

PIANO DI RECUPERO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1 – Introduzione

Il presente Piano di Recupero riguarda beni localizzati in Comune di Rossano Veneto (VI) in Via delle Robinie. L'area in esame si colloca nella porzione meridionale del territorio comunale e risulta facilmente accessibile dall'incrocio tra Via delle Robinie e la SP 56, principale arteria di collegamento comunale in direzione Nord-Sud.

I beni risultano attualmente in proprietà alla società **San Bovo S.r.l.** con sede in Rossano Veneto (VI) in Via Valenti n.19, C.F. e Partita IVA 02881360248.

2 – Identificazione catastale e previsioni del Piano degli Interventi del Comune di Rossano Veneto (VI)

I beni in esame risultano catastalmente individuati al foglio 8°, mappali n. 32-33-362-130 e classificati dal vigente Piano degli Interventi del Comune di Rossano Veneto (VI) in parte come "Zona D/3.13 – Zona per insediamenti commerciali-direzionali", in parte come "Zona E – Zona Agricola", una piccola porzione in "Zona A/2.72 – Ambiti di edifici di interesse storico-architettonico-ambientale esterni al centro storico" e in parte nell'ambito della viabilità comunale. La seguente tabella esplicativa illustra la destinazione urbanistica indicata dal P.I. per ciascun mappale in proprietà:

COMUNE DI ROSSANO VENETO – Catasto N.C.T. – Foglio 8:

MAPPALE	QUALITA'	CONSISTENZA (mq)	ZONA OMOGENEA DA P.I.
32	SEMIN. IRRIG.	5.874	Parte in: Zona D/3.13– Zona per insediamenti commerciali-direzionali Parte in: Zona E – Zona agricola Parte in: Zona A/2.72 – Ambiti di edifici di interesse storico-architettonico-ambientale esterni al centro storico
362	SEMIN. IRR. ARB.	1.508	Zona D/3.13 – Zona per insediamenti commerciali-direzionali

COMUNE DI ROSSANO VENETO – Catasto C.F. – Foglio 8:

MAPPALE	QUALITA'	CONSISTENZA (mq)	ZONA OMOGENEA DA P.I.
33	ENTE URBANO	2.630	Zona D/3.13 – Zona per insediamenti commerciali-direzionali
130	ENTE URBANO	4.170	Parte in: Zona D/3.13 – Zona per insediamenti commerciali-direzionali Parte in: Viabilità comunale

Le destinazioni d'uso ammesse dal Piano degli Interventi nella Zona D/3, in conformità a quanto disposto dalla L.R. 50/2012 sono:

- Medie strutture commerciali fino a 1.500 mq di superficie di vendita;
- Medie strutture commerciali fino a 2.500 mq di superficie di vendita perché assoggettate ad accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04;
- Magazzini, depositi;
- Uffici pertinenti all'attività, mense, locali di riposo e svago, palestre ed attrezzature destinate ad attività sportiva, motoria, riabilitativa e simili private e/o pubbliche;
- Impianti tecnologici;

- Attività commerciali all'ingrosso
- Mostre commerciali, sale da esposizione e convegni;
- Uffici pubblici e privati;
- Impianti e attività a servizio del traffico (garage, officine, distributori, ecc.)
- Bar, ristoranti;
- Attività artigianali esistenti;
- Poliambulatori medici e laboratori di analisi;
- Infrastrutture di servizio ai complessi commerciali;
- Le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale.

In particolare la Zona D/3 indicata al numero 13, come indicato nell'allegata Tavola Grafica 01, ricade all'interno di un'area soggetta ad obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo, che include oltre alla suddetta zona per insediamenti commerciali-direzionali, anche la viabilità esistente prospiciente l'area fino all'incrocio con la SP56; consiste inoltre in 10.112 mq di superficie territoriale per i quali sono ammessi interventi nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

<i>Indice di copertura massimo:</i>	<i>35%</i>
<i>Altezza massima dei fabbricati:</i>	<i>12,00 ml</i>

Le N.T.O. specificano inoltre per la zona le seguenti note:

21	<p>Vedasi indicazioni esposte al 2°, al 3° e al 4° allinea del parere Provincia del 21.03.2006 prot. 16370, che di seguito si riportano:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ il perimetro dello strumento urbanistico attuativo dovrebbe comprendere la strada fino all'incrocio con la SP 56 ed il suo andamento dovrebbe essere coerente, nella parte interessata dalle due semicurve, con le indicazioni relative alla progettazione stradale indicate dal decreto Lunardi del 06.11.2001; ▪ la viabilità interna prevista dovrebbe essere rivista in alcuni punti critici e dovrebbe essere coerente con le destinazioni d'uso previste; ▪ dovrebbe essere mantenuta come ineditabile ad uso agricolo l'area a sud dell'insediamento, inoltre si dovrebbero prevedere barriere arboree sullo stesso lato.
-----------	---

3 – Descrizione dello Stato di Fatto

L'area, pressoché pianeggiante, risulta accessibile da Via delle Robinie, strada comunale di ridotte dimensioni che si sviluppa a partire dall'incrocio con la SP56. Si inserisce in una porzione di territorio comunale a destinazione varia: all'interno del tessuto agricolo si collocano infatti zone residenziali di completamento, ambiti di edifici di interesse storico-architettonico-ambientali esterni al centro storico, oltre che zone per ulteriori insediamenti commerciali-direzionali.

L'area allo stato attuale risulta prevalentemente libera ed utilizzata a fini agricoli, fatta eccezione il fabbricato a forma di H posto nella porzione nord della proprietà. Tale complesso, un tempo utilizzato per il ricovero e l'allevamento degli animali, è costituito da due corpi di fabbrica a sviluppo longitudinale in direzione Nord-Sud rientrati rispetto al ciglio della viabilità esistente; presentano ciascuno una copertura ad andamento curvilineo e aperture sui quattro lati coerenti con gli usi originari. Le due porzioni risultano collegate in posizione intermedia da un corpo trasversale con copertura piana che dona al complesso la caratteristica forma ad H succitata. Dal punto di vista dello stato conservativo, il complesso edilizio versa in uno stato di sufficiente manutenzione: la copertura è stata recentemente sostituita ed attualmente viene utilizzato come magazzino. Il presente Piano di Recupero ne consentirà l'utilizzo per ulteriori scopi con una generale riqualificazione degli spazi.

La proprietà risulta dotata di apposita recinzione perimetrale; nel confine sud si segnala la presenza di un filare alberato esterno al limite di proprietà.

4 – Proposta progettuale

La proposta progettuale in oggetto riguarda il recupero di parte delle aree in proprietà alla società San Bovo S.r.l., coincidente con la superficie ricadente in Zona D/3 (mappali n. 362-33-porzione di mappale 32-pozione di mappale 130), parte del mappale n. 32 ricadente in Zona E e Zona A/2, e parte del mappale 130 ricadente nella viabilità comunale. La scelta di ricomprendere anche la porzione ricadente Zona E e Zona A/2, per un aumento in termini di superficie pari a mq 377, trova ragione in una migliore fruizione delle aree in proprietà: il mancato adeguamento e conseguente mantenimento dell'attuale delimitazione comporta la presenza di una fascia di terreno in parte a destinazione agricola ed in parte a destinazione mista A/2, difficilmente fruibile a fini urbanistici.

L'ambito di intervento interessa anche tutta la viabilità prospiciente l'area e ricadente all'interno della proprietà, senza tuttavia interessare l'intera strada fino all'incrocio con la Strada Provinciale ricadente in aree non in disponibilità della Ditta.

Si riportano nella tabella seguente i dati metrici secondo le previsioni del Piano Interventi e secondo l'ipotesi di progetto; per la dimostrazione grafica si rimanda alle allegate tavole grafiche.

DATI GENERALI		
Superficie catastale in proprietà	mappale 32	5.874 mq
	mappale 362	1.508 mq
	mappale 33	2.630 mq
	mappale 3130	4.170 mq
	TOTALE	14.182 mq
PREVISIONI DA P.I.		
Superficie attuale Zona "D/3.13" da Piano degli Interventi		10.112 mq
Superficie in proprietà ricadente attualmente in Zona "D/3.13"		9.593 mq
STATO DI PROGETTO		
Superficie in proprietà ricadente in zona "D/3 - 13" oggetto di Piano di Recupero		9.593 mq
Superficie in proprietà ricadente in zona "E" ed in zona "A/2" oggetto di Piano di Recupero		377 mq
Superficie in proprietà relativa alla viabilità oggetto di Piano di Recupero		468 mq
Superficie complessiva Piano di Recupero in progetto		10.438 mq

L'ampliamento della superficie del Piano di Recupero è legittimato dall'Art. 20 della Legge Regionale 23 Aprile 2004 n.11 "NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO IN MATERIA DI PAESAGGIO", modificato dalla Legge Regionale 25 Luglio 2019 n. 29:

"[..]

8 bis. Fatte salve le diverse disposizioni dettate dal piano degli interventi (PI) ai sensi dell'art. 17, comma 2, lettera b), i piani urbanistici attuativi possono prevedere modificazioni delle proprie perimetrazioni entro il limite del 10 per cento in termini di superficie, [...] purchè nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi [...]."

COMUNE DI ROSSANO VENETO (VI)

Via delle Robinie

Il progetto prevede il recupero del fabbricato esistente tramite ristrutturazione con possibile demolizione e ricostruzione dello stesso e la realizzazione di un nuovo fabbricato nella porzione sud-est dell'area, nel rispetto dell'indice di superficie coperta massima realizzabile previsto dal Piano degli Interventi comunale.

All'interno del confine di proprietà è previsto l'adeguamento della viabilità frontestante, con allargamento della stessa, al fine di migliorare la percorrenza stradale e facilitare l'accesso alle attività di futuro insediamento.

Nel rispetto delle dotazioni minime a standard per le zone produttive, pari al 10% della superficie territoriale, con il recupero dell'area si provvederà alla realizzazione di un parcheggio pubblico e relativa area verde di pertinenza nella porzione Nord-Est dell'area.

La tabella seguente riporta i principali dati di progetto:

BILANCIO COMPLESSIVO		
Superficie in proprietà ricadente in Zona "D/3 - 13" oggetto di Piano di Recupero		9.593 mq
Superficie complessiva Piano di Recupero in progetto		10.438 mq
OO.UU. primaria e secondaria da reperire	10% St = 10% x 10.438 mq	1.043,80 mq
OO.UU. primaria e secondaria in progetto		1.126 mq
Superficie coperta massima realizzabile	35% St = 35% x 9.593 mq	3.357,55 mq
Superficie coperta fabbricato esistente		2.486 mq
Superficie coperta residua realizzabile	S.C. max – S.C. esistente	871,55 mq

Le aree scoperte libere saranno sistemate preferibilmente a verde, adeguatamente piantumate con essenze arbustive e/o d'alto fusto tipiche della flora locale e comunque in conformità alle N.T.O. del Piano degli Interventi vigente. A tal proposito, particolare attenzione sarà posta nella mitigazione dell'area lungo il confine Sud ed Ovest, nei pressi rispettivamente della zona agricola e dell'area di interesse esterna al centro storico.

Per quanto non espressamente descritto nella presente relazione tecnico-descrittiva, si rimanda alla visione delle tavole grafiche allegate.

Ing. Valentina Bernardi