

COMUNE DI GORGO AL MONTICANO (TV)

PROGETTO PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO E MODIFICHE INTERNE DI UN ANNESSO RUSTICO SITO IN VIA PONTE DI TERRA IN LOCALITA' CAVALIER DI GORGO AL MONTICANO (TV), CON RICAVO DI N. 6 ALLOGGI TURISTICI E N.2 UNITA' ABITATIVE AD USO TURISTICO. IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE (ART. 8 D.P.R. 160/2010, ART. 4 L.R. N.55/2012 E S.M.I.)

RELAZIONE TECNICO AGRONOMICA:
fabbricati agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo

- 3 Luglio 2020 -

Committente: Polesel Claudio
Via Ponte di Terra, 19
Cavalier di Gorgo al Monticano (TV)

Estensore: Miolo dott. Mauro
Agronomo
Via Marostegana, 27, 35016 Piazzola sul Brenta (PD)
Email: agronomomiolo@gmail.com
Pec: m.miolo@conafpec.it
Cell. 348 4064304

INTRODUZIONE

Il sottoscritto Miolo dott. Mauro (MLI MRA 65H28 C743A) iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Padova n. 368, con studio in Piazzola sul Brenta (PD) in Via Marostegana 27, nell'ambito del procedimento di trasformazione urbanistica finalizzata alla legittimazione di un intervento di edilizia produttiva attraverso l'attivazione dello Sportello Unico per le Attività Produttive, in applicazione dell'articolo 8 del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 e s.m.i. e dell'articolo 4 della Legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 e s.m.i., ha ricevuto l'incarico di predisporre la presente relazione volta a dare evidenza del fatto che i fabbricati ad uso agricolo presenti presso il fabbricato in via Ponte di Terra n°19 risultano non più funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

Per tutti i riferimenti progettuali si fa riferimento agli elaborati di progetto a firma dell'Architetto Andrea Biasotto.

DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

I locali interessati dalla procedura di cambio d'uso sono localizzati in affiancamento alla residenza del richiedente e sono catastalmente iscritti al catasto fabbricati ricadenti in comune di Gorgo al Monticano al Foglio 4 particella 678 subalterni 18, piano terra, 20, piano 2 e 3, e 21, piano 1,2 e piano terra.



In origine, quando sono stati edificati, questi spazi avevano l'importante funzione di magazzino per i prodotti di coltivazione, di deposito degli attrezzi e dei mezzi produttivi; al piano terra, dove normalmente

era presente la stalla, venivano ricoverati gli attrezzi, in particolare carri, mentre ai piani superiori foraggi e soprattutto granaglie, era tipico dedicare i sottotetti o i piani rialzati al deposito di questi prodotti della terra, si lasciava circolare l'aria e si garantiva una buona essiccazione e conservazione dei prodotti.

Oggi questa tipologia di fabbricati agricoli è di fatto improponibile, si tende anzitutto a staccare l'uso agricolo dall'uso residenziale, cosa che l'ultima legge urbanistica LR 11/04 all'articolo 44 ha ben chiarito, e soprattutto sono improponibili spazi ad uso magazzino posti sopra al piano terra.

Le moderne esigenze del settore agricolo e gli attuali mezzi agricoli richiedono in generale spazi posti su un unico piano e foraggi e cereali sono conservati in condizioni completamente diverse sia come disposizione che come accessibilità.

Attualmente i fabbricati in questione non fanno parte di un centro aziendale agricolo vero e proprio, pur ricadendo in un contesto ad alta vocazione agricola ed urbanisticamente individuata come Zona agricola E1, per la porzione ricadente in comune di Gorgo al Monticano, ed in Zona agricola E2, la parte (lato sud-ovest) in Comune di Chiarano, i terreni nella disponibilità del signor Polesel Claudio non sono ad uso agricolo (a vigneti o a seminativi come si riscontra tipicamente in zona) ma di fatto sono pertinenziali alla residenza mantenuti a parco/giardino.

Non vi sono né mezzi agricoli né produzioni agricole da immagazzinare o da stoccare in azienda, né vi è alle spalle un fondo agricolo che venga coltivato, l'insieme di fabbricati e dei terreni di proprietà del signor Polesel non fa riferimento ad un'attività agricola, sono fabbricati residenziali con i terreni di pertinenza utilizzati come giardino, non è svolta alcuna attività economica di coltivazione del fondo.

Il signor Polesel Claudio non è titolare di azienda agricola e non risulta aver conferito fabbricati o terreni in società agricole.

DESCRIZIONE DELLO STATO DI PROGETTO

Il signor Polesel ha attivato una procedura tesa ad ottenere la variante allo strumento urbanistico generale finalizzata alla legittimazione di un intervento di edilizia produttiva allo scopo di poter destinare gli spazi presenti ad uso annesso rustico ad un utilizzo produttivo compatibile alle attività della proprietà, ora non più legate all'attività agricola, in particolare si intende insediare un'attività turistico-ricettiva extra alberghiera, attività disciplinata dalla normativa regionale (art. 27 L.R. n. 11 del 14 giugno 2013 – Strutture ricettive complementari); le opere da eseguire per permettere l'insediamento della nuova attività sono descritte nelle Tavole di progetto e nella Relazione illustrativa tecnico-normativa a firma dell'arch. Biasotto Andrea. Oltre all'edificio in questione è stata determinata una superficie scoperta da collegarsi all'attività, da assoggettare a Zona produttiva D3, comprendente oltre ai parcheggi di pertinenza anche

una superficie scoperta ritenuta congrua di spazi pavimentati e a verde di superficie complessiva di circa 2.600 mq.

Conclusioni

Le considerazioni relative alla situazione attuale dei fabbricati presenti in comune di Gorgo al Monticano in località Cavalier in via Ponte di Terra n°19 e dei terreni di proprietà del signor Polesel Claudio ed alla situazione individuale del proprietario, che non risulta titolare o socio di azienda agricola, consentono di definire i fabbricati oggetto di procedura di variante d'uso come non più funzionali alla conduzione del fondo e allo svolgimento dell'attività agricola.

Piazzola sul Brenta 03 Luglio 2020

