

COMUNE DI MAROSTICA

SCHEDA N. **AR11**

degli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo

Ditta: **Pizzato Renato**

A) Dati generali intervento:

Componenti nucleo familiare: *Coniuge ed un figlio*

Via: *Pianari*

Sezione: *Crosara*

Foglio: *2*

Mappale/i: *422-433*

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

1. Fienile al piano primo di mc 545

C) Descrizione recupero:

- Tipologia d'intervento *ristrutturazione edilizia totale in loco*
- Volumetria massima mc. **545**
- Note: *Nessuna*

D) Prescrizioni:

Il piano Terra deve essere dimostrato che risulta ancora in funzione della conduzione del fondo in quanto la relazione agronomica allegata non giustifica il mantenimento.

E) Note:

La superficie del fondo risulta essere di Ha 1.6341 ed è costituita dai mappali indicati nella relazione agronomica

COMUNE DI MAROSTICA

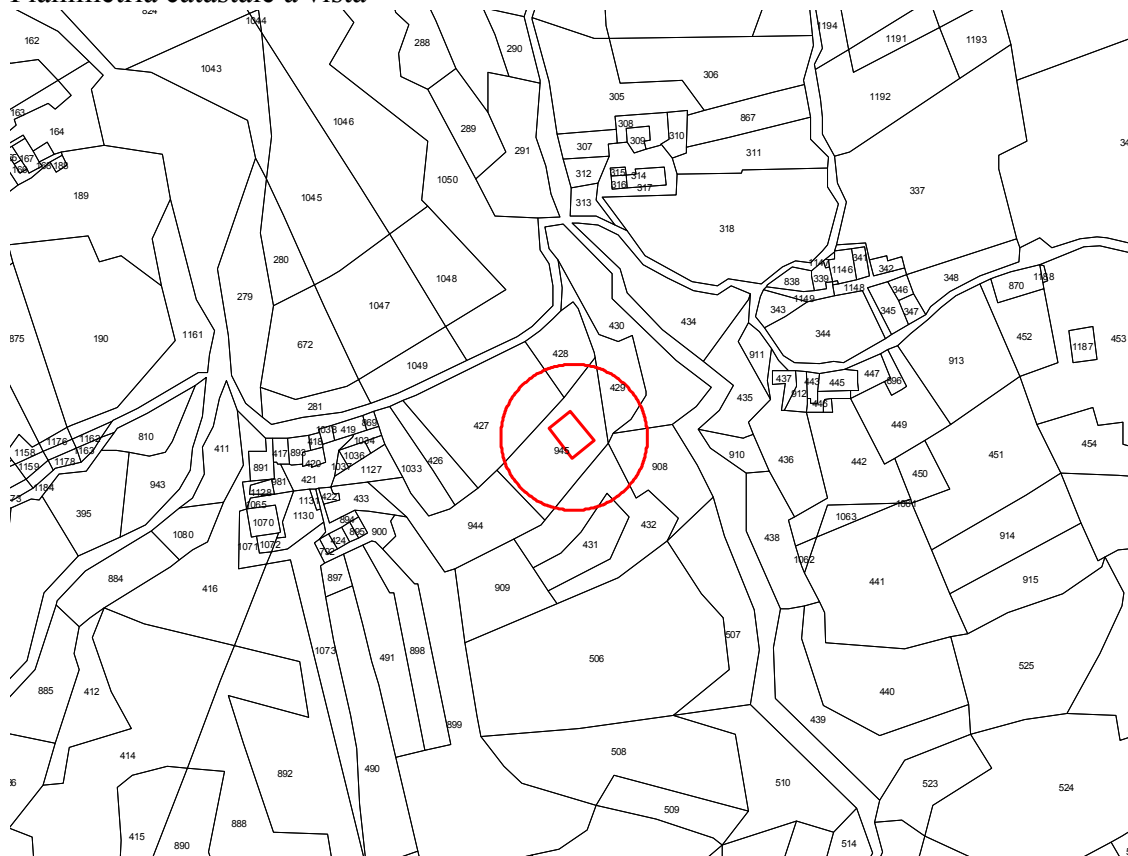
F) Documentazione fotografica e planimetrica

SCHEMA 11

Prospetto ovest

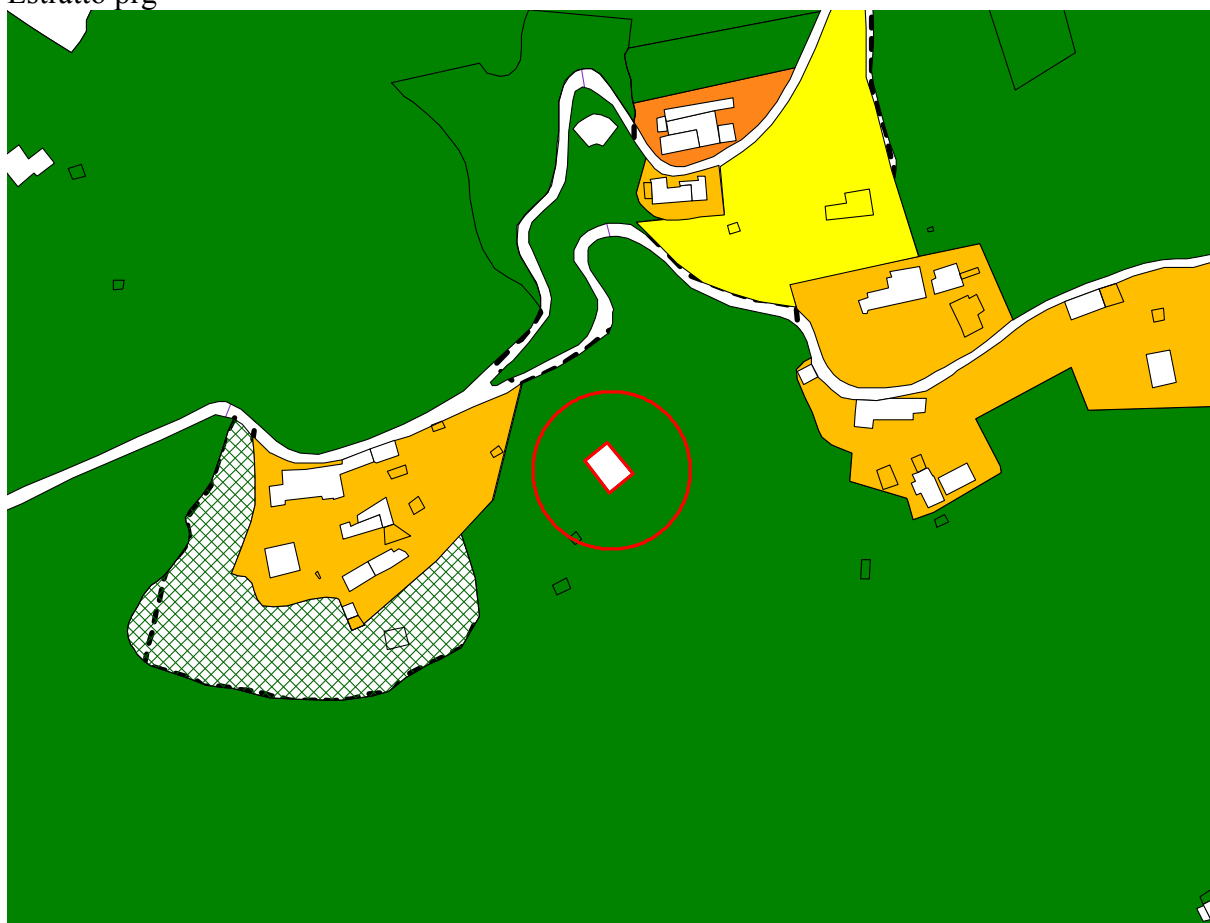


Planimetria catastale a vista



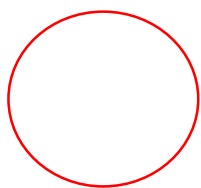
COMUNE DI MAROSTICA

Estratto prg



Legenda:

Individuazione area



Localizzazione intervento
(indicativa)



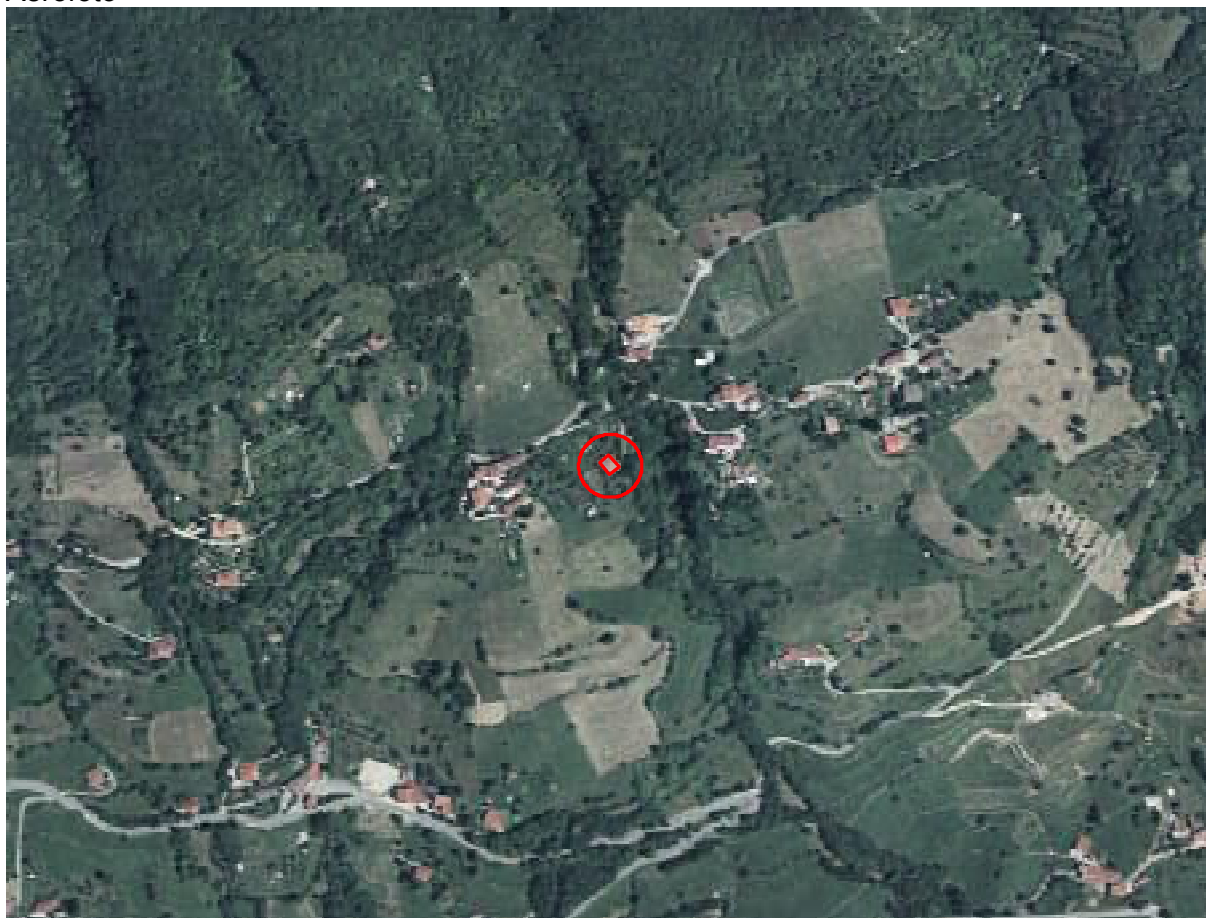
Eventuale demolizione



COMUNE DI MAROSTICA

SCHEDA 11

Aerofoto



COMUNE DI MAROSTICA

Copia della relazione agronomica giustificativa

RELAZIONE TECNICA AGRONOMICA

Richiesta d'individuazione di "fabbricati rurali non più funzionali alla conduzione del fondo", da destinare ad usi residenziali (L.R. 24/85, art. 4) a favore della ditta PIZZATO RENATO

PREMESSA

Il sig. Pizzato Renato, richiedente, è titolare (proprietà esclusiva) di un fondo di circa 1.63 Ha, ricadente in zio tipo E/2 in zona collinare, configurato in cinque corpi, servito da fabbricati, così descrivibile:

- fabbricato rurale con pertinenze (sede legale), ubicato sul Mapp 422-433, Fg 2), di 296 mq, in aderenza ad altre proprietà, sviluppato su tre piani, di dimensioni molto strette, composto da abitazione di circa 327 mq, e locali rustici, sempre su tre piani di complessivi 122 mq circa ;
- annesso rustico, uso ex stalla con ricovero attrezzi - prodotti, ubicato nelle vicinanze dell'abitazione (a circa 80 m), sul Mapp 945, Fg 2, di 1180 mq, tipologia tipica delle zone collinari (seminterrato nel versante, sviluppato su due piani) di complessivi 300.75 mq circa di SLP.
- tre corpi fondiari, ubicati nel circondario alla distanza di circa 350 metri dai fabbricati, di complessivi Ha 1.4 circa, coltivati a bosco e a prato pascolo.

Da tempo nella necessità di usufruire di adeguati locali uso abitazione per la propria famiglia e nell'impossibilità di ampliare l'attuale abitazione per problemi di distanze (vane richieste effettuate in passato), ed in occasione della Variante al PRG, chiede:

Il cambio d'uso del piano primo dell'annesso rustico esistente (Mapp 945, Fg 2), non più funzionale all'attività agricola, da destinare ad usi residenziali-abitativi (L.R. 24/85).

Il sottoscritto Dott. Dino Zanon, iscritto all'Ordine degli Agronomi e Forestali di Vicenza, ad evasione dell'incarico ricevuto, di descrivere l'azienda e l'attività, esprimendo un parere sull'opportunità del cambio d'uso prospettato, espone quanto segue:

Relazione Tecnica Agronomica Ditta: "Pizzato Renato" - Pagina 1

Dott. **Dino Zanon** agronomo - Via M.L.King, 8 - Tel. e fax: 0424/856060 - 36027 ROVERETO (VI)

COMUNE DI MAROSTICA

DATI AZIENDALI:

Denominazione, Sede legale: **Pizzato Renato**, Via Planari n. 32, Marostica

Qualifica: operaio pensionato, proprietario degli immobili non più funzionali all'attività agricola.

Famiglia: Pizzato Renato, 60 anni, titolare richiedente
Olivetto Amalia, 55 anni, moglie, casalinga
Pizzato Lorena, 34 anni, figlia, infermiera
Pizzato Daniela, 28 anni, figlia, infermiera

Superficie aziendale: Ha **1,63.41** (cinque corpi)

Comune di Marostica/Corsara:

Fg 2, Mapp 422-433 (abitazione e pertinenze)	Ha 0.02.96
Fg 2, Mapp 945 (annesso rustico)	Ha 0.11.80
Fg 2, Mapp 136-137-138-275-395-809-937-938-939 941-942-428 (terreno, zto tipo E/2)	Ha 1.48.65
Totale	Ha 1.63.41

Ordinamento produttivo: autoconsumi (foraggero, bosco)

Ordinamento colturale: bosco Ha 1.0; prato e orto familiare Ha 0.4

Allevamento attuale: nessuno

Attrezzature: Attrezzi manuali, vecchie attrezzature dismesse (BCS, fienagione, altro), attrezzi per l'orto e giardino

Strutture esistenti (Mapp. 422-945, Fg 2):

- Vecchio fabbricato rurale in aderenza ad altre proprietà, uso abitazione famiglia richiedente, sviluppata su tre piani, di complessivi 327 mc esclusa cantina interrata di 24.5 mq, con locali rustici in aderenza (depositi, granaio) di circa 122 mq, condizionato ad interventi di sola ristrutturazione - manutenzione (problemi di dimensioni del fabbricato, di altezze, di distanze e promiscuità).
- Annesso rustico posto nelle vicinanze, sviluppato su due piani, di complessivi 300.75 mq circa di S.L.P., uso ex stalla e ricoveri con soprastante fienile, parzialmente utilizzato dopo l'abbandono dell'allevamento. **Del piano primo si richiede il cambio d'uso a residenziale.**

COMUNE DI MAROSTICA

Totale superficie lorda di pavimento degli annessi esistenti (esclusa la cantina interrata dell'abitazione) risulta di 423.53 mq pari al 2.6% circa del fondo in proprietà (Ha 1.63), di cui, **mq 136** circa si chiede il cambio di destinazione d'uso per usi residenziali perché non più funzionali all'attività agricola.

Storia dell'azienda:

I terreni e i fabbricati in proprietà al sig. Pizzato Renato, provengono da successioni e divisioni ereditarie (fine anni 60), relative ai beni paterni. Con il possesso del fondo, il titolare, in forma non a titolo principale (operaio) aveva potenziato l'attività con la costruzione di un nuovo annesso rustico (costruzione 1984, oggetto della presente richiesta) e l'avvio di un allevamento di bovini da latte - carne. Successivamente, a causa delle difficoltà di gestione dei terreni montani (acclivio, poveri, incolti) e del cattivo andamento del mercato, l'allevamento è stato completamente dimesso. La poca superficie coltivabile (molto marginale), a ridosso del bosco è poi stata colonizzata dalle specie arboree ed arbustive.

Attualmente viene coltivato circa 2000 mq a ortofrutta per autoconsumi e circa 3000 mq di prato pascolo lasciato affienare da aziende agricole locali.

La parte rustica in aderenza all'abitazione ed il piano seminterrato dell'altro annesso (circa 255 mq circa) sono più che sufficienti a gestire l'attività agricola, ridotta alla produzione di legna, bassa corte e ortofrutta per autoconsumi.

Il piano terra-primo dell'annesso rustico, oggetto di richiesta di cambio d'uso a fini residenziali, da molto tempo non è utilizzato a servizio agricolo, sia per abbandono della stalla e della coltivazione diretta dell'area a prato.

Considerato che:

- la famiglia si interessa prevalentemente ad attività extragricole (settore sanitario, pensionati), e per questo, non è prevedibile a breve termine, uno sfruttamento concreto del fondo rustico in proprietà, peraltro prevalentemente investito a bosco;
- Le figlie presentano urgente necessità di volumi residenziali per sistemarsi definitivamente come nuovo nucleo familiare ;
- L'annesso rustico e l'ampio locale interessato, ben si presta al parziale cambio d'uso per la realizzazione di una nuova unità abitativa, essendo servito da adeguati e

COMUNE DI MAROSTICA

indipendenti accessi da Via Pianari; il locale, inoltre, è da tempo inutilizzato e comunque non più connettibile con la coltivazione del fondo, prevalentemente investito a bosco;

- la parte rustica mantenuta sarà sufficiente a soddisfare le esigenze dell'attività svolta; gli annessi relativi all'abitazione saranno funzionali alla gestione degli autoconsumi, il piano terra dell'annesso per il ricovero di attrezzature e/o di altri prodotti.

Si ritiene:

accoglibile la richiesta presentata dalla ditta Pizzato Renato, in quanto necessaria per la qualità della vita della famiglia, migliorativa ai fini estetici paesaggistici e ininfluente sull'attuale e/o eventuale potenziamento dell'attività agricola. Rispetta sicuramente le indicazioni dell'art. 4, della L.R. 24/85, che predilige, per l'ampliamento dei volumi residenziali, l'utilizzo di locali esistenti non più funzionali alla conduzione del fondo. I locali da trasformare risultano da tempo privi di nesso funzionale e comunque superflui per la normale gestione aziendale ridotta al minimo per l'abbandono dell'allevamento e l'ampliamento delle superfici boscate.

I locali rustici che mantengono la propria destinazione d'uso sono sufficienti per lo svolgimento dell'attuale attività agricola (conduzione del fondo rustico in proprietà-possesso).

In fede,

Rosa', 10.07.2003

Dott. Agr. Dino Zanon



Relazione Tecnica Agronomica Ditta: "Pizzato Renato" - Pagina 4

Dott. Dino Zanon agronomo - Via M.L. King, 6 - Tel. e fax 0424/859060 - 35027 ROSA' (VI)