Architetto Fabio Lucchetta
Via Rivette n. 9/1 – 31053 Pieve di Soligo (TV) e-mail: lucchettafabio@live.com - tel. +39 3356874330

Comune di Refrontolo - prot. n. 0000847 del 02-02-2021 - arrivo

Oggetto: **FABBRICATO ex FALEGNAMERIA LOT IN REFRONTOLO, VIA VITTORIA n. 102, CENSITO AL FOGLIO n. 7 mn. 467.**
INDICAZIONI PER UN PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE.
Domanda di revoca Accordo Pubblico/Privato, art. 6 LR 11/2004, n. 1, prot. 1838 del 27.03.2014 – ditta SM INVESTIMENTI srl via Rorè n. 2 Refrontolo, l.r. Lot Antonella.

Ditta: **AZIENDA AGRICOLA LA REGGENZA s.s.** c.f./p.IVA 05124420265
Leg. Rappr. Della Colletta Luca
Refrontolo, via Liberazione n. 2/A

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA
L'immobile in oggetto è stato interessato da un Accordo Pubblico/Privato, art. 6 LR 11/2004, n. 1, prot. 1838 del 27.03.2014, a seguito della richiesta presentata in data 25.09.2013 dalla ditta proprietaria, SM INVESTIMENTI srl via Rorè n. 2 Refrontolo, l.r. Lot Antonella.
L'accordo è stato sottoscritto in data 27.03.2014 e recepito in pari data con DCC n. 11.

DESCRIZIONE IMMOBILE
Il fabbricato in oggetto insiste sul mn 467 di complessivi mq 5034, è un capannone industriale di circa 2044 mq di sup. coperta, così suddivisa:

- mq. 128 il corpo uffici disposta su 3 piani, interrato, terra e primo
- mq 1697 il corpo capannone che ingloba la cabina Enel di mq 13
- mq 180 la tettoia
- mq 26 un fabbricato accessorio isolato uso deposito

Il fabbricato è stato edificato in epoche diverse a partire dagli anni '60 fino all'ultimo ampliamento del 1995.
Il corpo uffici è stato realizzato con struttura in c.a., murature in laterizio intonacato, copertura a 4 falde con tegole in c.l.s..
Il capannone ha strutture di elevazione e copertura in acciato, tamponamenti in murature di c.a. e blocchi di c.l.s., la copertura è del tipo a shed.
Il lotto accede alla S.P. via Vittoria tramite un breve tratto (circa 30 m) di strada privata.
L'immobile è sempre stato utilizzato dalla falegnameria LOT produttrice di infissi in legno e simili per l'edilizia, l'azienda si è da tempo trasferita nella nuova Z.I. di Refrontolo lasciando l'immobile di fatto inutilizzato se non per provvisori deposi di materiali e mezzi agricoli.
Lo stato di ridotto utilizzo hanno portato negli anni ad un iniziale deterioramento dell'immobile visibile esternamente ma soprattutto internamente causa infiltrazioni diffuse delle acque piovane.

Comune di Refrontolo - prot. n. 0000847 del 02-02-2021 - arrivo

DESTINAZIONE URBANISTICA
L'area e il fabbricato industriale ricadono in area classificata dal vigente P.I. quale zto AREA AGRICOLA PRODUTTIVA, tutta interessata dal vincolo Paesaggistico, l'immobile in particolare è indicato quale Attività Produttiva da Bloccare.

ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO
L'accordo in oggetto prevede quale unica possibilità trasformativa per l'immobile la sua demolizione, la bonifica dell'area e la successiva costruzione sul sito o in altra area idonea individuata dal P.I. di una volumetria di mc 2000 ad uso residenziale.

STATO ATTUALE
Durante questi 6 anni, dopo l'accordo Pubblico/Privato, la proprietà ha seriamente valutato le possibili azioni per portare ad esecuzione l'accordo senza arrivare ad alcun esito positivo, ha invece ricevuto svariate dichiarazioni di interesse per l'utilizzo agricolo dell'immobile.
Di recente la proprietà ha stipulato un accordo per la cessione in uso del fabbricato all'Azienda Agricola La Reggenza che lo destinerebbe a sede aziendale e quindi agli usi agricoli compatibili con la zto, tale destinazione è però fortemente limitata dall'impossibilità di realizzare interventi di trasformazione dell'immobile derivanti dall'Accordo Pubblico/Privato in essere e dalle conseguenti NTO di piano.

BISOGNI
L'Azienda Agricola La Reggenza che ha individuato il fabbricato quale sito di elezione per il proprio centro aziendale, è una realtà di recente costituzione formata da parte delle terze generazioni di una importante Azienda Agricola di zona.
Una azienda che nasce con alle spalle la competenza e l'esperienza dei famigliari, già dotata di buone superfici agricole in proprietà o a disposizione, ma proiettata ad un sviluppo che vede al centro del processo le nuove generazioni.
Le esigenze immediate e future dell'Azienda Agricola sono:

- organizzare il centro aziendale con i necessari, e adeguati, spazi per l'attività di cantina che prevede l'intero processo dal conferimento delle uve, in prevalenza proprie, alla trasformazione in vino, all'imbottigliamento e confezionamento, il magazzino, l'amministrazione, la logistica e la vendita anche al dettaglio;
- organizzare il fabbricato e l'area per i necessari spazi di ricovero delle macchine ed attrezzature per le attività agricole;
- disporre di una sede aziendale idonea allo sviluppo di una nuova e giovane imprenditorialità aperta verso le nuove frontiere dell'innovazione tecnologica, dell'agricoltura sostenibile, del turismo territoriale e sensoriale.

PROGETTO UNITARIO
La proprietà attuale ha preso atto che l'attività industriale in origine attiva nel fabbricato era incoerente con la destinazione di zona, infatti si è trasferita nella nuova Z.I., allo stesso modo l'Azienda Agricola interessata al fabbricato, pur ritenendolo idonea per conformazione e dimensione, ne riconosce l'incoerenza con la zona agricola e paesaggistica implicita nei documenti del P.I. e nell'accordo Pubblico/Privato.

Il progetto unitario dovrà quindi prevedere le linee di azione necessarie a compensare da una parte l'esigenza immediata di insediare una azienda agricola in un fabbricato

pronto con un semplice intervento di manutenzione/riparazione, dall'altra individuare la successione degli interventi possibili e necessari per dare un nuovo valore all'esistente, interventi regolati dalla sostenibilità tecnico/economica ma finalizzati a rendere l'immobile e l'area compatibili che le caratteristiche paesaggistiche del sito e con le nuove connotazioni di tipo commerciale, turistico, culturale della nuova e moderna attività agricola vitivinicola.

In linea di massima l'assetto futuro del fabbricato prevede l'organizzazione nelle seguenti aree e la previsione dei seguenti interventi:

Zona uffici/ricevimento
l'attuale corpo uffici sarà destinato alle attività amministrative, fatta salva la possibilità di ricavare locali utili al ricevimento degli ospiti e alla degustazione dei prodotti enologici e agricoli.
Per il corpo edilizio è prevedibile un primo intervento di manutenzione interna ed esterna che prevede anche la realizzazione un rivestimento di facciata in sostituzione di quello esistente che preveda l'utilizzo di nuovi materiali quali la lamiera in acciaio CorTen, il legno e la pietra a vista.

Zona vendita magazzino cartoni
La porzione del capannone adiacente al corpo uffici sarà destinata agli spazi di magazzino per il prodotto pronto e alla vendita.
Il corpo edilizio sarà sottoposto ad un iniziale intervento di manutenzione ed adeguamento che prevede anche la realizzazione un rivestimento di facciata in sostituzione ed estensione di quello esistente che preveda l'utilizzo di nuovi materiali quali la lamiera in acciaio CorTen, il legno e la pietra a vista.

Zona vinificazione, imbottigliamento e ricovero macchine
La restante porzione di capannone sarà destinata alle attività di trasformazione delle uve in vino e al confezionamento, gli spazi più a nord saranno riservati al ricovero delle macchine agricole.
Il corpo edilizio sarà sottoposto ad un iniziale intervento di manutenzione/riparazione, successivamente si prevede la realizzazione anche per questa porzione di fabbricato del rivestimento di facciata a completare quello delle altre porzioni sempre prevedendo l'utilizzo di nuovi materiali quali la lamiera in acciaio CorTen, il legno e la pietra a vista.

Tettoia
L'attuale tettoia per conformazione e struttura necessità di una sostanziale ristrutturazione che ne prevede l'accorpamento al corpo principale, il relativo volume sarà rimodulato, le strutture ed i materiali utilizzati saranno in linea con i nuovi interventi previsti (strutture in legno lamellare, rivestimenti in legno, pietra a vista e lamiera CorTen).

Deposito
Il deposito isolato inizialmente viene destinato a magazzino per i prodotti agricoli, successivamente sarà ricomposto con il fabbricato principale.

Area esterna e interventi di mitigazione ambientale
L'area esterna è parzialmente pavimentata (la zona adiacente al corpo uffici), si caratterizza per la presenza di un lungo muro di cinta in c.a. che si sviluppa su tre lati del fondo (nord, ovest e, in parte, sud).

Comune di Refrontolo - prot. n. 0000847 del 02-02-2021 - arrivo

I primi interventi prevedono la sistemazione dell'area di accesso, recuperando e adeguando le parti a verde, gli accessi ed il parcheggio, successivamente sono previsti interventi di miglioramento per tutta l'area ad ovest, interventi che prevedono la sistemazione delle aree con alcune pavimentazioni non impermeabili e la realizzazione delle porzioni a verde tali a realizzare anche una mitigazione dell'impatto visivo del muro di cinta esistente.

Ulteriori interventi strutturali

Sono inoltre previsti ed auspicati interventi, anche per stralci, di sostituzione dell'attuale copertura in acciaio reticolare a shed del corpo capannone con nuove strutture in legno lamellare aventi un nuovo profilo meno identificabile con il tipo industriale.
L'intervento di sostituzione potrebbe essere necessario nell'immediato, almeno per una porzione di capannone, per l'esigenza di collocare all'interno dell'edificio tutte le attrezzature di servizio, in particolare i vasi vinari, che per le recenti disposizioni UNESCO non possono essere collocate all'esterno. I vasi vinari necessitano di altezze libere adeguate che stante lo stato attuale dell'immobile non si possono ricavate realizzando parti interrate o seminterrate, ma solo recuperando lo spazio in altezza.

Allegati:

- mappa catastale
- planimetria catastale
- fotopiano
- grafico stato attuale - 01 planimetria, 02 prospetti
- grafico progetto unitario - 01 planimetria, 02 prospetti

Pieve di Soligo, lì 18.01.2021

arch. Fabio Lucchetta

Comune di Refrontolo - prot. n. 0000847 del 02-02-2021 - arrivo

Comune di Refrontolo prot. n. 0000847 del 02-02-2021 - arrivo

Comune: REFRONTOLO
Foglio: 7
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
27-Mag-2020 8:1:6
Prot. n. T6106/2020

Particella: 467

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Bertollo Carlo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso N. 2291

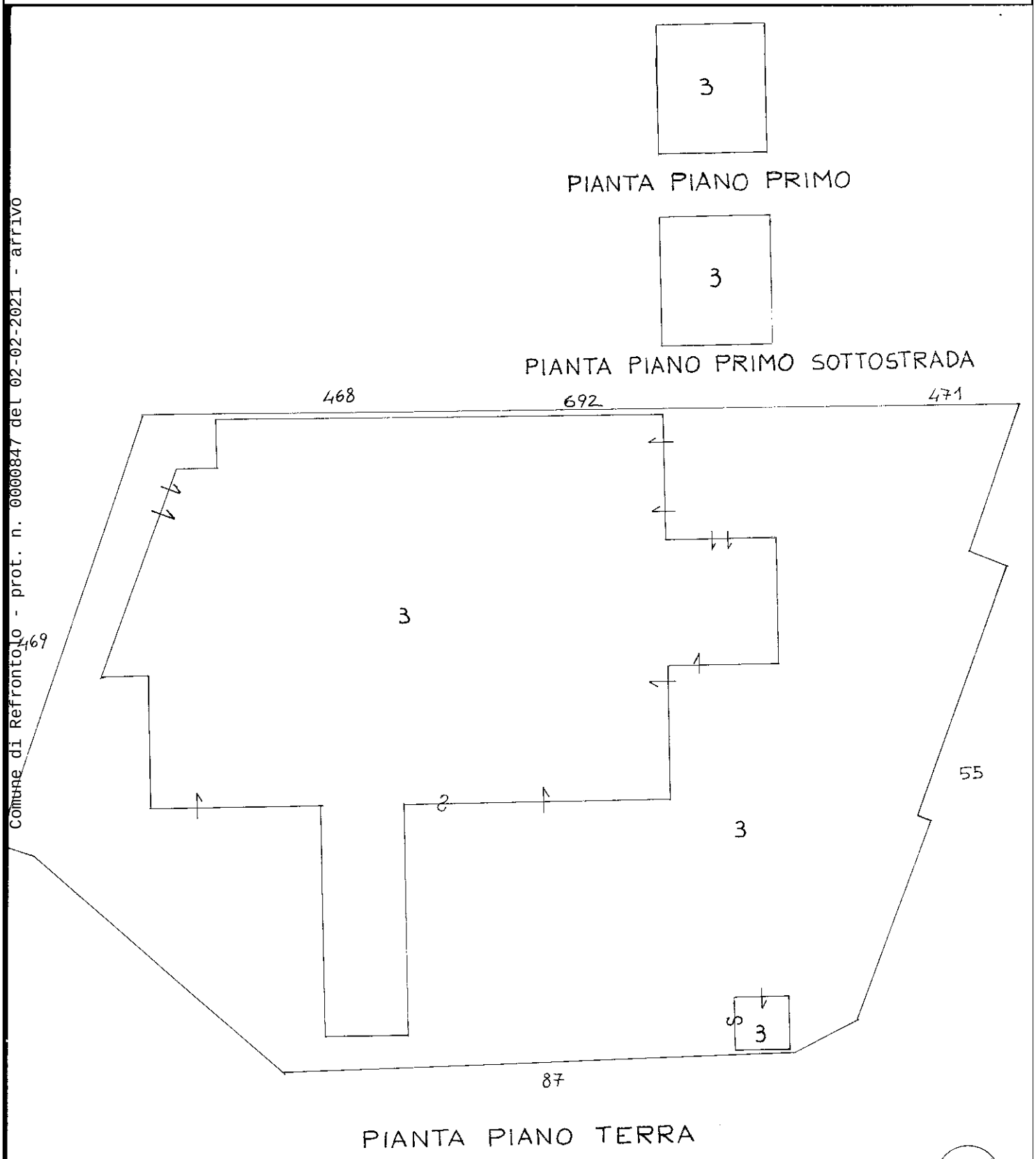
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Comune di Refrontolo
Sezione: Foglio: 7 Particella: 467

Protocollo n. TV0130533 del 18/11/2019
Tipo Mappale n. 99757 del 27/09/2019

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

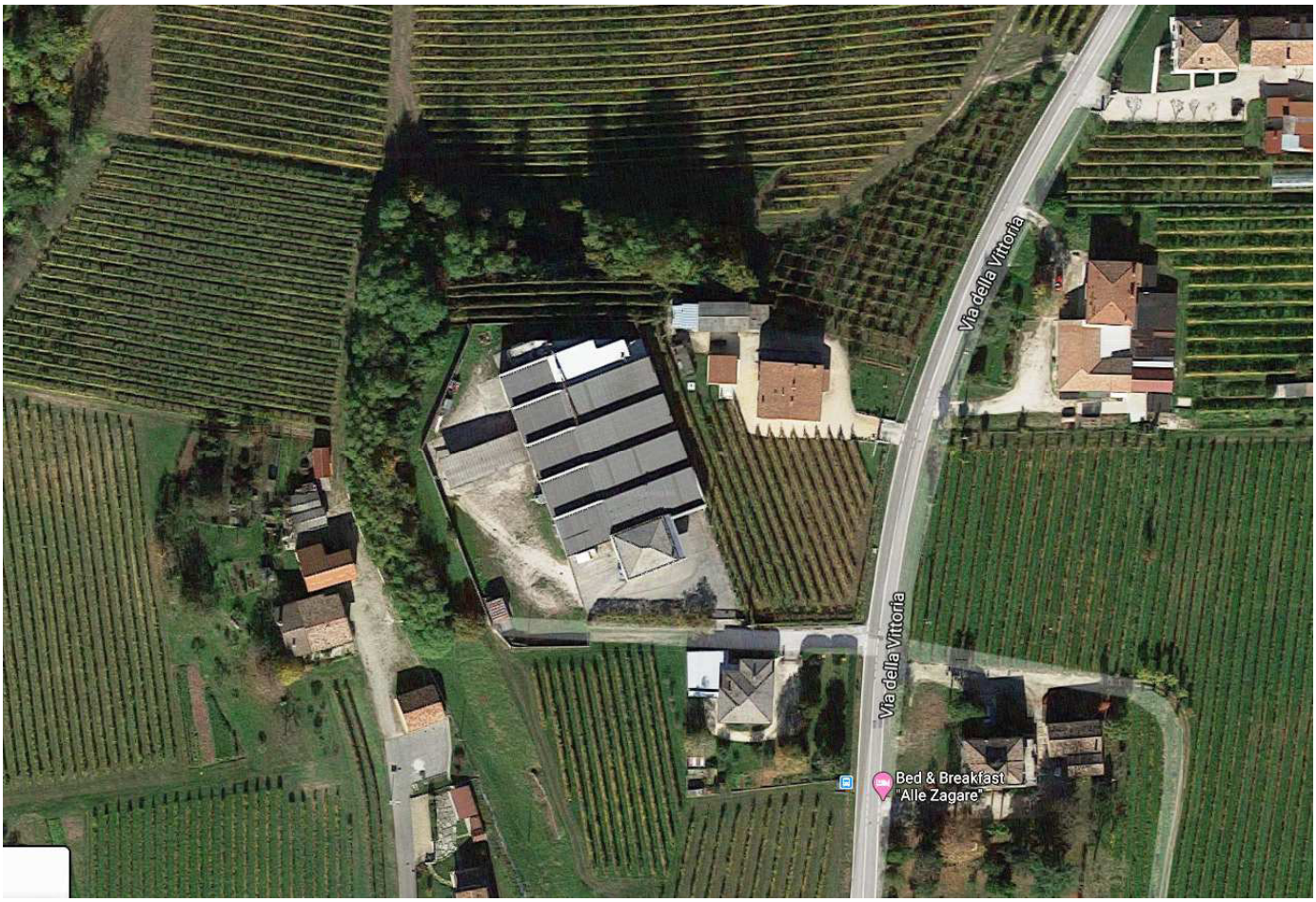


Comune di Refrontolo - prot. n. 0000847 del 02-02-2021 - arrivo

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/05/2020 - Comune di REFRONTOLO (H220) - < Foglio: 7 - Particella: 467 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Comune di Refrontolo - prot. n. 0000847 del 02-02-2021 - arrivo



fotopiano

Comune di Refrontolo - prot. n. 0000847 del 02-02-2021 - arrivo

Vista da sud – SP via Vittoria

Vista da sud-est – SP via Vittoria

Vista accesso da SP via Vittoria

Comune di Refrontolo - prot. n. 0000847 del 02-02-2021 - arrivo

Edificio – vista sud-est

Edificio – vista sud

Comune di Refrontolo - prot. n. 0000847 del 02-02-2021 - arrivo

Edificio – vista sud-ovest

Edificio – vista nord-ovest