

NORME TECNICHE OPERATIVE DELLA SCHEDA URBANISTICA “H”

Definizioni

Superficie territoriale (St): art. 4, comma 2, NTO
Volumetria (V): art. 5, comma 6, NTO con le precisazioni di cui al punto 9 delle presenti norme.
Superficie utile (Su): art. 5, comma 2 , NTO. Ai fini della trasformazione in volume si applica quanto stabilito dall'art. 5, comma 13, NTO, con le precisazioni di cui al successivo punto 2.1.
Superficie lorda di pavimento (Slp): Per superficie lorda si intende somma delle superfici di pavimento di tutti i piani fuori ec entro terra, al netto dei vani tecnici e degli sporti e al lordo delle murature.
Piano campagna: s'intende la quota media dell'area di sedime del fabbricato, comprensiva di eventuali terrapieni e riporti, cosi come previsto dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI).

Prescrizioni urbanistiche

1. Per l'ambito si applicano i seguenti parametri urbanistici:
- 1.1 Superficie territoriale (St) massima pari a 315.000 mq;
 - 1.2 Superficie coperta massima pari al 10% della St;
 - 1.3 Volumetria massima realizzabile mc. 97.000
 - 1.4 Superficie utile massima mq 26.000
 - 1.5 Altezza massima ml 9,00; per il comparto 3 è consentita un'altezza massima pari a ml 12,00.
 - 1.6 Superficie destinata a bosco, parco-giardino o ad aree seminaturali non inferiore al 30% della superficie territoriale.
 - 1.7 Destinazioni d'uso ammesse:
 - a) Volumetria a destinazione direzionale destinata al potenziamento del polo di innovazione tecnologica H-Farm e società collegate, non superiore a 11.000 mc; sono considerate compatibili con tale destinazione le attività strettamente funzionali al progetto, quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, ristoranti e attività destinate alla somministrazione di alimenti e bevande, esercizi di vicinato, attività per servizi alla persona e artigianato di servizio.
 - b) Volumetria destinata a servizi per l'istruzione relativi al polo didattico non superiore a 86.000 mc; sono considerate compati-bili con tale destinazione le attività di servizio strettamente funzionali alla fornitura di servizi ed attrezzature specifiche desti-nate all'istruzione quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, alloggi per studenti, biblioteche, auditorium e sale confer-enze, ristoranti e attività destinate alla somministrazione di alimenti e bevande, mense, esercizi di vicinato.
 - c) Sono ammesse ulteriori destinazioni d'uso funzionalmente connesse con le previsioni del programma complesso, con esclusione della destinazione produttiva e residenziale, nei limiti del 15% della volumetria totale consentita.
- 1.8 Devono ritenersi vietate le destinazioni d'uso diverse da quelle indicate al punto 1.7 ed in particolar modo quella produttiva e residenziale per un termine di 10 anni decorrente dall'approvazione dell'accordo di programma.

2. Tutte le nuove volumetrie del contesto destinato alla realizzazione di programmi complessi denominato “H-Campus” potranno essere realizzabili unicamente attraverso l’acquisizione di un credito edilizio di pari cubatura da reperire all'intern del Comune di Roncade o di capacità edificatoria derivante dalla Variante di Accordi ex Art.6/L.R. 11/2004 recepiti in sede di Accordo di Programma che prevedano il trasferimento integrale o parziale della capacità edificatoria nell’ambito di inter-vento soggetto ad Accordo.
- 2.1 Ove la capacità edificatoria acquisita sia espressa in V (volume espresso in metri cubi) la conversione in SU (Superficie utile) avvrrà con i seguenti coefficienti: per le destinazioni produttive, artigianali o i magazzini $SU=V/3$; per le destinazioni

residenziali $SU=V/3,50$; per le destinazioni agricole $SU=V/3,50$; per l'ex base militare $SU=V/3$ ad esclusione delle palazzine residenziali (Schede IS075B, IS075C, IS075D dell'allegato D della III variante parziale al PI) che verranno considerate come residenze e per le quali si applica un coefficiente $SU=V/3,50$.

2.2 La cubatura derivante dalla demolizione dei casali e dell'ex base militare della tenuta di Ca Tron, in quanto opere incongrue destinate a produrre credito edilizio, sarà apportata all'intervento per l'intera consistenza urbanistico-edilizia (100% del Volume).

2.3 Ove per cause indipendenti dalla volontà delle parti il trasferimento di parte della capacità edificatoria derivante dagli Accordi Art. 6 o dai crediti edilizi non potesse più realizzarsi, tale capacità dovrà essere reperita da crediti edilizi o da variante di altri Accordi Art.6, pena la decadenza della corrispondente quota di capacità edificatoria non più disponibile per l'ambito di intervento.

2.4 L'eventuale perequazione derivante dal trasferimento di crediti o capacità edificatorie, ove dovuta, deve corrispondere all'aliquota del 30% come da Art. 73 delle vigenti NTO.

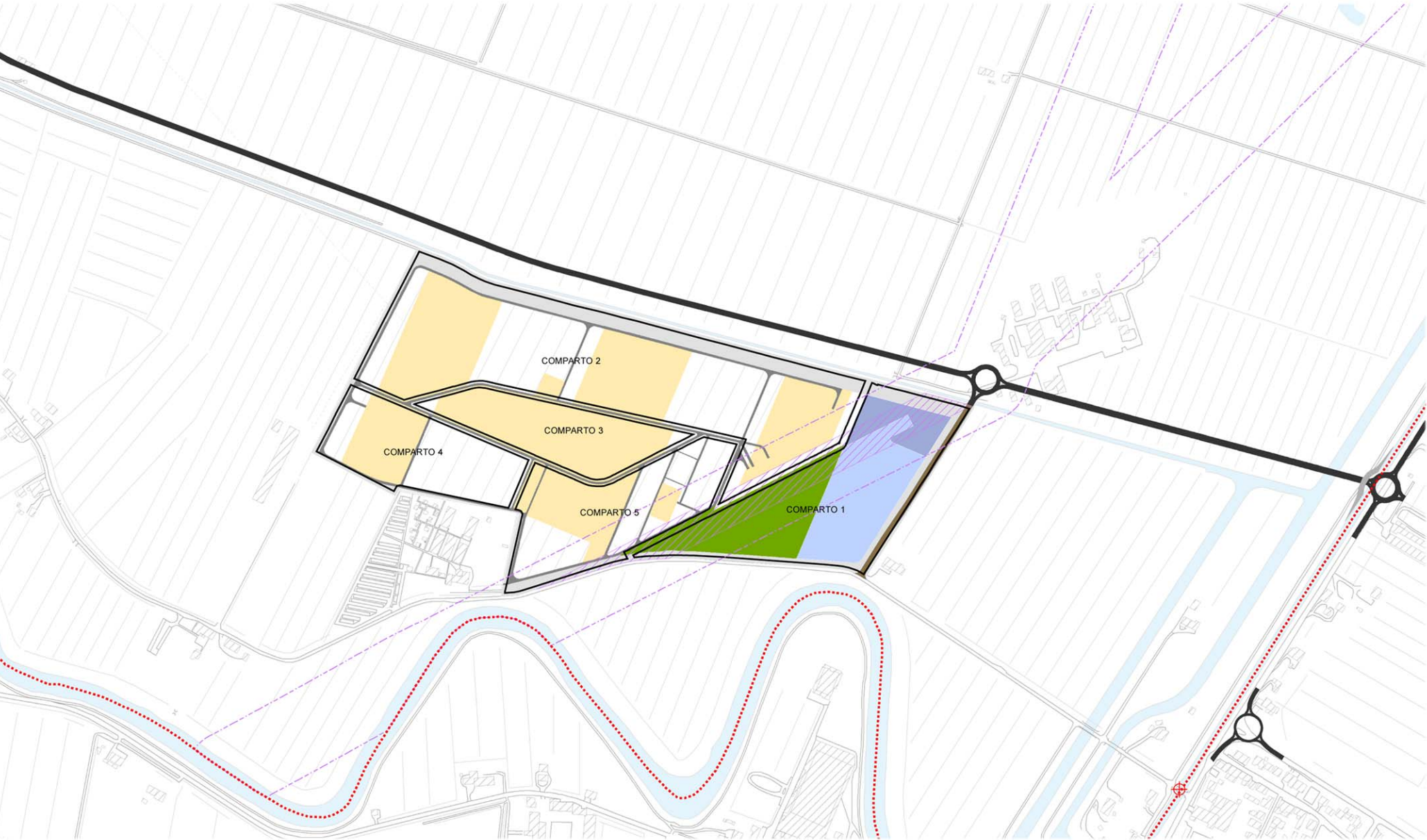
3. L'intervento si attua direttamente mediante comparti attuativi funzionali, senza predisposizione di PUA, per fasi e tempi distinti ex Art. 28, comma 6 bis, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come evidenziato nella presente scheda urbanistica. Gli interventi saranno attuati per ogni singolo comparto (o per accorpamenti di più comparti). Il primo comparto sarà attuato attraverso l'istituto del permesso di costruire convenzionato ex Art 28/bis della Legge 6 giugno 2001, n. 380, congiuntamente al comparto 1 contenente tutte le opere di urbanizzazione interne dell'intervento, oltre alle opere di urbanizzazione esterne ma funzionali all'ambito del Campus, incluso il prolungamento della viabilità fino a Via Nuova.

4. L'ambito è suddiviso in cinque comparti attuativi:
- I comparti n.2, n.3 e n.5 sono destinati alla realizzazione di strutture per l'istruzione e servizi connessi; il comparto n. 4 è destinato a funzioni direzionali per il potenziamento del polo tecnologico di H-Farm; il comparto 1 a standard (parcheggi e verde pubblico). Il Comparto 1 dovrà prevedere il soddisfacimento completo al suo interno di tutte le aree a standard e la strada di penetrazione interna al Campus. Gli standard, pubblici e privati, potranno essere realizzati proporzionalmente ed in relazione con l'attuazione dei Comparti attuativi n. 2, 3, 4 e 5 e soggetti a collaudo separato.

5. Le aree non edificate individuate nella scheda possono prevedere modificazione del proprio perimetro e della propria estensione fermo restando il rispetto della superficie totale di area SAU ed area non SAU indicata nella scheda.

6. Rispetto alla presente scheda i comparti possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10 per cento e modeste trasposizioni conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di accordo, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso di cui ai precedenti punti 1.3, 1.4 e senza riduzione delle superfici per servizi.

7. Nella predisposizione del permesso di costruire, vista la particolare sensibilità ambientale dell'area, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- 7.1 La realizzazione di bacini di laminazione dovrà essere ottenuta mediante predisposizioni di grandi superfici di contenuta profondità che dovranno essere piantumate con alberature e siepi delle specie elencate nella relazione paesaggistica allegata



- al Progetto per evitare fenomeni di interferenza con il corridoio di volo di Tessera.
- 7.2 Le parti riforestate dovranno essere caratterizzata da un mix di essenze legnose autoctone coerenti con le caratteristiche del suolo e microclimatiche. Il progetto dovrà essere corredato di un piano di assestamento poliennale che assicuri la formazi-one di un bosco planiziale stabile.
- 7.3 Le parti destinate a siepi e sieponi dovranno essere costituite da un mix di arbusti autoctoni e dovranno essere dimen-sionate in modo da assicurare una adeguata funzionalità come connettori ecologici.
- 7.4 Le parti a prato stabile dovranno essere seminate con miscugli di erbacee perenni.
- 7.5 Tutti i percorsi pedonali e ciclabili dovranno essere permeabili con brecciolino su cassonetto di media pezzatura in opera su geotessuto, fermo restando il rispetto dei criteri di progettazione per l'accessibilità previsti in tema di barriere architetton-iche (in particolare DM n. 236/89 e DPR n. 503/96). I percorsi carrabili dovranno essere permeabili e realizzati con inerti consolidati con leganti, su cassonetto di media pezzatura in opera su geotessuto.
- 7.6 Il progetto della sistemazione a verde dovrà essere corredato di piano di gestione.
- 7.7 Tutto il costruito dovrà preferibilmente rispettare i principi della riconvertibilità, sostenibilità ambientale ed energetica e l'utilizzo di materiali facilmente riciclabili.
- 7.8 La cubatura costruita dovrà preferibilmente essere realizzata in modo da interferire il meno possibile con il sottosuolo. Le parti realizzate con tecniche tradizionali dovranno delineare in sede di richiesta di autorizzazione possibili destinazioni alternative a lungo termine, in caso di dismissione dell'intervento.
- 7.9 Il progetto dovrà prestare particolare attenzione all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili ed al risparmio di acqua potabile, assicurando in ogni caso un elevato risparmio energetico adottando adeguate tecniche costruttive anche utiliz-zando, dove necessario, pensiline fotovoltaiche aperte che non concorrono alla formazione di volume urbanistico.

8. E' individuato in scheda il tracciato della Via Annia, per il quale è definita una fascia di rispetto complessiva di 125 ml così determinata:
- I^ fascia di rispetto: individua una fascia di assoluta inedificabilità di 25 ml ambo i lati dall'asse del tracciato;
 - II^ fascia di rispetto: individua una fascia di tutela ex art. 142/m del Testo unico dei Beni Culturali pari a m. 62,5 ambo i lati dall'asse del tracciato nella quale sono vietati interventi che prevedano operazioni di scavo o rimodellamento del terreno a quote inferiori a 60 cm dal piano di campagna. Opere di scavo maggiori dovranno avvenire sotto sorveglianza della compe-tente Soprintendenza. L'individuazione della collocazione del tracciato generatore della fascia di rispetto dovrà essere effettuata prima dell'inizio lavori previa indagine specialistica validata dalla Soprintendenza.

Prescrizioni e norme edilizie

9. L'altezza dei piani ai fini del computo del volume è misurata all'intradosso del controsoffitto, (sia esso di tipo passivo, di tipo radiante ovvero di tipo acustico) o all'intradosso delle strutture principali; ciò alla luce della tipologia degli impianti dettata da criteri di certificazione energetica ed ambientale (es. LEED).
- 9.1 I fabbricati, per motivi di tutela idraulica, dovranno essere collocati a partire dalle quote altimetriche indicate per il piano campagna nella Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI), con un minimo di 0.50 m slm.
- L'altezza del fabbricato si misura dalla quota di + 0,30 ml dal piano campagna, come definito dalla presente scheda, fatti salvi eventuali interventi di isolamento termico, per i quali la quota è fissata a + 0,50 ml dal piano campagna all'intradosso del

- controsoffitto dell'ultimo piano praticabile.
- 9.2 Tutti gli interventi dovranno rispettare i criteri, contenuti e prescrizioni contenute nella verifica di compatibilità idraulica (VCI) del PI.
- 9.3 I volumi tecnici così come definiti dall'Art. 30, comma 6 delle NTO vigenti, impegnano superficie coperta ma non determi-nano consumo di superficie lorda e superficie utile e non costituiscono volume edilizio. Si precisa che, in deroga alle norme vigenti, per volumi tecnici si intendono sia i locali per impianti realizzati in aderenza al fabbricato, dotati di accesso dall'esterno, che i locali realizzati come edifici autonomi, e comunque nel limite massimo del 20% del volume ammissibile.
- 9.4 Nei comparti destinati a istruzione e servizi connessi pensiline, portici e spazi protetti dalla pioggia, nelle fattispecie indicate dalle linee guida 11 Aprile 2013, non costituiscono superficie coperta, né superficie lorda, né superficie utile, né volume.
- 9.5 Per quanto non esplicitamente previsto si fa riferimento al Regolamento Edilizio; l'illuminazione dovrà essere realizzata con le modalità indicate nel PCIL.

Criteri del conteggio analitico degli standard

10. Ai fini della determinazione della superficie fondiaria teorica del comparto formativo e dei parcheggi privati la superfic-ie utile (Su) è calcolata ai sensi dell'art. art. 5, comma 2, NTO del PI di Roncade.
- 10.1 Ai fini del computo degli standard scolastici, la superficie fondiaria teorica (Sf) è determinata a partire dalla superficie utile (Su) applicando un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,60 mq (art. 47, NTO del PI di Roncade).
- 10.2 Per la destinazione scolastica almeno il 50% della superficie fondiaria teorica dell'ambito - formazione deve essere destinato a verde e a parcheggio, da accorpare all'interno del comparto n. 1a; tale quota parte è distinta nel modo seguente:
- a. 70% a verde pubblico
 - b. 30% a parcheggio pubblico.

- 10.3 Per la destinazione direzionale sono previsti 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento (ai sensi della L.r. 11/2004), da destinarsi interamente a parcheggio pubblico.
- 10.4 Agli standard di base è aggiunto un incremento dovuto per i PUA sopra i 3 ettari o i 50.000 mc di tipo direzionale o turistico-ricettivo, previsto dall'Art. 32 , comma 4 , L.r. 11/2004 e pari a 10 mq per abitante teorico insediabile. Tale incre-mento di superficie è distinto nel modo seguente:

- a. 70% a verde pubblico
- b. 30% a parcheggio pubblico.

- 10.5 Sono previsti 30 mq ogni 100 mq di superficie utile (Su) da destinarsi a parcheggio privato per le seguenti destinazioni d'uso: “teatri, cinematografi, ristoranti e simili”, “attività direzionali e simili” (art. 18, comma 2, delle NTO del PI).