

REGIONE VENETO

COMUNE DI ROVIGO

PROVINCIA DI ROVIGO

DITTA LOTTIZZANTE: ADIGE S.R.L.

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "DOMENICO PIVA" IN
VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI
ZONA URBANISTICA B 3.188

con applicazione dell'art. 7 della L.R. n. 14 del 04/04/2019, e
dell'art. 23, c1, lettera b D.P.R. 380/2001, con precise
disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e
costruttive.
SITO IN VIALE GENERALE DOMENICO PIVA
NCT: FG. 17 MAPP. 225 – 265 – 490 – 491

DOCUMENTO "F":

PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE E QUALITA' ARCHITETTONICA

PROGETTISTI:

Ing. Paolo Baruffaldi
Corso G. Mazzini, 61
45011 Adria – RO

Geom. De Giuli Fabrizio
Via G. Marconi n. 43
35040 Boara Pisani – PD

DITTA LOTTIZZANTE:

ADIGE S.r.l.
Via Mons. Gino Marchi, 12
45100 Rovigo – RO
P.I. 00937390292

INDICE

1. Obiettivi e finalità del prontuario
2. Disposizioni dell'amministrazione
3. Inquadramento e quadro progettuale
4. Impatti ambientali e mitigazioni
5. Qualità architettonica

1. OBIETTIVI E FINALITÀ DEL PRONTUARIO

Il presente prontuario è stato redatto in conformità a quanto previsto dalla Legge Regionale 23 aprile 2004 - n.11.

In particolare, il documento mira a garantire condizioni di tutela e salvaguardia dell'ambiente in relazione agli interventi connessi alla realizzazione delle opere urbanistiche programmate nell'ambito del PUA denominato "Domenico Piva" nel Comune di Rovigo (RO).

L'obiettivo principale è analizzare gli effetti ambientali derivanti dalla trasformazione urbanistica prevista dal Piano Urbanistico Attuativo (PUA), individuando eventuali impatti potenziali che potrebbero influire negativamente sulle principali componenti ambientali quali aria, acqua, ambiente urbano e paesaggio.

Sulla base di tali analisi, il prontuario specifica misure di mitigazione, sia prescrittive che facoltative, atte a garantire la sostenibilità degli interventi, sia durante la fase di realizzazione che a completamento degli stessi, ovvero al momento dell'insediamento dei nuovi residenti. Durante le fasi di cantiere e di esercizio, sarà quindi necessario rispettare tali indicazioni.

Per quanto riguarda la qualità architettonica, saranno definiti i requisiti estetici e funzionali, nonché i caratteri dell'edificazione dei nuovi fabbricati.

2. DISPOSIZIONI DELL'AMMINISTRAZIONE

Il Piano Urbanistico Attuativo per l'edilizia residenziale denominato "Domenico Piva" nel Comune di Rovigo è stato redatto ai sensi dell'articolo 19, comma 1, della Legge Regionale n. 11/2004 e successive modifiche.

Il progetto di lottizzazione di iniziativa privata si inserisce nelle previsioni dello strumento urbanistico generale vigente nel Comune di Rovigo, costituito dal Piano di Assetto del Territorio approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 679 del 17/04/2012, pubblicata sul BUR n. 36 del 08/05/2012, in vigore dal 23/05/2012, e dalla Variante Generale n. 12 al Piano degli Interventi, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 28/10/2024, vigente dal 13/12/2024.

3. INQUADRAMENTO E QUADRO PROGETTUALE

L'area oggetto di intervento si trova a ridosso del Centro Storico di Rovigo, lungo Viale Generale Domenico Piva. Si tratta di un'area prevalentemente residenziale in ambito urbano.

Attualmente, l'area del PUA risulta già parzialmente edificata e completamente urbanizzata, così come l'area circostante.

Dall'analisi delle tavole del piano non emergono criticità di carattere ambientale per la zona considerata. Dal punto di vista dei vincoli territoriali, si può affermare che tali vincoli non interessano l'area in esame, che si trova comunque in un contesto già urbanizzato.

Per quanto riguarda le fragilità ambientali, classificate in base alla pericolosità geologica e al rischio idraulico, non si riscontrano criticità significative nelle vicinanze dell'area. Inoltre, l'area non presenta caratteristiche ambientali di particolare tutela o valorizzazione.

Nell'intorno più prossimo all'area d'intervento si identificano i siti Natura S.I.C. "Delta del Po: tratto terminale e delta veneto" (IT3270017), a circa 10,7 km dall'ambito in oggetto, S.I.C. "Bacino Val Grande - Lavacci" (IT3260021), a circa 10,5 km, e S. I. C. "Palude le Marice - Cavarzere" (IT3250045) che dista oltre 22,3 km.

Il PUA in oggetto prevede la realizzazione di un unico lotto edificabile a destinazione residenziale di mq. 1.187,03, di un'area a verde pubblico di mq. 116,77, di un'area a parcheggio pubblico di mq. 145,20..

L'area sarà accessibile da Viale Generale Domenico Piva, viabilità locale in ambito residenziale.

4. IMPATTI AMBIENTALI E MITIGAZIONI

Per esaminare e valutare le possibili ripercussioni del PUA nelle diverse componenti ambientali del territorio si è fatto riferimento alle informazioni desunte dagli strumenti di pianificazione vigenti e a quanto emerso dai sopralluoghi effettuati nella zona.

Di seguito vengono indicate le informazioni inerenti ogni effetto o ricaduta determinata dal PUA nei confronti delle principali componenti ambientali che caratterizzano il sito in esame.

Sulla base di questi potenziali impatti sono descritte anche le azioni di mitigazione atte a perseguire una politica ambientale di miglioramento delle prestazioni ambientali. Queste azioni di mitigazione hanno a volte carattere prescrittivo e altre carattere facoltativo. Le prime sono dettate dal presente prontuario o dalle norme stesse di attuazione del Piano Attuativo, mentre le seconde potranno essere adottate in fase di progettazione dei singoli interventi.

4.1 Impatti sull'atmosfera

4.1.1 In fase di cantiere

In fase di costruzione l'emissione nell'aria di componenti inquinanti (quali gas di scarico e polveri) sarà mitigato attraverso l'obbligo di ridotte velocità di transito dei mezzi di cantiere. Inoltre, per abbassare il grado di rumorosità del cantiere, potranno essere utilizzate attrezzature a minor impatto acustico.

Durante il periodo di cantiere dovrà essere posta attenzione agli orari delle lavorazioni più rumorose, per limitarne l'impatto sulle abitazioni esistenti limitrofe al lotto oggetto di intervento.

L'area di cantiere dovrà essere recintata con teli antipolvere per minimizzare l'impatto delle lavorazioni sul contesto residenziale.

Durante le operazioni di scavo, movimento terre, demolizione dell'edificio esistente dovranno essere utilizzati nebulizzatori per bagnare le superfici e le piste di cantiere oltre che per abbattere le polveri; i cumuli di terra ed i materiali di risulta, dovranno essere periodicamente bagnati e preferibilmente coperti da teli. In caso di condizioni meteo caratterizzate da vento forte, dovrà essere valutata la sospensione temporanea delle operazioni di scavo.

I viaggi dei mezzi d'opera per approvvigionamento ed allontanamento materiali saranno preferibilmente sempre a pieno carico, per minimizzare il numero di viaggi e conseguentemente l'impatto acustico e ambientale. Nell'area di cantiere i mezzi d'opera dovranno circolare a velocità ridotta (10km/h).

Si sottolinea infine che le attività di cantiere modificheranno in maniera insignificante e temporanea il clima emissivo locale, dato che i fenomeni di rimescolamento ricondurranno ai livelli di fondo.

4.1.2 In fase di esercizio

In fase di esercizio si consiglia di utilizzare energie alternative in modo da ridurre i processi di combustione e di emissione di CO₂ nell'atmosfera.

Per mitigare gli effetti del traffico si consiglia la limitazione della velocità a 30km/h. in tal modo si riducono sia gli inquinanti gassosi che quelli acustici.

4.2 Impatti sull'ambiente idrico e sul suolo

4.2.1 Risultanze dello studio di compatibilità idraulica

Secondo quanto previsto nella relazione redatta dall'Ing. Daniele Cecchettin, documento G – Relazione di Compatibilità Idraulica, per trovare i sistemi compensativi ai fini di assicurare il rispetto dell'invarianza idraulica come previsto dalle Delibere della Giunta Regionale del Veneto, n. 1841 del 19 Giugno 2007 e n. 2948 del 06 Ottobre 2009, per le aree scoperte, per il mantenimento dell'invarianza idraulica, deve essere rispettata la percentuale di distribuzione delle superfici verdi e delle superfici drenanti, sia all'interno che nella parte pubblica.

Per l'area privata, su 1.187,03 mq di superficie di intervento, 92,15 mq (7,8%) devono essere destinati a verde, mentre 666,88 mq (56,2%) deve essere realizzata con pavimentazione drenante.

Per l'area pubblica, su 261,97 mq di superficie complessiva, 116,77 mq (44,6%) devono essere destinati ad area verde, mentre 145,20 mq (55,4%) dovranno essere previsti come parcheggio con superficie drenante e quindi parzialmente permeabile.

4.2.2 Area a verde soggetta a temporanea sommersione

L'area a verde dovrà avere una conformazione tale che le attribuisca la duplice funzione di ricettore delle precipitazioni defluenti lungo le aree impermeabili limitrofe e di bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane. Essa dovrà quindi essere posta ad una quota inferiore rispetto al piano stradale circostante ed avere una conformazione planoaltimetrica che preveda la realizzazione di un invaso superficiale adeguatamente disposto. Al fine di garantire un effettivo riempimento dell'invaso realizzato ed il suo conseguente utilizzo per la laminazione delle piene, al termine della linea principale dovrà essere posto un dispositivo che limiti la portata scaricata.

4.2.3 Vasche di laminazione

In aggiunta al bacino di laminazione previsto sull'area verde è possibile realizzare ulteriori vasche di laminazione, poste a valle dei collettori di raccolta delle acque piovane, provenienti da tetti e superfici impermeabilizzate, quali corsie interne, spazi di manovra e parcheggi.

Al fine di garantire un effettivo riempimento degli invasi realizzati ed il loro conseguente utilizzo per la laminazione delle piene, al termine della linea principale dovrà essere posto un dispositivo che limiti la portata scaricata.

Tali capacità di invaso temporaneo delle acque, che potrebbero essere utilizzate anche per il riuso delle acque con finalità di risparmio energetico, possono essere realizzati in calcestruzzo in opera o mediante la posa in opera di appositi elementi in polipropilene interrati che fungono da serbatoio delle acque in eccesso.

4.2.4 Sovradimensionamento delle condotte di scarico e dei pozzetti delle acque bianche

Nel caso che il ridotto spazio a disposizione non consenta il ricorso ad aree a verde

soggette a temporanea sommersione, le capacità possono essere ottenute mediante il sovradimensionamento dei pozzetti e dei collettori di raccolta delle acque piovane provenienti dai tetti e dalle superfici impermeabilizzate quali corsie interne, spazi di manovra e parcheggi. Al fine di garantire un effettivo riempimento degli invasi realizzati ed il loro conseguente utilizzo per la laminazione delle piene, al termine della linea principale dovrà essere posto un dispositivo che limiti la portata scaricata.

4.2.5 Dispositivi di reimmissione in falda

Se la permeabilità del terreno lo permette, è possibile ricavare i volumi di laminazione mediante dei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche in falda, mediante la realizzazione di una rete di pozzi perdenti e di trincee drenanti, limitando il valore della portata scaricata al valore della portata allo stato attuale. Questi sistemi, che fungono da dispositivi di reimmissione in falda, possono essere realizzati, a titolo esemplificativo, sottoforma di pozzetti o vasche o condotte disperdenti in cui sia consentito l'accumulo di un battente di acqua che favorisca l'infiltrazione e la dispersione nel terreno.

4.3 Impatti sulla vegetazione. Flora, fauna, ecosistemi

Il presente intervento non comporta impatti significativi sulla flora e la fauna locale, dato che si vanno a realizzare in ambito urbano già antropizzato o comunque classificato dai vari strumenti in essere ad urbanizzazione consolidato; la strumentazione urbanistica vigente non mette in luce la presenza di specie animali e superfici coltivate di rilievo. Le distanze dai siti rete natura 2000, come descritto, sono notevoli.

4.3.1 In fase di cantiere

Le attività di cantiere modificheranno in maniera insignificante e temporaneo il clima emissivo locale, dato che i fenomeni di rimescolamento ricondurranno ai livelli di fondo. Non sono previsti effetti rilevanti sulla conservazione delle specie.

Le emissioni di polveri verranno contenute attraverso la bagnatura delle superfici di cantiere e la messa in opera di recinzioni con teli antipolvere, pertanto non sono previsti effetti rilevanti sulla conservazione delle specie o sulla vegetazione.

Il rumore di cantiere, opportunamente mitigato come sopra riportato, è di tipo discontinuo, e non ha alcun effetto rilevante sulla conservazione delle specie in possibile presenza nell'area di valutazione, specie ad attività diurna, abbondantemente adattati al clima acustico locale.

4.3.2 In fase di esercizio

Il presente intervento non comporta impatti significativi sulla flora e la fauna locale, dato che si vanno a realizzare in ambito urbano già antropizzato e che quindi non mette in luce la presenza di specie animali e superfici coltivate di rilievo.

Per la distanza dell'intervento dai siti rete natura 2000 è possibile stabilire che non produrrà impatti negativi sull'avifauna.

In relazione alla possibile perdita di Habitat si rileva che nessun habitat tutelato è rilevabile nell'area in valutazione, né nessun habitat di specie tutelate tra quelle ritenute potenzialmente presenti in loco.

Pertanto non si individua nessun effetto negativo.

4.4 Impatti sul paesaggio

4.4.1 In fase di cantiere

Gli impatti per la componente in fase di cantiere, ad esempio per la presumibile presenza duratura di gru a torre, saranno temporalmente limitati alla durata effettiva del cantiere stesso.

4.4.2 In fase di esercizio

Gli impatti sul paesaggio durante la fase di cantiere saranno compensati, durante la fase di esercizio, con l'apertura dell'area ai cittadini.

4.5 Impatti acustico

Il clima acustico del contesto è condizionato principalmente dal rumore del traffico veicolare ivi presente. Dalla valutazione previsionale di clima acustico disponibili emerge un sostanziale rispetto dei limiti del vigente Piano di Classificazione Acustica del comune di Rovigo, pertanto il clima acustico ante opera del contesto risulta adeguato all'insediamento delle opere urbanistiche in progetto.

I valori di pressione sonora riscontrati presso l'ambito territoriale, sia nel periodo diurno che notturno, rientrano ampiamente nei limiti di norma in prossimità di tutti i punti di indagine presi a riferimento.

Sulla base delle stime analitiche emerge che tutti i valori di pressione sonora presso tutti i punti di misura presi a riferimento, ed individuati nell'intorno dell'ambito di intervento, risultano ampiamente all'interno dei valori di riferimento del vigente PCA Comunale, sia nel periodo diurno e notturno, anche nello scenario post-operam.

Sulla base dei risultati dell'analisi condotta si può ragionevolmente affermare che il clima acustico dell'ambito di territorio in esame è compatibile con la realizzazione delle opere urbanistiche programmate nell'ambito del PUA denominato "DOMENICO PIVA" in comune di Rovigo (RO).

5. QUALITÀ ARCHITETTONICA

La progettazione degli edifici e delle aree scoperte deve rispettare criteri di qualità architettonica e funzionale, garantendo al tempo stesso la coerenza con il contesto urbano. In particolare:

1. "Qualità estetica e integrazione": assicurare un aspetto architettonico equilibrato, curato e riconoscibile, in grado di armonizzarsi con l'ambiente circostante, sia in relazione agli spazi scoperti che al tessuto edificato esistente e di progetto.
2. "Funzionalità e benessere": garantire spazi confortevoli, salubri e sicuri, con particolare attenzione al benessere fisico e psicologico degli utenti, in modo inclusivo per le categorie più fragili (anziani, bambini, persone con disabilità).
3. "Prestazioni tecniche e sicurezza": valutare con attenzione la qualità dei materiali, delle strutture e degli impianti, in termini di resistenza, sicurezza d'uso, igiene e affidabilità statica.

Le verifiche relative al "Quadro riepilogativo della sostenibilità" e alla "Scheda di calcolo dell'indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio" saranno demandate alla fase di presentazione delle richieste di Permesso di Costruire o di altro titolo edilizio, per la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, e saranno valutate in conformità alle normative vigenti.

5.1 Caratteri dell'edificazione

Le nuove costruzioni previste all'interno del Piano Urbanistico dovranno rispettare i requisiti di seguito elencati:

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE:

Edificio a blocco composto da cinque piani fuori terra.

Al piano terra saranno previsti: l'accesso al condominio, il vano scala, il corridoio e i garage, ai piani superiori saranno realizzati appartamenti ad uso abitativo.

Nelle aree esterne, oltre a spazi di manovra, camminamenti e giardini, saranno ricavati i posti auto pertinenziali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

Il fabbricato sarà realizzato con **fondazioni a platea in cemento armato e struttura a telaio in c.a.** (travi e pilastri).

La tamponatura esterna sarà in laterizio con cappotto termico o in blocchi cassero in legno-cemento coibentati. I solai saranno in laterocemento o in calcestruzzo armato, mentre i muri divisorii interni saranno in laterizio.

Gli impianti elettrici, idrotermosanitari e i contatori delle reti tecnologiche saranno autonomi per ogni abitazione.

Le unità esterne delle pompe di calore, per la climatizzazione invernale ed estiva, saranno installate su terrazzi o aree esterne, provviste di schermature idonee a mitigare l'impatto visivo.

CARATTERISTICHE FORMALI:

L'edificio sarà **esclusivamente a destinazione residenziale** e avrà una sagoma che seguirà il perimetro irregolare del lotto.

Gli spazi scoperti pertinenziali dovranno mantenere una configurazione planimetrica piana, con dislivelli contenuti entro ± 50 cm rispetto al livello stradale. **Non sono ammessi riporti di terreno o modellazioni di quota superiori**, al fine di garantire uniformità e coerenza con il contesto urbano.

La copertura dovrà essere realizzata con **falde semplici a bassa inclinazione**, oppure con tetto piano, idonea all'installazione di impianti fotovoltaici a servizio delle unità abitative. Essa potrà sporgere rispetto ai muri perimetrali al fine di garantire una maggiore protezione dagli agenti atmosferici.

È consentita la realizzazione di **terrazzi a sbalzo** oltre la sagoma della superficie coperta, nonché di **terrazze a loggia** ricavate all'interno della sagoma.

Le finestre dovranno essere realizzate in legno, PVC o alluminio verniciato, preferibilmente in tonalità chiare. Per l'oscuramento sono ammessi sistemi quali **avvolgibili in alluminio, frangisole o tende in PVC/tessuto**.

Per quanto riguarda le finiture esterne, le facciate e i terrazzi dovranno essere prevalentemente caratterizzati da **tinte chiare**.

Le cornici, i setti murari, le pensiline ed i pilastri, realizzati nel fabbricato in oggetto, potranno invece essere tinteggiati in **tonalità più scure**. È consentito l'impiego di **elementi decorativi in ferro verniciato** (es. frangisole), finalizzati a valorizzare l'aspetto estetico e la qualità architettonica complessiva.

La rappresentazione grafica del sedime e della sagoma del fabbricato, riportata negli

elaborati di progetto del PUA "Domenico Piva", con precise disposizioni planovolumetriche, potrà subire limitate variazioni in fase di progettazione definitiva.

Il solido che raffigura l'edificio di progetto, nel render e nel fotoinserimento, è indicativo.

5.2 Premialità Volumetriche proposte

Per quanto riguarda le premialità volumetriche proposte, in applicazione dell'art. 7 della Legge Regionale 14/2019 "Veneto 2050", si rimanda alla *Relazione Tecnica Illustrativa* (Documento A) e alle *Norme Tecniche di Attuazione* (Documento B).

In conformità a quanto previsto dalla L.R. 14/2019 art. 7 "Interventi di riqualificazione del tessuto edilizio" comma "1. Sono consentiti interventi di riqualificazione, sostituzione, rinnovamento e densificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante integrale demolizione e ricostruzione degli edifici che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, nonché a tutela delle disabilità, con incremento fino al 25% del volume o della superficie esistente in presenza delle seguenti condizioni:

- a) che per la ricostruzione vengano utilizzate tecniche costruttive che consentano di certificare la prestazione energetica dell'edificio almeno alla corrispondente classe A1;
- b) che vengano utilizzate tecnologie che prevedono l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza incrementata di almeno il 10% rispetto al valore obbligatorio ai sensi dell'allegato 3 del Decreto Legislativo n. 28 del 2011."

E del comma "2. La percentuale di cui al comma 1 è elevata fino ad un ulteriore 35%, con le modalità stabilite dall'allegato A, in funzione della presenza di uno o più dei seguenti elementi di riqualificazione dell'edificio e della sua destinazione d'uso residenziale o non residenziale:

- b) prestazione energetica dell'intero edificio corrispondente alla classe A4 (15%)"

Ciò premesso, applicando le premialità e gli incentivi disposti dalla Legge Regionale 14/2019 articolo 7 comma 1, +25%, e comma 2, +15%, come sopra descritto, considerato che il volume del fabbricato esistente è pari a mc. 2.022,55, è possibile il seguente aumento volumetrico in aggiunta all'indice fondiario di zona consentito:

mc. 2.022,55 x 40% = mc. 809,02

Rovigo lì, Dicembre 2025

I progettisti Ing. Paolo Baruffaldi (Documento firmato digitalmente)

Geom. Fabrizio De Giuli (Documento firmato digitalmente)