

**R02_RELAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
H-FARM**

- oggetto:** II VARIANTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – H-FARM
modifica dell'accordo ai sensi art. 6 L.R. 11/2004,
rep. com. n. 3725
Comune di Roncade, via Sile n. 41
Fg. 60, mappali n°219, 257, 259, 261, 263, 265, 267
- proprietà non
committente:** “LEASINT S.P.A.”
con sede in Milano 20121
via Montebello n°18
c.f.: 01682080153
- utilizzatore:** “CA' TRON REAL ESTATE S.R.L.”
con sede in Roncade (TV) 31056
via Sile n°41
c.f.: 04316420266

INQUADRAMENTO

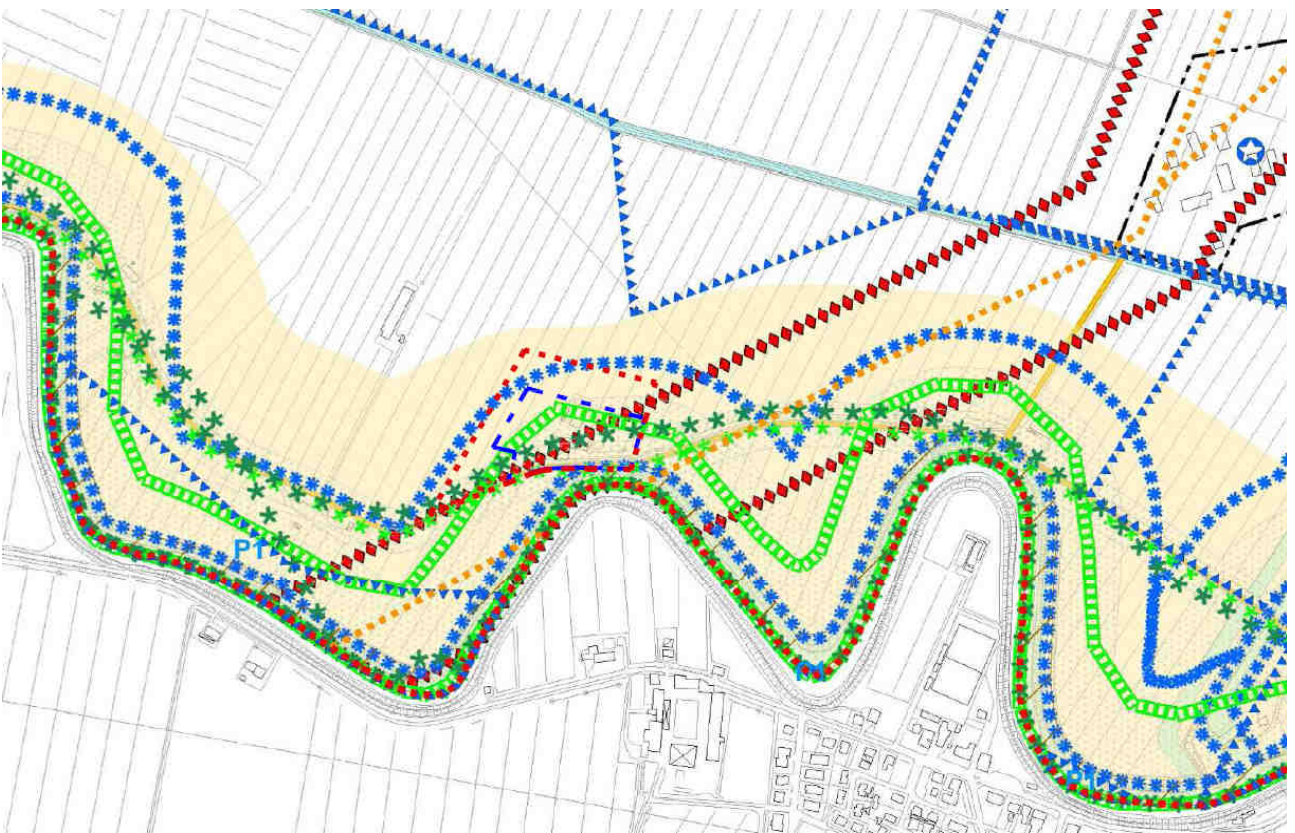
foglio	mappale	superficie catastale
60	219	16.430 mq
60	257	675 mq
60	259	1.336 mq
60	261	3.466 mq
60	263	2.183 mq
60	265	6.758 mq
60	267	6.642 mq
totale		37.490 mq



Estratto Catastale. Fg. 60 Mapp. 219, 257, 259, 261, 263, 265, 267. Perimetro blu: P.U.A. Vigente. Perimetro rosso: Il Variante P.U.A.



Estratto P.I. Carta della zonizzazione territoriale



Estratto P.A.T. Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

PREMESSA

La presente istanza, che trova completamento con gli elaborati grafici allegati, costituisce la II variante al Piano Urbanistico Attuativo "H-Farm" che ha per tema la riqualificazione di un'area sita all'interno del Comune di Roncade, posta lungo il fiume Sile, in una delle campagne più significative della Provincia di Treviso. L'intento è quello di espandere un'attività innovativa a basso impatto con la possibilità di definire un prototipo di intervento e di *risanamento* paesaggistico.

DESCRIZIONE DELL'AMBITO

L'ambito di intervento è identificato catastalmente nel Fg. 60 del Comune di Roncade dai Mapp. 219, 259, 257, già oggetto del P.U.A. "H Farm", e dai mappali 261, 263, 265, 267 relativi all'ampliamento oggetto della II Variante al P.U.A.

L'area è stata oggetto di Accordo di Pianificazione ex art.6 della legge regionale n.11/2004 e s.m.i. presentato in data 18.02.2010 prot. N°3090 e approvato con determinazione n. 371 del 08.07.2011 e successiva determinazione n. 377 del 13.07.2011.

Con riferimento ai Mapp. 219, 259, 257, è stato presentato Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "H-Farm" approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 10 dell'01/02/2012 in seguito all'Autorizzazione n. 388/2011 per interventi in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. n°42 del 22 Gennaio 2004 rilasciata in data 12 Dicembre 2011 dal Responsabile del Settore Tecnico.

La presente Variante al P.U.A. "H-Farm" fa riferimento alla modifica dell'Accordo di Pianificazione ex art. 6 della legge regionale n.11/2004 e s.m.i., sottoscritta in data 29 Maggio 2012 – rep. Com.le N° 3725, che ha incluso nell'ambito di intervento i mappali 261, 263, 265, 267, Fg. 60 Comune di Roncade, e ha ampliato la Z.T.O. D/3 per un ammontare di 32.490,00 mq e l'area a verde privato priva di capacità edificatoria per una consistenza di 5.000 mq. L'indice edificatorio u.t. corrisponde a 0,29 mq/mq di s.f., con un rapporto di copertura pari al 50% della superficie fondiaria.

STATO DI FATTO

Nell'area sono già presenti alcuni edifici che fanno riferimento alle concessioni n° 596/2005 del 18.09.2006 e n° 159/2007 del 26.11.2007 e loro relative agibilità. Allo stato di origine l'intero complesso di edifici appariva in evidente stato di degrado e costituito da volumi incoerenti tra loro.

Oltre al fabbricato principale, riconoscibile per architettura e dimensioni, erano presenti due strutture metalliche a sud, collocate in aderenza al portico dello stesso; un piccolo fabbricato ad ovest; un silos, una stalla ed un ulteriore struttura a nord che serviva come mangiatoia. Il fabbricato principale si configura con tre aree ben distinte in pianta, che corrispondevano al nucleo centrale utilizzato come granaio, l'essiccatoio e il portico a sud. Il granaio disposto su tre livelli si presentava in uno stato di forte degrado ai piani superiori, mentre al piano terra erano visibili interventi in calcestruzzo e tamponamento che presupponevano un rimaneggiamento dello stesso. L'essiccatoio si presentava come un corpo più basso del precedente, sul quale era stato costruito con travi e lamiera un volume d'innesto sulla copertura che serviva al funzionamento del sistema di distribuzione del grano. L'intento progettuale è stato quello di restituire al fabbricato principale la sua immagine originaria, riqualificare gli edifici annessi nella posizione vincolata in cui si trovano e ricollocare la volumetria delle strutture metalliche in modo tale da realizzare un complesso più armonico e funzionale dell'esistente. L'intervento prevedeva quindi due approcci diversi: una ristrutturazione degli edifici esistenti e la progettazione di un nuovo volume. Il principale intervento è il cambio di destinazione d'uso che da granaio, residenza ed essiccatoio è passato a direzionale. Volendo salvaguardare l'immagine di casone rurale che ne era propria, si è intervenuti esternamente con la riapertura di forometrie originarie tamponate e l'eliminazione di volumi costituenti superfetazione, ripulendo così la geometria dei prospetti. L'aspetto esterno è stato quindi mantenuto anche grazie all'uso di tecniche e materiali congrui a quelli della tradizione agreste. Il silos si presentava come un volume metallico con la copertura a cono, con accanto una struttura metallica reticolare che serviva per condutture ed ispezioni. Questo spazio è stato recuperato per realizzare un luogo a servizio del casone, costruendo un solaio intermedio che permette di sfruttarne l'altezza. Esternamente sono stati utilizzati gli stessi materiali di quelli esistenti, così da conservarne le caratteristiche, ad esclusione dell'apertura dell'ingresso dall'esterno, al quale si accede tramite gradini, e di alcune finestre. Il collegamento con l'edificio principale, avviene tramite un ponte realizzato in vetro all'altezza dei pianerottoli di entrambe le scale. Il volume dell'ex stalla è stato recuperato mantenendo la geometria e posizione originari (dati come vincolo), utilizzando una tecnologia basata sull'uso del legno sia per quanto riguarda le strutture che i tamponamenti e le partizioni interne. L'annesso rustico è stato oggetto di una ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso volta al mantenimento della sua immagine ed al suo risanamento strutturale. I volumi presenti in aderenza al portico del fabbricato principale sono stati ricollocati ad ovest dell'annesso rustico, ripulendo la facciata e lo spazio originariamente appartenenti al complesso agreste. E' stato applicato un cambio di destinazione d'uso in coerenza con quello dato all'edificio principale, ovvero un fabbricato in grado di ospitare uffici e di costituire un nucleo operativamente autonomo rispetto all'insieme degli edifici. Tale volume è caratterizzato da un prospetto principale ritmato da quattro aperture che costituiscono il portico a sud, così come nell'edificio principale, con una serie di forometrie allineate verticalmente su due piani. Sono stati

utilizzati dei solai in struttura lignea ed una copertura sorretta da capriate in legno massello. Il manto di copertura è in coppi curvi in laterizio. Le sistemazioni esterne sono state finalizzate alla realizzazione di quegli spazi di rispetto che sono dovuti alla dimensione dei fabbricati sui quali siamo intervenuti, utilizzando ampie superfici seminate a prato (sulle quali poter realizzare vigneti o frutteti), percorsi pedonali in lapillo lavico e pavimentazioni esterne in mattoni o tavelle di laterizio. Particolare attenzione è stata rivolta alle nuove piantumazioni, che sono state riprese da quelle presenti in loco e derivanti dall'osservazione della campagna limitrofa.

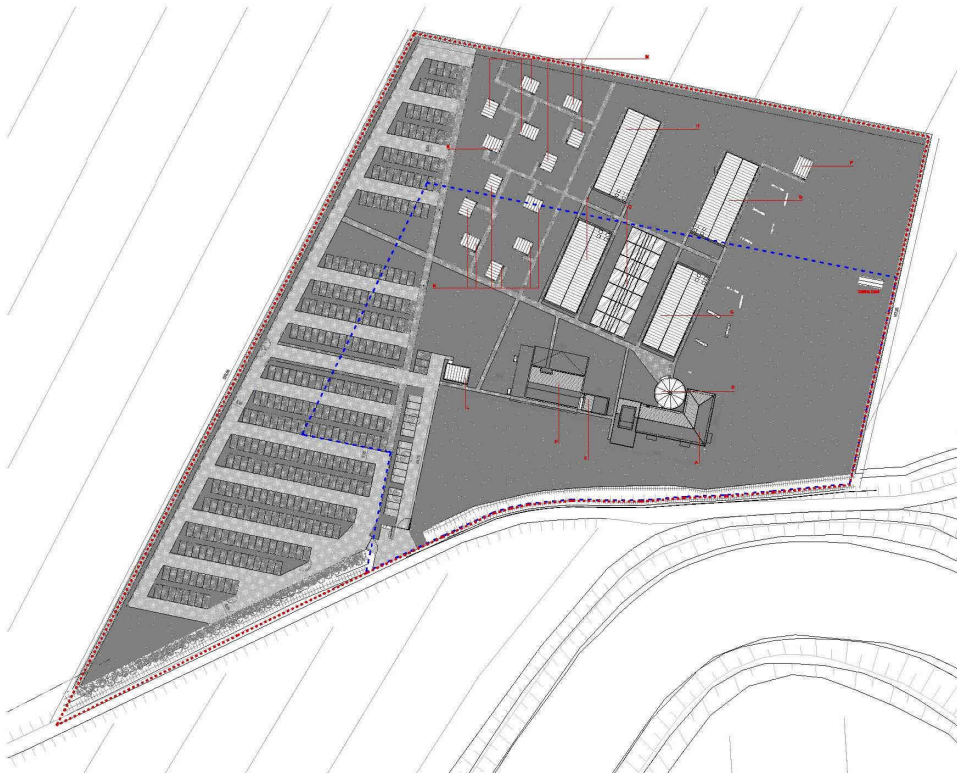
OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Difficile e stimolante, il tema viene affrontato per successivi approfondimenti, valutando diverse alternative e dimensionamenti, con il preciso scopo di rispondere ad alcuni punti fondamentali e cioè:

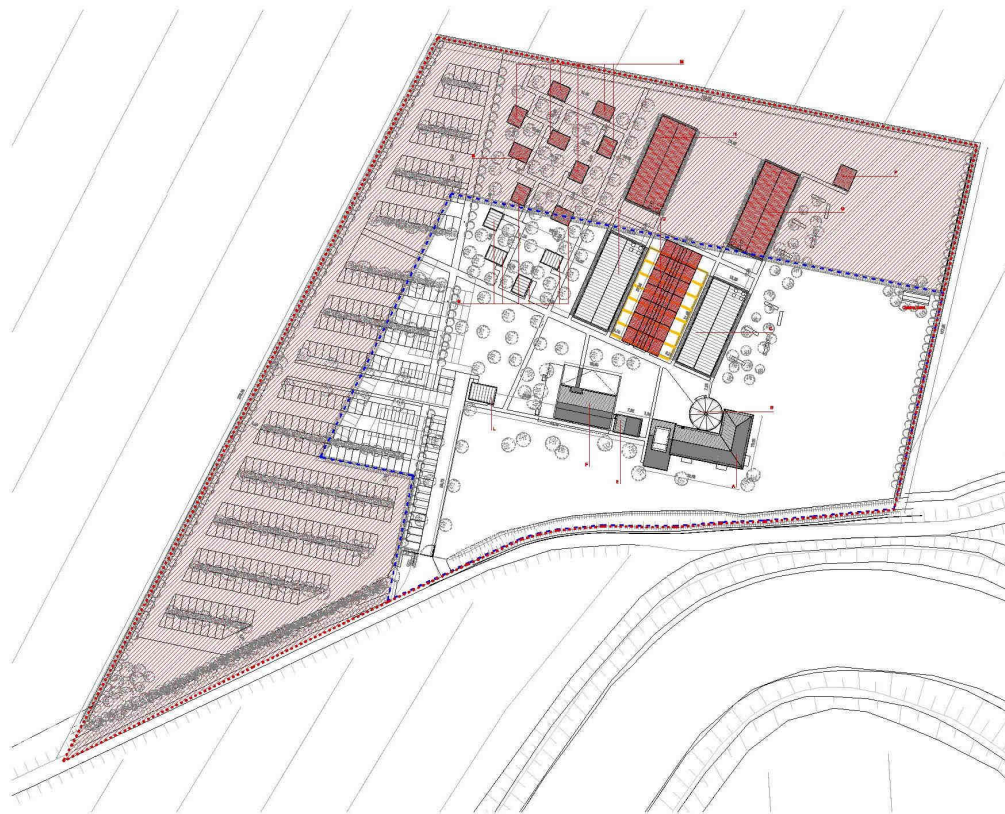
- attuare un intervento di riqualificazione ambientale restituendo così un'immagine ed una sostanza in armonia con la natura del paesaggio che caratterizza questa importante area agreste;
- sviluppare un'opportunità di incremento lavorativo ed occupazionale basato sullo sviluppo e l'innovazione come elemento comune non solo di quest'area ma di quello che potrebbe diventare un distretto tecnologico a basso impatto;
- definire il recupero dell'edificio rurale principale riacquistando per lo stesso il rigore e la memoriache caratterizza le tipologie simili presenti nel territorio, dando nuova forma alle trasposizioni volumetriche per quelle attività non più necessarie alla conduzione del fondo attraverso un'insieme sistematico di opere. L'intervento così come previsto in variante si amplia secondo una riproposizione delle medesime tipologie già previste nel vigente P.U.A.



Planimetria P.U.A. Vigente



Planimetria II VARIANTE P.U.A.



Comparativa P.U.A. Approvato - VARIANTE

La riqualificazione del "verde".

In generale la proposta prevede un intervento di ridisegno del verde che dovrà diventare luogo piacevole, interessante ed in grado di rappresentare il giusto valore estetico e di equilibrio microfaunistico tipico della zona. Le essenze arboree saranno rigorosamente locali come ad esempio il *carpinus betulus*, *quercus robur*, *salix alba*, *fraxinus ornus*, *alnus glutinosa*, *acer campestre*, *populus nigra*, *populus alba*, *ziziphus jujuba*, *prunus cerasus*, *prunus cerasifera*, *crataegus azarolus*, *sorbus domestica*, *sorbus torminalis*. Le tecniche d'intervento prevedono l'utilizzo di piante intere o parti di esse (semi, radici, talee) in combinazione con materiali naturali inerti (legno, pietrame o terreno). Le piante utilizzate saranno quindi autoctone, originarie cioè dell'ambiente in cui devono essere inserite e compatibili con l'ambiente e non dannose alle altre specie naturalmente presenti, nel rispetto di tutto l'ecosistema. Le piante inoltre dovranno svolgere una funzione antierosiva, riducendo la forza battente delle piogge, con le radici che trattengono le particelle di terreno impedendo un loro dilavamento ed aumentando la resistenza al taglio dei terreni. Ulteriore scopo è quello di fornire per mezzo dell'intervento una elevata compatibilità ambientale ed una discreta biodiversità, creando habitat per la fauna (luoghi di alimentazione, riproduzione, rifugio).

Il distretto tecnologico.

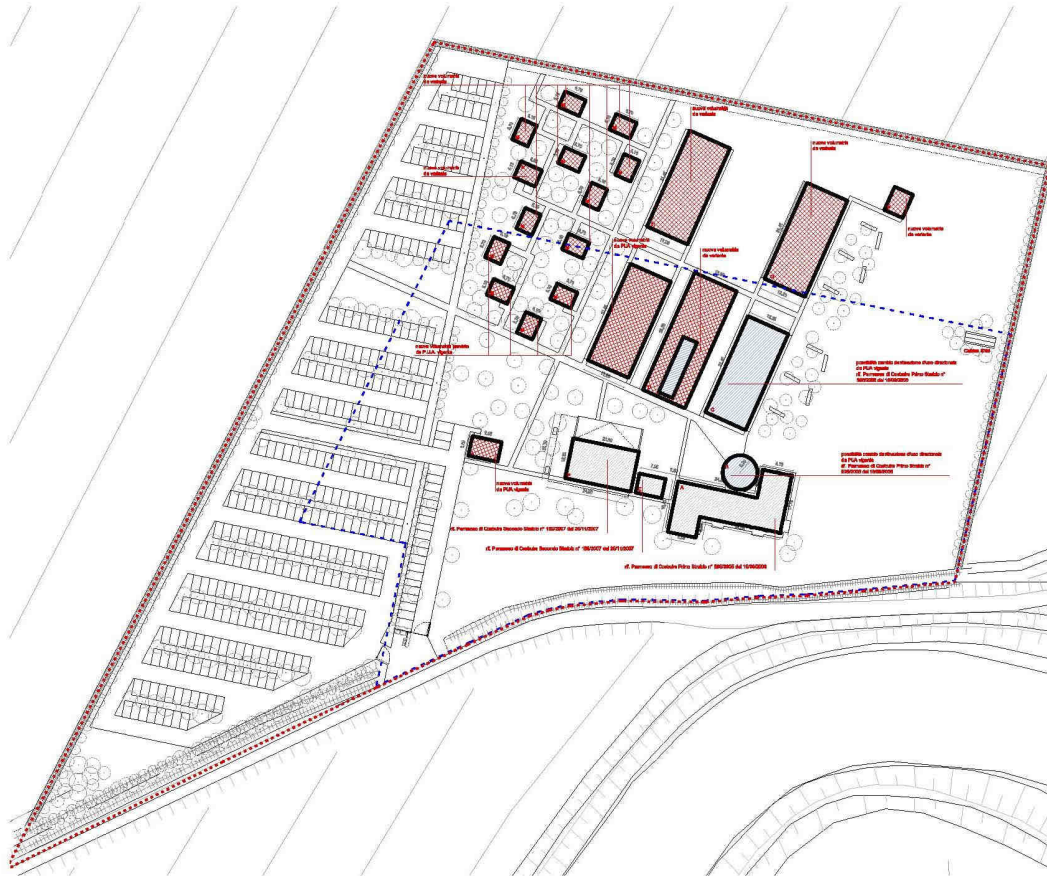
Unire la bellezza ed unicità del territorio con un'economia basata sulla conoscenza e sull'innovazione. La soft economy è un'economia che vuole mettere insieme l'elettronica avanzata e la qualità del paesaggio, la ricerca e i prodotti tipici. È un distretto dove l'innovazione si sposa con la bellezza del paesaggio. Quel mondo industriale che vede nel territorio una risorsa e non cerca di delocalizzare, che punta sul consenso e applica politiche sostenibili. La possibilità di insediare all'interno dell'edificio rurale e della nuova volumetria quelle società che sono in grado di realizzare centri per la ricerca e l'innovazione tecnologica, in grado di richiamare competenze nazionali ed internazionali, ed in grado di realizzare un indotto per il territorio a mezzo degli effetti dinamici di tipo economico che lo caratterizzano, così come già accade nelle attuali strutture della società H-Farm. Da qui l'idea di legare la qualità di questi interventi in un disegno più ampio che potrebbe portare alla definizione di distretto tecnologico paesaggistico.

CLASSI DI INTERVENTO

	edificio	mc	Superficie coperta	Classe di intervento
P.U.A. VIGENTE	A	3.747,38 mc	423,56 mq	Edificio principale realizzato con concessione edilizia n° 596/2005 del 18.09.2006 già in possesso di agibilità destinazione direzionale
	B	716,13 mc	84,94 mq	Edificio annesso al principale realizzato con concessione edilizia n° 596/2005 del 18.09.2006 già in possesso di agibilità e soggetto a cambio di destinazione d'uso in direzionale previsto da PUA vigente
	C	1.419,20 mc	415,95 mq	Edificio annesso al principale realizzato con concessione edilizia n° 596/2005 del 18.09.2006 già in possesso di agibilità e soggetto a cambio di destinazione d'uso in direzionale previsto da PUA vigente
	D	247,25 mc	76,97 mq	Edificio annesso al principale realizzato con concessione edilizia n° 596/2005 del 18.09.2006 già in possesso di agibilità e soggetto a cambio di destinazione d'uso previsto da PUA vigente
	E -F	1.479,84 mc	286,59 mq	Edifici realizzati con concessione edilizia n° 159/2007 del 26.11.2007 già in possesso di agibilità destinazione direzionale
	I	1432,37 mc	414,38 mq	Nuova volumetria a destinazione direzionale prevista da PUA vigente
	M	76,18 mc x n°4	34,06 mq x n°4	Nuove volumetrie a destinazione direzionale previste da PUA Vigente
	O	/	/	Struttura metallica a serra prevista da PUA vigente
	L	113,33 mc	53,82 mq	Nuova volumetria a destinazione direzionale prevista da PUA vigente

	edificio	mc	Superficie coperta	Classe di intervento
II VARIANTE P.U.A.	A	3.747,38 mc	423,56 mq	Edificio principale realizzato con concessione edilizia n° 596/2005 del 18.09.2006 già in possesso di agibilità destinazione direzionale
	B	716,13 mc	84,94 mq	Edificio annesso al principale realizzato con concessione edilizia n° 596/2005 del 18.09.2006 già in possesso di agibilità e soggetto a cambio di destinazione d'uso in direzionale previsto da PUA vigente
	C	1.419,20 mc	415,95 mq	Edificio annesso al principale realizzato con concessione edilizia n° 596/2005 del 18.09.2006 già in possesso di agibilità e soggetto a cambio di destinazione d'uso in direzionale previsto da PUA vigente
	D	1960,10 mc	528,33 mq	Nuova volumetria a destinazione direzionale prevista da II variante
	E -F	1.479,84 mc	286,59 mq	Edifici realizzati con concessione edilizia n° 159/2007 del 26.11.2007 già in possesso di agibilità destinazione direzionale
	I	1432,37 mc	414,38 mq	Nuova volumetria a destinazione direzionale prevista da PUA vigente
	M	76,18 mc x n°4	34,06 mq x n°4	Nuove volumetrie a destinazione direzionale previste da PUA Vigente
	O	/	/	Struttura metallica a serra prevista da PUA vigente
	L	113,33 mc	53,82 mq	Nuova volumetria a destinazione direzionale prevista da PUA vigente
	G – H	1432,37 mc x n°2	414,38 mq x n°2	Nuove volumetrie a destinazione direzionale previste da II variante
	M	76,18 mc x n°8	34,06 mq x n°8	Nuove volumetrie a destinazione direzionale previste da II variante
	N	79,61 mc	34,93 mq	Nuova volumetria a destinazione direzionale prevista da II variante
	P	93.28 mc	45.24 mq	Nuova volumetria a destinazione direzionale prevista da II variante

n.b.: modalità di calcolo secondo art. 5 delle N.T.O. del Comune di Roncade e art. 2 Legge regionale 30 luglio 1996, n. 21 (BUR n. 70/1996)



Planimetria classi di intervento

Il complesso di edifici esistenti è già stato interessato da un intervento di recupero concesso con il Permesso di Costruire Primo Stralcio n° 596/2005 del 18/09/2006 e Secondo Stralcio n° 159/2007 del 26/11/2007. Gli interventi legati a questi permessi, attraverso un insieme sistematico di opere, intendevano restituire al fabbricato principale (definito Casone Fabbricato "A") la sua immagine originaria, riqualificare alcuni edifici annessi e ricollocare la volumetria di altri così da ottenere un complesso più armonico e funzionale. Gli edifici interessati dal Primo Stralcio sono quelli identificati nella planimetria allegata con le lettere "A" (casone principale), "B" (ex silos), "C" (ex stalla), "D" (serra), nonché un insieme di interventi dedicati alla sistemazione esterna. Gli edifici identificati dal Secondo Stralcio sono i fabbricati "E" ed "F".

P.U.A. VIGENTE

Il nuovo fabbricato "I" completa l'area a Nord del complesso in asse con l'"ex Serra" (fabbricato "D") e in simmetria con l'"ex Stalla" (fabbricato "C"), riproponendo da un punto di vista tipologico e costruttivo l'immagine e la struttura di quest'ultimo edificio. I fabbricati sono realizzati in analogia con sistema costruttivo in legno e rifiniti esternamente da un assito ligneo orizzontale.

Con le lettere "M" (uffici) ed "L" (accoglienza) sono individuati n. 5 moduli realizzati per mezzo della prefabbricazione in legno (pannelli di legno massiccio a strati incrociati). Si intende quindi presentare una finitura esterna naturale che riproponga il trattamento del legno e ne denunci il metodo costruttivo.

I moduli hanno dimensione 5,08 x 6,70 m per gli uffici e 6,00 x 8,97 m per il blocco accoglienza, si svilupperanno su un unico livello e verranno disposti ortogonali a una maglia irregolare orientata con l'asse dei padiglioni.

I moduli uffici sorgeranno su terreno seminato a prato ed alberato e la distribuzione avverrà attraverso percorsi pedonali in lapillo lavico o breccia di laterizio.

AMPLIAMENTO II VARIANTE P.U.A.

L'ampliamento da variante prevede la formazione di nuovi volumi che corrispondono ai fabbricati G e H, riproponendo la tipologia dei padiglioni C ed I allineandosi ad essi a nord dell'area di intervento.

Al fine di completare e di unire il preesistente con il nuovo intervento verrà realizzata una struttura metallica completamente vetrata che collega al di sopra del fabbricato "D" (esistente, oggetto di cambio di destinazione d'uso) i due padiglioni "C" (esistente, oggetto di cambio di destinazione d'uso in direzionale) ed "I" (nuova costruzione). La struttura rigorosamente a falde formerà un nuovo volume che riprenderà da un punto di vista dimensionale, costruttivo e morfologico la tipologia delle serre agricole.

In aggiunta la Variante prevede l'inserimento di ulteriori 8 moduli identificati lettere "M" (uffici) secondo lo stesso principio di aggregazione proposto nel P.U.A. Vigente. Questi saranno realizzati per mezzo della prefabbricazione in legno (pannelli di legno massiccio a strati incrociati) con finitura esterna naturale che riproponga il trattamento del legno e ne denunci il metodo costruttivo. I moduli avranno dimensione 5,08 x 6,70 m per gli uffici si svilupperanno su un unico livello e verranno disposti ortogonali a una maglia irregolare orientata con l'asse dei padiglioni.

Le nuove energie

Si auspica inoltre l'utilizzo di tecnologie in fatto di risparmio energetico, come i pannelli fotovoltaici, solari e sonde geotermiche, che unite ad un corretto isolamento termico, ad un'oculata esposizione ai raggi solari ed alla tecnologia costruttiva del legno possono far diventare gli edifici degli organismi a bassissimo impatto ambientale ed energeticamente autosufficienti.

Negli impianti fotovoltaici ad esempio l'energia viene convertita direttamente in corrente elettrica alternata che può alimentare le normali utenze oppure essere immessa nella rete, con la quale lavora in regime di interscambio, compensando non solo il consumo di energia elettrica tradizionale ma anche quello necessario per la climatizzazione dei locali.

Gli impianti fotovoltaici connessi alla rete rappresentano dal punto di vista applicativo la soluzione ideale in quanto tutta l'energia generata dall'impianto viene comunque utilizzata: o direttamente dall'utente o immessa nella rete elettrica che costituisce quindi un sistema di accumulo infinito.



Immagine n. 1



immagine n. 2



immagine n. 3

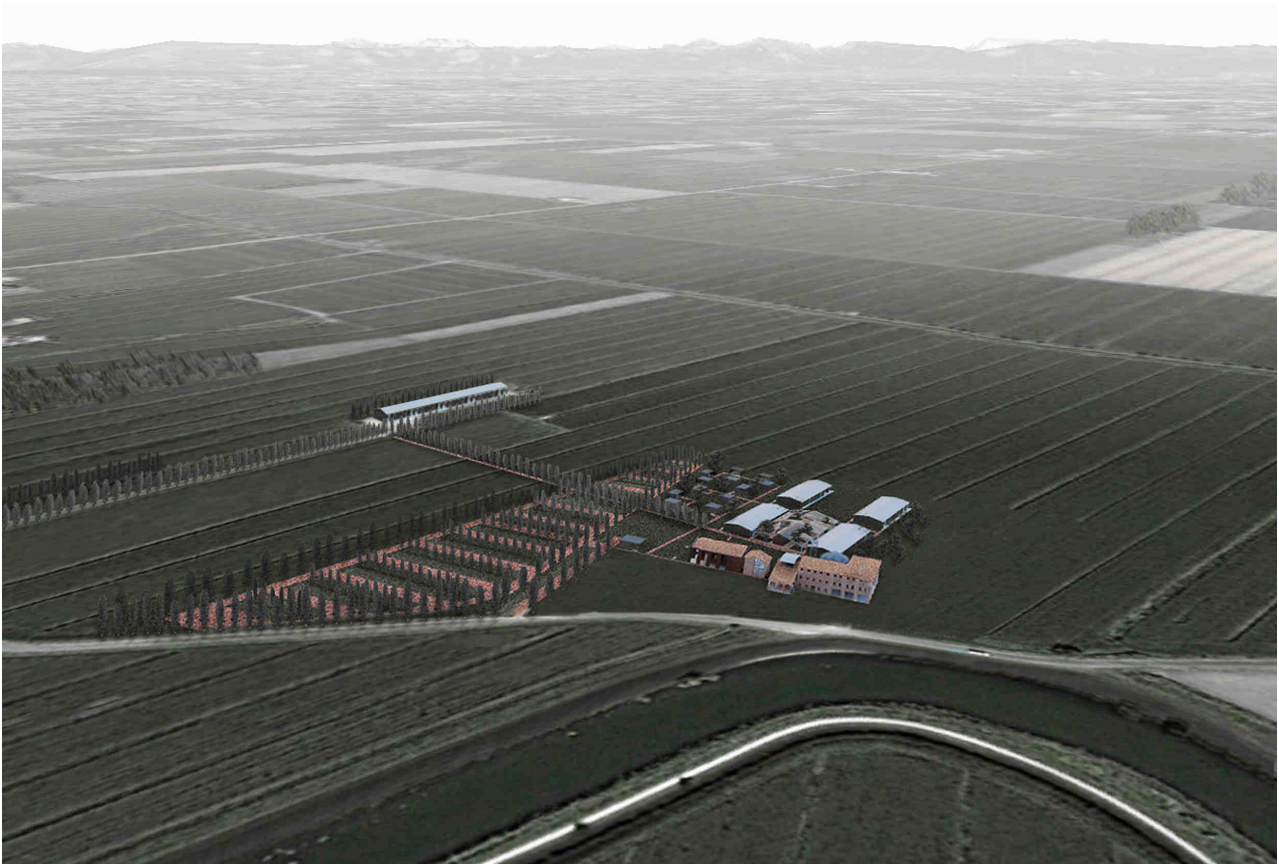


immagine n. 4

Lì,

Il tecnico incaricato