

COMUNE DI MAROSTICA

SCHEDA N. **AR14**

degli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo

Ditta: **Grando Giuseppe**

A) Dati generali intervento:

Componenti nucleo familiare: *Coniuge e due figli*

Via: *Caribollo*

Sezione: *Vallonara*

Foglio: *1*

Mappale/i: *218*

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

1. Ex porcilaia di mc 32

2. Ex fienile di mc 564

C) Descrizione recupero:

- Tipologia d'intervento *ristrutturazione edilizia totale in loco*
- Volumetria massima mc. **596**
- Note: *Nessuna*

D) Prescrizioni:

Nessuna

E) Note:

La superficie del fondo risulta essere di Ha 1.9210 ed è costituita dai mappali indicati nella realzione agronomica

COMUNE DI MAROSTICA

F) Documentazione fotografica e planimetrica

SCHEDA 14

prospetto sud

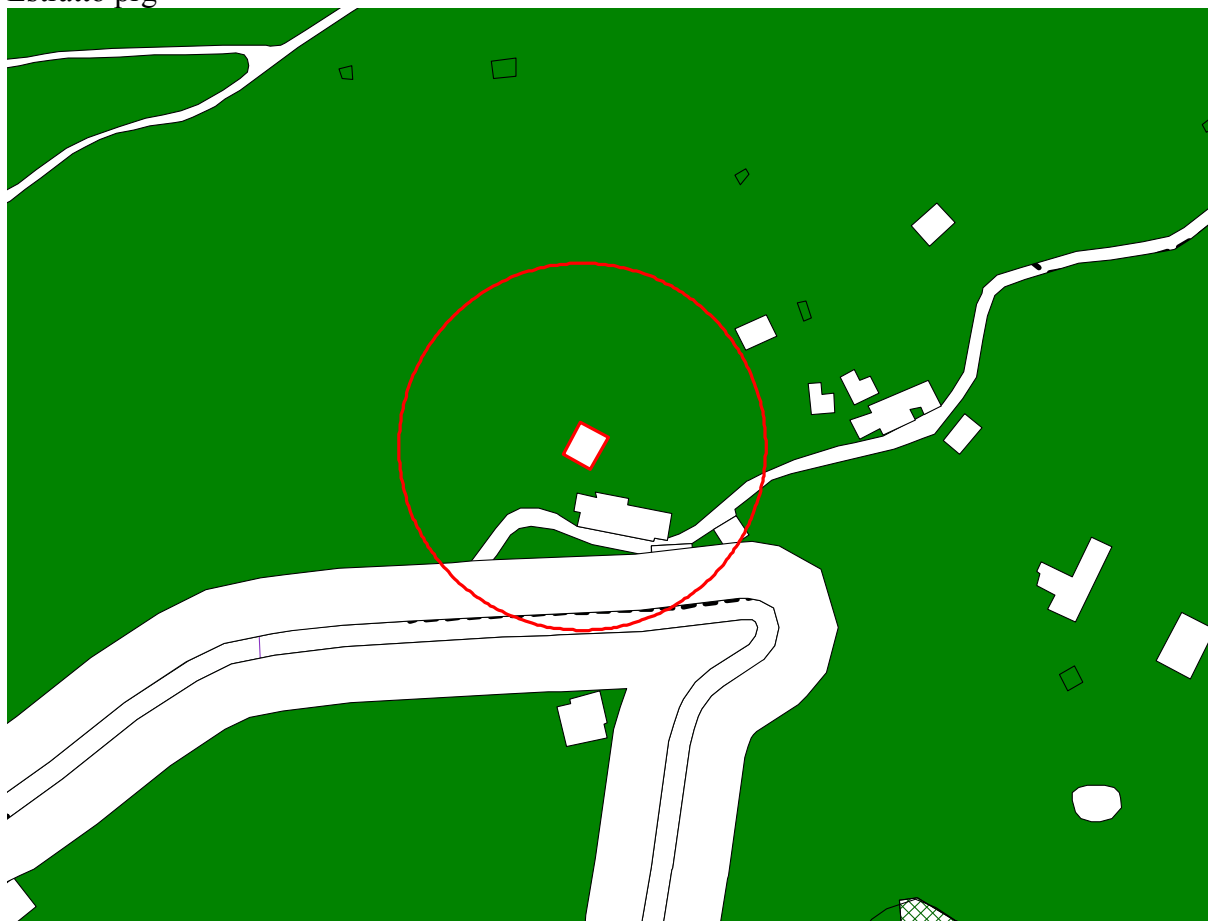


Planimetria catastale a vista



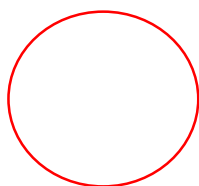
COMUNE DI MAROSTICA

Estratto prg



Legenda:

Individuazione area



Localizzazione intervento
(indicativa)



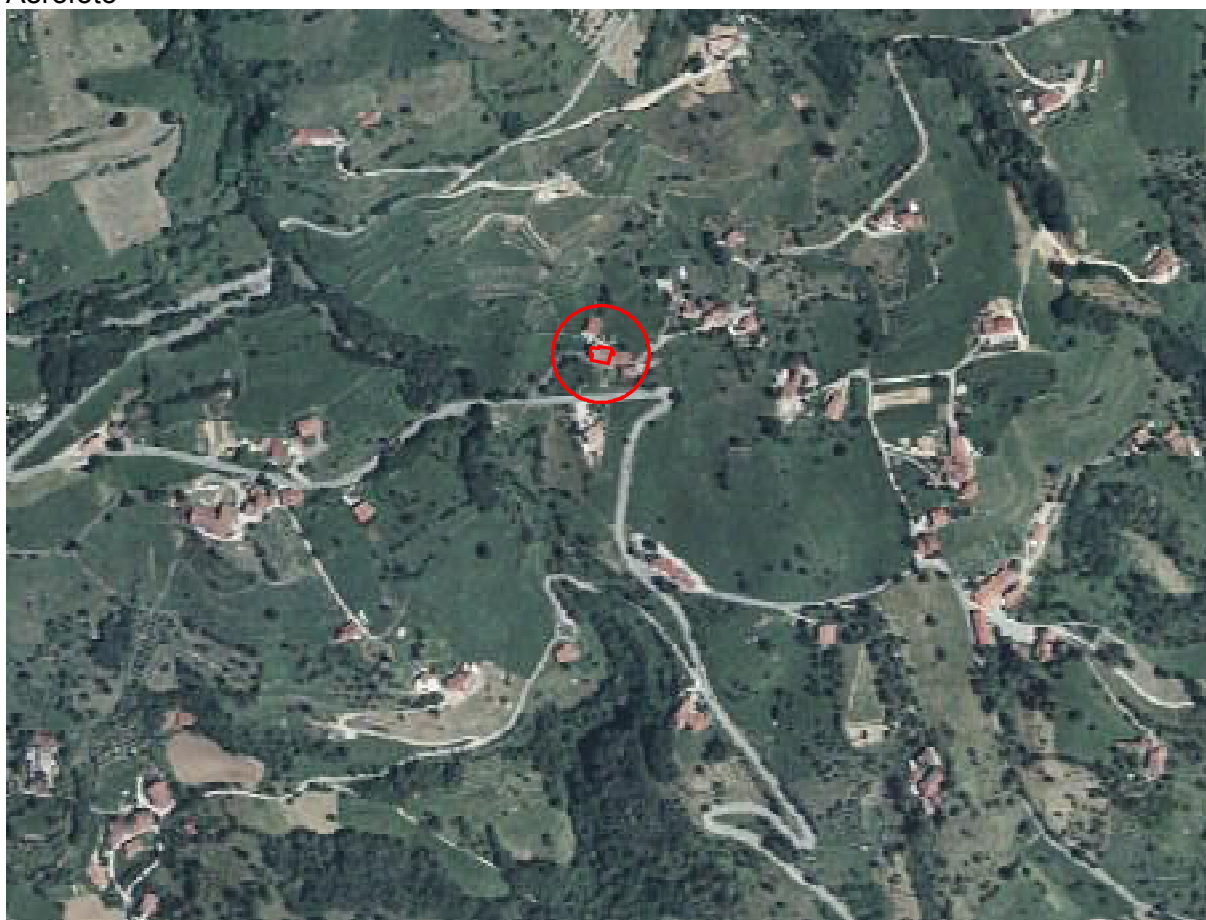
Eventuale demolizione



COMUNE DI MAROSTICA

SCHEDA 14

Aerofoto



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 GRANDO GIUSEPPE, GRANDO IVANA, POZZA VERNANDA.

PREMESSA

I sigg. Grando Giuseppe, Grando Ivana e Pozza Veneranda, rispettivamente figlio (referente), figlia e madre vedova, sono titolari (proprietari per 1/3 ciascuno) di un fondo di circa 1.9 Ha, composto in quattro corpi, precisamente:

- Centro aziendale-sede legale con pertinenze (Ha 0.25) in possesso alla sig.ra Pozza Veneranda, di complessivi 2.560 mq, ricadente in zto tipo E/.. censito all'Ente Urbano (N.C.E.U., Fg 1, Mappa 636), costituito da:
 - 1) porzione di vecchio fabbricato rurale, costruito con progressivi ampliamenti ante 67, sviluppato su due piani, composto da casa di abitazione di circa 500 mc (abitazione Pozza Veneranda, FG 1, Mapp 636 sub 1-2-3); annessi rustici in aderenza (Mapp 636 sub 4-5), di circa 175 mq, ad uso ricovero attrezzi e deposito prodotti legati alla conduzione del fondo;
 - 2) annesso rustico in aggregato (ex stalla, fienile, Mapp 636 sub 6), oggetto della presente richiesta di parziale cambio d'uso a residenziale, costruito ante 67, di complessivi 246 mq circa di SLP, da tempo inutilizzato.
- Terreni agricoli suddivisi in più corpi, di complessivi Ha 1.6 circa, ricadenti in sottozona agricola tipo E/2, interessati in parte da una fascia di rispetto ambientale, coltivati a seminativo e prato.

I sigg. Grando Giuseppe e Grando Ivana abitano in altre località in abitazioni residenziali in proprietà/possesso.

Da tempo i richiedenti presentano la necessità di usufruire di adeguati locali uso abitazione, per la sistemazione delle proprie famiglie e per agevolare future individuazioni delle singole proprietà, in occasione della Variante al PRG, il sig. Grando Giuseppe in nome e per conto dei parenti comproprietari, chiede:

il cambio d'uso parziale (mantenimento locale ex stalla al piano terra) dell'annesso rustico in aggregato all'abitazione (Mapp 636 sub 6, Fg 1), non più funzionale all'attività agricola, da destinare ad usi residenziali-abitativi (L.R. 24/85) per un volume di 596 mq.

COMUNE DI MAROSTICA

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:

DATI AZIENDALI:

Denominazione, Sede legale:

Grando Giuseppe, Via Caribollo, 106, Marostica (richiedente, comproprietario)
Grando Ivana, Via Cavallara, 7, Marostica (sorella, comproprietaria)
Pozza Veneranda, Via Busabionda, 1, Marostica (madre comproprietaria)

Qualifica: attività extragricola e comproprietari (per 1/3) degli immobili non più funzionali all'attività agricola.

Famiglia: Grando Giuseppe, 51 anni, operaio, contitolare richiedente (referente)
Maroso Mirella, 49 anni, moglie, operaia
Grando Alessandra, 22 anni, figlia, studente
Grando Martina, 14 anni, figlia, studente

Famiglia: Grando Ivana, 47 anni, contitolare richiedente
Dal Santo Mario, 50 anni, marito, operaio
Dal Santo Alberto, 16 anni, figlio, studente

Famiglia: Pozza Veneranda, 73 anni, madre, pensionata, richiedente

Superficie aziendale: Ha 1.92.10 (più corpi) SAU Ha 1.70.00

Comune di Marostica/Crosara

Fg 2, Mapp 566-567-831-832 (terreno, zto tipo E/2) Ha 0.30.19

Comune di Marostica/Vallonara

Fg 1, Mapp 636 (ex 218-220-361) (fabbricati e pertinenze, Ente Urbano) Ha 0.25.60

Fg 1, Mapp 221-245-214-215-422-211 (terreno, zto E/2) Ha 1.33.30

Fg 3, Mapp 4-626 Ha 0.03.01

Totale Ha 1.92.10

Ordinamento produttivo: autoconsumi, foraggero

Ordinamento culturale: prato pascolo Ha 1.2 bosco e tare produttive Ha 0.7)

COMUNE DI MAROSTICA

Allevamento attuale: nessuno, bassa corte per autoconsumi

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

Strutture esistenti Via Busabionda, 1 (EU, Mapp 636, Fg 1):

- Porzione di vecchio fabbricato rurale, costruito con progressivi ampliamenti ante 67, sviluppato su due piani, composto da casa di abitazione di circa 500 mc (abitazione Pozza Veneranda, FG 1, Mapp 636 sub 1-2-3); annessi rustici in aderenza (Mapp 636 sub 4-5) ad uso ricovero attrezzi e deposito prodotti funzionali alla conduzione del fondo, di complessivi 175 mq di SLP (mq 71 al piano terra e mq 104 primo).
- annesso rustico in aggregato (ex stalla, fienile, Mapp 636 sub 6), **oggetto della presente richiesta di parziale cambio d'uso a residenziale**, costruito ante 67, di complessivi 246 mq circa di SLP (119.45+11.5 al piano terra e 114.9 mq al piano primo), parzialmente utilizzato come deposito dal 1996 dopo la morte del padre e l'abbandono dell'allevamento e della coltivazione diretta del prato.

Totale superficie lorda di pavimento degli annessi esistenti risulta di $175 + 246 = 421$ mq, pari al 2.2% circa del fondo in proprietà (Ha 1.92), di cui, **mq 132** si chiede il cambio di destinazione d'uso per usi residenziali perché obsoleti e non più funzionali all'attività agricola.

Storia dell'azienda:

I terreni e i fabbricati in comproprietà ai sigg. Grando Giuseppe, Grando Ivana, Pozza Veneranda, provengono da successione ereditaria, relativa all'azienda agricola zootecnica (a titolo principale) del fu Grando Gioacchino (padre- marito dei richiedenti). Ancor prima del 1978 esisteva un'azienda agricola zootecnica per l'allevamento di vacche da latte, che usufruiva dei fabbricati rurali esistenti (abitazione, annessi) e di circa 6.0 Ha di terreno in proprietà ed affitto. L'attività zootecnica fu completamente dismessa dopo la morte del titolare e i capitali aziendali suddivisi in parti uguali (quote indivise) ai familiari eredi (moglie e due figli). Il fondo (terreni) è tuttora condotto direttamente dai richiedenti in forma capitalistica e/o con prodotti venduti in campo.

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 175 mq circa e del locale da mantenere dell'annesso in aggregato di 114 mq.

Relazione Tecnica Agronomica Data: "Grando Giuseppe et al" - Pagina 3

Dott. Dino Zanoni agronomo - Via M.L.King, 5 - Tel. e fax 0424/856060 - 39027 ROSA' (VI)

COMUNE DI MAROSTICA

L'annesso rustico in aggregato all'abitazione (ex stalla e ricoveri), oggetto di richiesta di parziale cambio d'uso a fini residenziali, da tempo non è più utilizzato, sia per il ridimensionamento dell'attività (abbandono della stalla), per il disinteresse degli eredi (attività extragricole) e sia perché i terreni coltivati a prato (Ha 1.2 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);
- i richiedenti presentano necessità di volumi residenziali per sistemarsi definitivamente e/o per i figli;
- i locali rustici, di cui si chiede il cambio d'uso per la realizzazione di una nuova unità abitativa, sono da tempo inutilizzati, risultano obsoleti, e comunque non più funzionali per una moderna attività agricola (ricconversioni, altro);
- 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 Grando Giuseppe, in nome e per conto dei comproprietari Grando Ivana e Pozza Veneranda, in quanto necessaria per la qualità della vita delle famiglie, 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 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', 15. 07.2003

Dott. Agr. Dino Zanoni

Relazione Tecnica Agronomica Ditta: "Grando Giuseppe et al" - Pagina 4

Dott. Dino Zanoni agronomo - Via M.L. King, 6 - Tel. e fax: 0424/858950 - 36827 ROSA' (VI)

