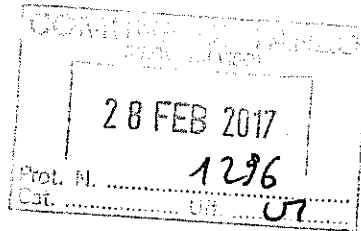


All. to B
AGGIORNAMENTI



All'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata - Ambiente
del Comune di Tarzo (TV)

NOTA DI TRASMISSIONE DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA

Riferimento: Vs. Prot. 270/2017.

Oggetto: Aggiornamento Piano degli Interventi (L.R. 11/2004).

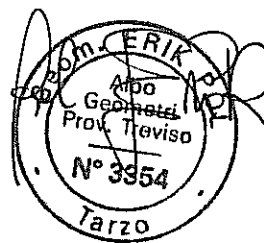
Ditta richiedente: Lucchese Luisa.

Premettendo innanzitutto di essere stato incaricato dalla committente sopra specificata alla presentazione della documentazione in oggetto, con la presente si trasmettono al Vs. Spettabile Ufficio:

- N. 1 copia relazione tecnica agronomica;
- N. 1 copia planimetria e dati volumetrici del fabbricato;
- N. 1 copia planimetria dell'area con indicazione delle distanze da vigneti, frutteti o colture similari ai sensi art. 55 NTO.

Saluti.

Tarzo, 27.02.2017



INGRANDIMENTO PIANO DEGLI INTERVENTI

Comune di Tarzo - Scala 1:1000

207.9

186.8

COMUNE DI TARZO
28 FEB 2017
Prot. N. Uff.
Cat. Uff.

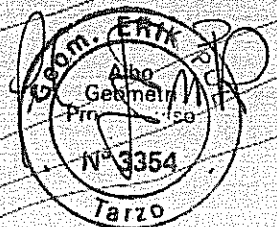
Filari Vigneto Esistente

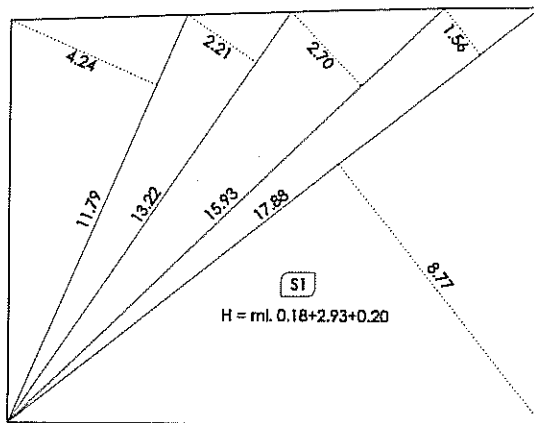
LOCALITA' PRAPRIAN

DI ALFANTAS

194.7

Fabbricato in Oggetto

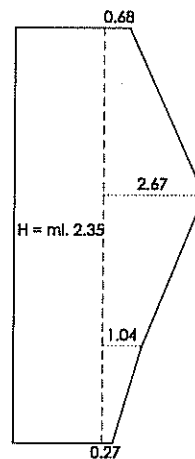
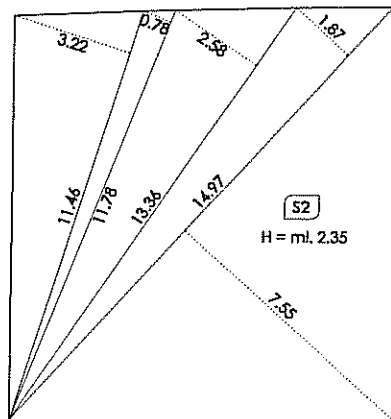




PIANO TERRA
Stato di Fatto - Scala 1:200

COMUNE DI TARZO
28 FEB 2017
Prot. N.
Cat. Uff.

PIANO PRIMO
Stato di Fatto - Scala 1:200



CALCOLO SUPERFICI:

$S1 = ml. \frac{(11.79 \times 4.24)}{2} + \frac{(13.22 \times 2.21)}{2} + \frac{(15.93 \times 2.70)}{2} + \frac{(17.88 \times 1.56)}{2} + \frac{(17.88 \times 8.77)}{2} = mq. 153.46$

$S2 = ml. \frac{(11.46 \times 3.22)}{2} + \frac{(11.78 \times 0.78)}{2} + \frac{(13.36 \times 2.58)}{2} + \frac{(14.97 \times 1.87)}{2} + \frac{(14.97 \times 7.55)}{2} = mq. 110.79$

CALCOLO ALTEZZA PIANO TERRA:

$H1 = ml. 0.18 + 2.93 + 0.20 = ml. 3.31$

CALCOLO ALTEZZA MEDIA PIANO PRIMO:

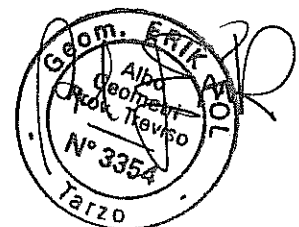
$H2 = ml. 2.35 + \frac{[(2.67 + 0.68)]}{2} + \frac{[2.67 + 1.04]}{2} + \frac{[1.04 + 0.27]}{2} / 3 = ml. 3.75$

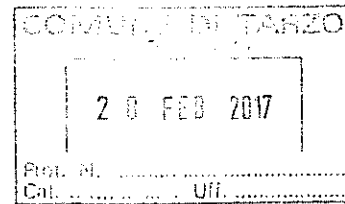
CALCOLO VOLUMI:

$V1 = mq. 153.46 \times ml. 3.31 = mc. 507.95$

$V2 = mq. 110.79 \times ml. 3.75 = mc. 415.46$

SOMMANO TOTALE mc. 923.41





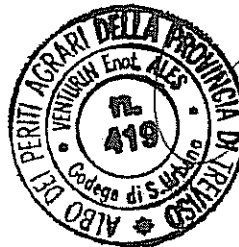
COMUNE DI TARZO

PROVINCIA DI TREVISO

Oggetto: OSSERVAZIONI AL PIANO DEGLI INTERVENTI: CAMBIO DI
DESTINAZIONE D'USO DA ANNESSO RUSTICO AD USO ABI-
TATIVO

Committente: LUCCHESI LUISA
Loc. Prapian
31020 TARZO

il Tecnico incaricato.



Bibano di Godega S.U. 13-02-2017

PREMESSA

La Sig.ra LUCCHESI LUISA, domiciliata a Tarzo in Via Prapian 3, nella fase di approvazione del Piano degli Interventi approntato dal Comune di Tarzo, chiede con le presenti osservazioni, di poter ottenere la possibilità del cambio di destinazione d'uso da annesso rustico ad abitazione per perdita di ruralità.

Questa esigenza viene supportata anche dalla L.R. 11/04 di cui all'Art. 48 modificata dall'Art 1 L.R. 18/2006.

Il lotto di terreno ove si trova l'annesso rustico è catastalmente censito al Foglio 14° del Comune di Godegā di Tarzo, mappale numero 398.

L'annesso rustico è ubicato in sottozona E dello strumento urbanistico in vigore, ed è un lotto di terreno a se stante e privo di carattere agricolo, il cui accesso avviene direttamente dalla Via Prapian.

DESCRIZIONE DELL'AZIENDA ORIGINARIA E DELLA SITUAZIONE EDILIZIA

L'azienda agricola in oggetto, originariamente si sviluppava su Ha 2.83.65, ed era di proprietà dei coniugi LUCCHESI EUGENIO e BATTISTON LUCIA, genitori della Sig.ra LUCCHESI LUISA.

Da indagini fatte dal sottoscritto, emerge che originariamente era coltivata a prato, seminativo e vite; l'azienda allevava anche bovini da latte, mentre i vitelli maschi venivano venduti appena scolostrati, mentre le vitelle da rimonta rimanevano in azienda, per sostituire le vacche di fine carriera che venivano vendute da carne.

In azienda vi era anche la presenza di animali da bas-

sa corte, necessari per il sostentamento alimentare della famiglia.

Catastalmente l'azienda originaria era così censita:
Comune di Tarzo, Foglio 14° mappali nn. 173, 174, 175, 176, 177, 188, 200, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, e Foglio 19° mappali nn. 151 e 325. 237, 286, 316 e 317.

Il fondo rustico in esame, era condotto dal Sig. LUCCHES EUGENIO con la moglie Sig.ra BATTISTON LUCIA, entrambi residenti in Via Prapian n. 1, i quali avevano la figura professionale di coltivatore diretto iscritto all'allora SCAU ora INPS Sez. speciale CD, ed ai sensi dell'Art. 2083 del Codice Civile, inoltre venivano considerati imprenditori agricoli ai sensi dell'Art. 2135 del Codice Civile.

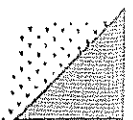
Il fondo rustico, originariamente era dotato di fabbricati rurali, che successivamente hanno subito opere di ristrutturazione e di ampliamento, ottenendo oltre che all'abitazione, anche una stalla con sopra il fienile.

La parte destinata ad usi agricoli (struttura agricolo-produttiva, ex annesso rustico), è ora oggetto di richiesta di cambio di destinazione d'uso, per uso residenziale.

I fabbricati originali, furono costruiti nel 1873 (vedi data incisa su una pietra), mentre nei primi anni del decennio relativo al 1980/1990, gli stessi subiscono ristrutturazione con un piccolo ampliamento.

Tale dotazione edilizia, aveva originariamente la funzione abitativa, e parte annesso rustico ad uso deposito prodotti agricoli, foraggi, ricovero animali domestici e deposito macchine ed attrezzi.

L'economia aziendale ai tempi in cui era condotta dal Sig. LUCCHES EUGENIO, secondo indagini fatte dal sottoscritto, come già accennato, si basava principalmente sulla



coltivazione della vite, sulla coltivazione del mais, e sulla coltivazione dei prati atti ad ottenere il foraggio per l'allevamento bovino.

Nel caso specifico, la vite occupava circa 3.000 mq dell'intera SAU, il mais circa 7.000 mq, mentre la rimanente superficie era destinata a prato stabile.

In azienda vi era la presenza mediamente di 6 bovini (4 da latte e due da rimonta), il cui latte veniva conferito ad una latteria privata della zona (Perenzin).

I prodotti ottenuti dal prato e dal seminativo (mais), venivano reimpiegati in azienda come alimentazione dei bovini.

La conduzione di questo fondo rustico ha necessitato di attrezzature e di fabbricati rurali.

A parte la casa padronale, era necessario avere una stalla con annesso fienile, ed un deposito attrezzi e prodotti agricoli.

L'annesso rustico infatti, si configura in depositi con stalla al Piano Terra, e di fienile al Piano Primo, sopra la stalla; tali annessi rustici erano per quel tempo sufficientemente dimensionati.

Il fabbricato, era così suddiviso:

- abitazione al piano Terra ed al piano 1°,
- stalla aderente all'abitazione al piano Terra,
- fienile aderente all'abitazione sopra la stalla al piano Primo,
- depositi aderenti alla stalla, al piano Terra.

La piccola azienda agricola, era dotata di un minimo di attrezzature, quali motofalciatrice, rimorchio, erpice, ecc., per cui doveva avere dei ricoveri adeguati, unitamente allo stoccaggio di fieno, di spighe di mais da essiccare ad uso alimento per bovini, e delle casse per la raccolta

dell'uva, nonchè l'allevamento di bovini, queste esigenze propendono per la congruità delle superfici coperte di cui si era dotata.

L'azienda agricola originariamente aveva una S.A.T. di Ha 2.83.65, equivalenti ad una S.A.U. di Ha 2.50.00, ed era condotta dal Sig. FELETTO EUGENIO unitamente alla moglie.

Alla luce di quanto sopra esposto, è evidente che i fabbricati rurali erano in funzione di un fondo rustico e di un coltivatore diretto, pertanto sono da considerare a tutti gli effetti "annessi rustici".

La qualifica di coltivatore diretto è dimostrabile anche in funzione dei valori tabellari in vigore in quei tempi, dove le 151 giornate lavorative minime richieste potevano essere così suddivise e soddisfatte (valori previsti per zone di collina e montagna):

- vite Ha 0.30.00	x 130 gg = 36,0 giornate lavorative,
- cereali Ha 0.70.00	x 20 gg = 14,0 giornate lavorative,
- prato Ha 1.50.00	x 30 gg = 45,0 giornate lavorative,
- bovini da latte n. 4	x 20 gg = 80,0 giornate lavorative,

per un totale di 175,0 giornate lavorative complessive, i cui parametri devono essere aumentati del 30% per le aziende sotto i 5.00.00 ettari, pertanto le giornate di lavoro complessive risultano essere 227,50 giornate complessive.

Da quanto sopra è evidente la qualifica di coltivatore diretto.

Successivamente alla morte dello stesso, il fondo rustico ed i fabbricati passarono in successione alla moglie ed ai figli, rimanendo una unica unità.

In data 20/07/1983 repertorio n. 2246/473, venne rogitato davanti il Notaio ANDREA ZECCHI divisione dei beni, frantumando di fatto l'azienda agricola.

Con questo atto vengono meno tutte le caratteristiche di attività agricola come dettato dalle Leggi attuali.

La divisione dei beni ha generato diverse proprietà, tra le quali quella della Sig.ra LUCCHESI LUISA, catastalmente così individuata:

Comune	Foglio	mappale numero	sup. catastale Ha
Tarzo	14°	246 (già 173d)	0.01.30
	14°	174 (già 174a)	0.26.45
	14°	176 (già 176a)	0.01.40
	14°	175	0.04.04
	14°	188	0.04.21
	14°	200	0.05.00
totale			0.42.40

DESCRIZIONE DELLA SITUAZIONE ATTUALE

Con il decesso del Sig. LUCCHESI EUGENIO e successiva suddivisione delle proprietà, il fondo rustico subisce un smembramento tale da non avere più il carattere di azienda agricola.

Nel caso specifico della proprietà della Sig.ra LUCCHESI LUISA, si tratta di un piccolo lotto di terreno agricolo di appena 4.240 mq., e di un lotto di terreno accatastato all'urbano dove si trova il fabbricato rurale oggetto di cambio di destinazione d'uso.

Tale fabbricato originariamente destinato ad uso agricolo, oggi ha perso di fatto la ruralità.

Un lotto agricolo di 4.240 mq, non si presta razionalmente a nessuna pratica agricola, in quanto non consente di raggiungere il reddito di riferimento previsto dalla Legge

Regionale n. 11/04, non consente di ottenere redditi convenzionali e l'occupazione di una persona fisica come previsto dall'Allegato B alla Dgr n. 2293 del 10 dicembre 2013.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO RICHIESTO CON OSSERVAZIONI AL PIANO DEGLI INTERVENTI

L'intervento richiesto, riguarda il cambio d'uso da annesso rustico, ad uso abitazione.

CONCLUSIONI

In conclusione a quanto sopra descritto, si ritiene che il cambio di destinazione d'uso ai sensi L.R. 11/04 Art. 48, sia concedibile, in quanto non vi è più azienda, e l'annesso rustico ha perso la sua funzionalità relativa ad esigenze di azienda agricola.

Il fondo rustico attuale non può essere considerato azienda agricola, come pure l'attuale conduttore non può essere considerato imprenditore agricolo.

il Tecnico



