agricolo schedati, ai sensi dell'art. 43 co.2 d) della LR. 11/2004. Attraverso la fase concertativa l'amministrazione ha pubblicato un avviso per accogliere le manifestazioni di interesse legate agli edifici non più funzionali predisponendo una apposita scheda da compilare al fine di:

- rilevare l'esistenza di edifici con significative caratteristiche tipologiche, costruttive, e di dislocazione nel contesto agricolo e paesaggistico;
- rilevare l'esistenza di elementi (edifici o manufatti) di degrado nel contesto nel quale sono inseriti (si tratta di elementi in contrasto con i vincoli contenuti nel PAT, ovvero tali da produrre alterazioni negative del paesaggio);
- rilevare l'esistenza di elementi di pregio per caratteristiche tipologiche, meritevoli di salvaguardia.

Va precisato che i dati dimensionali di analisi (superficie coperta e volume) relativi ai singoli edifici e riportati nelle specifiche schede sono solo indicativi; le effettive quantità legittimate e pertinenti con l'oggetto della presente schedatura saranno verificate e stabilite in fase attuativa di recepimento della relativa richiesta.

La destinazione d'uso consentita per il recupero dei fabbricati la cui valutazione risulta essere positiva è di tipo residenziale, fatto salvo quanto diversamente specificato nelle singole schede.

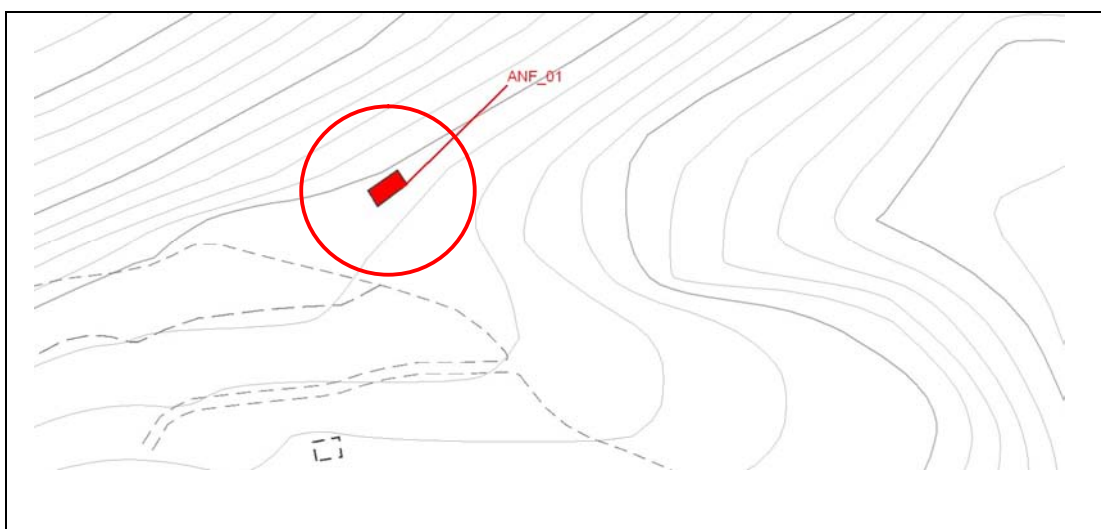
La verifica definitiva della schedatura degli annessi non più funzionali al fondo in cognenza dell'art.37 delle NTO sarà effettuata in sede di rilascio del titolo abilitativo.

Elenco edifici non più funzionali al fondo (ANF):

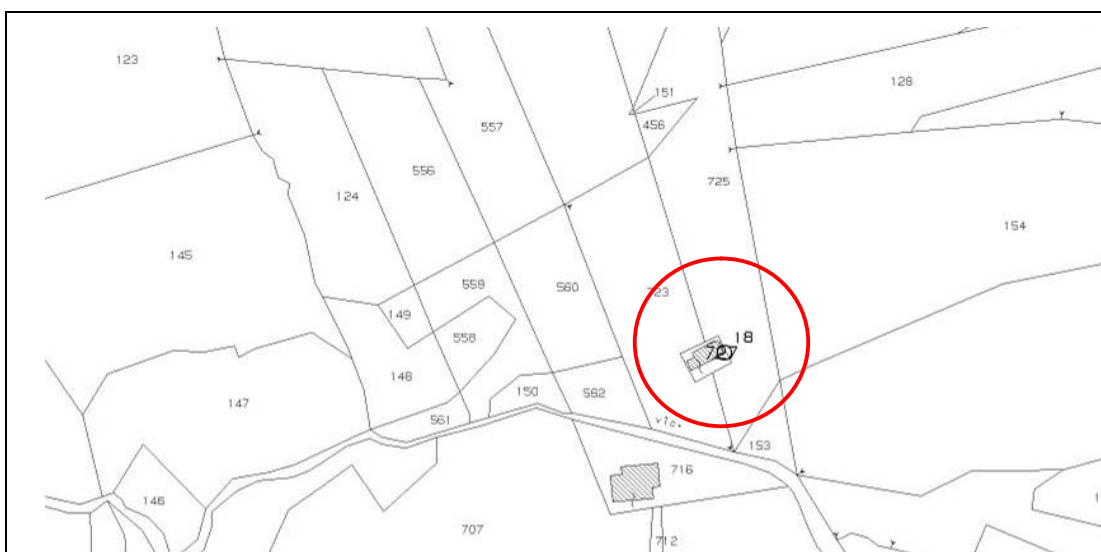
- ANF n°1 – località Soligo;
- ANF n°2 – località Soligo;
- ANF n°3 – località Soligo;
- ANF n°4 – località Soligo;
-

**TITOLO II – SCHEDE ANNESSI NON PIU FUNZIONALI AL FONDO (ANF)****SCHEDA: ANF_01****1 – Ubicazione annesso**

Via	Vanai	Mappale	7	Tessuto	A3 – art.34 NTO
Civico	-----	Sub.		Vincoli	si
Fg. catastale	22	A.T.O.	02		
Riferimenti NTO:	1) Vincolo idrogeologico-forestale R.D. 3267/1923 art. 61; 2) Aree di notevole interesse pubblico vincolate ai sensi art. 136 D.Lgs. 42/2004 art. 58; 3) Ambiti naturalistici di livello regionale art. 19 PTRC art.67; 4) Area nucleo (Core Area) - rete ecologica art.82;				



1. Estratto C.T.R. – scala 1.2000



2. Estratto catastale – scala 1.2000



Vista da sud



Vista da Sud-ovest

3. Documentazione fotografica

Note Fabbricato:

- Fabbricato ante 1967 come da dichiarazione allegata.

Altre informazioni dichiarate:

- Attualmente utilizzato come: dismesso.

2 – Stato di fatto

Grado di conservazione complessivo		Dati edilizi		
Scadente		Superficie coperta	m ²	45
		Volume fuori terra	m ³	250
Descrizioni edifici e contesto:		Superficie di pertinenza	m ²	
Edificio rurale di un piano che si trova in contesto prettamente collinare.		Piani fuori terra	n.	2
		Piani interrati	n.	-
Destinazione d'uso esistente	Piano terra: ricovero e stoccaggio	Distanza ed. residenziale	m	> 10 m.
	Piano primo: ricovero e stoccaggio			
	Piano secondo:			
Sottoservizi e opere di urbanizzazione:				
Non presenti.				



3- Indicazioni di progetto

Parere agronomico:

Accoglibile, vedi relazione agronomica allegata (dott. Teot)

Parere urbanistico:

La domanda e' accoglibile previa applicazione in sede attuativa dei disposti cui dell'art.37 delle NTO, salvo la verifica della coerenza degli interventi ammissibili con i requisiti richiesti nelle NTO.

4. Planimetria di progetto – scala 1.1000

Dati di progetto:

Il tipo di intervento sull'edificio oggetto di schedatura è la ristrutturazione edilizia come previsto dall'art. 3, lett. d) del DPR. 380/2001.

Il volume di progetto da convertire a residenza è quello esistente.

La destinazione d'uso consentita dopo il recupero dei fabbricati è di tipo residenziale saltuaria, in fase di progetto nel caso venga garantita la presenza dei sottoservizi primari (fognature, acquedotto rete enel, gas) la destinazione può essere commutata a residenza.

Perequazione:

Sì, come previsto all'art.53 delle NTO.

Prescrizioni particolari:

Tutti gli interventi devono comporsi armonicamente con le preesistenze e devono essere tali che l'edificio che ne deriva, assunto nella sua globalità, risulti coerente nelle sue parti e con i caratteri dell'intorno secondo i caratteri tipologici delle forme tradizionali dell'edilizia rurale.



DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'

Art.47 DPR 28/12/2000 n.445

La sottoscritta **Cinzia SECH** nata a Pieve di Soligo, prov. Treviso, il 03/02/1969, residente a Pieve di Soligo, in via S. Aleramo n. 12, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 75 e 76 del DPR 28.12.2000 n. 445, in caso di dichiarazioni mendaci e di formazione o uso di atti falsi

DICHIARA

Che i fabbricati esistenti censiti catastalmente al NCT, fg. 22 mappali 152-460-461 sono legittimati in quanto l'immobile è stato realizzato ed ultimato anteriormente al 02/09/1967; Dichiara inoltre che non sono più funzionali alla conduzione del fondo

Esente da imposta di bollo ai sensi dell'art. 37 del DPR 28/12/2000, n.445

Allo scopo allega una fotocopia del documento di identità

Pieve di Soligo 26/04/2012

Il dichiarante

Cinzia Sech



Oggetto: non funzionalità del manufatto agricolo in località Collagù

Il sottoscritto Teot Guido, iscritto all'albo dei dottori agronomi e dottori forestali della provincia di Treviso con il n° 181, su incarico della ditta Maredo Invest s.r.l. nella persona di Cinzia Sech, nata a Pieve di Soligo il 3/2/1969, redige la presente relazione agronomica allo scopo di evidenziare la non funzionalità del manufatto agricolo presente nel fondo di proprietà ubicato catastalmente nel Comune di Farra di Soligo nel Foglio 22, mappali 152-460-461.

Si tratta di un semplice manufatto, rappresentato negli allegati, collocato in pendio, costituito da un'originale cellula alla quale sono state addossati successivamente due corpi laterali costituiti da una struttura in blocchi di cemento.

Il fabbricato non è utilizzato per gli scopi agricoli del fondo condotto a vigneto e bosco. La forma, le dimensioni, lo stato di usura e manutenzione non consentono di utilizzare il fabbricato per nessun scopo agricolo, anche solamente di semplice deposito attrezzi. Anche una sua manutenzione straordinaria non lo porterebbe ad un utilizzo agricolo vista la sua collocazione.

L'azienda non dispone di macchinari propri ed i lavori agricoli sono svolti da ditte di contoterzismo. L'organizzazione del lavoro e dei mezzi agricoli che effettuano le lavorazioni nel fondo non determina la necessità di recuperare tale manufatto per un uso agricolo funzionale alle necessità dell'azienda agricola.

Dopo i sopralluoghi eseguiti in azienda e le valutazioni tecniche eseguite si può affermare che: il fabbricato in oggetto non è più funzionale al fondo agricolo, a seguito delle mutate esigenze di coltivazione sia nell'uso dei macchinari agricoli, dei mezzi tecnici e dell'organizzazione del lavoro.

A disposizione per chiarimenti, si coglie l'occasione per porre distinti saluti

Santa Lucia di Piave, 20 luglio 2013

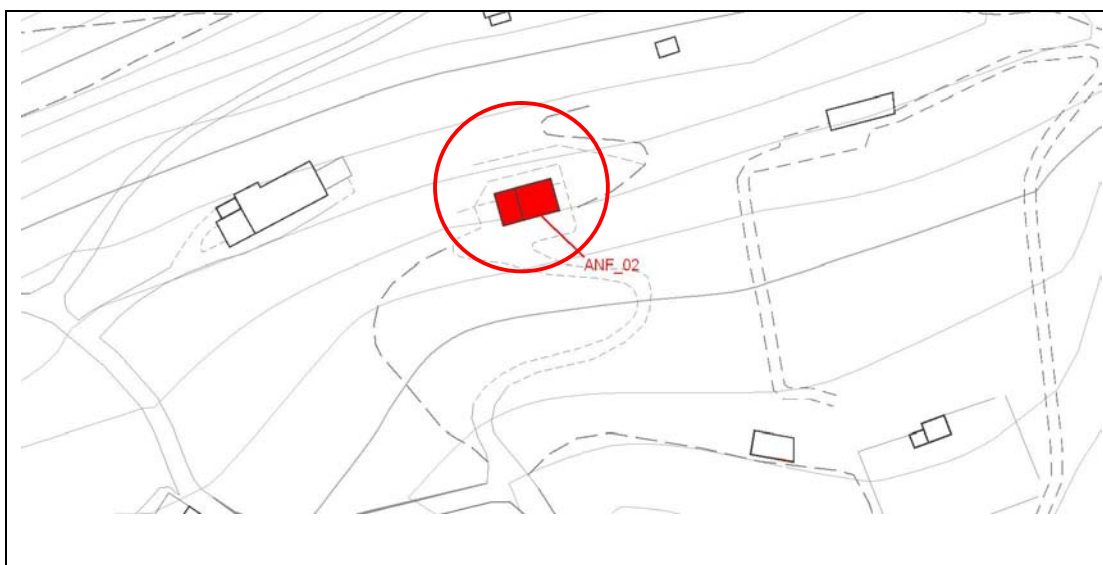
Teot dr. agr. Guido



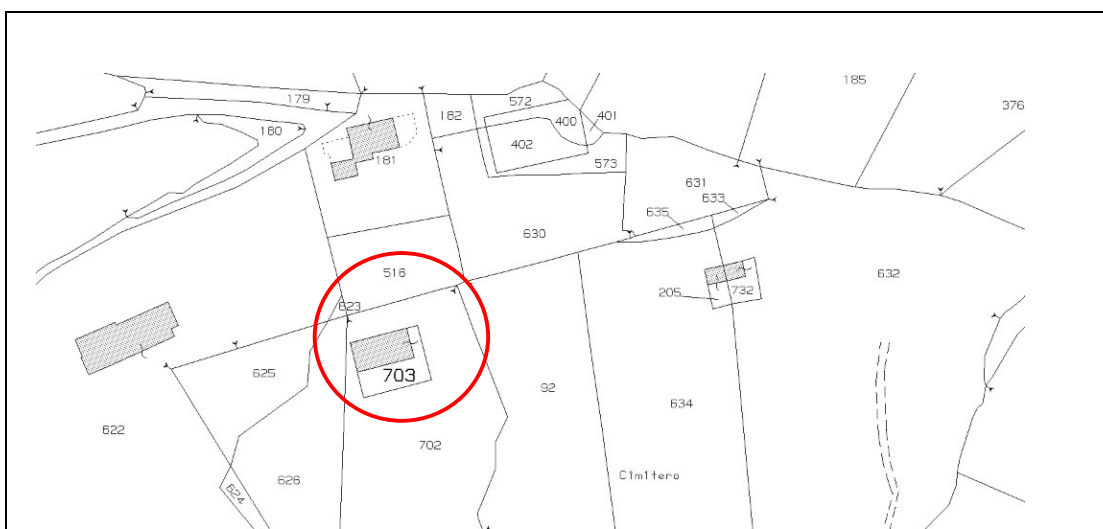
SCHEDA: ANF_02

1 – Ubicazione annesso

Via	San Gallo	Mappale	703	Tessuto	A3 – art.34 NTO
Civico		Sub.		Vincoli	si
Fg. catastale	23	A.T.O.	2		
Riferimenti NTO:	1) Ambiti naturalistici di livello regionale art. 19 PTRC art.67; 2) Area nucleo (Core Area) - rete ecologica art.82;				



1. Estratto C.T.R. – scala 1.2000



2. Estratto catastale – scala 1.2000

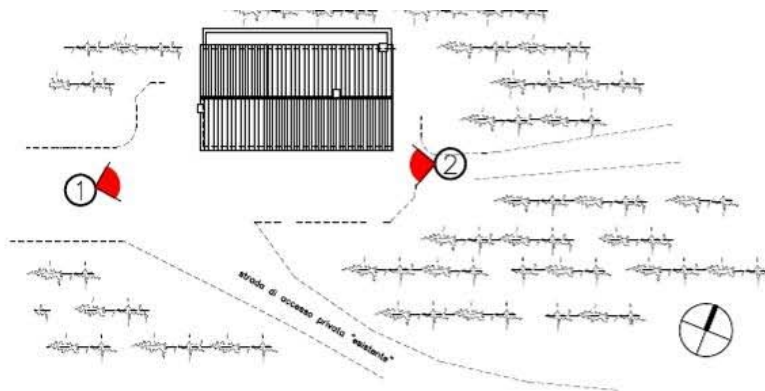


FOTO 1



FOTO 2

3. Documentazione fotografica

Note Fabbricato:

- Il fabbricato è stato realizzato in forza di atto abilitativo: c.e. 95/95 del 20/09/1996 e ss.mm.ii, PDC n.2009/00068 del 20/07/2009;

**Altre informazioni dichiarate:**

- Attualmente utilizzato come: granaio-fienile, deposito attrezzi agricoli

2 – Stato di fatto

Grado di conservazione complessivo		Dati edilizi		
Buono		Superficie coperta	m ²	124
Descrizioni edifici e contesto Edificio : edificio agricolo singolo disposto su due livelli fuori terra con terreno circostante di pertinenza circondato da vigneti e campi a coltivazione permanente		Volume fuori terra	m ³	
		Superficie di pertinenza	m ²	6721
		Piani fuori terra	n.	2
		Piani interrati	n.	0
Destinazione d'uso esistente	Piano terra: agricola	Distanza ed. residenziale	m	> 10 m.
	Piano primo: agricola			
	Piano secondo:			

Sottoservizi e opere di urbanizzazione:
Non presenti, possibilità di allaccio ad acqua, luce ,gas.

3– Indicazioni di progetto

Parere agronomico:
Accoglibile, vedi relazione agronomica allegata (dott. Pellizzari)

Parere urbanistico:
La domanda e' accoglibile previa applicazione in sede attuativa dei disposti cui dell'art.37 delle NTO, salvo la verifica della coerenza degli interventi ammissibili con i requisiti richiesti nelle NTO.

4. Planimetria di progetto – scala 1.1000



Dati di progetto:

Il tipo di intervento sull'edificio oggetto di schedatura è la ristrutturazione edilizia come previsto dall'art. 3, lett. d) del DPR. 380/2001.

Il volume di progetto da convertire a residenza è quello esistente.

La destinazione d'uso consentita dopo il recupero dei fabbricati è di tipo residenziale saltuaria, in fase di progetto nel caso venga garantita la presenza dei sottoservizi primari (fognature, acquedotto rete enel, gas) la destinazione può essere commutata a residenza.

Perequazione:

Sì, come previsto all'art.53 delle NTO.

Prescrizioni particolari:

Tutti gli interventi devono comporsi armonicamente con le preesistenze e devono essere tali che l'edificio che ne deriva, assunto nella sua globalità, risulti coerente nelle sue parti e con i caratteri dell'intorno secondo i caratteri tipologici delle forme tradizionali dell'edilizia rurale.



COMUNE DI FARRA DI SOLIGO

PROVINCIA DI TREVISO

L.R. 24/85 Art. 6

RELAZIONE AGRONOMICA

SULLA MANCATA FUNZIONALITA' DI UN ANNESSO RUSTICO PER
RICOVERO ATTREZZI E PRODOTTI

DITTA : BALLANCIN GIOVANNI e CATTEL ANNA
Via Monte Grappa, 19
FARRA DI SOLIGO (TV)

PROGETTISTA : Arch. SIGNOROTTO GIORGIO
Via Riccati, 7
TREVISO (TV)

MONTEBELLUNA 02/11/2013

L' AGRONOMO

Dott. PELLIZZARI ROMANO

STUDIO TECNICO : MONTEBELLUNA Via A. Serena 45/a/2 -
tel 0423/604334 – fax 0423 601220 – mail : ro.pellizzari@virgilio.it



1 - PREMESSA

I Signori **BALLANCIN GIOVANNI e CATTEL ANNA**, residenti a Farra di Soligo in Via Monte Grappa n. 19, hanno presentato domanda di cambio di destinazione d'uso per un fabbricato agricolo, nell'occasione della redazione del P.A.T. del Comune di Farra di Soligo, in data 14/12/2010.

Viene ora richiesto, a completamento della pratica, una relazione sulla mancata funzionalità dell'annesso, ai sensi della L.R. 24/85 e delle successive modificazioni.

La presente relazione ha lo scopo di analizzare la fattibilità di quanto esposto.



2 -DESCRIZIONE DELL'AZIENDA

2.A TERRENI

L'azienda dispone dei seguenti terreni, così censiti catastalmente :

COMUNE	Fg.	MAPP.	SUPERF. Ha	TITOLO
FARRA DI SOLIGO	23	92	0,2313	PROPRIETA'
	23	515	0,0658	PROPRIETA'
	23	623	0,0017	PROPRIETA'
	23	624	0,0174	PROPRIETA'
	23	626	0,1280	PROPRIETA'
	23	702	0,2223	PROPRIETA'
	23	703	0,0277	PROPRIETA'
TOTALI			0,6942	

Il terreno ricade in zona E 1.2

2.B FABBRICATI

In azienda è presente il fabbricato oggetto di richiesta di cambio d'uso. La costruzione è su due piani per complessivi 204 mq lordi, di cui 124 al piano terra e 80 al primo piano. La superficie coperta è di mq 124 mentre la superficie netta complessiva è di circa 170 mq destinati a ricovero attrezzi, al piano terra, e a granaio al primo piano.

2.C ATTREZZI

Attualmente l'azienda non dispone di attrezzature. Tutte le lavorazioni sono effettuate da terzi.

2.D ORDINAMENTO CULTURALE E PRODUZIONI

La superficie fondiaria è costituita da un unico corpo fondiario situato in zona collinare in via San Gallo. La giacitura è acclive, esposta verso Sud. Il fondo è dotato di una buona viabilità



poderale. Il terreno è mediamente fertile, con presenza di argille in superficie che si prestano bene alla coltivazione della vite.

Attualmente la superficie è utilizzata nel seguente modo :

RIPARTIZIONE	SUPERF. (ha)	PRODOTTO	QUANTITA' (q)
SUP. AZIENDALE	0,6942		
S.A.U.			
VIGNETO	0,4900	UVA DA VINO	70
OLIVETO	0,0480	OLIVE	7
TOTALI RIPARTIZIONE : S.A.U.	0,5380		
BOSCHI	0,0000		
FABBRICATI TARE E INCOLTI	0,1562		

3 - CONSIDERAZIONI SULLE CARATTERISTICHE AZIENDALI ATTUALI

Il fondo è di proprietà dei Signori Ballancin Giovanni e Cattel Anna, occupati in settori diversi da quello agricolo.

Fino a qualche tempo fa i titolari si dedicavano direttamente delle mansioni legate alla conduzione del vigneto nei momenti liberi dalla prima occupazione. Attualmente però, la disponibilità di tempo da dedicare all'attività agricola è diminuita e tutta la lavorazione è stata affidata a terzi.

Inoltre sono divenute operative a tutti gli effetti le nuove normative in materia di impiego di prodotti anticrittogamici ed antiparassitari che prevedono la qualifica da parte degli operatori con l'acquisizione di un "patentino" e l'adozione di un registro dei trattamenti effettuati. Per i titolari queste disposizioni sono troppo onerose in relazione all'entità del fondo coltivato e quindi è apparsa ancora più pressante la necessità di delegare tutto a operatori specializzati.

Di conseguenza tutte le attrezzature aziendali sono state cedute.

I conduttori ora effettuano solo la fase di vendemmia ed il prodotto viene consegnato a vinificatori locali senza effettuare alcuna trasformazione in loco.



Pertanto non sono più attuali le necessità di magazzino del prodotto e del ricovero delle attrezzature e anche il fabbricato costruito come ricovero attrezzi e prodotti è quasi totalmente inutilizzato.

4 - CONCLUSIONI

Alla luce di quanto emerso si può ritenere che il fabbricato non sia più funzionale alla conduzione dell'azienda agricola.

Tale fabbricato, a norma della legislazione attuale può essere destinato ad altri usi, anche di tipo residenziale, come previsto dalle norme del P.A.T e del P.I. locali.

MONTEBELLUNA 02/11/2013

L' AGRONOMO

Dott. PELLIZZARI ROMANO

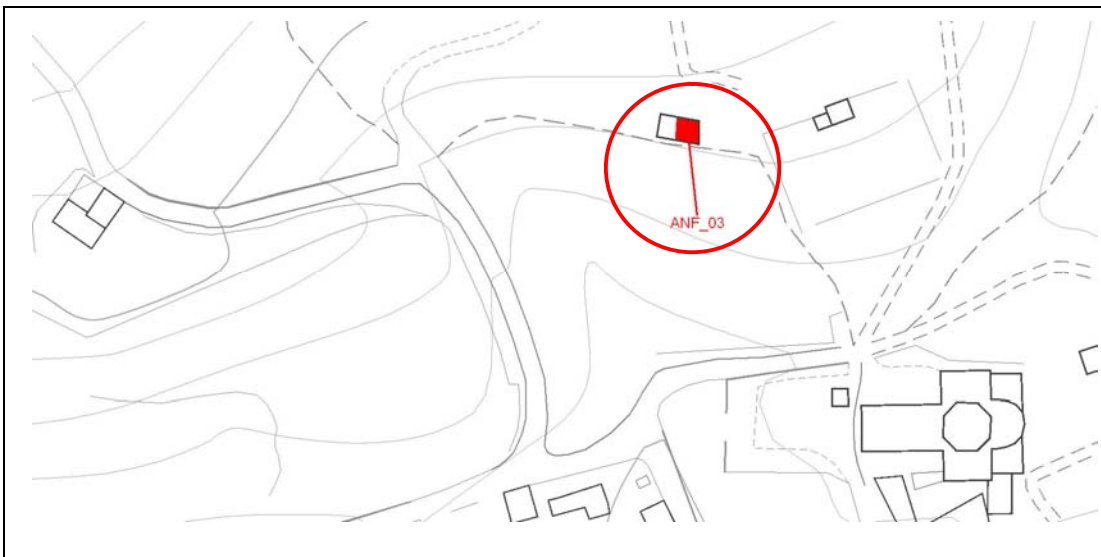




SCHEDA: ANF_03

1 – Ubicazione annesso

Via	San Gallo	Mappale	280	Tessuto	A3 – art.34 NTO
Civico		Sub.		Vincoli	si
Fg. catastale	23	A.T.O.	2		
Riferimenti NTO:	1) Ambiti naturalistici di livello regionale art. 19 PTRC art.67; 2) Area nucleo (Core Area) - rete ecologica art.82;				



5. Estratto C.T.R. – scala 1.2000



6. Estratto catastale – scala 1.2000



Vista da Sud



Vista da Sud-Est



Vista da Est



Vista da Nord-Est



Vista da Sud-Ovest

7. Documentazione fotografica

Note Fabbricato:

- Fabbricato ante 1967 come da dichiarazione allegata.

**Altre informazioni dichiarate:**

- Attualmente utilizzato come: dismesso;

2 – Stato di fatto

Grado di conservazione complessivo		Dati edilizi		
Scadente		Superficie coperta	m ²	25,05
		Volume fuori terra	m ³	223,03
Descrizioni edifici e contesto		Superficie di pertinenza	m ²	31,65
Edificio: Edificio rurale di un piano che si trova in contesto agricolo.		Piani fuori terra	n.	2
		Piani interrati	n.	0
Destinazione d'uso esistente	Piano terra: ricovero e stoccaggio	Distanza ed. residenziale	m	> 50 m.
	Piano primo: ricovero e stoccaggio			
	Piano secondo:			

Sottoservizi e opere di urbanizzazione:

Non presenti, possibilità di allaccio ad acqua, luce ,gas.

3– Indicazioni di progetto**Parere agronomico:**

Accoglibile, vedi relazione agronomica allegata (dott. Giotto)

Parere urbanistico:

La domanda e' accoglibile previa applicazione in sede attuativa dei disposti cui dell'art.37 delle NTO, salvo la verifica della coerenza degli interventi ammissibili con i requisiti richiesti nelle NTO.

8. Planimetria di progetto – scala 1.1000**Dati di progetto:**

Il tipo di intervento sull'edificio oggetto di schedatura è la ristrutturazione edilizia come previsto dall'art. 3, lett. d) del DPR. 380/2001.

Il volume di progetto da convertire a residenza è quello esistente.



La destinazione d'uso consentita dopo il recupero dei fabbricati è di tipo residenziale saltuaria, in fase di progetto nel caso venga garantita la presenza dei sottoservizi primari (fognature, acquedotto rete enel, gas) la destinazione può essere commutata a residenza.

Perequazione:

Si, come previsto all'art.53 delle NTO.

Prescrizioni particolari:

Tutti gli interventi devono comporsi armonicamente con le preesistenze e devono essere tali che l'edificio che ne deriva, assunto nella sua globalità, risulti coerente nelle sue parti e con i caratteri dell'intorno secondo i caratteri tipologici delle forme tradizionali dell'edilizia rurale.



OGGETTO: Dichiarazione fabbricato ante '67.

Il sottoscritto Viezzer Angelo residente in Comune di Farra di Soligo (TV), via De Toffoli n. 69, C.F. VZZ NGL 56E18 D505S, in qualità di proprietario del fabbricato sito in Soligo, via San Gallo, censito catastalmente al mappale n. 280 del foglio 23 del Comune di Farra di Soligo; consapevole delle sanzioni penali nel caso di dichiarazione non veritiere,

DICHIARA

che il fabbricato censito catastalmente nel Comune di Farra di Soligo, foglio 23, mappale 280 è stato realizzato ante '67.

Farra di Soligo, lì 10.12.2013

Viezzer Angelo



REGIONE VENETO

PROVINCIA di TREVISO

COMUNE di FARRA di SOLIGO

RELAZIONE TECNICO - AGRONOMICA

(L.R. 23 aprile 2004 n° 11 art. 48, comma 7 ter)

**VERIFICA DI COSTRUZIONE NON PIÙ FUNZIONALE ALLE
ESIGENZE DEL FONDO**

STUDIO TECNICO DOTT. FIORELLO GIOTTO - AGRONOMO -
Via Canal Nuovo 42 - 31010 Col San Martino TV - tel./fax 0438/898110 - e-mail: giottotfi@tiscali.it PEC: f.giotto@cpap.conafpec.it

**DITTA
VIEZZER ANGELO**

C.F.: VZZ NGL 56E18 D505S
Via De Toffoli, 69
31010 Farra di Soligo (TV)

COMUNE DI FARRA DI SOLIGO (TV)			
Ragione Sociale	Prot. n° 24788	Rilevato	
Indirizzo		Al. Intervento	
Segretario	14 OTT 2013	11.20	
Decorato		X	
Pagina Tot.		Arch. Atti	
Messa Cont.	63	Com. Sociali	
Att. Prodotto	Unità: 12.000.000		

COMUNE DI FARRA DI SOLIGO (TV)	
Prot. N°	
14 OTT 2013	

Col San Martino, 12 ottobre 2013

Dottor Agronomo

Fiorello Giotto






1. PREMESSA

Il sottoscritto Dottor Agronomo Giotto Fiorello, tecnico iscritto all'albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della provincia di Treviso al n° 107, incaricato dal sig. Viezzer Angelo (C.F. VZZ NGL 56E18 D505S) redige la presente relazione tecnica al fine di accertare la non più funzionalità di una costruzione agricola alle esigenze del fondo, al fine di richiede il cambio di destinazione d'uso, per fini abitativi, secondo i disposti della legislazione regionale vigente in specie dall'art. 48 c. 7 ter Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 "Norme per il governo del territorio" e successive m.i..

L'art. 48, c. 7 ter. stabilisce che: "Decorso il termine di cui al omissis .., nelle more dell'approvazione del primo PAT e PI:

lett. a.) nelle sottozone classificate E1, E2, E3 dal vigente piano regolatore generale comunale sono consentiti, nel rispetto delle previsioni e prescrizioni dello stesso: omissis ..

comma a. 2) per le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo individuate e disciplinate dallo strumento urbanistico vigente, gli interventi in esso previsti;

2. DESCRIZIONE DEL FONDO

2.1 Intestazione catastale

Il fondo in cui trovasi l'edificio oggetto di verifica è così censito:

Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso,

Ditta: VIEZZER ANGELO nato a Farra di Soligo il 18/05/1956

c.f. VZZ NGL 56E18 D505S, pieno proprietario per 1/1;

Catasto Terreni - Comune di Farra di Soligo, foglio 23



m. 278 qualità: vigneto	cl. 1°	ha 0.29.45	RD	41,83	RA	22,81
m. 280 qualità: Fabb. rurale.	cl.	ha 0.00.58	RD		RA	
totali		ha 0.30.03				

2.2 Zonazione urbanistica

Il Fabbricato si trova nella frazione di Soligo, in via Chiesa/Chiesuola, strada pubblica asfaltata da cui è direttamente accessibile, a poca distanza dalla chiesa parrocchiale. Secondo il PRG vigente il fabbricato ed i m.n. 278 e 280 ricadono in Z.T.O. Agricola E1.2

Inoltre il PAT 2008 del Comune di Farra di Soligo individua i medesimi immobili nell'Ambito Territoriale Omogeneo ATO 2 "Sistema della collina".

2.3 Conduzione del fondo

Il fondo è pervenuto per atto di donazione al richiedente proprietario sig. Viezzer Angelo in data 26/07/1991 con rogito del Notaio Dott. Ferretto Lorenzo in Treviso, registrato il 02/08/1991 a Treviso al n. 4322.

Attualmente sul fondo risulta presente la seguente coltura:

m.n. 278: praticamente l'intera superficie è occupata da vigneto specializzato DOCG "Prosecco di Conegliano – Valdobbiadene". Trattasi di vecchio impianto, in parte rinnovato con palatura in cemento precompresso, sistema di allevamento a spalliera "doppio capovolto", con ripiani terrazzati secondo le linee di girapoggio, con inerbimento permanente. Una piccola porzione di circa 20 mq, è occupata dal portico in legno in aderenza al fabbricato esistente.

m.n. 280: area di sedime e di pertinenza di porzione di vecchio fabbricato rurale

Il sig. Viezzer è lavoratore dipendente e non esercita alcuna attività agricola per cui il fondo è attualmente coltivato e condotto con contratto di comodato



dall'impresa agricola Giordano Nardi di Farra di Soligo che svolge tutte le attività di coltivazione con propri addetti e macchinari.

L'attività agricola attuata rientra quindi nell'organizzazione aziendale della ditta Giordano Nardi e prescinde completamente dal fabbricato rurale esistente nel fondo che non viene assolutamente impiegato per alcuno scopo. Nel fabbricato quindi non è presente alcuna attrezzatura o macchinario e non viene ottenuta alcuna operazione colturale od accessoria alla coltivazione. L'intera produzione d'uva viene vinificata presso gli impianti di vinificazione del conduttore.

3. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'edificio risale a tempi remoti, probabilmente verso la fine metà del 19° secolo con probabili modifiche negli anni successivi alla I° Guerra mondiale a seguito dei danni subiti ed altre modifiche successive in epoca indeterminata. Risulta suddiviso in due porzioni, appartenenti a due ditte distinte, di cui la porzione maggiore sul lato est, è interessata da questa relazione. L'altra, contraddistinta dal m.n. 692 appartiene ad altra Ditta, e non è considerata dalla presente relazione. La parte interessata alla richiesta, di limitate dimensioni (6,10 m x 5,35), presenta le tipiche caratteristiche del fabbricato rurale ad uso ricovero-attrezzi stalla al piano terra e fienile al 1° piano con adiacente portico in struttura lignea leggera (circa 3,63 m x 5,35) ad uso ricovero attrezzi e legnaia. Presenta struttura in muratura portante in pietra locale con solaio di piano e copertura in legno e coppi in cotto, completamente al grezzo senza alcun impianto tecnologico e servizio. Per dimensioni, tipologia costruttiva e foronomia è inadatto a qualsiasi utilizzo in quanto è impossibile l'impiego sia per il ricovero di macchine ed attrezzi (non meramente manuali) sia per lo svolgimento di alcuna attività agricola modernamente eseguibile.



3.1 Descrizione dell'intervento in progetto

Il proprietario, considerata l'inutilità dello stesso ai fini della conduzione del vigneto attuata dalla ditta Giordano Nardi che dispone di proprie attrezzature e strutture, dello stato di notevole degrado in cui versa a causa dell'inutilizzo continuativo da parecchi danni, del sicuro degrado a cui andrebbe incontro perpetuandosi lo stato di inutilizzo in assenza in interventi di risanamento e recupero, intende richiedere il cambio di destinazione da fabbricato agricolo a destinazione residenziale.

A tal fine chiede all'Amministrazione Comunale di Considerare nell'estensione del futuro – Piano degli Interventi – PI, l'inserimento del fabbricato tra quelli per cui sia consentito il cambio di destinazione d'uso da strumentale all'attività agricola a residenziale.

4. CONCLUSIONI

Esaminato lo stato di fatto attuale del fondo e del fabbricato oggetto di richiesta, in base a quanto esposto, il sottoscritto può desumere che:

- il fondo è pervenuto al sig. Viezzer Angelo per atto di donazione e che egli non vi svolge alcuna attività produttiva;
- nel fondo in esame l'attività agricola di coltivazione del vigneto viene attualmente esercitata dalla Ditta conduttrice Giordano Nardi, che dispone di proprie attrezzature e fabbricati adeguati a tutte le necessità;
- il fabbricato originariamente concepito ad uso ricovero-stalla-fienile strumentale al tipo di conduzione del fondo in atto all'epoca della costruzione non ha più alcuna funzionalità nell'attuale situazione tecnico-economica;



- il riutilizzo quale residenza è l'unica possibilità di conservazione del fabbricato altrimenti destinato allo stato di abbandono con conseguente rapidissima degrado fino al perimento totale.

5. ATTESTAZIONE

Il sottoscritto Dottore Agronomo Fiorello Giotto in base agli elementi raccolti in loco ed ai documenti esaminati

ATTESTA

che la porzione di fabbricato in esame, identificato all'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso

Catasto Terreni - Comune di Farra di Soligo, foglio 23

m. 280 qualità: Fabb. rurale cl. ha 0.00.58 RD RA

risulta

non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo

Allegati:

Visura catastale, Estratto di mappa, Estratto PRG, Aerofoto, Pianta stato di fatto,

N. 4 Foto

Col San Martino, 12 ottobre 2013

Il tecnico incaricato

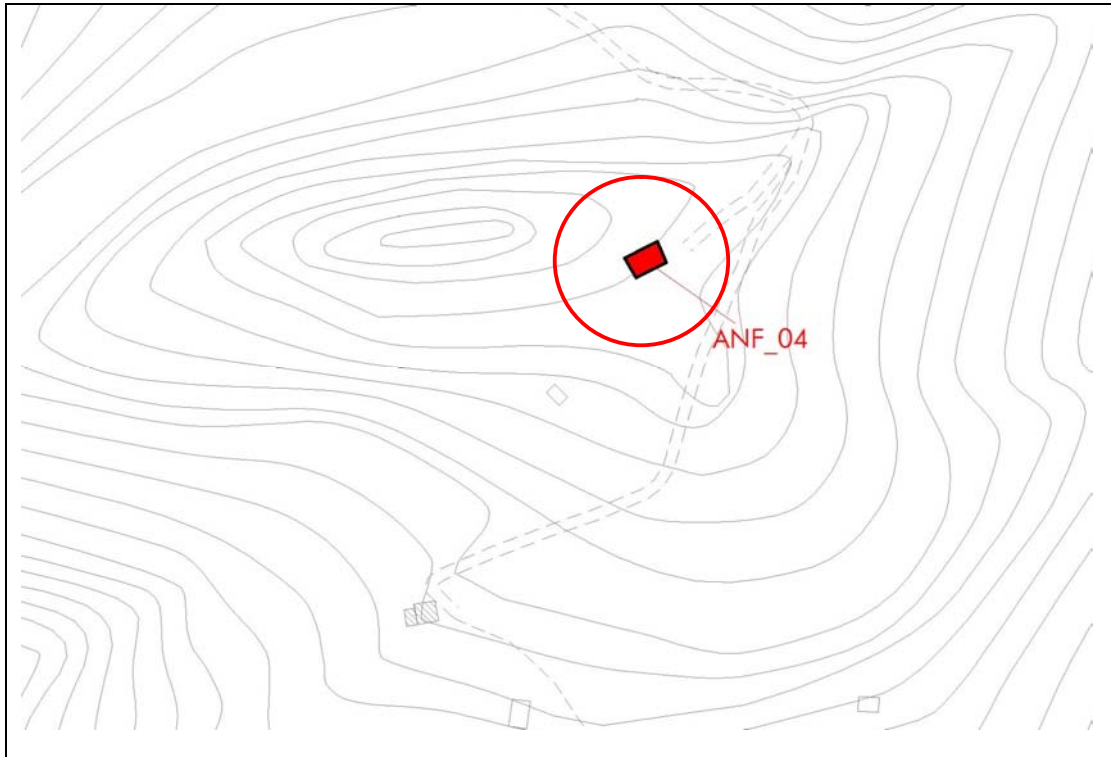
Dottor Agronomo Fiorello Giotto



SCHEDA: ANF_04

1 – Ubicazione annesso

Via	Collagù	Mappale	862	Tessuto	A3 – art.34 NTO
Civico		Sub.		Vincoli	si
Fg. catastale	21	A.T.O.	2		
Riferimenti NTO:		1) Zone sottoposte a vincolo idrogeologico art.60; 2) Area nucleo (Core Area) - rete ecologica art.82;			



1. Estratto C.T.R. – scala 1.2000



2. Estratto catastale – scala 1.2000



Vista da ovest



Vista da nord



Vista da Sud-est



Vista da Sud

3. Documentazione fotografica

Note Fabbricato:

- Permesso di costruire n. 108/04 del 16/11/2004;
- Permesso di costruire n. 9/06 del 14/07/2006.

**Altre informazioni dichiarate:**

- Dichiarazione di conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile - allegato;

2 – Stato di fatto

Grado di conservazione complessivo		Dati edilizi		
Buono		Superficie coperta	m ²	41,23
Descrizioni edifici e contesto Edificio: Edificio rurale di un piano che si trova in contesto agricolo.		Volume fuori terra	m ³	157,03
		Superficie di pertinenza	m ²	1960
		Piani fuori terra	n.	2
		Piani interrati	n.	0
Destinazione d'uso esistente	Piano terra: deposito attrezzi agricoli	Distanza ed. residenziale	m	> 300 m.
	Piano primo: fienile			
	Piano secondo:			

Sottoservizi e opere di urbanizzazione:

Allacciamento alla linea elettrica, impianto fognario in sub-irrigazione

3– Indicazioni di progetto**Parere agronomico:**

Accoglibile, vedi relazione agronomica allegata (dott. Bolzonello)

Parere urbanistico:

La domanda e' accoglibile, previa applicazione in sede attuativa dei disposti cui dell'art.37 delle NTO, salvo la verifica della coerenza degli interventi ammissibili con i requisiti richiesti nelle NTO.

4. Planimetria di progetto – scala 1.1000**Dati di progetto:**

Il tipo di intervento sull'edificio oggetto di schedatura è la ristrutturazione edilizia come previsto dall'art. 3, lett. d) del DPR. 380/2001.

Il volume di progetto da convertire a residenza è quello esistente.

La destinazione d'uso consentita dopo il recupero dei fabbricati è di tipo residenziale saltuaria, in fase di progetto nel caso venga garantita la presenza dei sottoservizi primari (fognature, acquedotto rete enel, gas) la destinazione può essere commutata a residenza.



Perequazione:
Si, come previsto all'art.53 delle NTO.

Prescrizioni particolari:
Tutti gli interventi devono comporsi armonicamente con le preesistenze e devono essere tali che l'edificio che ne deriva, assunto nella sua globalità, risulti coerente nelle sue parti e con i caratteri dell'intorno secondo i caratteri tipologici delle forme tradizionali dell'edilizia rurale.



**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ
(Art. 47 Dpr 445/2000)**

Io sottoscritto Moschetta Silvano nato a Farra di Soligo il 19/10/1965
residente nel Comune di Pieve di Soligo via Campagna ,n. 28,

consapevole delle responsabilità e delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del
Dpr 445/2000 per false attestazioni e dichiarazioni mendaci e sotto la mia personale
responsabilità

DICHIARO

Quale proprietario dell'immobile sito nel Comune di Farra di Soligo , in via Collagù
n. s.n.c., per il quale è stata richiesta la schedatura urbanistica per il cambio di
destinazione d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze
dell'azienda agricola ai sensi dall'art. 43 della LR. 11/2004

- che lo stesso è stato costruito in epoca antecedente il 1967 e ristrutturato tra
il 2004 e il 2007
- che la destinazione d'uso è fabbricato rurale/ deposito attrezzi

Dichiara inoltre che detto immobile:

- risulta nella condizione di legittimità e conformità urbanistico;
- non è stata apportata alcuna modifica e/o cambio d'uso;
- non vi sono in corso pratiche di condono edilizio;

Letto, confermato e sottoscritto.

Data, 23/10/2020

IL DICHIARANTE




CAMBIO DI DESTINAZIONE ANNESSO NON PIÙ FUNZIONALE AL FONDO

Richiedente MOSCHETTA SILVANO e VIEZZER MAURA

Via Campagna 28
Pieve di Soligo (TV)

Relazione tecnico-agronomica

Montebelluna, luglio 2020



agronomo

Dott. Gino Bolzonello

Premessa

Con la presente si ottempera all'incarico affidato al sottoscritto Gino Bolzonello, agronomo iscritto all'albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della provincia di Treviso al n. 85, dal Sig. Moschetta Silvano – Via Campagna 28, Pieve di Soligo - in merito alla redazione di una relazione tecnico-agronomica a dimostrazione della non funzionalità di annesso agricolo.

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 Collagú, nel Comune di Farra di Soligo, in zona agricola.

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: comproprietà Moschetta-Viezzler

Titolo di possesso: proprietà Moschetta - Viozzer			
Comune	Foglio	Mapp.	Ha
Farra di Soligo	21	332	0.27.99
		333	0.04.16
		351	0.02.25
		862	0.19.70
	23	84	0.07.91
		85	0.11.43
		86	0.04.83
Superficie in proprietà			0.78.27

Ripartizione colturale delle superfici

Il fondo, in due corpi, è coperto da bosco misto per la maggior parte della superficie, e da piccole porzioni a prato (m.n.84) e pascolo (m.n. 86).

La porzione su cui si trova il fabbricato in oggetto (m.n. 862) è identificata come ente urbano e coperta da prato.



Foto aerea



Caratteri fisico-morfologici del fondo

Il substrato pedologico è caratterizzato da terreni posti in zone di rilievi collinari, su conglomerati, generalmente ricoperte da bosco.

Nella Carta dei Suoli della provincia di Treviso si identifica l'unità cartografica riferita alla consociazione MAC 1, suoli Marcuola, franco argillosi, ghiaiosi, sottili, con tessitura da moderatamente fine in superficie a moderatamente grossolana in profondità, scheletro da frequente in superficie ad abbondante in profondità, moderatamente calcarei e subalcalini in superficie, estremamente calcarei e alcalini in profondità, con drenaggio buono.

I fabbricati agricoli

Sul fondo di proprietà, precedentemente identificato, è presente il solo fabbricato agricolo oggetto della dimostrazione di non funzionalità, identificato al Catasto Fabbricati in Comune di Farra di Soligo, Sec C, fg 1, mn 682.

Le scorte morte

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

Le scorte vive

Non sono presenti scorte vive.

L'impresa

Il Sig. Moschetta Silvano è impiegato in attività diversa da quella agricola; la moglie Viezzer Maura, comproprietaria dei beni, è casalinga e non svolge attività agricole.

2 - Il fabbricato

Il fabbricato in oggetto è ubicato in Comune di Farra di Soligo, Sez C, foglio 1, mn 862, di proprietà per $\frac{1}{2}$ del Signor Moschetta Silvano e $\frac{1}{2}$ della Signora Viezzer Maura.

La superficie lorda di pavimento dell'annesso in oggetto, originariamente destinato ad uso agricolo, è così suddivisa:

- mq 44 al piano terra, ad uso deposito attrezzi agricoli con superficie utile pari a 27 mq circa, con servizi igienici di circa 4 mq;
- mq 20,75 al piano primo, ad uso fienile di mq utili 14 circa.

E inoltre presente una pompeiana di 13,5 mq.

Il volume lordo occupato dall'immobile è di 164 mc.

misure pianta m	superficie lorda mq	altezza m	volume mc
PIANO TERRA			
4,15 x 5,00	20,75	2,70	56,03
4,85 x 4,80	23,28	2,50	58,20
PIANO PRIMO			
4,15 x 5,00	20,75	2,40	49,80
totale superficie lorda mq	64,78	totale volume mc	164,03

Il fabbricato è provvisto di agibilità con Pratica edilizia n. 108/04 - n. 9/06, prot. n. 18640/06, limitatamente al piano terra escluse le finiture al piano primo e la scala in legno autoportante.

La struttura è in buone condizioni di manutenzione



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



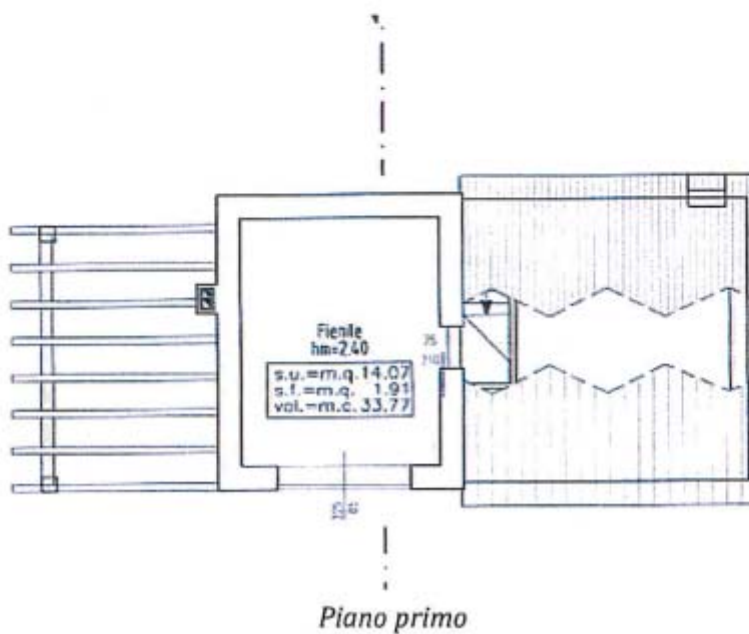
Architectural floor plan of the ground floor (Piano terra) of a building. The plan shows a central corridor (corridoio) connecting various rooms. On the left is a large room labeled 'Pensilona'. In the center is a room labeled 'Deposito attrezzi agricoli'. To the right of the corridor is a room labeled 'Biblioteca'. The plan includes dimensions for rooms and overall building dimensions. A north arrow is located at the bottom center. A table in the top left corner provides area calculations for different parts of the plan.

2.4. mm. q.	1.40
3.8. mm. q.	0.20
vol. mm. c.	1.60

2.4. mm. q.	2.40
3.8. mm. q.	0.20
vol. mm. c.	2.60

Deposito attrezzi agricoli
 2.4. mm. q. 27.30
 3.8. mm. q. 4.00
 vol. mm. c. 70.43

Piano terra





3 - Fabbisogno aziendale di superficie coperta

La superficie del fabbricato in oggetto di fatto non è utilizzata a scopo agricolo, non essendovi necessità di ricovero mezzi agricoli e/o deposito prodotti, dal momento che i comproprietari non svolgono attività agricola.

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

4 - Conclusioni

Il sig. Moschetta Silvano è comproprietario, con la moglie Viezzer Maura, di un fabbricato, con destinazione originaria annesso agricolo, posto in Comune di Farra di Soligo, sul fondo individuato al foglio 21, mappali n. 332, 333, 351, 862, in zona agricola.

Considerato che ne' il richiedente ne' la moglie svolgono 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 dei proprietari, 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, luglio 2020



L'agronomo
Dr. Gino Bolzonello