

Architetto Fabio Lucchetta

Via Rivette n. 9/1 – 31053 Pieve di Soligo (TV)

e-mail: lucchettafabio@live.com - tel. +39 3356874330

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, I.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, I.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 2149 mq di sup. coperta, così suddivisa:

- mq. 128 il corpo uffici disposta su 3 piani, interrato, terra e primo
- mq 34 tettoia carico/scarico
- mq 1792 il corpo capannone che ingloba la cabina Enel di mq 13
- mq 170 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 acciaio, 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 depositi 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.

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 con le caratteristiche paesaggistiche del sito e con le nuove connotazioni di tipo commerciale, turistico, culturale della nuova e moderna attività agricola vitivinicola.

I dati dimensionali a intervento completo saranno di massima i seguenti:

- mq. 128 il corpo uffici disposta su 3 piani, interrato, terra e primo
- mq 24 tettoia carico/scarico
- mq 1768 gli spazi di cantina e ricovero attrezzi con la cabina Enel di mq 13
- mq 144 la tettoia di pigiatura

Per una superficie coperta totale di mq 2064, inferiore a quella esistente di mq 85.

Gli interventi immediati e futuri sono di massima previsti come segue:

01 - Zona uffici/ricevimento

l'attuale corpo uffici sarà destinato alle attività amministrative e di vendita, fatta salva la possibilità futura 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 tipo CorTen, il legno e la pietra a vista.

02 - Zona CANTINA

La porzione del capannone adiacente al corpo uffici sarà destinata agli spazi di Cantina, magazzino e vendita prodotti.

Il corpo edilizio sarà sottoposto ad un intervento di ristrutturazione con sostituzione delle coperture e rimozione delle parti in amianto/cemento, la copertura è ora previste a falde inclinate del tipo a capanna, i prospetti saranno oggetto di un intervento di facciata, in sostituzione ed estensione di quello esistente che preveda l'utilizzo di nuovi materiali quali la lamiera in acciaio tipo CorTen ed il legno.

03 - Zona annesso rustico, deposito e ricovero macchine agricole

Una seconda porzione di capannone sarà oggetto di un intervento di ristrutturazione pesante che prevede anche l'abbassamento del piano di fondazione al fine di garantire le maggiori altezze necessarie alle moderne esigenze di una azienda agricola.

Si prevede la sostituzione delle coperture e la rimozione delle parti in amianto/cemento, la copertura è ora previste a falde inclinate del tipo a capanna, i prospetti saranno oggetto di un intervento di facciata che preveda l'utilizzo di nuovi materiali quali la lamiera in acciaio tipo CorTen ed il legno.

04 - Zona annesso rustico – INTERVENTO FUTURO

Anche la porzione più a nord del capannone sarà oggetto di un intervento di ristrutturazione pesante che prevede anche l'abbassamento del piano di fondazione al fine di garantire le maggiori altezze necessarie alle moderne esigenze di una azienda agricola, ma l'intervento è previsto a stralcio dopo il completamento dei precedenti.

Si prevede la sostituzione delle coperture che sarà realizzata in prosecuzione della falda del corpo 03, anche per questo corpo i prospetti saranno oggetto di un

intervento di facciata che preveda l'utilizzo di nuovi materiali quali la lamiera in acciaio tipo CorTen ed il legno.

05 – Tettoia pigiatura – INTERVENTO FUTURO

Si prevede la ricomposizione dei volumi dell'attuale tettoia e del corpo deposito, il relativo volume sarà rimodulato, le strutture ed i materiali utilizzati saranno in linea con i nuovi interventi previsti (murature e rivestimenti in legno e lamiera tipo CorTen).

La tettoia sarà destinata agli spazi per la pigiatura, ma l'intervento è previsto a stralcio dopo il completamento dei precedenti.

Interventi di facciata

Gli interventi di facciata risultano particolarmente importanti per l'inserimento nel contesto ambientale del fabbricato che ora presenta la classica morfologia industriale, le linee di intervento prevedono in sostanza la modifica del profilo delle coperture ora a falde inclinate tipo a capanna e l'uso dei materiali di facciata che in linea di massima sono i seguenti:

- pareti in muratura tinteggiate con colori tenui
- rivestimento metallico con pannelli in lamiera tipo CorTen
- rivestimenti in grigliato verticale di legno di larice naturale

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).

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.

Allegati:

- mappa catastale
- planimetria catastale
- fotopiano
- grafico stato attuale – 01SA planimetria, 02SA sezioni, 03SA prospetti
- grafico progetto unitario – 01P planimetria, 02P/03P prospetti e sezioni

Pieve di Soligo, lì 30.04.2021

arch. Fabio Lucchetta



FABIO LUCCHETTA
n° 703
ARCHITETTO