

# COMUNE DI MAROSTICA

## SCHEDA N. **AR16**

degli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo

Ditta: ***Dal Santo Gianfranco***

### A) Dati generali intervento:

Componenti nucleo familiare: *Coniuge e due figli*

Via: *Busa Bionda*

Sezione: *Vallonara*

Foglio: *1*

Mappale/i: *226*

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

1. Rimessa agricola mc. 118,2
2. deposito attrezzi mc. 114,75
3. deposito attrezzi mc. 232,98
4. fienile mc. 131,36

### C) Descrizione recupero:

- Tipologia d'intervento *ristrutturazione edilizia totale in loco*
- Volumetria massima mc. **597**

### D) Prescrizioni:

*Sono vietati ampliamenti laterali verso il lato ovest mentre è ammessa la sopraelevazione e ampliamenti in allineamento verso est mantenendo la quota massima di colmo della parte più alta esistente. Nella richiesta di permesso di costruire dovrà essere specificato dove saranno collocati gli attrezzi aziendali per i quali, vista la richiesta è vietato richiedere nuovi annessi.*

### E) Note:

*La superficie del fondo risulta essere di Ha 0,9959 ed è costituita dai seguenti mappali Vallonara fg. 1 mapp. 242-226-417-495-494-241-236-240-493-239 Vallonara fg. 2 mapp. 227-228*

# COMUNE DI MAROSTICA

## F) Documentazione fotografica e planimetrica

Prospetto nord

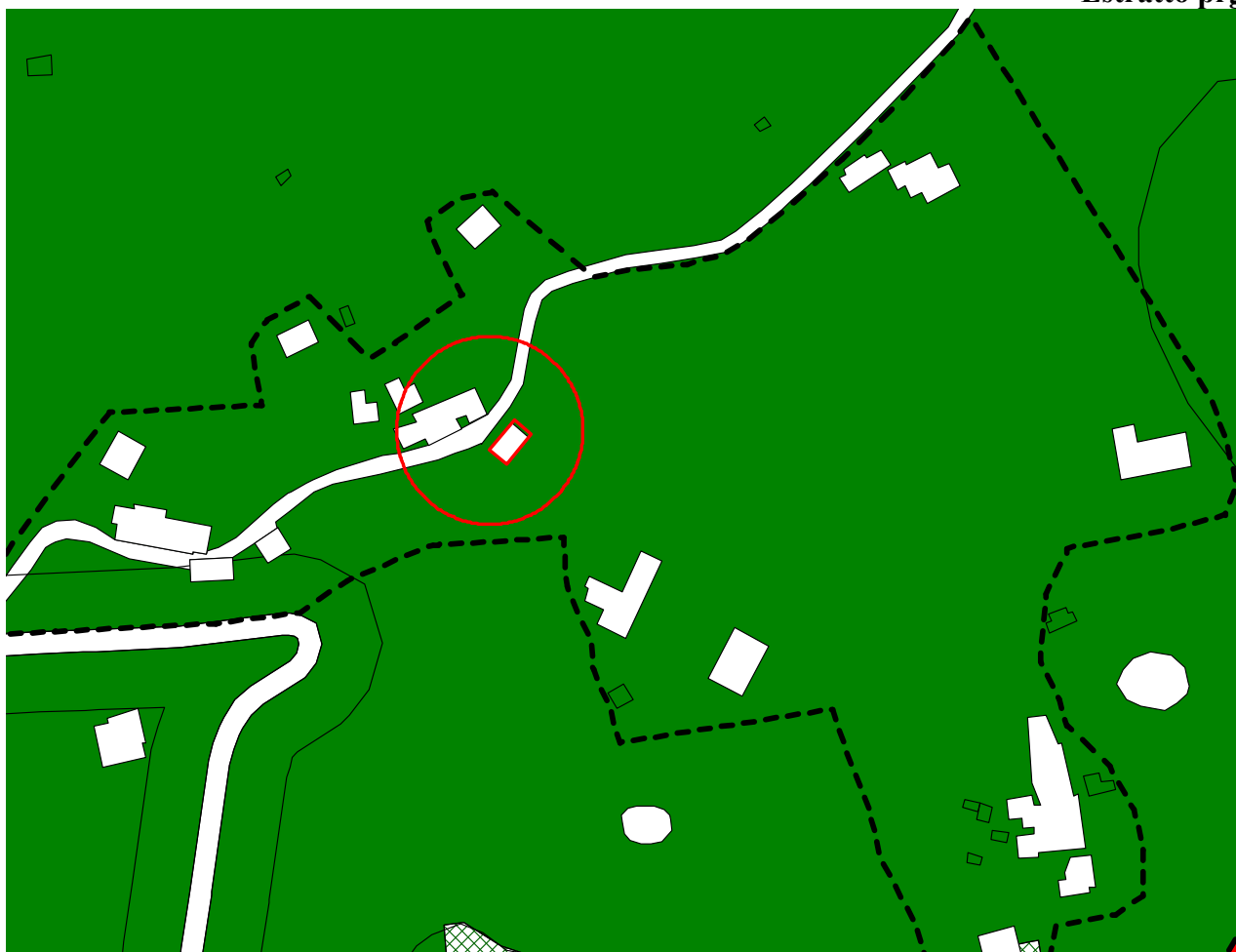


## Planimetria catastale a vista



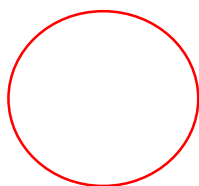
# COMUNE DI MAROSTICA

Estratto prg



## Legenda:

Individuazione area



Localizzazione intervento  
(indicativa)



Eventuale demolizione



# COMUNE DI MAROSTICA

**SCHEDA 16**

**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 Dal SANTO SILVANO.

### PREMESSA

Il sig. Dal Santo Silvano, coniugato, nato a Marostica (VI), il 27/07/67, residente a Breganze, Via Canizza da Romano, 7, artigiano, e' proprietario di un fondo rustico di 4.804 mq, composto in unico corpo, servito da fabbricato rurale fatiscente, in aderenza ad altre proprietà, uso abitazione con locali rustici in aderenza, sviluppato parzialmente su tre piani. La proprietà è stata acquistata all'inizio degli anni 90 allo scopo di ristrutturare il fabbricato esistente ai fini di assumere definitivamente propria residenza. Il terreno, per le esigue dimensioni e per la difficoltà di gestione, è coltivato a prato e bosco con erba sfalcata da terzi. Ricade in zto tipo E/2 (zona collinare), in località "Vallonara" (Via Caribollo). Ora il titolare, nella necessità di dare definitiva sistemazione alla propria famiglia, intende ristrutturare l'intero fabbricato recuperando la parte rustica ai fini residenziali (parte abitativa di soli 193 mc di volume).

In occasione della Variante al PRG, chiede,

**il cambio d'uso dell'annesso rustico esistente in aderenza all'abitazione, (Mapp 68, 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:



# COMUNE DI MAROSTICA

## RELAZIONE TECNICA

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 DAL SANTO GIANFRANCO.

### PREMESSA

Il sig. Dal Santo Gianfranco è proprietario di parte degli immobili dell'azienda agricola marginale condotta dalla moglie Bau Evelina (proprietaria di altra parte), costituiti da un fondo di circa 1.0 Ha con fabbricati di pertinenza, precisamente:

- Centro aziendale-sede legale con pertinenze, ricadente in zto tipo E/.., costituito da :
  - 1) vecchio fabbricato rurale ante 67, parzialmente ristrutturato, composto da: casa di abitazione di circa 1200 mc (Fg 1, Mapp 240-239-242-238-241), in parte ristrutturato e parte in cattive condizioni; annessi rustici in aderenza (Mapp 491), di 103.69 mq di SLP, ad uso ex stalla con fienile e deposito prodotti legati alla conduzione del fondo;
  - 2) annesso rustico in aggregato uso deposito/ricovero (Mapp 226), costruito nel 1985, parzialmente utilizzato come disbrigo, oggetto della presente richiesta di cambio d'uso a residenziale, di complessivi 177.7 mq di SLP.
- Terreni agricoli configurati pressoché in unico corpo, di complessivi Ha 0.9 circa, ricadenti in sottozona agricola tipo E/2, coltivati a prato erborato e bosco.

Da tempo il richiedente presenta la necessità di usufruire di adeguati locali uso abitazione per la sistemazione dei figli: un figlio ristrutturerebbe una parte dell'abitazione e l'altro recupererebbe l'annesso in aggregato. In occasione della Variante al PRG, chiede:

**il cambio d'uso dell'annesso rustico in aggregato all'abitazione (Mapp 226, Fg 1), non più funzionale all'attività agricola, da destinare ad usi residenziali-abitativi (L.R. 24/85) per un volume di 597 mq.**

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: "Dal Santo Gianfranco" - Pagina 1*

Dott. **Dino Zanon** agronomo - Via M.L.King, 6 - Tel. e fax 0424/858060 - 38027 ROSA' (VI)

# COMUNE DI MAROSTICA

## DATI AZIENDALI:

### Denominazione, Sede legale:

**Dal Santo Gianfranco**, pensionato, 76 anni, Via Busabionda, 5, Marostica (richiedente)  
Baù Evelina, moglie, pensionata agricola, 73 anni  
Dal Santo Ortensio, figlio, 38 anni, artigiano  
Dal Santo Valeria, figlia coniugata, operaia

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

Superficie aziendale:     Ha 0.99.59     SAU Ha 0.90.00

Comune di Marostica/Vallonara

Fg 1, Mapp 242-226-417 (proprietà Dal Santo Gianfranco)	Ha 0.77.35
Fg 2, Mapp 227-228	Ha 0.23.91
Fg 1, Mapp 495-494-241-236-240-493-239 (proprietà Baù Evelina)	Ha 0.09.33
<b>Totale</b>	<b>Ha 0.99.59</b>

Ordinamento produttivo: autoconsumi, foraggero

Ordinamento culturale: prato pascolo Ha 0.8, bosco e tare produttive Ha 0.19.59)

Allevamento attuale: nessuno, bassa corte per autoconsumi

Attrezzature: Attrezzi fienagione (trattore, BCS, altro) , attrezzi per l'orto e giardino

Strutture esistenti Via Busabionda, 5:

- 1) vecchio fabbricato rurale ante 67, parzialmente ristrutturato, composto da:  
casa di abitazione di circa 1200 mc (Fg 1, Mapp 240-239-242-238-241), in parte ristrutturata e parte in cattive condizioni, sviluppata parzialmente su tre piani per complessivi 1200 mc;  
annessi rustici in aderenza (Mapp 491), di 103.69 mq di SLP, ad uso ex stalla con fienile e deposito prodotti legati alla conduzione del fondo;
- 2) annesso rustico in aggregato uso deposito/ricovero (Mapp 226), costruito nel 1985, **oggetto della presente richiesta di cambio d'uso a residenziale**, sviluppato su due piani (sottostrada-terra), di complessivi 177.7 mq di SLP, parzialmente utilizzato come disbrigo dopo l'abbandono dell'allevamento.



# COMUNE DI MAROSTICA

Totale superficie lorda di pavimento degli annessi esistenti risulta di  $103.69 + 177.7 = 281.39$  mq, pari al 2.8% circa del fondo in proprietà della famiglia (Ha 0.99), di cui, mq 177.7 si chiede il cambio di destinazione per usi residenziali perché non più funzionali all'attività agricola.

## Storia dell'azienda:

I terreni e i fabbricati in proprietà alla famiglia Dal Santo Gianfranco, provengono da atto di usucapione e di nuove acquisizioni. Ancor prima del 1978 esisteva un'azienda agricola zootecnica per l'allevamento di vacche da latte, condotta a titolo principale dalla sig.ra Baù Evelina, che usufruiva dei fabbricati rurali esistenti (abitazione, annessi) e di un fondo rustico di circa 3 Ha (1.0 in proprietà e 2.0 Ha in affitto). L'attività zootecnica fu dismessa all'inizio degli anni 90 dopo il pensionamento e il disinteresse dei figli per l'agricoltura. Attualmente vengono coltivati i soli terreni in proprietà per ottenere principalmente prodotti per l'autoconsumo.

Ciò che è rimasto del capitale agrario dell'azienda originaria (attrezzi, mezzi) e quel minimo di attività agricola svolta (ortofrutta, bassa corte per autoconsumi), usufruisce adeguatamente dell'annesso rustico esistente in aderenza all'abitazione di complessivi 103 mq circa.

L'annesso rustico in aggregato all'abitazione, oggetto di richiesta di cambio d'uso a fini residenziali, da tempo è utilizzato come ripostiglio, sia per il ridimensionamento dell'attività (abbandono dell'allevamento), per il disinteresse degli figli (attività extragricole) e sia perché i terreni coltivati a prato (Ha 0.8 circa di SAU) sono condotti con l'apporto di aziende agricole locali (prodotti venduti in campo).

## Considerato che:

- la famiglia si interessa prevalentemente ad attività extragricole (artigiani, operai, altro), e per questo, non è prevedibile a breve termine, uno sfruttamento concreto del fondo rustico in proprietà (potenziamento dell'attività agricola);
- il richiedente presenta necessità di volumi residenziali per la sistemazione definitiva dei propri figli;
- i locali rustici, di cui si chiede il cambio d'uso per la realizzazione di una nuova unità abitativa, sono da tempo inutilizzati e comunque non più funzionali per una moderna attività agricola (riconversioni, altro);

*Relazione Tecnica Agronomica - Data: "Dal Santo Gianfranco" - Pagina 3*

Dott. **Dino Zanoni** agronomo - Via M.L.King, 6 - Tel. e fax 0424/858090 - 36027 ROSA (VI)



# COMUNE DI MAROSTICA

- per la limitata superficie del fondo, la marginalità dello stesso (acclivio, pascolo, bosco) e le figure economiche dei titolari, non è prevedibile l'avvio di un'attività agricola da reddito (allevamenti, piantagioni).

## Si ritiene:

accoglibile la richiesta presentata dalla ditta Dal Santo Gianfranco, in quanto necessaria per la qualità della vita delle famiglie, migliorativa ai fini estetici paesaggistici e ininfluenza 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 poco adeguati per la normale gestione aziendale.

L'annesso rustico in aderenza all'abitazione esistente, che mantiene la propria destinazione d'uso, è sufficiente ed adeguato per lo svolgimento dell'attuale attività agricola (produzione di autoconsumi).

In fede.

Rosa', 21. 08.2003

Dott. Agr. Dino Zanoni

