



COMUNE DI ROSSANO VENETO

PROVINCIA DI VICENZA

RELAZIONE PER INTERVENTO IN CONTESTO FIGURATIVO DEL PTCP

Relativamente ad istanza SUAP per “Costruzione di un fabbricato produttivo ad uso deposito con annessi uffici”

**IL RESPONSABILE SERVIZIO
URBANISTICA / EDILIZIA PRIVATA**
Dott. Adriano Ferraro

Rossano Veneto li, MAGGIO 2022

SERVIZIO TECNICO URBANISTICA / EDILIZIA PRIVATA

Piazza Marconi, 4 - 36028 Rossano Veneto (VI) – Tel. 0424 547120-5-7 – Fax 0424 84935

e-mail: lpp@comune.rossano.vi.it – pec: lpp.comune.rossanoveneto.vi@pecveneto.it

0_PREMessa

La presente relazione riguarda il SUAP in Variante Urbanistica al PAT/PI del Comune di Rossano Veneto (Vi) quale provvedimento unico ai sensi dell'art.8 del DPR 160/10 (Regolamento per la semplificazione e il riordino della disciplina dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) ai sensi dell'art. 38 comma 3 del DL 25 giugno 2008 n.122 convertito con modificazione dalla legge 6 agosto 2008 n. 133) e dell'art.4 della LR 55/12 e ss.mm.ii., per il progetto di **costruzione di un fabbricato produttivo ad uso deposito con annessi uffici**.

In particolare, la presente relazione riguarda gli aspetti paesaggistici ed il rapporto con il contesto del progetto di **costruzione di un fabbricato produttivo ad uso deposito con annessi uffici** di proprietà della società **AREA 128 SRL** con sede in Rossano Veneto. La nuova struttura verrà poi utilizzata da parte della società **A.D.A. s.r.l. con sede in** via Novellette n.3/D di Rossano Veneto e sede operativa in Via La Piccola n. 44 di Rossano Veneto (VI).

Nel complesso l'intervento propone lo spostamento di attività produttiva esistente con procedura di SUAP ai sensi dell'art.8 del DPR 160/10 e dell'art. 4 della LR 55/2012.

L'intervento in **variante** alla strumentazione urbanistica vigente è caratterizzato altresì dalla presenza nell'ambito del contesto figurativo previsto dal PTCP di Vicenza relativo alla "Villa Veneta di particolare interesse provinciale" denominata **Villa Martinengo, Cerrio-Santini e altri detta "Ca' Minotto"** (cod. VI438) censita con la scheda n. 59 nell'Allegato A dello stesso PTCP e collocata nel vicino comune di Rosà.

La relazione illustra i seguenti elementi:

1. Contesto geografico
2. Contesto locale
3. Contesto urbanistico
 - PAT
 - PI
4. Contesto paesaggistico
5. Paesaggio di area vasta - PTRC
6. Patrimonio storico-architettonico / Emergenze di interesse storico culturale
7. Ville Venete di particolare interesse provinciale
8. Ortofoto – serie storiche
9. Lettura del paesaggio urbano locale
10. Caratteristiche del progetto
11. Finalità ed obiettivi perseguiti dall'intervento

attività produttive che hanno portato all'incontrollato sviluppo del centro lungo gli assi stradali, con tendenza alla creazione di un "continuum residenziale", di larghezza variabile in relazione alla proprietà delle aree.

La nuova edificazione si è sviluppata nelle immediate vicinanze del centro, dapprima lungo l'asse viario nord-sud, poi progressivamente lungo tutti gli assi viari determinando una struttura ramificata con netta prevalenza di residenza ed attività produttive. Il centro urbano del capoluogo è caratterizzato da un tessuto edilizio sviluppatosi prevalentemente "a cortina", per aggregazione di unità edilizie minori.

A sud il modello insediativo ha una variante con l'inserimento di alcune strutture a corte con annessi, intercalate da spazi vuoti.

Il principale asse di comunicazione stradale è la strada regionale n. 245 Trento- Venezia che taglia diagonalmente il Comune passando in adiacenza del centro. Ad Ovest, poco oltre il confine comunale, si trova la stazione ferroviaria di Rossano Veneto (sulla linea bassano-Cittadella), mentre la linea ferroviaria Bassano-Castelfranco interseca l'appendice nord-orientale del territorio comunale.

Emergenze architettoniche e paesaggistiche di rilievo sono costituite da **Villa Caffo-Navarrini, Villa Cecchele, parco Sebellin e Villa Comello nella frazione di Mottinello.**

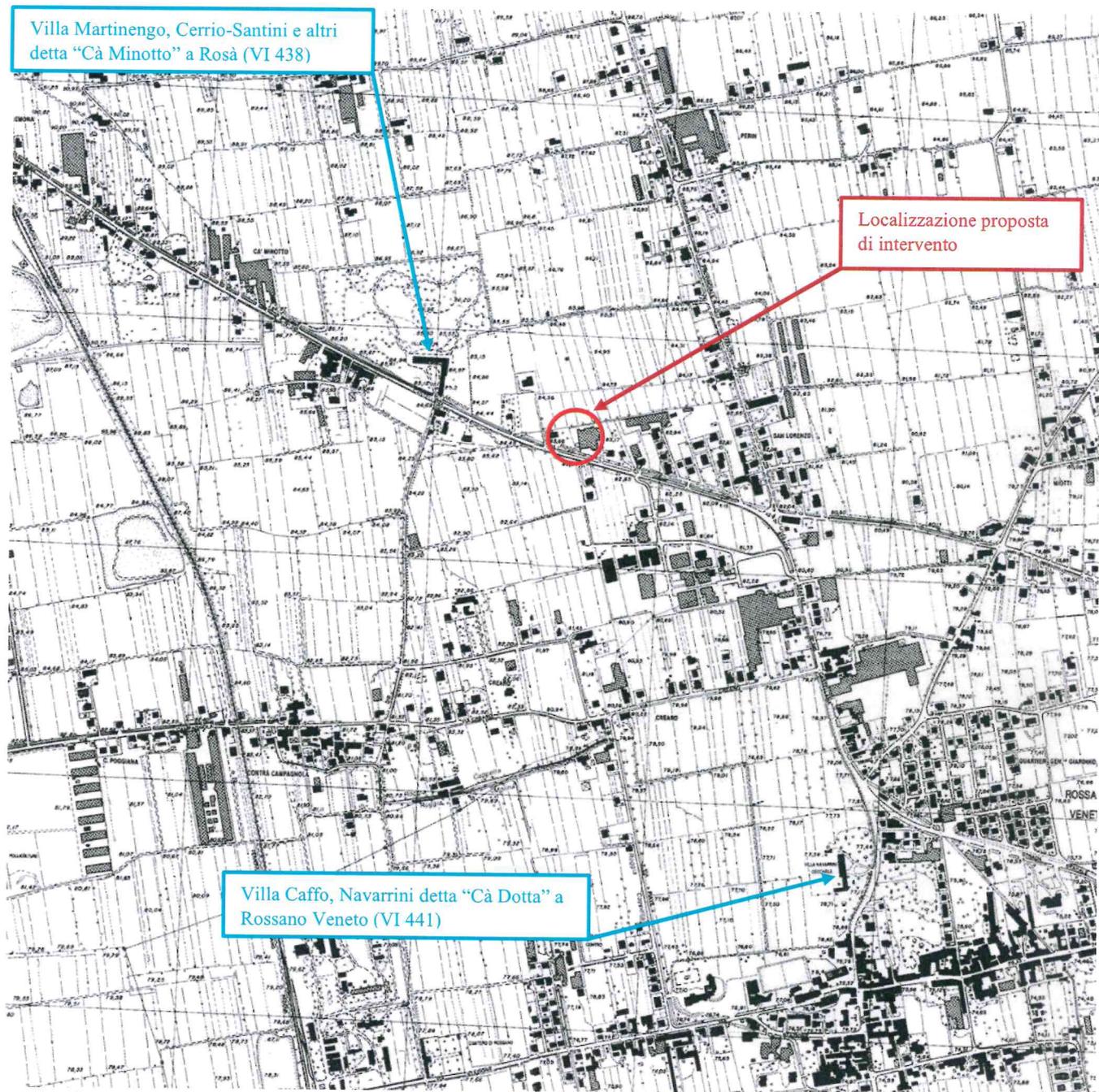
Per quanto concerne l'edificato produttivo, la sua presenza è molto diffusa, con modello legato all'artigianato ed al vincolo stretto tra residenza, proprietà del lotto ed attività svolte.

Sono presenti due aree produttive monofunzionali di una certa entità, ad est e a sud nella zona di Mottinello.

Il territorio è caratterizzato da numerose attività produttive "*fuori zona*" diffuse sul territorio, sia all'interno dell'area agricola che degli insediamenti residenziali

2 CONTESTO LOCALE

L'area in esame è ubicata nel settore ovest rispetto il centro abitato di Rossano, lungo la Strada Regionale 245 che prosegue verso la città di Castelfranco, in corrispondenza dell'ampia pianura alluvionale del fiume Brenta e di tutti i costi d'acqua pedemontani che in esso vanno poi a confluire. Il fiume Brenta passa verso ovest ad una decina di chilometri distanza.



Carta tecnica Regionale - 1982

Il territorio anche se pianeggiante presenta una lieve e graduale inclinazione verso S-SO seguendo il naturale deflusso idrico superficiale, mantenendo un dislivello costante di 4-5 m tra la quota dell'alveo attuale del Brenta e quello della pianura circostante.

La rete idrica è piuttosto ramificata e vi sono diversi canali, rogge e fossi di proprietà consortile che condizionano, nelle loro più immediate vicinanze, anche le escursioni della falda freatica sotterranea.

Il sottosuolo dell'area in esame è contraddistinto da una potente successione di alluvioni medio-grossolane, antiche e recenti del fiume Brenta, poggianti sul basamento roccioso di età terziaria che è stato individuato ad oltre un centinaio di metri di profondità.

Nel sottosuolo ha sede una falda acquifera alimentata in gran parte dalle dispersioni in alveo del vicino fiume Brenta e, secondariamente, dagli apporti diretti dovuti sia alle precipitazioni meteoriche sia alle infiltrazioni della rete d'irrigazione superficiale.

La quota di tale superficie freatica, misurata nei pozzi idrici presenti in zona, si pone tra i 35 - 40 m s.l.m. che, rispetto la superficie del piano campagna (60 m s.l.m.) corrisponde ad una profondità minima di - 20 m. I depositi alluvionali ghiaioso-sabbiosi raggiungono una potenza complessiva di diverse decine di metri e rappresentano l'acquifero indifferenziato sotterraneo contenente un'unica falda freatica principale posta alla profondità sopraindicata.

3_CONTESTO URBANISTICO

Il Comune di Rossano Veneto è dotato di PAT approvato nella Conferenza di servizi del 23 aprile 2013 ratificata con DGRV n. 683 del 14/05/2013 (pubblicata sul BUR n. 47 del 04/06/2013). Successivamente all'approvazione del PAT, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 10/04/2014 è stato approvato il PI (Piano degli Interventi) di cui all'art. 18 della medesima L.R. 11/2004, di adeguamento del PRG vigente ai disposti del PAT.

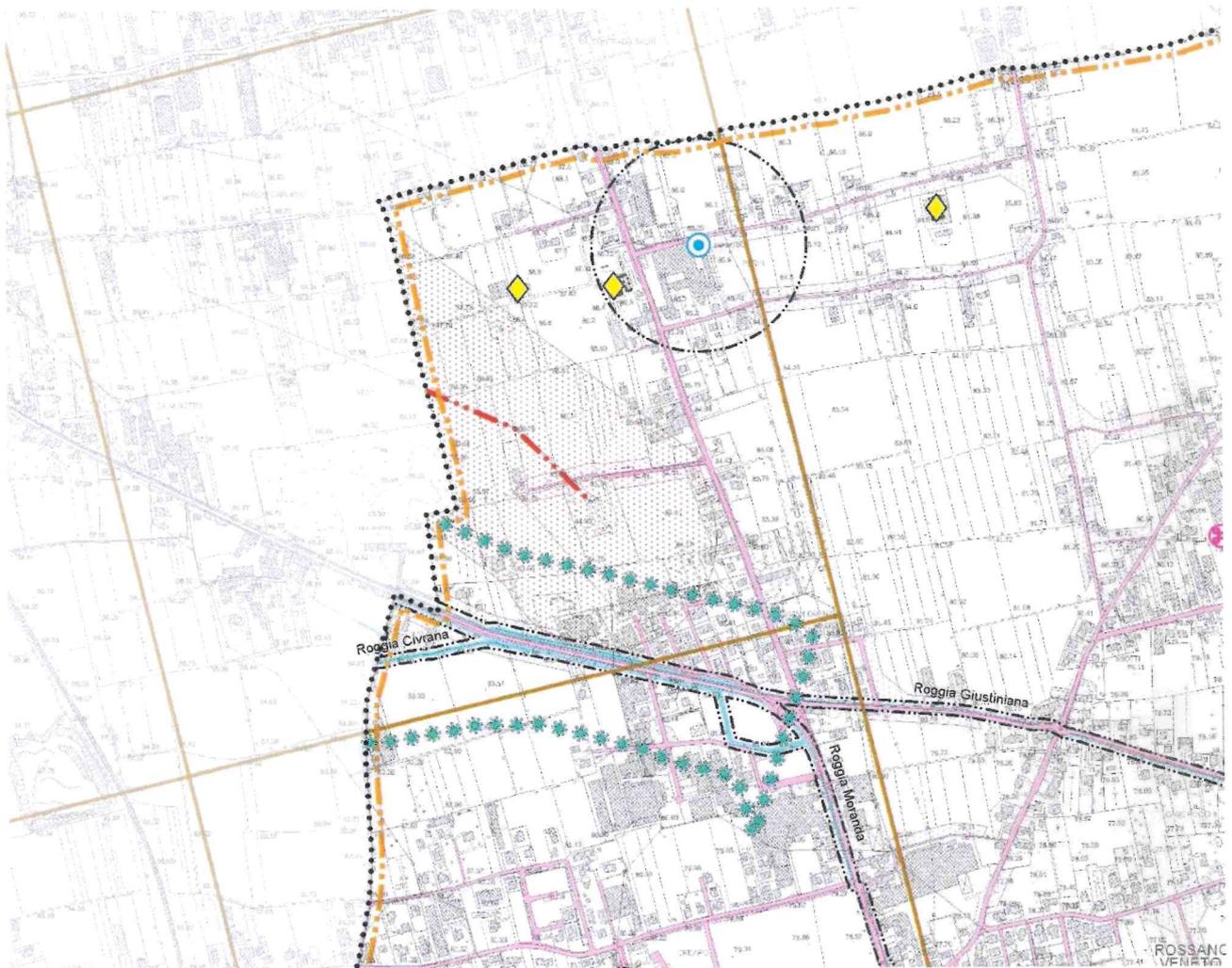
Attualmente risulta in vigore la Variante n. 10 al Piano degli Interventi approvata con **DCC** n..... del

Piano di Assetto del Territorio (PAT)

PAT - tav. 1- Carta dei vincoli.

L'area è compresa all'interno del Vincolo paesaggistico Corsi d'acqua ai sensi dell'art. 142 lett.c del DLgs 42/2004. Il vincolo è relativo alla Roggia Civrana ed è disciplinato dall'art. 2.2.1 delle NT del PAT.

La carta individua altresì un elettrodotto con relativa fascia di rispetto disciplinata dall'art. 2.5.4 delle NT.



Pat - tav. 2 - Carta delle invarianti.

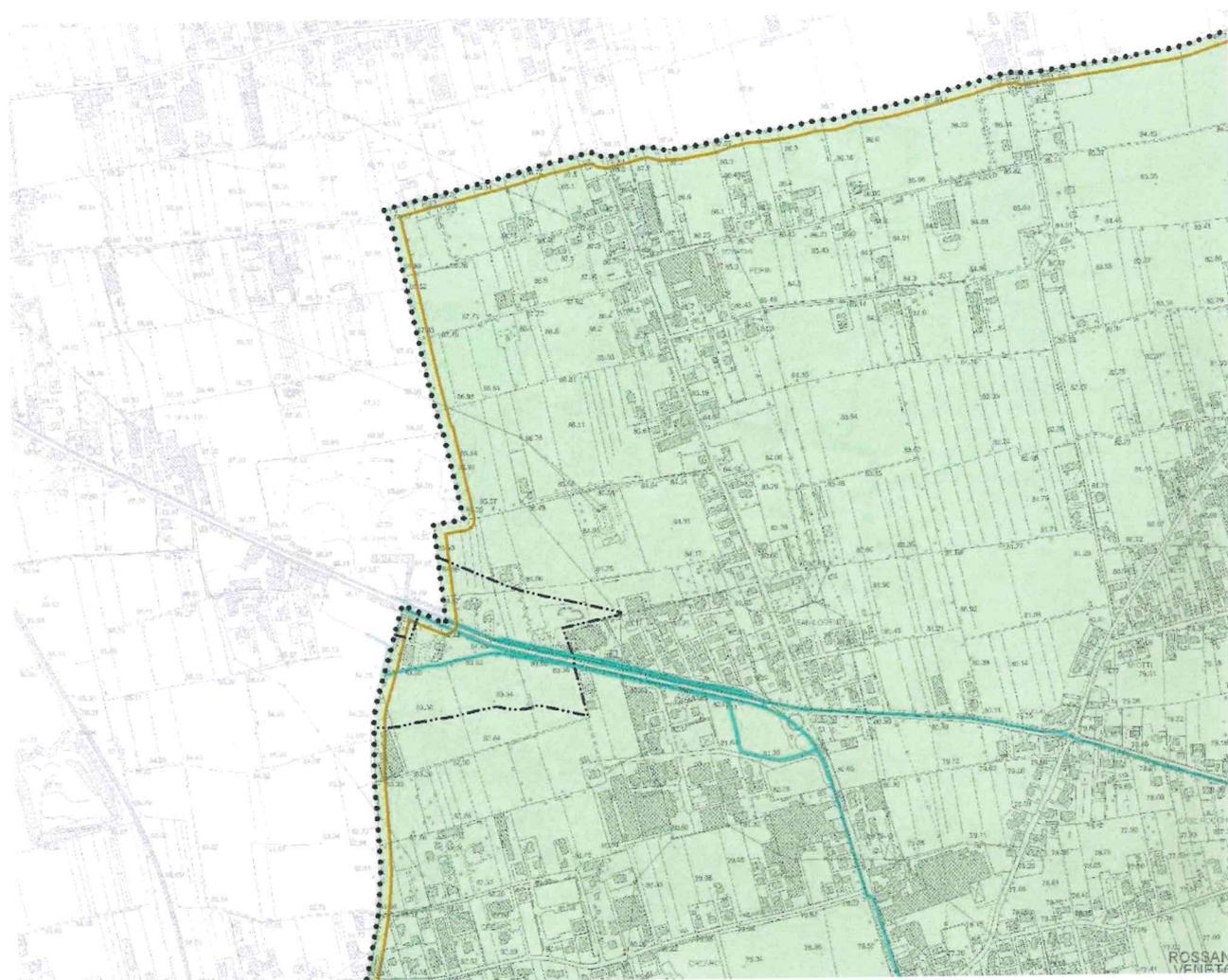
Pur non individuando alcun elemento sull'area in esame, è riconosciuta la presenza della Roggia Civrana come elemento di interesse paesaggistico-ambientale – rif. art. 2.6 delle NT del PAT.



Pat - tav. 3 - Carta delle fragilità.

Per tutto l'ambito e il contesto circostante, le aree risultano classificate come "Area idonea" rif. art. 2.9 delle NT del PAT.

La carta individua altresì i "Corsi d'acqua (alvei ed argini) e le Zone di tutela di 100 mt ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/2004" (art. 2.5.8.1 delle NT del PAT).



"rif. art. 2.5.8.1 delle NT del PAT" :

2.5.8.1 Fiumi, torrenti e canali (L.R. 11/04 art. 41, lettera g)

La rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali è soggetta a tutela per una fascia di profondità di almeno m 100 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure a partire dal limite dell'area demaniale, qualora più ampia, fatti salvi i sistemi insediativi (Z.T.O. A-B-C-D-F) previsti dal P.R.G. vigente, relativamente ai quali vengono confermate le fasce di tutela presenti nel P.R.G.

Le distanze di manufatti, recinzioni, edifici, ecc, da ciglio superior e della scarpata di un corso d'acqua, o dal piede esterno dell'argine, se presente, vanno computate dalla proiezione in pianta di eventuali sporgenze o aggetti.

Le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere esistenti nel sottosuolo (sottoservizi, vani interrati ecc.).

Il P.I. può stabilire distanze diverse, limitatamente alle zone di cui al precedente comma ed a quelle alle stesse contigue.

In conformità all'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904 n° 523:

- va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua;

- sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua

All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo, fatte comunque salve le limitazioni di cui al comma precedente, sono ammessi esclusivamente:

- a) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- b) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001, comprese la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente;
- c) ampliamenti di case di abitazioni esistenti ove consentiti dal P.I.;
- d) ampliamenti di aziende agricole in possesso dei requisiti di cui all'art. 44 della L.R. 11/04, sulla scorta di un piano aziendale; l'avanzamento dell'edificio esistente rispetto all'origine del vincolo e previo nulla-osta dell'autorità preposta alla tutela del corso d'acqua.

In merito alle opere esistenti a distanza dai corsi d'acqua inferiori a quelle consentite, ai sensi dell'art.133 del R.D.368/04 si precisa che: "...le fabbriche, piante e siepi esistenti o che per una nuova opera di una bonificazione risultassero a distanza minore di quelle indicate nelle lettere a) e b) (del citato art.133) sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio; ma, giunte a maturità o deperimento, non possono essere surrogate fuorché alle distanze sopra stabilite".

Gli interventi edilizi di cui al comma precedente sono autorizzati a condizione che la costruzione non sopravvanti verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 e dell'art. 41 della L.R. 11/04, la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno delle fasce di rispetto determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi.

Le aree ricadenti nelle zone di rispetto riferite ai corsi d'acqua "pubblici" esistenti in prossimità di nuovi interventi di trasformazione territoriale introdotti dal P.I. sono escluse dal perimetro dai P.U.A., fatto salvo che tali strumenti prevedano interventi di miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica concordati con l'Ente competente.

Per eventuali scarichi di acque reflue trattate di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali dovrà essere richiesta apposita Concessione ai sensi del l'art.37 della L.R.12/2009 e acquisiti eventuali ulteriori autorizzazioni da parte di altri Enti, ai sensi del DLgs 152/2006.

La fruibilità dei corsi d'acqua per scopi ludici ed ecologici è ammessa esclusivamente se compatibile con l'ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi previo parere della competente Autorità idraulica.

Le misure di tutela del presente articolo, dove non in contrasto, sono da applicarsi anche agli scoli e corsi d'acqua minori di cui al successivo punto 5.6.6.2 nonché alle reti irrigue consortili o ricomprese nel Demanio Idrico di competenza regionale/consortile.

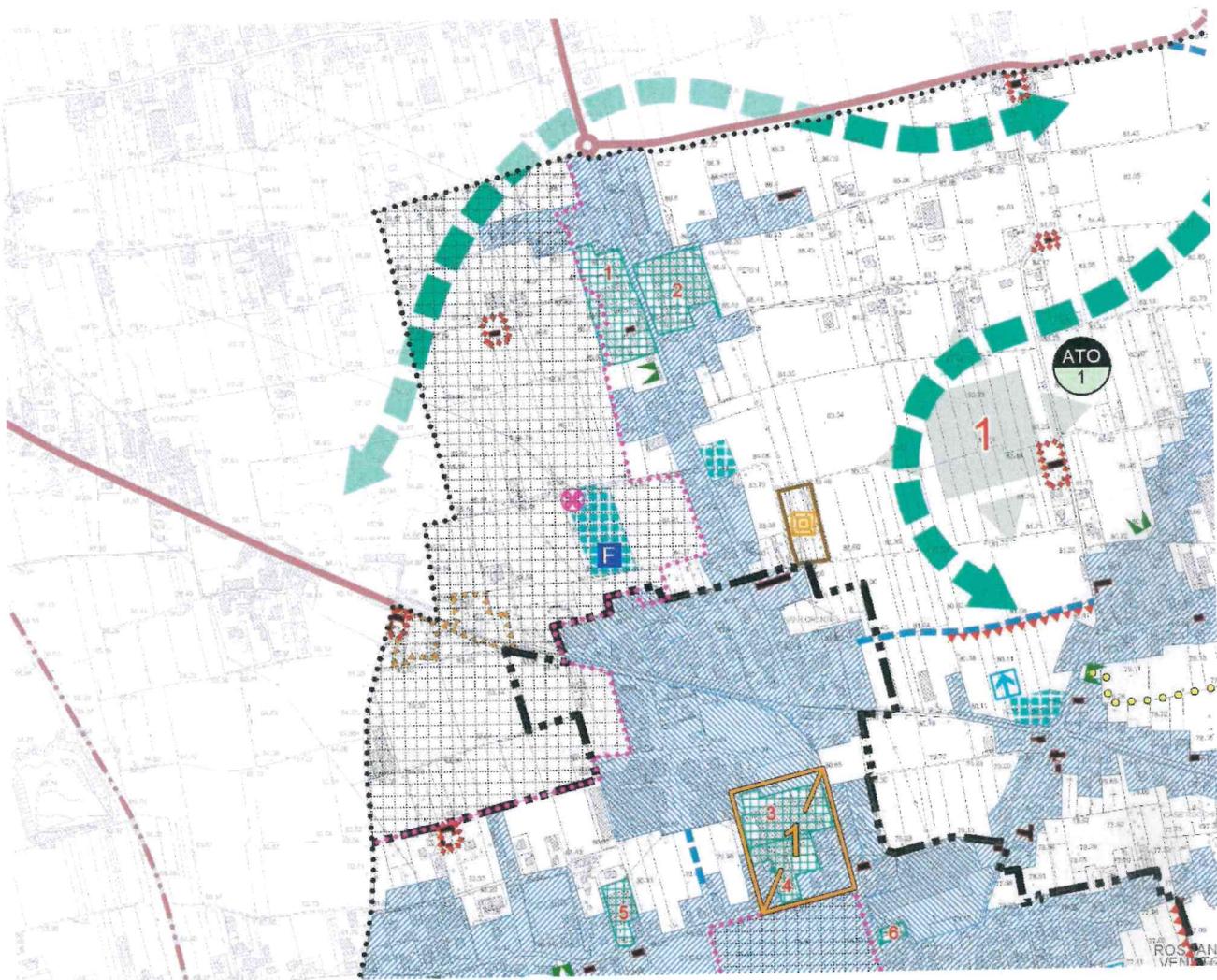
Vi è l'obbligo di assoggettare eventuali interventi che cadano nella fascia di rispetto idraulico di corsi d'acqua demaniali a parere di concessione/autorizzazione idraulica presso gli Enti competenti (Genio Civile o Consorzio).

PAT - tav. 4 - Carta della trasformabilità.

Il PAT include l'area all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 1.

L'area è ricompresa all'interno del contesto Figurativo delle Ville Venete (rif. PTCP vigente art, 46 delle relative norme).

La disciplina del PAT in merito a tale contesto riporta:



“rif. art. 3.8.2 delle NT del PAT” :

3.8.2 Contesti figurativi dei complessi monumentali, delle Ville venete ed altri immobili di interesse storico-architettonico e culturale.

La tavola 4 “Carta delle trasformabilità” individua, ai sensi del comma 4 dell’art. 40 della L.R. 11/04, i contesti figurativi anche non funzionalmente pertinenti agli immobili di cui ai punti a), b), c) del precedente articolo.

La finalità è la tutela delle aree comprese all’interno dei contesti, con la valorizzazione dei percorsi, il mantenimento degli elementi costitutivi del paesaggio, degli accessi, degli assi prospettici e della percezione da diversi punti visuali.

All’interno dei contesti figurativi non possono essere realizzate opere di modifica dei tracciati stradali storici esistenti, del sistema ambientale storico (con particolare riferimento agli elementi vegetazionali) e l’installazione di infrastrutture tecnologiche (elettrodotti, impianti di telefonia mobile, ecc.) che incidano negativamente sul sistema figurativo.

All’interno dei contesti figurativi il P.I., sulla scorta della schedatura dei singoli manufatti e degli spazi liberi, provvederà alla specificazione, per ciascuno di essi, delle modalità di intervento, tenuto conto delle indicazioni riportate al punto 3.8.3.

Devono in ogni caso essere garantiti:

- la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni, anche mediante la creazione di quinte atte a valorizzare la visibilità d'assieme degli stessi;
- la tutela degli aspetti naturali del territorio storico.

Il P.I. adotta misure volte a:

- vietare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
- conservare i beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
- evitare l'introduzione di specie non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti.

Il P.I. privilegia in via prioritaria:

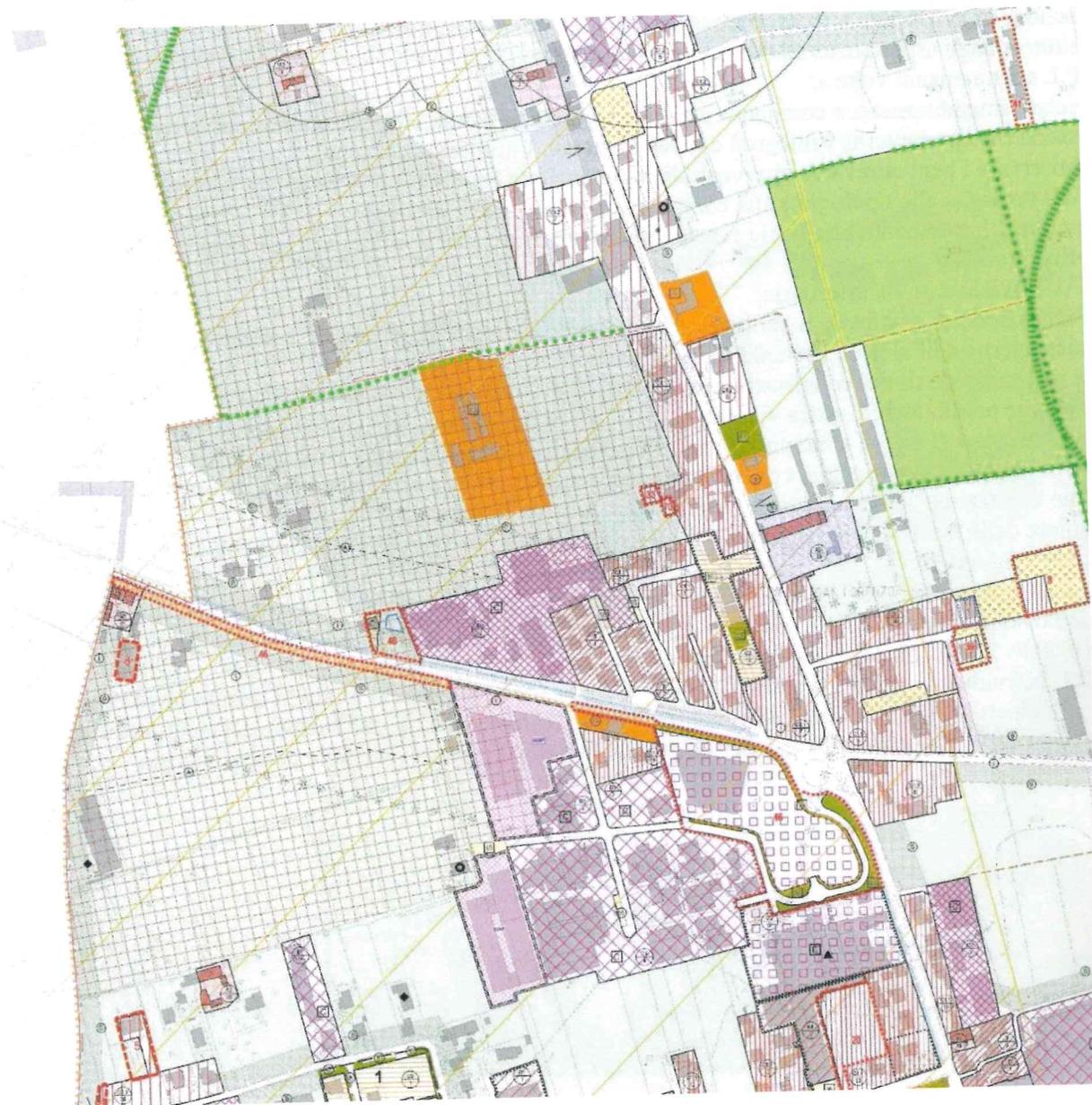
- l'ubicazione di standards urbanistici all'esterno dei contesti figurativi ed a congrua distanza dal limite esterno dell'area contestuale del bene stesso;
- la realizzazione di nuove infrastrutture a congrua distanza dal limite esterno dell'area contestuale, progettate possibilmente senza viadotti e, se di grandi dimensioni, preferibilmente in trincea;
- la previsione di nuove zone produttive, o l'ampliamento di esistenti a congrua distanza dal limite esterno dell'area contestuale, con salvaguardia dei coni ottici e di vedute con l'integrità del bene, anche in relazione alle emissioni acustiche ed inquinanti in genere.

Il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti deve essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

Fino all'approvazione del P.A.T., sugli immobili ricadenti nei contesti figurativi di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) c), comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, nonché la eliminazione delle superfetazioni incongrue.

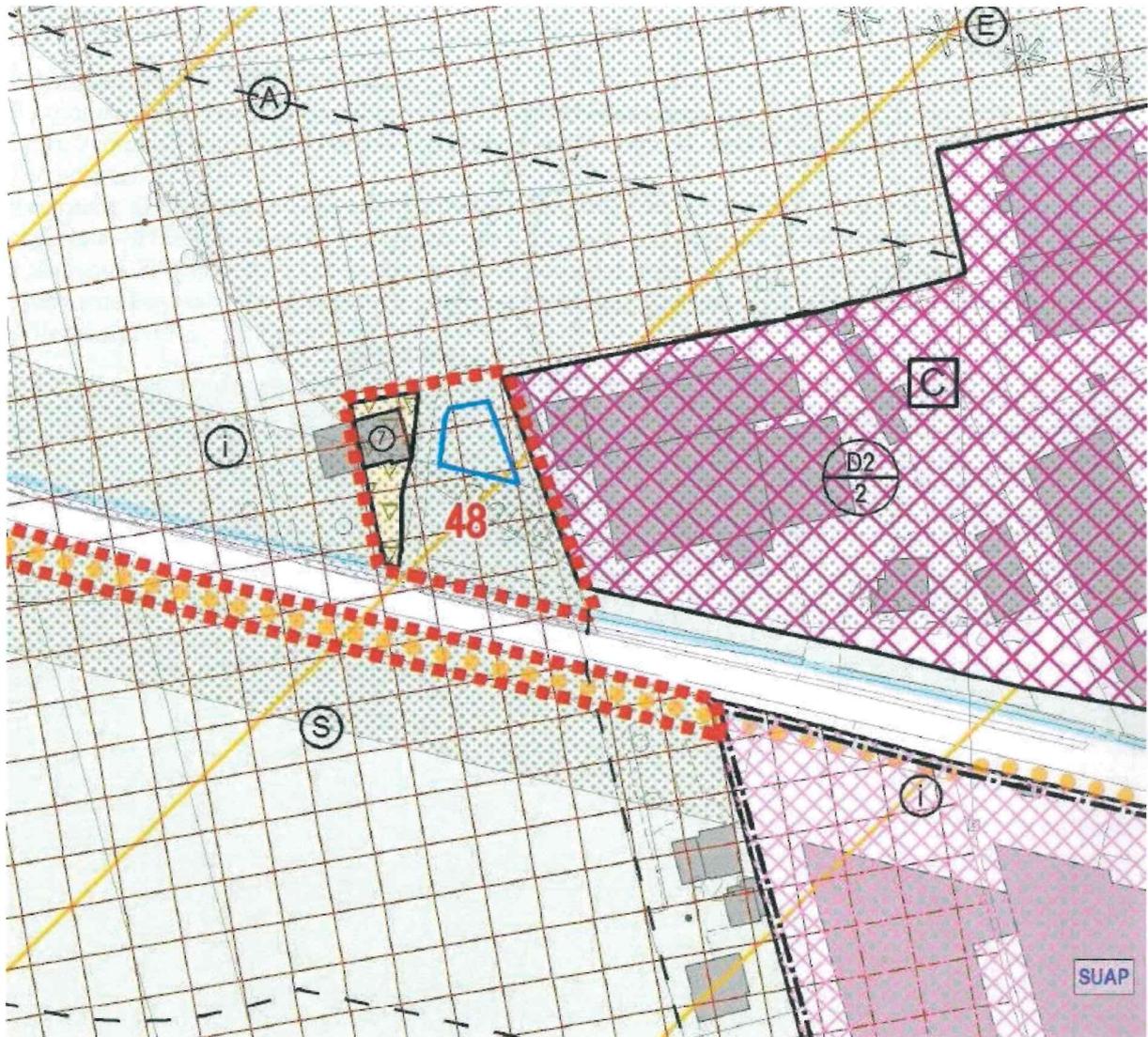
Il P.I. individuerà inoltre gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in quanto in contrasto con gli obiettivi di tutela e disciplinerà i procedimenti e le modalità di attribuzione del credito edilizio e/o della compensazione urbanistica, in conformità con i criteri previsti dalle presenti norme.

Piano degli Interventi



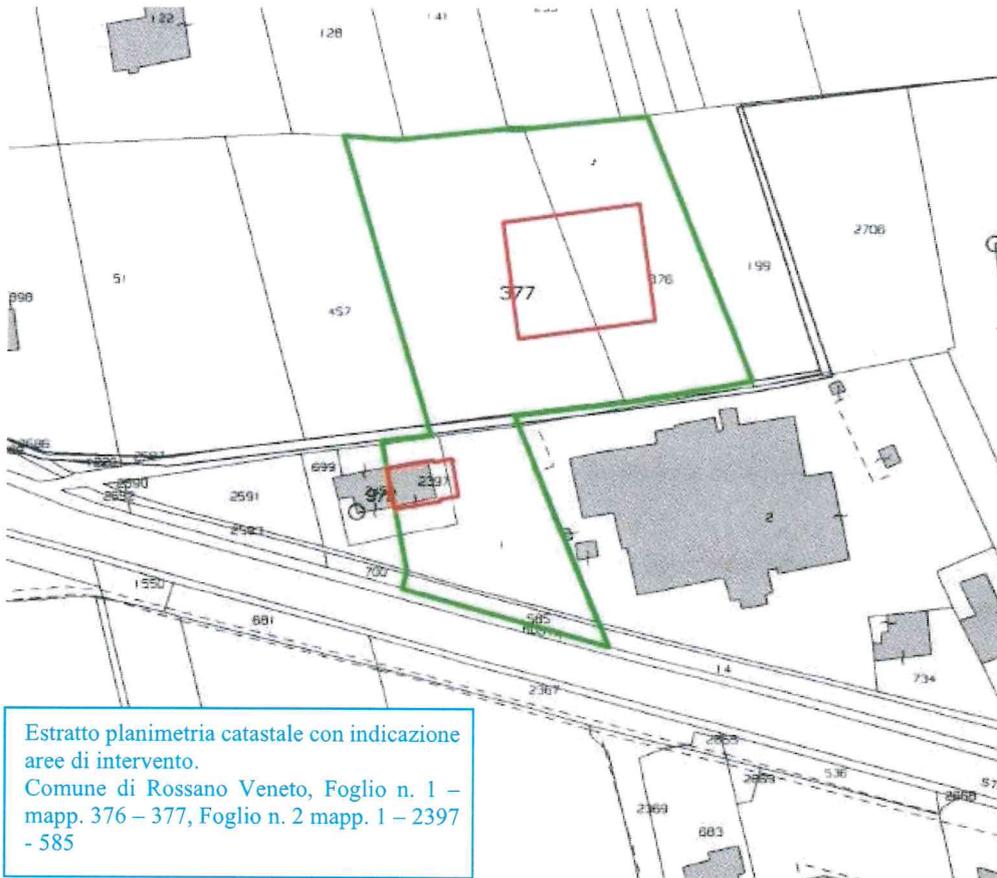
L'immobile oggetto dell'intervento è classificato secondo il P.I. vigente come segue:

- mappali 1 – 2397 - 585 del foglio 1 in Z.T.O. “E agricola”, l’area è soggetta all’accordo pubblico privato n.48 , sottoscritto in data 22/05/20218 ed approvato dal Consiglio Comunale con DCC n. 37 del 23.06.2018 Prot. N. 11039. L’accordo prevede, mediante I.E.D., di demolire il fabbricato esistente e di poter realizzare all’interno della sagoma assentita un nuovo edificio a destinazione residenziale e/o con destinazioni connesse con l’attività del richiedente, sempre all’interno dell’ambito d’intervento vi è la possibilità di sistemare le aree libere con quanto connesso all’attività da svolgersi (viabilità, parcheggi pubblici e/o privati, ecc.).
- mappali 376 – 377 del foglio 1 in Z.T.O. “E agricola”

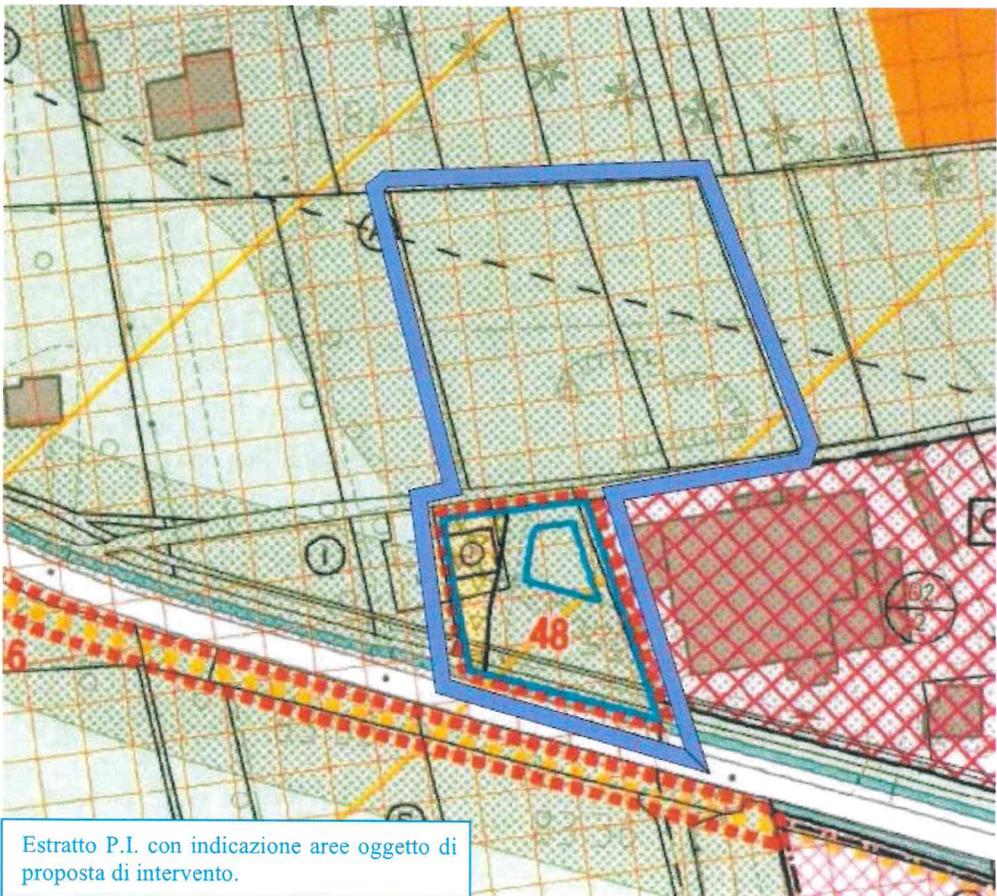


Estratto - Piano degli interventi – Accordo P.P. n. 48.

L'accordo P.P. n. 48 interessa una parte dell'area oggetto di proposta di intervento.



Estratto planimetria catastale con indicazione aree di intervento.
 Comune di Rossano Veneto, Foglio n. 1 - mapp. 376 - 377, Foglio n. 2 mapp. 1 - 2397 - 585



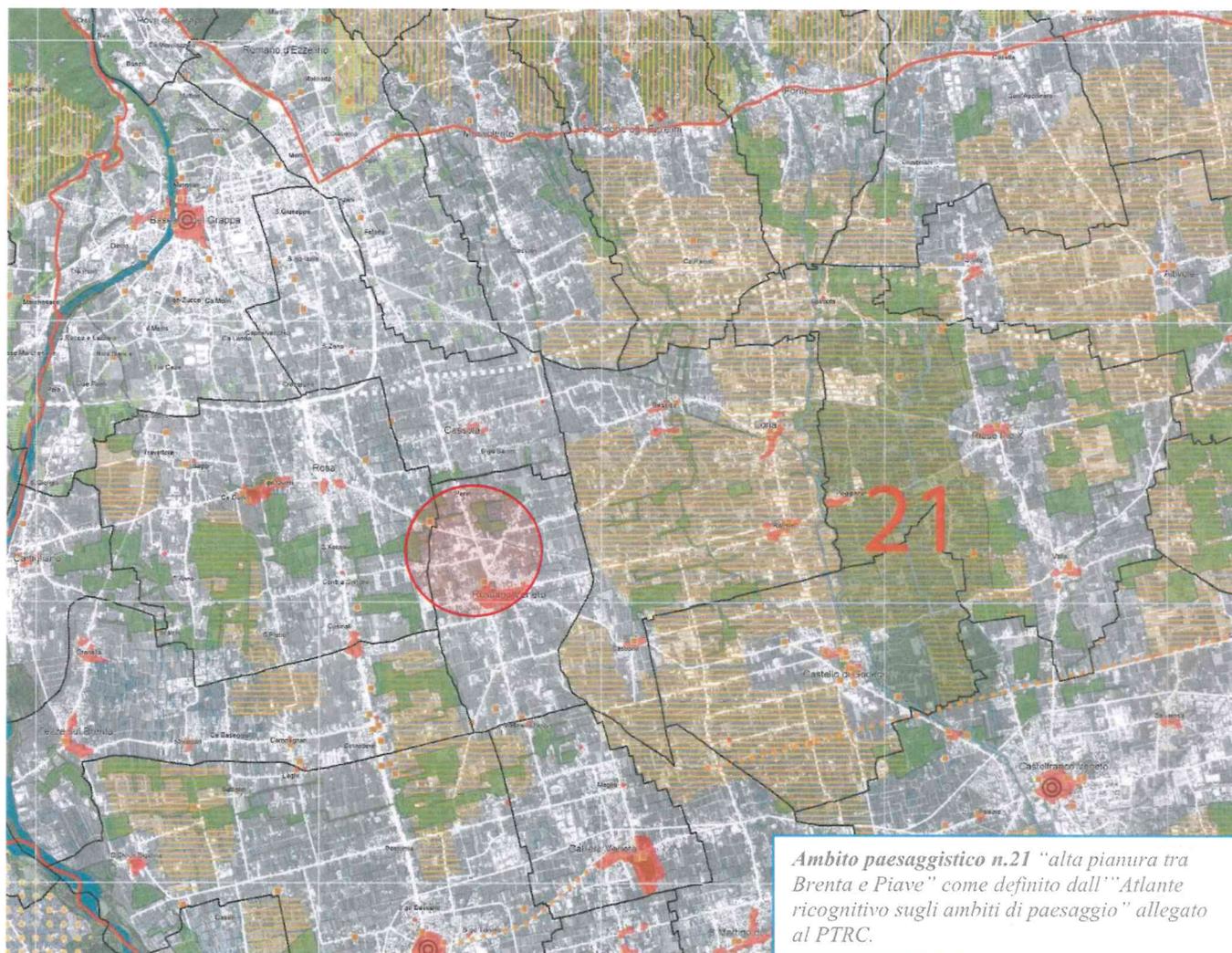
Estratto P.I. con indicazione aree oggetto di proposta di intervento.

4 CONTESTO PAESAGGISTICO

Paesaggio di area vasta

Il comune di Rossano Veneto è inserito nell'ambito paesaggistico n. 21 "alta pianura tra Brenta e Piave" come definito dall'"Atlante ricognitivo sugli ambiti di paesaggio" allegato al PTRC (Piano

Regionale di Coordinamento) approvato dalla Regione Veneto a cui si rimanda per una trattazione completa. Si tratta di un ambito che interessa il territorio pianeggiante compreso tra l'alveo del Piave a Est e quello del Brenta a Ovest. Delimitato a Nord dal margine delle colline trevigiane, l'ambito si estende da Bassano fino alle porte di Treviso, arrivando a Sud fino al limite settentrionale della fascia delle risorgive.



L'ambito si connota per la presenza dei caratteri propri della città diffusa, ove agli insediamenti residenziali sono frammisti quelli produttivo-artigianali, entrambi per lo più connotati da scarso valore edilizio-architettonico. La fascia centrale, direzione est-ovest, localizzata sull'asse che da Treviso va verso Castelfranco e Cittadella, le aree poste lungo gli assi direzione nord-sud (Treviso-Conegliano ad est e Bassano-Padova a ovest), l'area compresa tra Cittadella, Castelfranco e Bassano sono state oggetto negli ultimi decenni di un'intensa urbanizzazione, che ha portato alla crescita di una città continua, dove sovente si riconoscono i caratteri insediativi della casualità, cui si associano identità poco caratterizzate e tra loro omologhe.

Dal punto di vista della genesi geomorfologica, l'ambito è inserito, in prevalenza, tra l'alta pianura antica, ghiaiosa, costituita da conoidi fluvio-glaciali localmente terrazzati creati dai fiumi Piave,

Soligo e Brenta, e l'alta pianura recente, ghiaiosa e calcarea, costituita da conoidi e terrazzi dei fiumi alpini e secondariamente da piane alluvionali dei torrenti prealpini.

Particolare valenza paesaggistica presentano ancora numerosi esemplari di gelso, talora secolari, spesso disposti a filari sparsi per la campagna, testimonianza di un recente passato ove l'attività agricola si integrava con l'allevamento del baco da seta che richiedeva appunto la coltivazione degli alberi del gelso per disporre delle foglie con cui alimentare le larve dell'insetto. Attività che ha conosciuto notevole sviluppo grazie anche alla presenza sul territorio di numerose filande che davano lavoro alla popolazione rossanese e non solo.

Il paesaggio che si era instaurato, era quindi quello legato alla coltivazione del frumento, la piantata a gelso che forniva la foglia per l'allevamento del baco da seta maritata alla vite (soprattutto per la piccola proprietà). Altri alberi della campagna coltivata erano i pioppi bianchi (albare) e i salici, più rari il rovere e l'ontano. Numerose le siepi (cese) a delimitazione e protezione degli orti e appezzamenti, a ricordo delle antiche clausurae, o lungo il corso dei fossati e confini di proprietà.

Le concessioni di acqua furono usate come forza motrice di filande, cartiere, molini e magli.

Nel 1906, esistevano nel paese 5 filande, cresciute a 8 nel 1911 per arrivare, nel 1943, a quindici con impiegate addirittura 1000 operaie.

L'ambito si connota per la presenza dei caratteri propri della città diffusa, ove agli insediamenti residenziali sono frammisti quelli produttivo-artigianali, entrambi per lo più connotati da scarso valore edilizio-architettonico.

La fascia centrale, direzione est-ovest, localizzata sull'asse che da Treviso va verso Castelfranco e Cittadella, le aree poste lungo gli assi direzione nord-sud (Treviso-Conegliano ad est e Bassano-Padova a ovest), l'area compresa tra Cittadella, Castelfranco e Bassano sono state oggetto negli ultimi decenni di un'intensa urbanizzazione, che ha portato alla crescita di una città continua, dove sovente si riconoscono i caratteri insediativi della casualità, cui si associano identità poco caratterizzate e tra loro omologhe. Si rende pertanto necessario definire un modello di sviluppo sostenibile in grado di risolvere i fenomeni di crisi determinati dalle trasformazioni in atto.

Con riferimento agli **ambiti di paesaggio il PTRC** pone degli obiettivi ed indirizzi di qualità paesaggistica¹

“... 21. Qualità del processo di urbanizzazione.

21b. Adottare il criterio della minor perdita di naturalità e minor frammentazione ecologica nella regolamentazione dei processi di urbanizzazione.

21d. Promuovere la riqualificazione dei margini degli insediamenti urbani, intendendo le aree di transizione in rapporto alle aree agricole, come occasione per la creazione di fasce verdi e spazi di relazione.

21e. Governare i processi di urbanizzazione lineare lungo gli assi viari, scegliendo opportune strategie di densificazione o rarefazione in base alla tipologia della strada ed al contesto.

22. Qualità urbana degli insediamenti

22a. Promuovere interventi di riqualificazione del tessuto insediativo caratterizzato da disordine e frammistione funzionale.

22b. Migliorare il sistema dell'accessibilità ai centri urbani.

22c. Promuovere i processi di riconversione di aree produttive dismesse nel tessuto urbano consolidato.

22e. Promuovere la riorganizzazione delle periferie urbane, dotandole di un adeguato “equipaggiamento paesistico” anche con funzione di compensazione ambientale e di integrazione della rete ecologica.

22g. Salvaguardare e valorizzare la presenza nei centri urbani degli spazi aperti, delle aree boscate, degli orti, dei prati e dei coltivi anche residuali, quali elementi di servizio alla popolazione e di integrazione della rete ecologica.

¹ Estratto da Allegato “D” – “Atlante Del Patrimonio Culturale, Architettonico, Archeologico E Paesaggistico” del PT.C.P.

26. Qualità urbanistica ed edilizia degli insediamenti produttivi.

26a. Individuare linee preferenziali di localizzazione delle aree produttive sulla base della presenza dei servizi e delle infrastrutture, scoraggiando l'occupazione di territorio agricolo non infrastrutturato.

26b. Promuovere il riordino urbanistico delle aree produttive esistenti in vista di una maggiore densità funzionale e un più razionale uso dei parcheggi e degli spazi pubblici, dell'approvvigionamento e della distribuzione dell'energia, dei servizi comuni alle imprese e dei servizi ai lavoratori.

26d. Promuovere un migliore inserimento paesaggistico ed ambientale delle aree produttive (compresi gli allevamenti zootecnici intensivi), anche sulla base di adeguati studi sulla percezione visiva e sociale.

26e. Promuovere interventi di riordino e riqualificazione delle zone industriali ed artigianali in senso multifunzionale, con particolare attenzione al commercio al dettaglio, ai servizi alle imprese ed ai lavoratori, alla continuità d'uso degli spazi anche al di fuori degli orari di lavoro.

26f. Incoraggiare iniziative di riqualificazione degli spazi aperti delle aree produttive esistenti e indirizzare il progetto di quelle nuove verso una maggior presenza di vegetazione ed aree permeabili, anche con funzione di compensazione ambientale e integrazione della rete ecologica.



6_PATRIMONIO STORICO-ARCHITETTONICO

Sul territorio comunale di Rossano Veneto sono presenti due Ville di interesse monumentale:

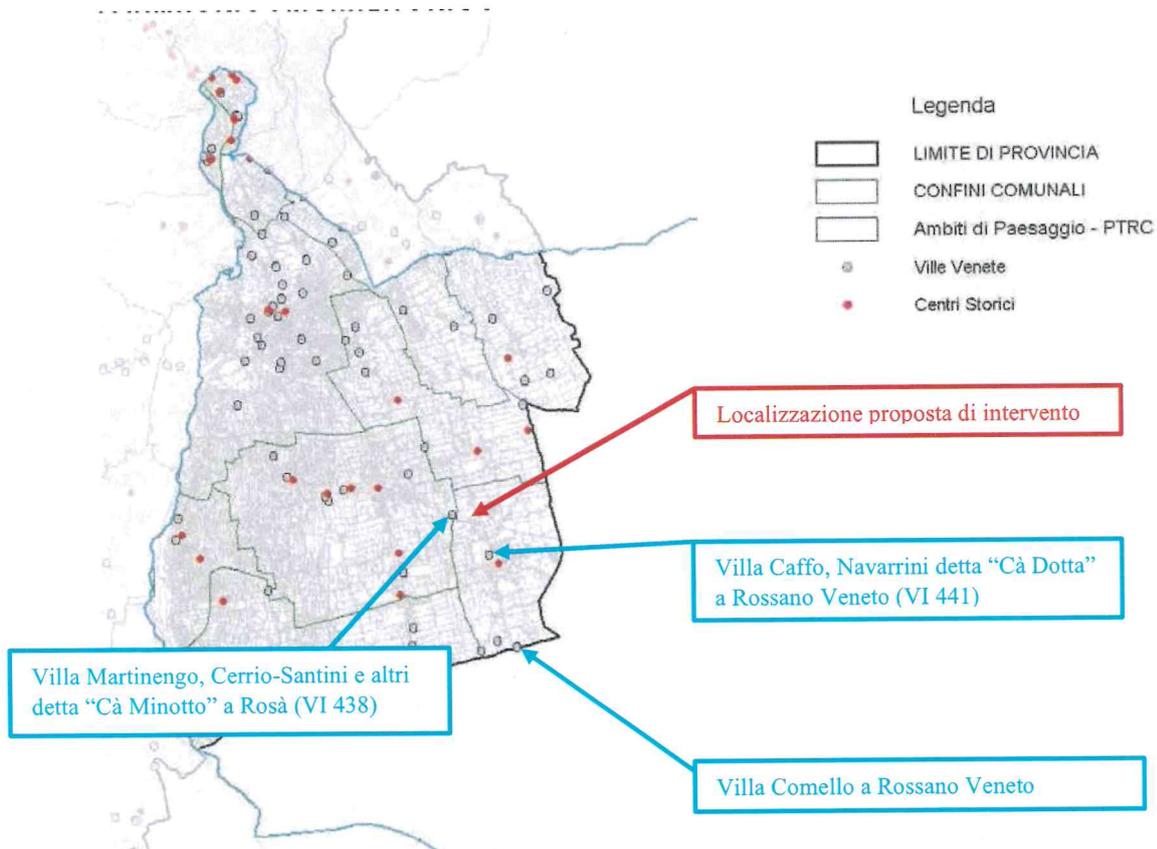
- villa Caffo Navarrini Cecchele;
- villa Comello.

La Villa Martinengo, Cerrio-Santini e altri detta "Cà Minotto" è sita in Comune di Rosà. Non sono invece presenti elementi/vincoli archeologici sul territorio.

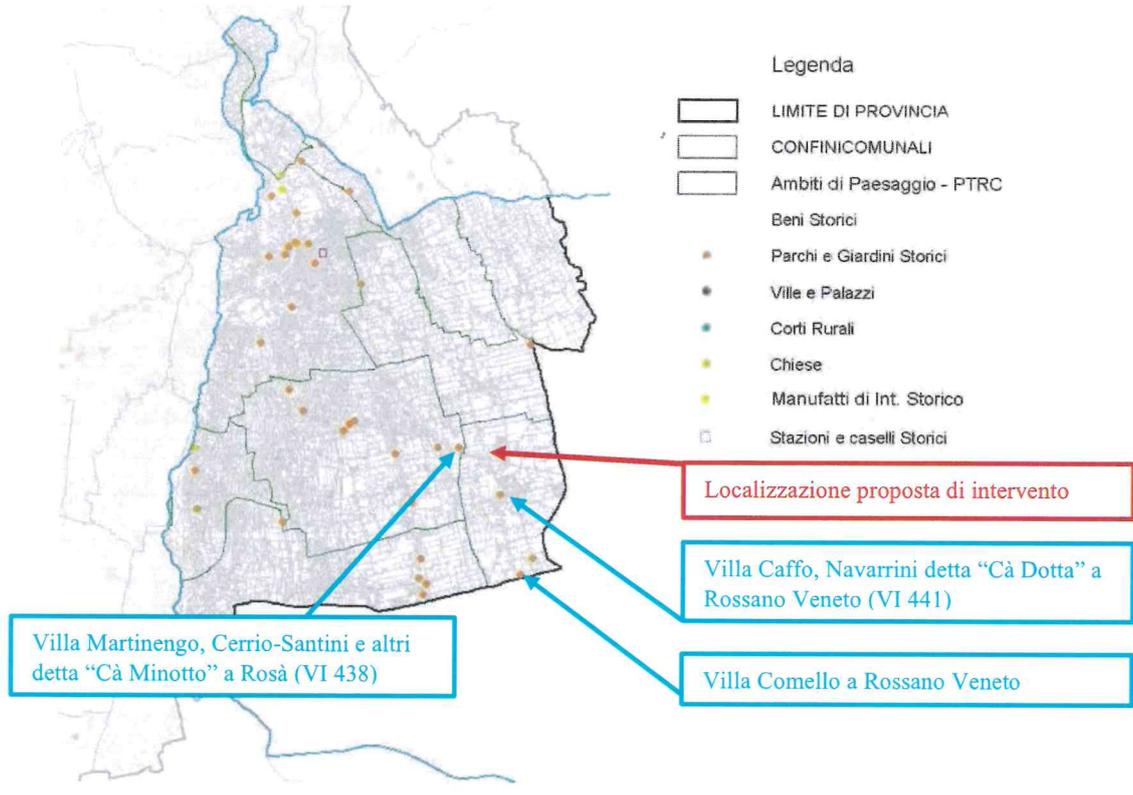
*In particolare l'area oggetto di proposta di intervento ricade (seppur a margine, est) nell'ambito del contesto figurativo previsto dal PTCP di Vicenza relativo alla "Villa Veneta di particolare interesse provinciale" denominata **Villa Martinengo, Cerrio-Santini e altri detta "Ca' Minotto"** (cod. VI438) censita con la scheda n. 59 nell'Allegato A dello stesso PTCP e collocata nel vicino comune di Rosà.*

La villa, sul territorio del vicino comune di Rosà, estende il Contesto figurativo anche entro il comune di Rossano, e comprende seppure a limite, l'area oggetto di Variante. Tale contesto è riportato anche nei piani urbanistici comunali (PAT-PI).

Patrimonio architettonico



Emergenze di interesse storico culturale



7_VILLE VENETE DI PARTICOLARE INTERESSE PROVINCIALE (PTCP)

Il PTCP individua e riporta l'Elenco delle Ville Venete di particolare interesse provinciale (disciplinate dall'art. 46 delle NT del PTCP).

Il contesto di studio interessato dalla proposta di intervento è caratterizzato dalla presenza di Villa Martinengo, Cerrio-Santini e altri detta "Cà Minotto" a Rosà.

PTCP, Nome Tecniche, Allegato "A"

Elenco delle Ville Venete di particolare interesse provinciale

(Art. 46)

N.	N. scheda	N. progressivo catalogo IRVV, denominazione ed ubicazione
1	1	VI 002 Villa Dal Vermo, Pigafetta ad Agugliaro
2	2	VI 003 Villa Saraceno Franchin ad Agugliaro
3	2	VI 005 Villa Saraceno detta "della Trombe" ad Agugliaro
4	3	VI 011 Villa Erizzo detta "Ca Brusa" a Lovelo di Albettono
5	4	VI 025 Villa Francesechini ad Aregnano
6	5	VI 067 Villa Buroncelli, Rezzonico, Borella a Bassano del Grappa
7	6	VI 098 Villa Diedo detta "delle Rose" a Breganze
8	7	VI 144 Villa Mezzalira-Milan a Bressanvido
9	8	VI 156 Villa Capra a Santa Maria di Camisano
10	9	VI 158 Villa Repeta, Bressan a Campiglia dei Berici
11	10	VI 161 Villa Morosini, Cappello a Cartigliano
12	11	VI 174 Villa Piovene da Schio a Castelgomberto
13	12	VI 183 Villa Trissino a Cornedo Vicentino
14	13	VI 186 Villa Bissari Sforza detta "San Carlo" a Costabissara
15	13	VI 187 Villa Bissari Sforza detta "Il Castello" a Costabissara
16	14	VI 188 Villa Franceschini, De Sandri detta "Ca Gardellina" a Costabissara
17	15	VI 190 Villa Fadnelli, Surpicej detta "dei Veneziani" a Croazzo
18	15	VI 191 Villa Farinon detta "del Sole" a Croazzo
19	15	VI 195 Villa Scuola Camerini detta "il Castello" a Croazzo
20	15	VI 196 Villa Sarta, Giacomi a Croazzo
21	16	VI 209 Villa Porto, Milan Massari a Vivarò di Dueville
22	16	VI 210 Villa Da Porto Casarotto a Vivarò di Dueville
23	17	VI 240 Villa Ferramosca, Sesso a Barbano di Grisignano di Zocco
24	18	VI 244 Villa Canal Fioccardo Rossi a Grumolo delle Abbadesse
25	18	VI 246 Villa Fracasso, Lampertico a Sarmege di Grumolo delle Abbadesse
26	18	VI 247 Villa Godi, Da Porto Bissari a Sarmege di Grumolo delle Abbadesse
27	18	VI 248 Villa Volpe, Godi, Da Porto Bissari a Sarmege di Grumolo delle Abbadesse
28	18	VI 249 Villa Modena, Lioy, Piovene a Vancinuglio di Grumolo delle Abbadesse
29	19	VI 251 Villa Branzo Loschi a Isola Vicentina
30	20	VI 254 Villa Casentini detta "La Colombara" a Isola Vicentina
31	21	VI 261 Villa Garzadori, Da Schio detta "Grotta dei Marinali" a Costozza di Longare
32	21	VI 262 Villa Zoga, Godi, Miotto a Costozza di Longare
33	21	VI 263 Villa Zoga, Godi, Crescenzo-Turato a Costozza di Longare
34	21	VI 264 Villa Molin, Trento, Da Schio detta "Ca' Molina" a Costozza di Longare
35	21	VI 265 Villa Morlin, Trento, Carli detta "Folia" a Costozza di Longare
36	22	VI 267 Villa Rigù, Zambon-Zanini a Bugano di Longare
37	23	VI 269 Villa Dottori, Scaroni detta "Palazzo Bianco" a Lumignano di Longare
38	21	VI 271 Villa Morlini, Trento, Baschiroto detta "Casa dei Buoni Fanciulli" a Costozza di Longare
39	21	VI 272 Villa Trento, Da Schio a Costozza di Longare

N.	N. scheda	N. progressivo catalogo IRVV, denominazione ed ubicazione
40	21	VI 273 Villa Trento, Valmarana, Carli a Costozza di Longare
41	24	VI 277 Villa Giovanelli, dei Padri Pavoniani detta "San Fermo" a Lonigo
42	24	VI 280 Villa Pisani, detta la "Rocca Pisana" a Lonigo
43	25	VI 290 Adiacenze di Villa Da Porto, Collocati, Di Thiene a Molina di Malo
44	26	VI 291 Barco di Villa Gualtini a San Tomo di Malo
45	27	VI 293 Villa Muzani, Castellani, Fancion a Malo
46	28	VI 306 Villa Dalle Laste, Favero-Raselli a Marsan di Marostica
47	29	VI 311 Villa Angaran delle Stelle, Cattaneo a Mason Vicentino
48	30	VI 313 Villa Loschi Cerato, Gualtiero a Mason Vicentino
49	31	VI 316 Castello Maltraverso a Montebello Vicentino
50	32	VI 322 Villa Cordellina a Montebello Maggiore
51	33	VI 325 Villa Gualdo a Montebello Maggiore
52	34	VI 343 Villa Chiericati Roi a Montebelluna
53	35	VI 344 Castello Maltraverso, Grimani, Marcello, Sorlini a Montebelluna
54	36	VI 345 Villa Colze, Feriani a Colze di Montebelluna
55	37	VI 352 Villa Loschi, Zileri Dal Vermo, Motterle a Biron di Montebelluna
56	38	VI 363 Villa Porto a Montebelluna
57	39	VI 366 Villa Fanton, De Guio, Baretta detta "Giulia" a Mossano
58	40	VI 367 Villa Bertoli, Carampin, Martini a Ponte di Mossano
59	41	VI 368 Villa Pigafetta, Camerini a Monfruglio di Mossano
60	42	VI 376 Villa Negri Miazzi, Piovene Porto Godi a Mussolente
61	42	VI 377 Villa Corradini, Zen, Cremasco a Mussolente
62	43	VI 379 Villa Barbaran, Muraro, Grassi a Nanto
63	44	VI 385 Villa Machiavello, Baccin, Carluso a Nove
64	45	VI 386 Villa Remondini, Fabris-Ferraro-Guarra-Rigo a Nove
65	46	VI 387 Villa Barbarigo a Noventa Vicentina
66	47	VI 389 Villa Brazzoduro, Pojana, Arnaldi, Prosdocimi a Noventa Vicentina
67	48	VI 391 Villa Bevilacqua, Pegoraro, Strube a Spessa di Orgiano
68	49	VI 393 Villa Fracanzan, Dal Ferro, Piovene a Orgiano
69	50	VI 399 Villa Verlato, Fracanzan, Chiappin a Piovene Rocchette
70	51	VI 402 Villa Miniscalchi Frizzo, Schenato a Pojana Maggiore
71	51	VI 403 Castello Paltinieri, Pojana a Pojana Maggiore
72	52	VI 415 Villa Galvani, Grimani, Rigon a Quinto Vicentino
73	53	VI 416 Villa Tacchi, Fagan a Quinto Vicentino
74	54	VI 418 Villa Todescato, De Tacchi, Piazza detta "Ca' Prigioni" a Quinto Vicentino
75	55	VI 425 Villa Cornaro, Mosenigo, dell'ordine Fatebenefratelli a Romano d'Ezzelino
76	56	VI 430 Villa Cabianca, Negri, Mioni, Battaglia a Romano d'Ezzelino
77	56	VI 431 Villa Stecchini a Romano d'Ezzelino
78	57	VI 435 Villa Diedo, Diedo-Holdi, Favretti a Rosà
79	58	VI 437 Villa Delfo, Delfo, Delfo, Castellan, Delfo
80	59	VI 438 Villa Martinengo, Cerrio-Santini e altri detta "Cà Minotto" a Rosà
81	60	VI 440 Villa Meneghetti, Zanchetta a Rosà
82	61	VI 441 Villa Carfo, Navarini detta "Ca Dotta" a Rossano Veneto
83	62	VI 445 Torre Barbarano, Dolfin, Cantarella a Campolongo di San Germano dei Berici
84	62	VI 447 Villa Priuli, Cabianca, Lazzarini a Villa Del Ferro di San Germano dei Berici

80	59	VI 438 Villa Martinengo, Cerrio-Santini e altri detta "Cà Minotto" a Rosà
----	----	---------------------------------------------------------------------------

art. 46 - le ville venete di particolare interesse provinciale¹⁵.

1. Tra le Ville Venete risultanti dal catalogo "La Provincia di Vicenza", pubblicato dall'Istituto Regionale per le Ville Venete, è riconosciuto un particolare interesse alle Ville di cui agli allegati A e B.

2. **DIRETTIVE:** I Comuni in sede di redazione dello strumento urbanistico, recepiscono i contesti figurativi e i conii visuali riportati nell'allegato A delle presenti norme e li disciplinano in analogia a quanto previsto per le invariati del PAT (art. 13, comma 1, lettera b) LR 11/2004).

3. Il PAT può meglio precisare i perimetri e derogare alle prescrizioni relative ai contesti figurativi previa adeguata motivazione e predisposizione di studi specifici, senza che ciò costituisca variante al PTCP. Sono comunque fatte salve le previsioni dei PAT adottati prima della adozione del PTCP.

4. **DIRETTIVE:** per le aree comprese all'interno dei contesti figurativi delle Ville Venete di particolare interesse provinciale, lo strumento urbanistico comunale formula norme per la diretta attuazione e disciplina specifica delle seguenti direttive:

a. Garantire la conservazione dei conii ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni, anche mediante la creazione di quinte o di elementi mitigatori atti a valorizzare la visibilità d'insieme degli stessi;

- b. Mantenere e valorizzare gli elementi naturali del territorio storico-agrario circostante, quali parchi e giardini, broli, viali, filari, siepi autoctone, fossati, evitando smembramenti e/o separazione tra edifici e contesto paesaggistico, che possano compromettere l'integrità e le relazioni con l'intorno; si dovrà altresì evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- c. Salvaguardare la visibilità complessiva e i limiti del contesto figurativo, con schermature arboree per mascherare situazioni insediative esterne incongrue con l'oggetto della tutela;
- d. Disporre norme di incentivazione alla conservazione dei contesti attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree, da realizzarsi anche con forme di accordo tra pubblico e privato;
- e. Programmare e incentivare l'eliminazione di eventuali elementi detrattori del paesaggio o di edificazione incongrua per migliorare la percezione visiva del contesto, anche mediante forme di credito edilizio incentivato, prevedendo la demolizione con eventuale ricostruzione o accorpamento in posizione congrua degli edifici o manufatti deturpanti;
- f. Programmare ed incentivare la eliminazione di cartellonistiche pubblicitarie, impedirne la installazione di nuove, per non compromettere la pubblica percezione del bene sottoposto a tutela.; e/o sostituire eventuali guard-rail (considerati come elementi che deturpano le vedute delle Ville Venete) con altre tipologie di protezione stradale consone ai luoghi per aspetti paesaggistici e storici;
- g. Evitare interventi infrastrutturali e tecnologici (linee elettriche, impianti tecnologici...) incompatibili, che alterino la percezione unitaria del complesso monumentale o ne compromettano l'integrità e le relazioni con il contesto.

5. DIRETTIVE PER GLI INTERVENTI EDILIZI:

a. Per le zone agricole presenti all'interno del contesto figurativo, lo strumento urbanistico comunale prevede le possibilità di edificabilità ai sensi della normativa regionale, art. 44 della L.R. 11/2004 e sue successive modifiche, e degli atti di indirizzo assunti dalla giunta regionale, e con le deroghe ivi previste.

Prevede inoltre disposizioni per la mitigazione mediante piantumazione di fasce tampone arboreo – arbustive, con specie autoctone, finalizzate a ridurre gli effetti di disturbo, soprattutto in termini visivi, rispetto al contesto figurativo. In particolare, per eventuali nuovi silos a servizio delle aziende agricole prossime al bene tutelato, il PRC indicherà la tipologia edilizia e gli indici stereometrici più consoni e meno impattanti.

b. Aree di nuova edificazione – diverse dalla edificabilità in zona agricola di cui sopra - all'interno dei contesti figurativi, potranno essere attuate solo ove già previste dagli strumenti di pianificazione comunale vigenti prima della data di adozione del PTCP.

In ogni caso gli interventi di nuova edificazione dovranno essere riconsiderati prevedendo: per le destinazioni residenziali caratteristiche tipologiche degli edifici (tipologia, materiali, tecniche costruttive, cromatismi) che si inseriscano armonicamente nel paesaggio, con altezze massime fuori terra non superiori all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti; nel caso di zone di espansione senza un piano attuativo, gli edifici non possono superare altezze compatibili con quelle presenti nelle aree contigue ed in ogni caso compatibili con il mantenimento dei coni visuali individuati nel contesto figurativo; per le altre destinazioni dovrà essere previsto lo studio di soluzioni planivolumetriche orientate alla riduzione dell'impatto visivo degli edifici, anche con accorgimenti progettuali relativi ad una congrua ubicazione dei manufatti e all'utilizzo di opere di mitigazione o schermatura.

Il comune potrà introdurre norme finalizzate a incentivare il trasferimento delle volumetrie all'interno di ambiti non tutelati;

La procedura dello Sportello Unico Attività Produttive che comporta la variazione degli strumenti urbanistici comunali è possibile, ma non può introdurre nuove aree a destinazione produttiva.

È possibile l'ampliamento di cimiteri esistenti, secondo le procedure previste dalla vigente normativa urbanistica e sanitaria.

Sono fatte salve le disposizioni contenute negli strumenti urbanistici attuativi anche solo adottati alla data dell'adozione del presente Piano.

c. Per gli edifici esistenti compresi nei contesti figurativi i Comuni, in sede di pianificazione, devono escludere gli interventi edilizi che possono compromettere il contesto figurativo stesso. In particolare devono essere esclusi gli interventi che comportino l'aumento dell'altezza rispetto all'altezza massima degli edifici preesistenti e circostanti. Sono possibili accorpamenti di fabbricati condonati,

laddove l'intervento edilizio, rispettoso della tipologia rurale tipica, comporti un miglioramento dell'impatto visivo dei fabbricati compresi nei contesti figurativi;

d. Il piano degli interventi comunale indica norme affinché per ogni intervento edilizio, il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti sia in armonia con la bellezza del contesto figurativo; inoltre vieta interventi che comportino inquinamento, in particolare sonoro o luminoso.

e. I Comuni individuano le attività incompatibili con l'esigenza di tutela e decoro del contesto figurativo, e ne prevengono l'insediamento oltre a individuare forme incentivanti per il trasferimento di quelle esistenti;

f. I Comuni possono individuare all'interno del contesto figurativo ambiti per i quali si rende necessario un intervento di ristrutturazione urbanistica e/o di ridisegno urbano al fine di ricondurre l'esistente a un assetto coerente al contesto paesaggistico e migliorativo della situazione preesistente.

g. Sono fatte salve eventuali previsioni viabilistiche di 1°, 2° e 3° livello individuate nelle tavole del PTCP che ricadono all'interno dei contesti figurativi a condizione che siano individuate opportune misure di mitigazione in fase di progettazione. Tali misure sono proposte dal Comune e approvate dalla Giunta Provinciale entro 90 giorni.

6. PRESCRIZIONI: Ai fini della tutela delle pertinenze e dei contesti figurativi delle Ville Venete, sino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al PTCP, valgono le seguenti prescrizioni:

a. sono ammessi gli interventi di cui all'art.3 comma 1 lett. a) b) c) d) del T.U. 380/2001. Eventuali ampliamenti e nuove costruzioni sono ammessi solo ove già consentiti dallo strumento urbanistico vigente alla data di adozione del presente piano e previa applicazione della procedura di riconsiderazione prevista dal precedente comma 5, lett. b); per la zona agricola le mitigazioni ai sensi del comma 5 lett. a).

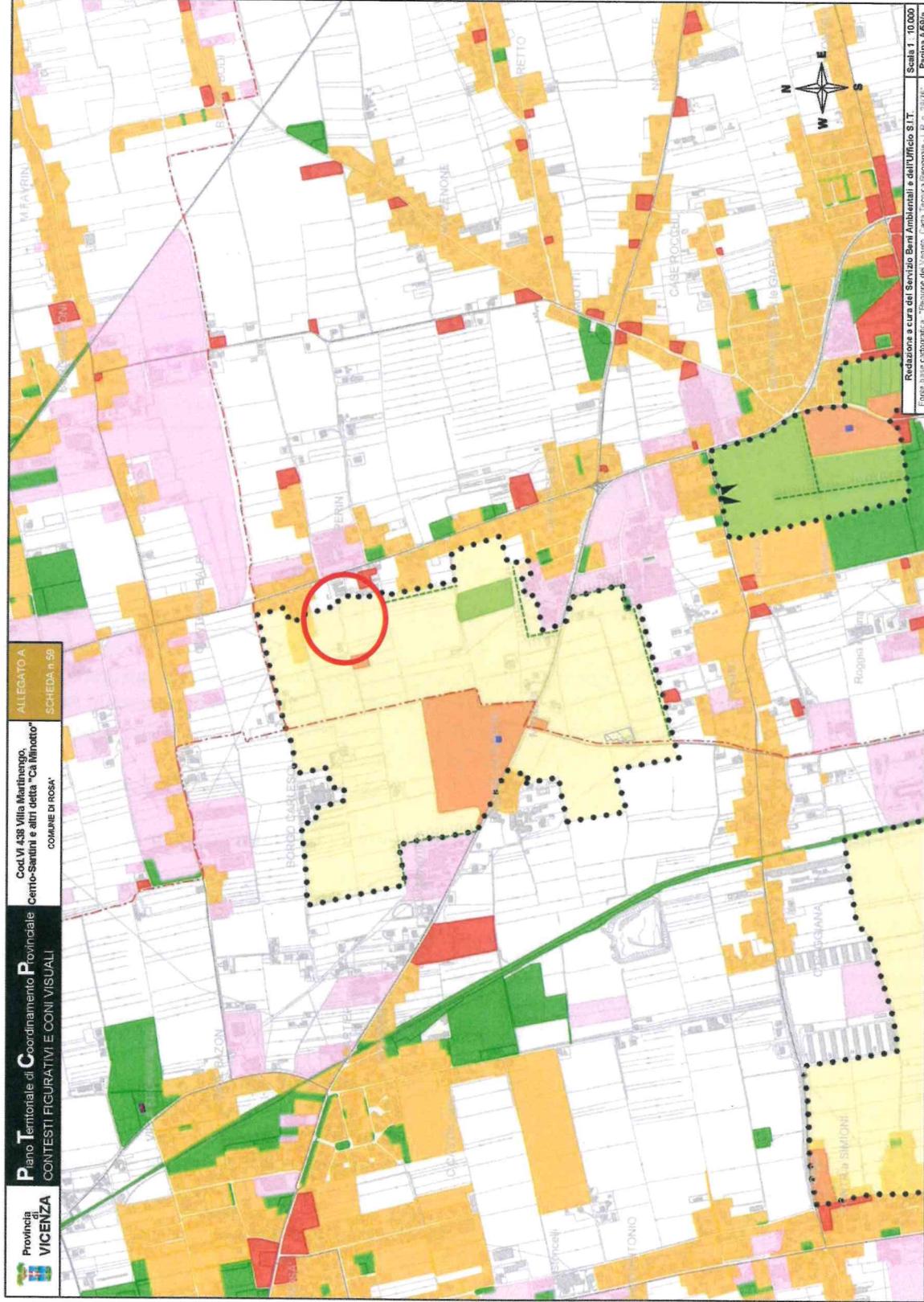
b. Non è ammessa l'apertura di nuove cave e miniere a cielo aperto e l'ampliamento di quelle esistenti, e altri usi del territorio che vadano a modificare in modo permanente la morfologia del suolo.

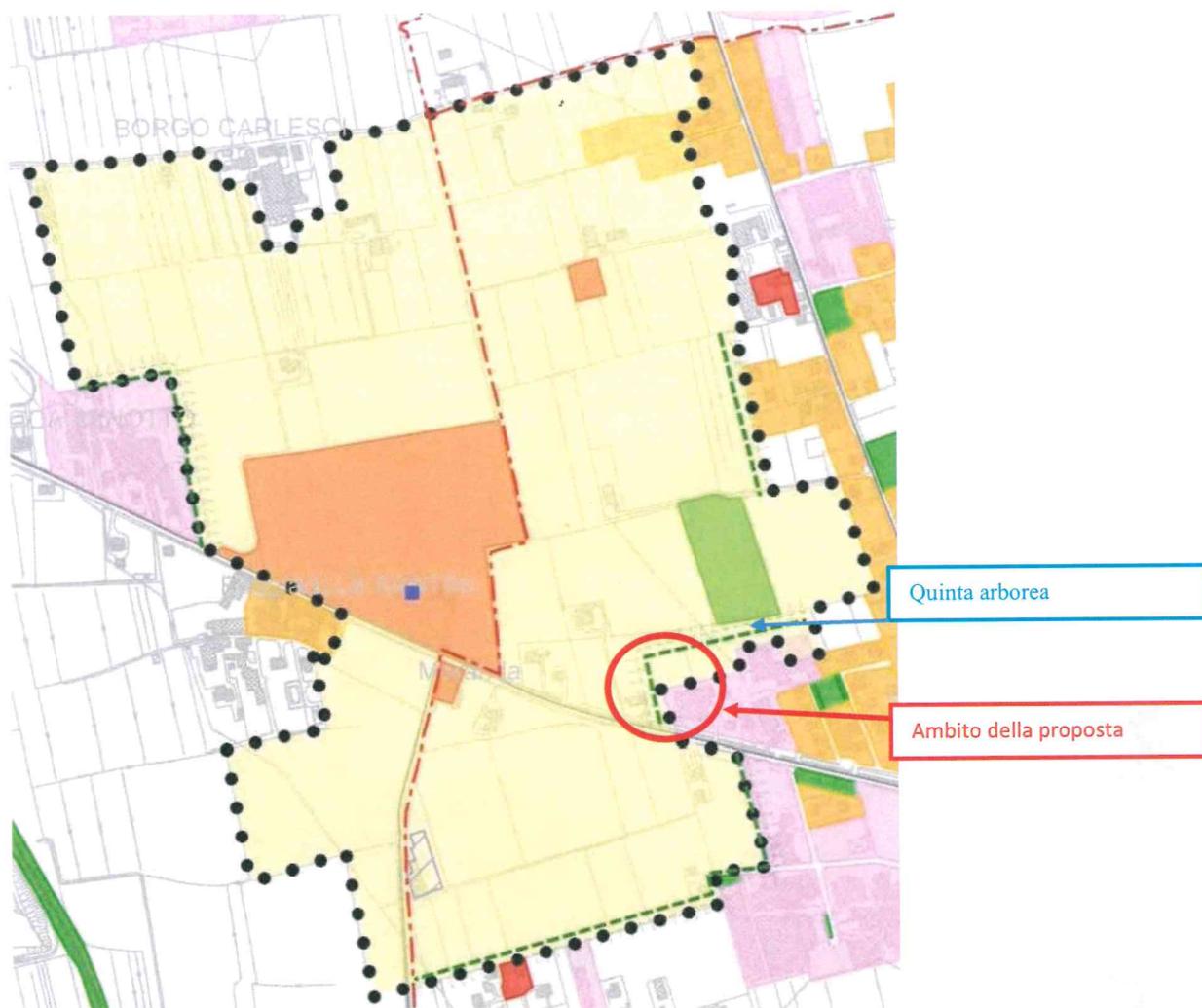
c. Sono fatte salve le disposizioni contenute negli strumenti urbanistici attuativi anche solo adottati alla data dell'adozione del presente Piano.

d. È vietata la demolizione di immobili che, pur essendo esterni alla pertinenza diretta della Villa, risultano storicamente e funzionalmente ad essa collegati.

7. Per le ville venete di particolare interesse provinciale, valgono le direttive generali dell'art. 45 comma 2 e le prescrizioni previste dall'art 45 comma 4 delle presenti norme.

Villa Martinengo, Cerrio-Santini e altri detta "Cà Minotto" (VI 438) a Rosà





La proposta ricade all'intero del contesto figurativo della **Villa Martinengo, Cerrio-Santini e altri detta "Cà Minotto" (VI 438) a Rosà** e dal parco annesso rispetto ai quali l'area di intervento risulta non soltanto marginale, ma anche separata da alcuni elementi che si interpongono tra la parte di valore e la proposta di intervento.

In particolare fra il contesto di intervento e la Villa ad ovest si frappongono dei lotti edificati accessibili direttamente dalla "SR 245".

In prossimità dell'area oggetto di proposta, all'**interno del contesto figurativo** è leggibile un tessuto insediativo che si è consolidato ed è caratterizzato:

- dalla presenza di un limitato insediamento residenziale (posto ad ovest della proposta progettuale);
- dalla presenza di strutture produttive poste a sud della SR 245 (in fronte all'area oggetto di intervento).

Immediatamente all'esterno del contesto figurativo della Villa il tessuto insediativo "misto", ospita aree residenziali e produttive già densamente utilizzate sia ad est, sia a sud oltre la SR 245.

Il PTCP individua in corrispondenza dell'area interessata dalla proposta di "variante SUAP" l'indicazione progettuale di realizzare una "quinta arborea".

Tale indicazione progettuale si configurerebbe come elemento progettuale importante per delimitare e riprogettare "il margine del costruito" garantendo una adeguata mitigazione paesaggistica del contesto.

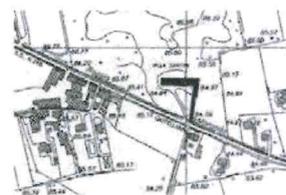
**Villa Martinengo,
Cerrio-Santini e altri
detta "Cà Minotto" (VI
438) a Rosà**

Comune: Rosà
Frazione: Rosà
Località: Ca' Minotto
Via Giuseppe Garibaldi, 65

Villa Ca' Minotto

Dati catastali: F. 4, m. 107
CTR: 104 NO

Irrv: VI438 - 00002931



Veduta principale.



Facciata dell'oratorio.



La barchessa.



Atrio della villa.

Comune: Rosà
Frazione: Rosà
Località: Ca' Minotto
Via Giuseppe Garibaldi, 65

Villa Ca' Minotto

Dati catastali: F. 4, m. 107
CTR: 104 NO

Irrv: VI438 - 00002931



Veduta del retro dei corpi rustici orientali.

Centro Internazionale di Studi di Architettura Andrea Palladio

Descrizione

Situata lungo la strada che collega Castelfranco a Rosà, alla quale offre il prospetto meridionale, la villa è costituita da un corpo padronale e adiacenti annessi rurali disposti a "L", formati da una barchessa e da un lungo edificio che si sviluppa verso sud e termina sul fronte strada con la cappella gentilizia. A settentrione si estende un vasto parco che presenta all'estremità una cedraia. La villa è costituita da un corpo centrale, su due piani e mezzanino, e da due brevi ali laterali di due piani. L'asse centrale è accentuato al piano nobile da una porta-finestra poggiante sulla pronunciata cimasa retta da mensole del portone d'ingresso. La barchessa, innestata sul fianco destro, è scandita da sette arcate giganti e presenta un paramento murario a conci bugnati. In corrispondenza dei tre fornici centrali, nobilitati da paraste doriche, insiste un frontone. Due diverse strutture costituiscono i restanti corpi di fabbrica. Quella perpendicolare si eleva su due piani con al centro un portale ad arco ribassato. La villa, di origine secentesca, è stata sopraelevata, ingrandita e riqualificata in termini neoclassici nel 1832 da Giuseppe Jappelli, autore del parco all'inglese.

Contesto figurativo/paesaggistico

Il contesto agricolo, che fa da cornice al complesso, deve essere tutelato nella sua integrità. In particolare vanno salvaguardate le aree ancora verdi di fronte alla villa e i terreni agricoli che fanno da contorno al parco storico.

Bibliografia

BORDIGNON 1991, pp. 24, 26; BRENTARI 1885, p. 82; BROTTO PASTEGA 1990, p. 62; CAVALLARI MURAT 1982, p. 464; CEVESE 1971, II, p. 551; CEVESE 1971 (ed. 1980), p. 451; D'ARCAIS, ZAVA BOCCAZZI, PAVANELLO 1978, pp. 225-226; FRANCESCHETTO 1961, pp. 116-118; MANTESE 1962, p. 303; MANTESE 1977; SEMENZATO 1963, p. 243.

8_ORTOFOTO – SERIE STORICHE

Nelle figure a seguire vengono riportate alcune serie storiche di ortofoto.

Dalle stesse emerge come la **Villa Martinengo, Cerrio-Santini e altri detta “Cà Minotto” ed il suo parco di diretta pertinenza**, abbiano mantenuto nel tempo un elevato grado di conservazione.

Ortofoto 1967



Ortofoto 1967 - Ingrandimento contesto della Villa ed indicazione dell'area oggetto di proposta di intervento

Ortofoto 1974



Ortofoto 1974 - Ingrandimento contesto della Villa ed indicazione dell'area oggetto di proposta di intervento



Localizzazione proposta di intervento

Villa Martinengo, Cerrio-Santini e altri detta "Cà Minotto" a Rosà (VI 438)



Ortofoto 2006 - Ingrandimento contesto della Villa ed indicazione dell'area oggetto di proposta di intervento

Dall'osservazione delle ortofoto nelle differenti serie storiche (anni 1967 – 1974 – 2006) emerge come il parco di pertinenza della Villa abbiano mantenuto intatta la conformazione nel tempo. Nonostante negli anni l'urbanizzazione del territorio è stata particolarmente importante, nel contesto della Villa sono evidenti e leggibili i segni territoriali del paesaggio naturalistico quali filari e tessitura dei terreni coltivati.

L'intervento proposto non dovrà pertanto intaccare gli elementi di lettura paesaggistica e naturalistica ma coerentemente con le indicazioni prescrittive del PTCP dovrà rafforzarne la trama.

Da tale approfondimento ne deriva l'esigenza di inserire delle **quinte arboree in corrispondenza dell'area di intervento atte a:**

- Mitigare l'inserimento della proposta progettuale;
- Implementare e consolidare le reti ecologiche esistenti e la trama dei filari.

Ortofoto 2021 (google-maps)



9 LETTURA DEL PAESAGGIO URBANO LOCALE

L'area di intervento è interessata da un contesto figurativo di Villa Veneta individuato dal PTCP di Treviso e relativo alla Villa Martinengo, Cerri Santini detta Ca'Minotto (cod. VI438) censita con la scheda n. 59 nell'Allegato A dello stesso PTCP di Vicenza.

La villa, sul territorio del vicino comune di Rosà, estende il Contesto figurativo anche entro il comune di Rossano Veneto e comprende seppure nel "limite di bordo ad est", l'area interessata dalla proposta di Variante.

Tale contesto è riportato anche nei piani urbanistici comunali (PAT-PI).

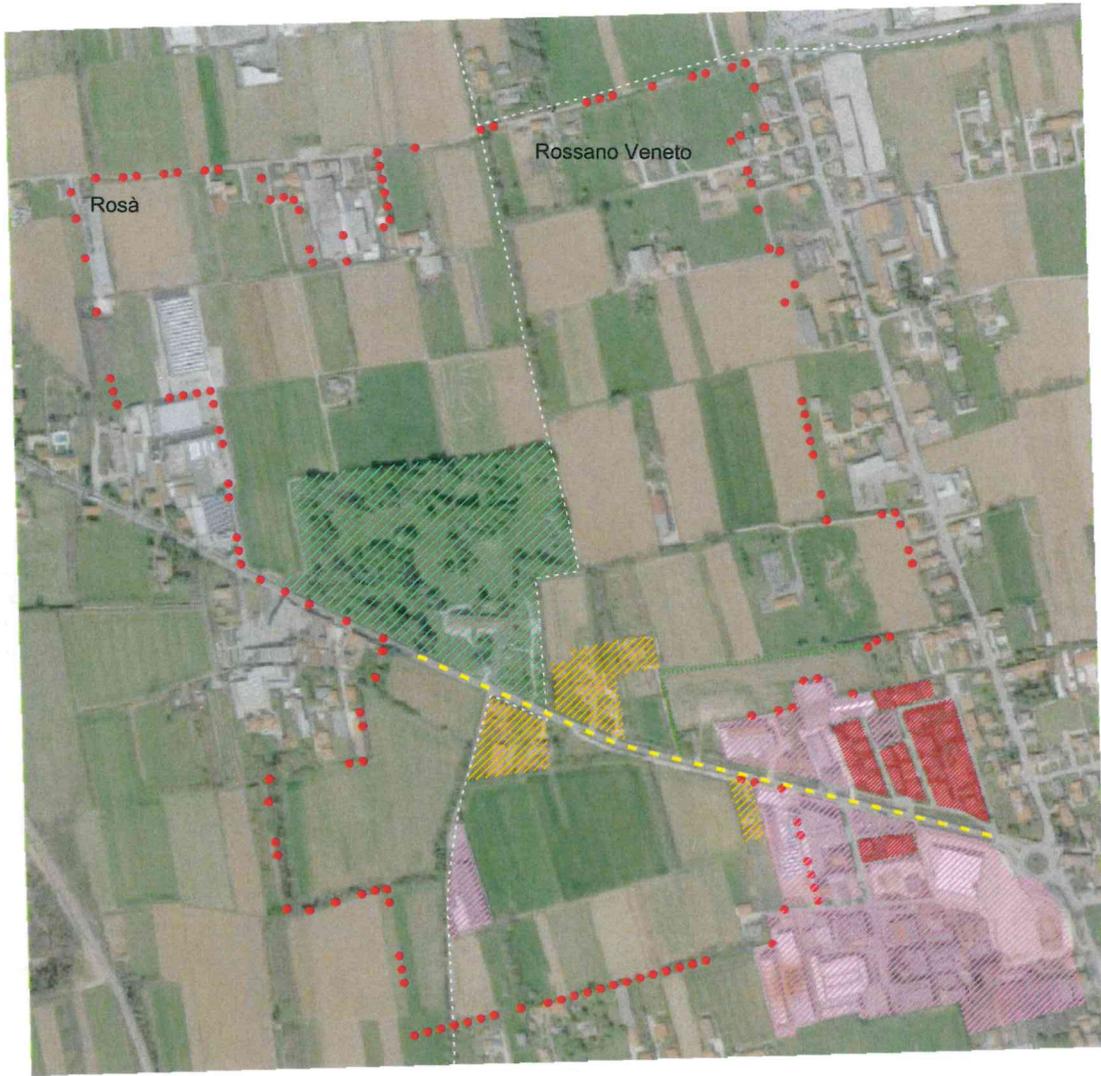
Va anche ribadito che l'area del contesto in cui si valuta l'intervento è compresa tra un limitato insediamento residenziale (ad ovest) e aree produttive già utilizzate (consolidato produttivo) ad est, ed anche a sud oltre la SR 245.

Nello specifico l'ambito a sud è stato oggetto di ampliamenti produttivi SUAP in aderenza alla zona produttiva esistente.

Allo stato attuale si evidenzia che:

- l'area oggetto di intervento risulta distante dall'oggetto di valore (villa-parco) e ne è separata da alcuni elementi fisici di importante dimensione e ruolo (vedi schemi 1 e 2 seguenti);
- l'area in oggetto non è caratterizzata da elementi o visuali di valore paesaggistico; la stessa presenta caratteristiche di poco interesse dovuti alla posizione di bordo dell'area produttiva;
- il progetto prevede la sistemazione del margine dell'edificazione tra il nuovo fabbricato e il bordo dello spazio rurale con alberature ad alto fusto finalizzate alla mitigazione tra il tessuto produttivo e quello agricolo. L'obiettivo è di migliorare la situazione paesaggistica esistente con piantumazioni a verde.

SCHEMA DELLE FUNZIONI ATTUALI



Confine comunale



PTCP - Contesto figurativo Villa 'Cà Minotto'



PTCP - quinte arboree



Parco della Villa 'Cà Minotto'



Tessuto insediativo prevalentemente produttivo



Tessuto insediativo prevalentemente residenziale

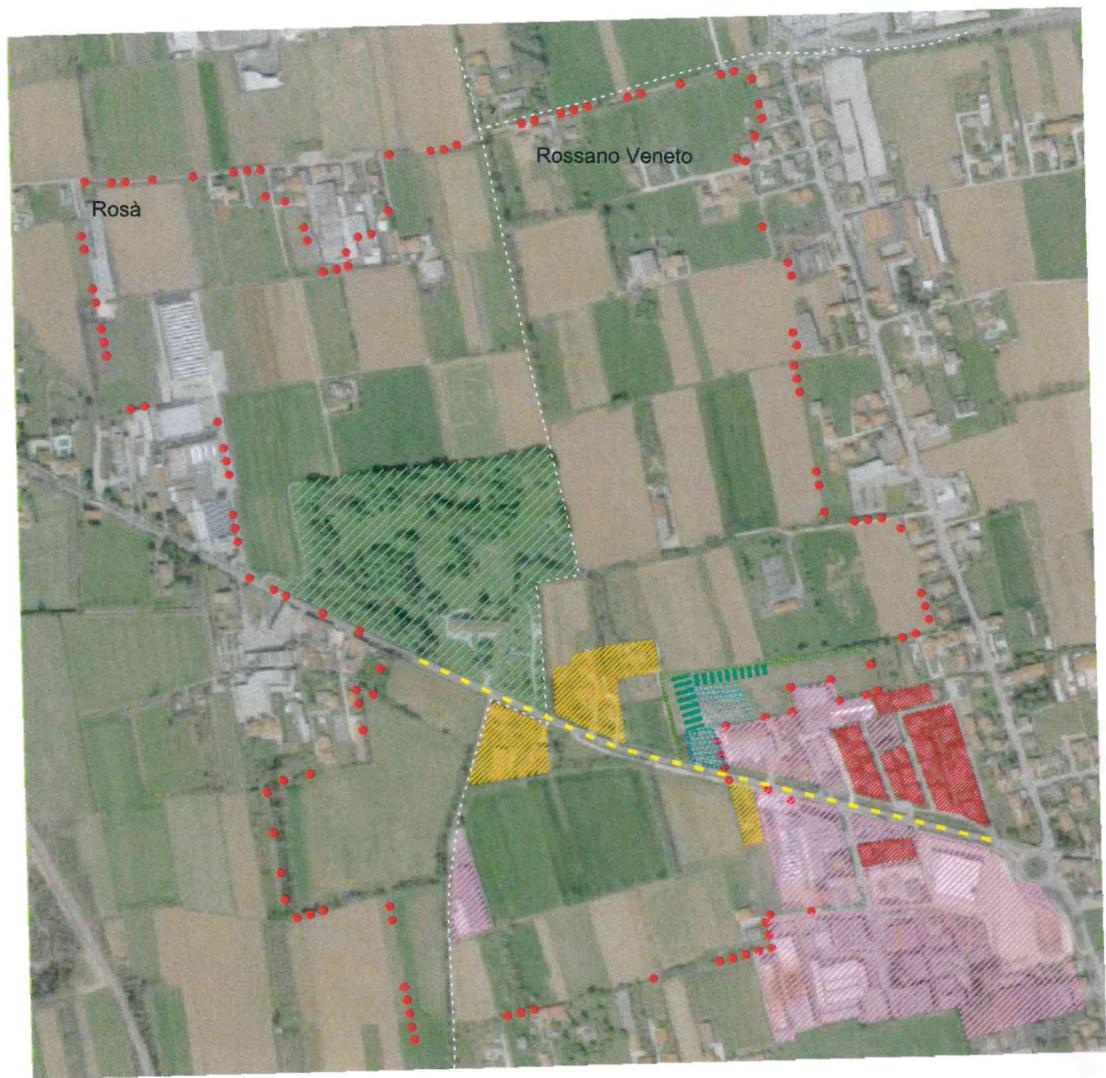


Edilizia sparsa



Strada Regionale n. 245

SCHEMA DELLE FUNZIONI CON INSERIMENTO DELLA PROPOSTA DI PROGETTO



-  Confine comunale
-  PTCP - Contesto figurativo Villa 'Cà Minotto'
-  PTCP - quinte arboree
-  Parco della Villa 'Cà Minotto'
-  Tessuto insediativo prevalentemente produttivo
-  Tessuto insediativo prevalentemente residenziale
-  Edilizia sparsa
-  Ambito relativo alla proposta di progetto inerente la sistemazione dei manufatti esistenti e la realizzazione di un nuovo fabbricato produttivo
-  Ambito dell'accordo n. 48 ai sensi art. 6, LR 11/2004 approvato con DCC n.37/2018.
-  Mitigazione con quinte arboree

10_CARATTERISTICHE DEL PROGETTO²

L'intervento che si propone riguarda la realizzazione di un nuovo fabbricato artigianale da costruirsi a nord della proprietà, la ristrutturazione e ampliamento del fabbricato esistente, la realizzazione di un nuovo accesso alla proprietà, la realizzazione di parcheggi pubblici e opere di urbanizzazione in adiacenza del nuovo ingresso in progetto, realizzazione di recinzione lungo i confini di proprietà con messa a dimora di alberature e siepi.

Fabbricato produttivo

Detto nuovo fabbricato, da costruirsi a nord della proprietà sui mappali 376-377 sarà eretto con l'utilizzo di strutture prefabbricate, ed in particolare verranno posti in opera travi orizzontali e pilastri in C.A.P., i tamponamenti del nuovo capannone saranno realizzati con pannelli in cls di finitura grigia a vista fondo cassero dello spessore di cm 30 per i lati est, nord e sud, mentre per il lato sud è prevista la posa di pannelli sempre del tipo prefabbricato con finitura in graniglia di marmo di colore grigio scuro.

La copertura sarà costituita da travi in c.a.p. con sezione trasversale a "V", poste in opera a secco su cuscinetti in neoprene e fissate alle travi primarie sempre in c.a.p. con appositi agganci meccanici, tra una trave e l'altra della copertura saranno poste in opera delle coppelle curve con intradosso liscio da getto contro cassero. Il manto di copertura sarà realizzato mediante la posa di lastre nervate in acciaio zincato preverniciato e pretrattato spessore 6/10, colore bianco grigio, fissate alle coppelle di cui sopra, previa posa di listoni di legno, con appositi tasselli.

Come indicato negli elaborati grafici, la maggior parte delle coppelle di copertura saranno inclinate con la parte più alta rivolta verso nord in modo da ricavare le finestrate a "shed" sulla copertura.

Lo smaltimento delle acque di copertura avverrà mediante appositi bocchettoni di scarico in lamiera preverniciata, convogliata nei canali di gronda.

La pavimentazione sarà in cls lisciato con spolvero antipolvere al quarzo.

L'edificio sarà dotato di otto portoni tre sul lato sud, uno ad ovest e quattro sul lato nord, tali portoni del tipo a "libro" avranno telaio in ferro tubolare zincato successivamente tinto, all'interno del telaio il tamponamento sarà costituito da pannelli del tipo sand-wich con ai lati lamiera zincata preverniciata.

Le superfici finestrate così come pure le superfici areanti soddisfano la quantità minima necessaria sia a livello di illuminazione sia a livello di areazione.

Nel nuovo edificio verranno realizzati sia l'impianto elettrico, sia l'impianto termo idraulico e di riscaldamento (quest'ultimo solo per la zona uffici e servizi) secondo l'esigenze dell'attività e nel rispetto delle vigenti normative.

Il progetto prevede, sull'angolo sud/ovest e all'interno del prefabbricato, la realizzazione di un piccolo blocco uffici per la gestione ordinaria, oltre a dei bagni con spogliatoio e docce. Detto blocco sarà realizzato in opera, quindi con strutture verticali costituite da pilastri in cls, mentre quelle orizzontali da architravi e travi sempre in cls, i solai infrapiano saranno del tipo predalles, i tamponamenti saranno in muratura di cotto nei vari spessori.

Tutti i servizi igienici con i relativi antibagni, i locali a "docce" e gli spogliatoi, saranno intonacati al civile e avranno pavimentazioni e pareti tutti rivestiti con mattonelle di ceramica, i due uffici in progetto saranno intonacati al civile, e avranno pavimentazione in monocottura. I fori finestra saranno tamponati con dei serramenti in alluminio a taglio termico e appositi vetri, garantendo comunque sempre le superfici minime areanti ed illuminanti.

Sul fronte sud del fabbricato in progetto, e parte del fronte ovest è prevista la realizzazione di una piccola pensilina in ferro per una larghezza di cm 150, detta pensilina posta ad un'altezza di ml 5,70 da terra, sarà rivestita con delle lamiere preverniciate di colore grigio scuro. Sul prospetto sud e sopra la pensilina di cui sopra, è prevista la realizzazione di un mascheramento in doghe di alluminio di sezione a "z", fissate in orizzontale su montanti sempre in alluminio a sezione quadrata, il tutto verniciato a polvere con colore "effetto corten".

² Dalla relazione di progetto

Palazzina uffici

All'interno della proprietà oggetto d'intervento vi è in essere un fabbricato fatiscente, l'intervento in oggetto prevede la sua demolizione e ricostruzione sullo stesso sito, ampliandolo verso est. La nuova costruzione, come già sopra detto sarà destinata a palazzina uffici per la gestione commerciale e amministrativa dell'attività.

Il nuovo fabbricato da realizzarsi, in sostituzione dell'esistente prevede un edificio iscritto su una pianta rettangolare, che si svilupperà tre piani fuori terra ed uno interrato.

Il fabbricato si articola in tre volumi ben distinti, di fatto ci sarà la porzione verso ovest aderente al confine con fabbricato di altra ditta e costituita da due piani fuori terra, la porzione centrale è composta invece di tre piani fuori terra ed uno interrato, mentre la porzione verso est si sviluppa in un unico piano fuori terra. La copertura della porzione a est e centrale prevede tetti a due falde del tipo a "a capanna" con colmo del tetto che corre in senso est ovest, mentre la copertura della porzione est sarà del tipo a "padiglione".

Il fabbricato nel suo insieme mantiene un andamento lineare e poco articolato, la distribuzione della forometria risulta semplice e si caratterizza per la presenza di ampie vetrate sia nel prospetto sud che nel prospetto est.

Dal punto di vista distributivo il progetto (come sopra) prevede tre piani fuori terra, ed uno interrato il tutto interconnesso da una scala interna.

Internamente il fabbricato sarà così composto:

- al piano interrato, un locale da destinare a vano tecnico, ove saranno installati i macchinari necessari al riscaldamento, raffrescamento, trattamento aria, server, ecc. ;
- al piano terra, un ingresso/ reception, tre stanze adibite ad uffici, un servizio igienico con relativo antibagno, una grande stanza destinata a "riunioni", il tutto collegato da un disimpegno centrale;
- al piano primo, quattro locali per "uffici", un soppalco, un bagno con antibagno, il tutto anche qui collegato da un disimpegno centrale;
- al piano secondo, una stanza adibita ad archivio.

Per le finiture esterne si prevede:

- per la porzione centrale ed ovest l'utilizzo di intonaco tradizionale successivamente tinteggiato di colore grigio, i davanzali saranno in marmo e i serramenti saranno di colore chiaro, la cornice del tetto più alto saranno in calcestruzzo, mentre quelle del tetto più basso saranno in legno, il manto di copertura sarà in coppi e le lattonerie in rame.
- per la porzione verso est, il manto di copertura, sarà in lamiera preverniciata di colore tendente al "rame", le strutture portanti delle vetrate, nonché i serramenti saranno di colore "effetto corten", le lattonerie saranno in rame, ed il muro verso nord sarà intonacato e tinteggiato di colore "grigio".

Nuovo accesso alla proprietà

Per accedere alla proprietà, in funzione dell'attività che andrà ad insediarsi, vi è la necessità di realizzare un nuovo accesso, lo stesso viene previsto a est della proprietà e ben dimensionato per garantire soprattutto in sicurezza un agevole accesso e regresso alla proprietà. Per i particolari e dimensioni si rimanda agli elaborati grafici allegati.

Con realizzare l'accesso di cui sopra si rende necessario costruire due ponti sopra le due rogge esistenti che separano la proprietà dalla strada "via Bassano", contestualmente all'esecuzione di dette opere sarà riqualificata tutta l'area ricompresa tra l'accesso esistente e il nuovo accesso mediante il rifacimento di tutti gli argini delle rogge esistenti ed il ricavo di un percorso pedonale a cavallo delle due rogge, con l'intento di farlo proseguire verso est in aderenza al lato sud della roggia Moranda fino all'altezza dell'accesso esistente sul lato sud della strada e ricavare un passaggio pedonale su via Bassano in modo da poter permettere l'attraversamento della strada in tutta sicurezza, per finiture e dimensionamenti anche in questo caso si rimanda agli elaborati grafici allegati.

Nell'area ricompresa i due accessi, quello esistente e quello in progetto, saranno realizzati parcheggi pubblici con le relative spazi di manovra e delle aiuole a verde.

Nuova recinzione

Ove non già presente lungo i lati della proprietà è prevista la realizzazione della recinzione, come rappresentato nell'elaborato grafico TAVOLA N.02A, di fatto lungo i lati dei mappali 377-376 -199 -2706 , sarà eretta una recinzione metallica plasticata di colore verde sorretta da pali in tubolare di ferro anch'essi verniciati di verde, l'altezza complessiva della recinzione sarà pari a ml 2,00 , in adiacenza alla stessa sarà piantumata una siepe di "Lauro rosso" al fine di mascherare la recinzione stessa.

Si sottolinea che sul lato nord della proprietà la recinzione sarà posta a ml 2,50 dal confine al fine di garantire sempre il passaggio esistente.

A sud della proprietà e di fronte alla nuova palazzina uffici in progetto, è prevista una recinzione a che delimiterà l'area destinata a parcheggio pubblico con la rimanente proprietà privata.

Detta recinzione sarà realizzata con uno zoccolo in calcestruzzo avente spessore cm 20 ed altezza variabile da cm 20 a cm 60 misurati dal livello quota campagna, sopra tale zoccolo sarà montata la ringhiera costituita da pannelli metallici prefabbricati opportunamente zincati e verniciati del tipo "BODO" o similare, aventi altezza cm 100, per un'altezza complessiva di cm 150, precisando in ogni caso che l'altezza massima sarà sempre inferiore a cm 150 misurati dalla quota stradale.

Si rimanda agli elaborati grafici di progetto per i dettagli dell'intervento.

11 FINALITÀ ED OBIETTIVI PERSEGUITI DALL'INTERVENTO

In sintesi l'intervento proposto per quanto riguarda il suo inserimento paesaggistico nell'area in rapporto con il contesto:

- si inserisce all'interno del *contesto figurativo previsto dal PTCP di Vicenza relativo alla "Villa Veneta di particolare interesse provinciale" denominata Villa Martinengo, Cerri-Santini e altri detta "Ca' Minotto" (cod. VI438) censita con la scheda n. 59 nell'Allegato A dello stesso PTCP e collocata nel vicino comune di Rosà;*
- *è collocato sul margine est del contesto figurativo in adiacenza ad un contesto urbanistico urbanizzato e con funzioni prevalentemente produttive;*
- non modifica ma garantisce la conservazione dei coni ottici privilegiati sulla Villa essendo in posizione notevolmente decentrata rispetto alla stessa e per la presenza di aree urbanizzate interposte;
- propone, in linea con le prescrizioni del PTCP, la creazione di quinte arboree, quali elementi di valorizzazione dei corridoi ecologici e ad integrazione degli stessi; tali quinte arboree, hanno inoltre la funzione di elemento mitigatore soprattutto nei confronti del contesto urbano esistente ponendosi come elemento di ricostruzione del margine dell'edificato;
- il progetto prevede la costruzione del limite tra l'ampliamento e il bordo dello spazio rurale con alberature ad alto fusto finalizzate alla mitigazione tra il tessuto produttivo e quello agricolo. Che rappresenta un elemento migliorativo rispetto alla situazione paesaggistica esistente introducendo essenze pertinenti con il contesto paesaggistico;
- mantiene e non danneggia gli elementi naturali del territorio storico-agrario circostante, quali parchi e giardini, broli, viali, filari, siepi autoctone, fossati;
- non determina smembramenti e/o separazione tra edifici poiché si pone in continuità ed adiacenza ad un contesto edilizio esistente senza compromettere l'integrità e le relazioni con l'intorno;
- salvaguarda la visibilità complessiva e i limiti del contesto figurativo, con schermature arboree che riprogettano (mascherandolo) il margine dell'edificato e le situazioni insediative esterne esistenti all'oggetto della tutela.

12_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO DRONE - vista dell'area da nord/est



FOTO DRONE - vista dell'area da sud