

COMUNE DI MAROSTICA

SCHEDA N. **AR21**

degli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo

Ditta: ***Meneghin Antonio***

A) Dati generali intervento:

Componenti nucleo familiare: *Coniuge e due figli*

Via: *Cà Brusà*

Sezione: *Crosara*

Foglio: *10*

Mappale/i: *973*

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

1. Stalla e fienile di mc 805,39

C) Descrizione recupero:

- Tipologia d'intervento *ristrutturazione edilizia parziale in loco*
- Volumetria massima mc. **800**
-

D) Prescrizioni:

Il mantenimento dell'edificio principale e l'eliminazione delle superfettazioni verso strada. Si prescrive inoltre il recupero di 600 mc ai fini residenziali mantenendo tuttavia invariata la sagoma principale; l'eventuale esubero di cubatura deve essere ad accessori non residenziali soffitta (piano mansardato) o garage (p.t.)

E) Note:

La superficie del fondo risulta essere di Ha 2.8006 ed è costituita dai mappali indicati nella realzione agronomica

COMUNE DI MAROSTICA

F) Documentazione fotografica e planimetrica

SCHEDA 21

Prospetto *sud*

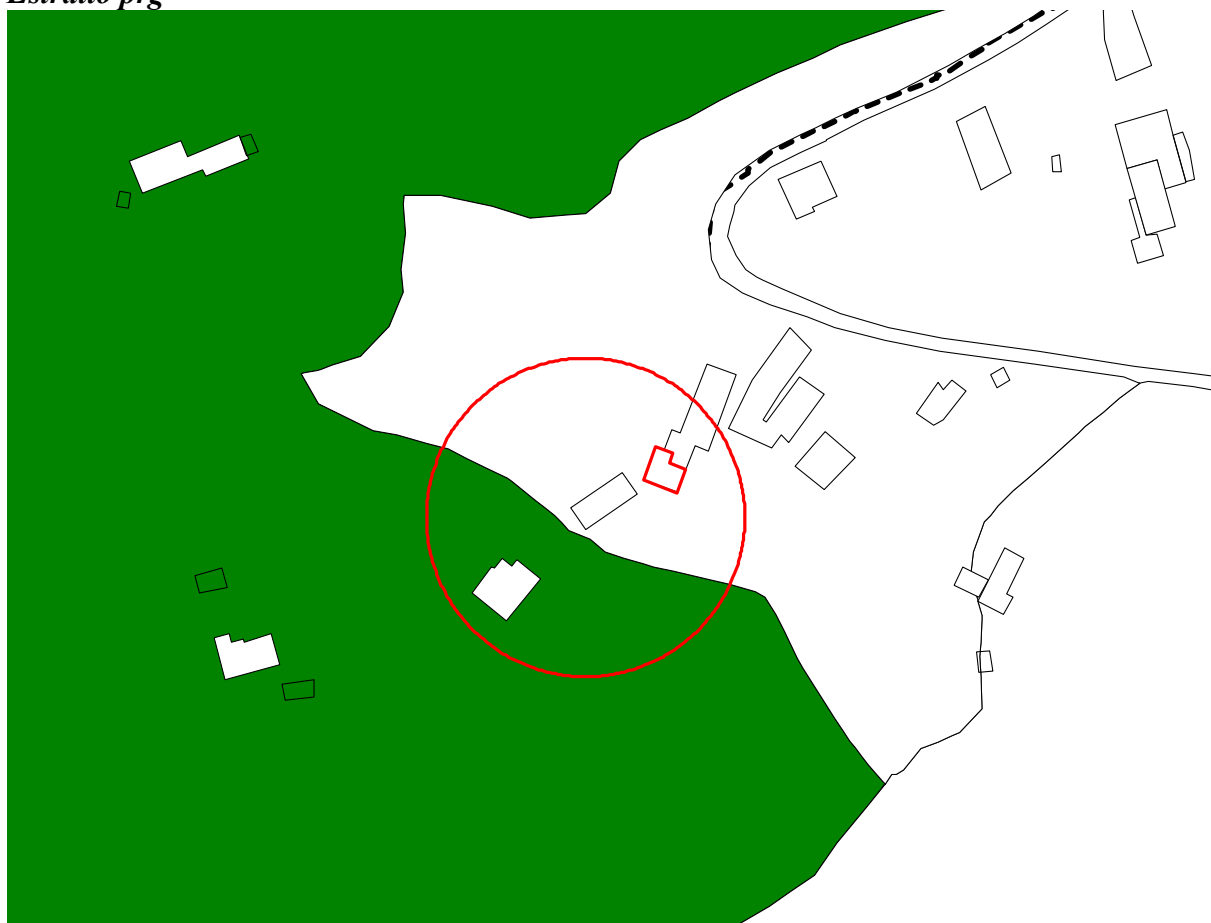


Planimetria *catastale a vista*



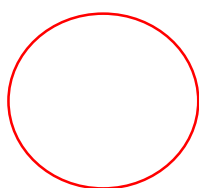
COMUNE DI MAROSTICA

Estratto prg



Legenda:

Individuazione area



Localizzazione intervento
(indicativa)



Eventuale demolizione



COMUNE DI MAROSTICA

SCHEDA 21

Aerofoto



COMUNE DI MAROSTICA

Copia della relazione agronomica giustificativa

RELAZIONE AGRONOMICA CONCLUSIVA

1) Informazioni generali sull'azienda.

Il Signor Meneghin Antonio, residente a Marostica in via Ca' Brusa', e' titolare dell'omonima azienda agricola sita anch'essa a Marostica in via Ca' Brusa.

I terreni dell'azienda sono così censiti al Catasto del Comune:

-ditta Meneghin Antonio: Comune di Marostica, Censuario di Corsara, Catasto terreni, foglio 10, mappali numeri 424, 425, 574, 426, 429, 430, 434, 438, 496, 571, di totali ettari 2.80.06.

I fabbricati risultano invece censiti al catasto fabbricati del Comune di Marostica, Censuario Crosara, foglio 10, mappali numeri 974 sub 2 e sub 3, 973 sub 3,4,5,6.

I terreni formano praticamente un unico corpo fondiario ed il centro aziendale con tutti i fabbricati dell'azienda e' ubicato come anticipato in via Ca' Brusa'. L'azienda e' dotata (cfr. rilievi scala 1:200 riportati nel fascicolo) di tre corpi di fabbricato:

a)un corpo di fabbricato composto di un'abitazione al piano terra con un piano interrato in parte ad uso accessori alla residenza ed in parte ad uso annesso rustico (contrassegnati rispettivamente con i numeri 1 e 2 nei disegni allegati); il volume residenziale dell'edificio e' di circa 800 mc, mentre la porzione rurale ad uso annesso occupa una superficie coperta lorda di pavimento di circa 100 mq,

b)un secondo corpo di fabbricato (contrassegnato con il numero 3) composto di una ex stalla al piano terra e di un ex fienile al piano primo; trattasi di due piani speculari con una superficie coperta lorda di pavimento per piano di circa 181,83 mq,

c)un terzo corpo di fabbricato parzialmente su tre piani, con una porzione residenziale ai piani terra, primo e secondo di circa 120 mc (contrassegnata con il numero 5 nei disegni allegati) ed una porzione rurale (contrassegnata con il numero 4) composta di una ex porcilaia al piano rialzato dell'ampiezza lorda di circa 122 mq ed un ex legnaia e fienile soprastante dell'ampiezza lorda di circa altri 122 mq.

I fabbricati sono raggruppati in un ambito di contrada e sono comodamente raggiungibili attraverso la strada comunale di Ca' Brusa'. I terreni dell'azienda sono

COMUNE DI MAROSTICA

ubicati nella bassa collina del Comune di Marostica, essi sono caratterizzati da giaciture variamente acclivi ma comunque tali da permetterne una discreta meccanizzazione; attualmente essi sono in prevalenza coltivati a prato stabile. Per raggiunti limiti di età (il titolare è infatti del 1912 ed ha quindi più di ottant'anni) e per mancanza di continuità aziendale (il titolare ha infatti solo due figlie entrambe occupate in attività extra agricole), il titolare è stato costretto ad abbandonare la coltivazione diretta dei terreni cedendoli in affitto ad altro coltivatore della zona, conduttore di un'altra azienda agricola con centro aziendale altrove e con autonomi fabbricati ad uso accessori agricoli. I fabbricati dell'azienda sono quindi attualmente inutilizzati in quanto non più necessari per la conduzione dei fondi.

Anche il parco macchine e attrezzature dell'azienda è stato in parte ceduto ed in parte invece non ha trovato alcuna collocazione in quanto troppo obsoleto.

2) Analisi e valutazione delle richieste urbanistico edilizie presentate.

L'azienda ha inoltrato richiesta per l'introduzione nel P.R.G. della possibilità di cambio d'uso a residenza della porzione rurale adiacente alla residenza di cui al punto c) precedente (più precisamente la porzione rurale contrassegnata con il numero 4) e del piano primo (in tutto o in parte) del fabbricato di cui al punto b), cioè del fabbricato contrassegnato con il numero 3).

Al riguardo si sottolinea che come anticipato l'azienda ha ceduto in conduzione a terzi i terreni ed ha praticamente dimesso l'uso di tutti o quasi gli annessi rustici esistenti in quanto non più necessari per la conduzione. Si sottolinea inoltre che anche in prospettiva sono da escludere eventuali possibilità di ripristino degli annessi di cui si chiede il cambio d'uso, come stalle o fienili dato che risulterebbero comunque sottodimensionati e tipologicamente superati per i moderni allevamenti.

Anche nell'ipotesi remota in cui i terreni ritornassero in conduzione all'azienda, stante le ridotte dimensioni della stessa e considerato che in base alla naturale

COMUNE DI MAROSTICA

vocazione del territorio, troppo povero per poter ipotizzare la ripresa di una zootecnia montana da sussistenza come quella praticata nel passato, si possono al massimo ipotizzare per il prossimo futuro ordinamenti produttivi incentrati nella coltivazione del ciliegio (coltura quest'ultima naturalmente vocata per la zona) e nel governo dei boschi cedui. Si ritiene che in tale ipotesi potrebbe essere sufficiente per i normali futuri fabbisogni dell'azienda una superficie coperta ad uso ricovero attrezzi, portico e deposito pari al massimo a 100/150 mq.

Con il recupero a residenza delle porzioni di fabbricato di cui viene fatta richiesta rimarrebbero comunque disponibili per i futuri fabbisogni dell'azienda il ricovero attrezzi dell'ampiezza di circa 100 mq compreso nel fabbricato descritto nel precedente punto a) e la ex stalla al piano terra del fabbricato descritto nel punto b), quest'ultima dell'ampiezza lorda di circa 181,83 mq e facilmente riconvertibile a ricovero attrezzi e deposito. **Tali accessori risulterebbero pertanto comunque ampiamente sufficienti per fronteggiare gli eventuali remoti fabbisogni dell'azienda.**

La richiesta formulata si giustifica pertanto:

- perche' incentiva il recupero di fabbricati in disuso in ambiti di contrada che diversamente inducono sensazioni di disordine ambientale,
- perche' aumenta le possibilita' di permanenza in sito di cittadini del posto nell'ambito di aggregati esistenti, creando i presupposti per una migliore difesa di un territorio montano fortemente sensibile dal punto di vista idrogeologico e dove solo l'intervento puntuale dell'uomo puo' mitigare gli squilibri derivanti dall'abbandono dello stesso,
- perche' come sopra anticipato l'intervento puo' configurarsi come un'espansione di un aggregato esistente, senza incremento di fabbricati sparsi e con sfruttamento di infrastrutture esistenti.

Distinti saluti.

Lugo di Vicenza 11/08/2003



Dr. agr. **Alfredo Albero**