

COMUNE DI ROSSANO VENETO

Provincia di Vicenza

INTERVENTO

Intervento di cui all'art. 3 L.R. 55/2012  
Provvedimento unico art. 7 del DPR 160/2010  
per il compendio immobiliare denominato " AREA EX SAN MARCO"

DITTA Proprietaria      Frattin Immobiliare s.n.c. di Frattin  
Fabio & C.

DITTA Locataria      Frattin Auto s.r.l.

PROGETTISTI

SCATTOLA  
SIMEONI  
ARCHITETTI

**Scattola Simeoni Architetti**  
arch. Agostino Scattola - arch. ing. Dimitri Simeoni  
Tel. e Fax. 0424 540028  
E. info@studioscattola.it W. www.studioscattola.it

TITOLO

Relazione tecnica

Ae

DATA

Settembre 2025

SCALA

## RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

**OGGETTO:** In attuazione dell'art. 3 della Legge Regionale n.55 del 31/12/2012, con la presente si chiede la deroga per la realizzazione di un parcheggio in zona agricola di proprietà della stessa ditta richiedente, per necessità logistiche strettamente legate alle attività artigianali e commerciali svolte nei limitrofi capannoni. Il parcheggio è basilare per le operazioni di carico e scarico dalle bisarche e per le manovre di ingresso e uscita delle stesse dall'area dove viene svolta l'attività, come meglio descritto successivamente.

### Localizzazione dell'intervento e caratteristiche dell'area

La presente pratica presentata con provvedimento unico, artt. 7 e 8 del DPR 160/2010, riguarda opere da realizzarsi presso il complesso immobiliare denominato "Area Ex San Marco", sito nel Comune di Rossano Veneto (VI) e intestato alla società FRATTIN IMMOBILIARE SNC di Frattin Fabio & C., con sede legale in Cassola (VI), Via Papa Giovanni XXIII, n. 80, Codice Fiscale, Partita I.V.A.01945220240. Amministratore unico e preposto della ditta richiedente: Frattin Romano, nato il 16/03/1962 a Bassano del Grappa (VI) e residente in via Tiziano n.27 a Rosà (VI).

L'area interessata risulta censita al NCEU al Foglio 1°, mappale n° 88, 1282, 91 del Comune di Rossano Veneto. In particolare il parcheggio oggetto della richiesta di deroga occuperà porzione dei mappali 1282 e 91.

Secondo il Piano degli Interventi l'area è classificata per lo più come zona D1/1-zone produttive per insediamenti industriali - artigianali – commerciali con lettera C-zone di completamento.

La porzione oggetto della richiesta di deroga, ricade in zona E-agricola.

### Stato attuale dei lavori – iter autorizzativo

Il compendio immobiliare si trova nello stato attuale a seguito di diversi interventi eseguiti dalla precedente ditta proprietaria, Selle san Marco, a partire dagli anni sessanta e portati avanti per circa una cinquantina d'anni. Questi interventi hanno comportato una serie di edificazioni di fabbricati produttivi e non, affiancati gli uni agli altri fino allo stato pervenuto all'attuale ditta proprietaria, Frattin Immobiliare snc di Frattin Fabio & C. che ne ha effettuato l'acquisizione in data 08/02/2021 a causa della grande richiesta di servizi pervenuta dalla sempre crescente clientela.

La ditta locataria, il cui legale rappresentante è sempre il Sig. Romano Frattin si occupa della vendita di auto nuove e usate e offre servizi di officina e manutenzione auto, per tale motivo necessita di locali commerciali, quali ampi show room interni ed esterni, locali amministrativi e locali adibiti ad officina tutti strettamente interconnessi per garantire funzionalità ed efficienza dell'intero sistema.

La disponibilità di un'area di dimensioni adeguate ad ospitare tutte le attività descritte e quelle connesse, non risulta di facile reperibilità. In compenso queste circostanze hanno creato una importante opportunità di recupero di una vasta area dimessa all'interno del Comune di Rossano Veneto, la quale avrebbe potuto generare degrado in caso di inutilizzo, frammentazione, o una poco lungimirante gestione. L'intervento eseguito rappresenta infatti una vera e propria prova di rigenerazione urbana, al punto da vincere l'undicesima edizione del Premio Biennale Internazionale Barbara Cappocchin 2023-2024 destinato alle opere realizzate in Veneto con la seguente motivazione della giuria:

*"La giuria riconosce questo progetto come un esempio di intervento in un contesto industriale, quello tipico dei "capannoni" nella città diffusa del Nord Est: si valorizza l'esistente e si mette in discussione il rapporto con l'intorno, grazie ad un investimento attento a migliorare l'ambiente costruito e non solo il luogo di lavoro interno. Si tratta di un intervento di rigenerazione di un'area urbana di un compendio immobiliare che un tempo rappresentava un'importante realtà legata alla produzione della "sella", all'interno del Distretto produttivo della bicicletta nel Comune di Rossano*

*Veneto (VI). Il complesso immobiliare è costituito da una serie di immobili sorti in momenti diversi, con ampliamenti ed integrazioni che si sono succeduti di pari passo con lo sviluppo economico dell'attività produttiva. Il progetto vincitore si distingue per lo sforzo di aggiungere nuovo valore all'area esistente. Un'architettura che offre una nuova vita grazie all'esercizio di ricomposizione degli spazi, mediante operazioni di sottrazione di volumi incoerenti e superfetazioni. La riorganizzazione è stata pensata attraverso la nuova distribuzione dei percorsi e l'idea della pelle in lamiera forata che restituisce unità a un complesso che ha progressivamente integrato i nuovi edifici.*

Per giungere a tale risultato la ditta proprietaria ha intrapreso una serie di interventi autorizzativi di cui ai seguenti titoli edilizi:

- SCIA del 09/04/2021, Codice Pratica n. 01945220240-24032021-0928 e protocollo SUAP n. REP\_PROV\_VI/VI-SUPRO/0111389 consistenti nella demolizione di parti di fabbricato obsolete e interventi migliorativi per altre parti di fabbricato.
- SCIA del 07/03/2022, Codice Pratica n. 01945220240-04032022-1517 e protocollo SUAP n. REP\_PROV\_VI/VI-SUPRO/0094568 per opere di manutenzione straordinaria esterne.
- SCIA del 22/03/2022, Codice Pratica n. 01945220240-14032022-1159 e protocollo SUAP n. REP\_PROV\_VI/VI-SUPRO/0119396 per opere di straordinaria manutenzione dei prospetti.
- PdC n. 4096 del 29/09/2022 per un cambio d'uso degli immobili e riqualificazione di parti di edifici.
- SCIA n. del 08/06/2023, Codice Pratica n. 01945220240-08062023-0851 e protocollo SUAP n. REP\_PROV\_VI/VI-SUPRO/0287181 per modifiche interne ed esterne a porzione del complesso.

### **Stato di progetto**

Come in oggetto, con riferimento all'art. 3 della Legge Regionale n.55 del 31/12/2012, viene richiesta deroga ai regolamenti comunali per la realizzazione di un'area a parcheggio su zona agricola, ampliando l'attuale attività fino a 1410mq. La richiesta viene fatta a causa della mancanza di una adeguata area di manovra dedicata alle bisarche, le quali attualmente sono costrette ad accedere all'area tramite uno stretto varco con difficoltà di manovra e difficoltà di carico scarico come meglio descritto nel paragrafo dedicato.

Il presente provvedimento unico prevede inoltre:

- La modifica di destinazione d'uso di una porzione di fabbricato pari a 252mq, che passa da destinazione d'uso artigianale a destinazione d'uso commerciale con inserimento di servizi igienici e archivio tramite partizionamento interno.
- L'inserimento di piccolo ufficio con archivio e spogliatoio all'interno del Capannone 0.06
- Realizzazione di vano tecnico a protezione dei macchinari esterni al capannone 0.05
- L'inserimento di pannelli fotovoltaici sulla copertura della tettoia 0.11
- La modifica della recinzione lungo il lato est per far posto alle dotazioni necessarie ai Vigili del Fuoco e alla cisterna del gas.
- La modifica della recinzione est con l'apertura di un nuovo cancello per facilitare le operazioni di carico e scarico dalle bisarche.

### **Il nuovo Parcheggio Est**

La nuova area a parcheggio occuperà porzione dell'angolo nord-ovest del terreno agricolo della stessa proprietà, a ridosso delle attuali recinzioni est del complesso e con accesso diretto da via San Paolo, strada secondaria a scarso traffico.

Come detto, la sua realizzazione si rende necessaria per il fluido svolgimento delle attività logistiche connesse con l'esercizio svolto all'interno dei capannoni; i mezzi di trasporto impiegati (bisarche) infatti prevedono spazi di manovra non indifferenti, tali da risultare di ostacolo al normale scorrimento veicolare e quindi incompatibili con il loro esecuzione su via San Lorenzo, strada provinciale. Attualmente la realizzazione delle manovre avviene con grande difficoltà nel piccolo parcheggio ad est del complesso, con notevole perdita di tempo e tutte le problematiche connesse alla sicurezza degli operatori, degli altri lavoratori e degli impianti ivi presenti i quali richiedono il mantenimento di precise distanze di sicurezza.

La realizzazione del nuovo parcheggio dedicato e l'apertura del nuovo cancello lungo la recinzione est consentiranno una maggiore fluidità di tutte le manovre con sensibile miglioramento della sicurezza.

Il cambio di destinazione d'uso di una porzione di capannone inoltre, rende necessario il recupero di nuovi parcheggi ad uso pubblico per una superficie pari a circa 252mq. Onde evitare inutili rallentamenti e commistioni con le attività svolte nel piazzale ovest, tutti i parcheggi ad uso pubblico saranno qui rilocati.

Come illustrato nella tavola di progetto, la proprietà intende riservare una ulteriore fascia della larghezza di 2 metri, parallela a via San Paolo, per una futura espansione della carreggiata stradale.

Per quanto concerne la questione idraulica, si sottolinea che attualmente gran parte dell'acqua di dilavamento di via San Paolo, non viene assolutamente raccolta né convogliata alla rete pubblica bensì percola nel sottosuolo nelle dirette vicinanze del pozzo di prelievo per uso idropotabile. A questo proposito, come si evince dalla Relazione di Invarianza Idraulica allegata, si propone la disposizione di un sistema di raccolta e trattamento delle suddette acque fino al corretto smaltimento in zona sicura.

In merito al pozzo di prelievo per uso idropotabile, come da comunicazione di ETRA Spa prot.n.0054359/25 del 02/04/2025 parte della proprietà verrà ceduta all'ente gestore per la migliore salvaguardia dell'area di totale assoluta in base al c.3 art.94 D.Lgs 152/06.

Per i motivi descritti risulta evidente che lo stesso intervento non sarebbe stato possibile in un'altra area non connessa al compendio immobiliare in cui vengono svolte le attività principali.

In fine, si sottolinea che la deroga viene richiesta per un'area che si trova a ridosso di una zona a destinazione Produttiva già esistente, comportando un aumento pari all'8% della stessa ma senza apportare edificazioni.

Rossano Veneto, Settembre 2025

**Firmato digitalmente**

Arch. Ing. Dimitri Simeoni

## Allegato A

### Ortofoto

2004 - proprietà: Selle San Marco

In blu area di intervento presente pratica



2020 - proprietà: Selle San Marco

In blu area di intervento presente pratica



2022 - proprietà: Frattin Immobiliare snc

In blu area di intervento presente pratica



Comparativa

In blu area oggetto di richiesta di deroga

In giallo demolizione volumi in esubero

