

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 "B":

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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

Art. 1 – OGGETTO DELLE NORME E CAMPO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme riguardano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "Domenico Piva" ubicato in viale Generale Domenico Piva a Rovigo.

Ai fini della loro trasformazione urbanistica-edilizia, tutte le aree appositamente perimetrate entro l'ambito denominato PUA "Domenico Piva" sono sottoposte alle presenti norme, nel rispetto degli articoli 6 – 7 – 8 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente nel Comune di Rovigo.

Art. 2 - ELABORATI DEL PIANO

Il Piano Urbanistico Attuativo che disciplina la trasformabilità è costituito dai seguenti elaborati:

- Documento A- Relazione tecnica dell'intervento;
- Documento B- Norme tecniche di attuazione;
- Documento C- Schema di convenzione;
- Documento D- Capitolato speciale descrittivo;
- Documento E- Stima dei lavori ed allacciamenti ai pubblici servizi;
- Documento F- Prontuario per la mitigazione ambientale e qualità architettonica;
- Documento G- Valutazione di Compatibilità Idraulica;
- Documento H- Relazione Generale Geotecnica;
- Documento I- Verifica stato legittimo dell'immobile (edificio e superficie fondiaria) con i seguenti allegati:
 - A Estratto del Regolamento edilizio del 1942
 - B Atto di Donazione del Notaio Borromeo del 1956
 - C Titoli Edilizi ed abitabilità
 - D Planimetria catastale di primo impianto
 - E Tipo di Frazionamento del 1956
 - F Planimetrie catastali del 1956
 - G Planimetria catastale del 1962 per aggiornamento del sub. 2
 - H Comunicazione per manutenzione ordinaria del 1995
 - I Tavola con calcoli planivolumetrici
- Documento L- Valutazione di Clima Acustico;
- Documento M- Determinazione del contributo straordinario;
- TAV 1 planimetrie, estratto catastale, estratto del Piano degli Interventi, estratto del PAT e definizione ambito d'intervento;
- TAV 2 variante al Piano degli Interventi, estratti P.I. e repertorio normativo;
- TAV 3 planimetrie, vincoli gravanti sull'area, estratti PAT e PI;
- TAV 4 planimetria, ortofoto con ambito d'intervento;
- TAV 5 stato attuale e stato di progetto, planimetrie, sezioni, caposaldo;
- TAV 6 rilievo stato di fatto, quote planimetriche;
- TAV 7 infrastrutture a rete esistenti, planimetria;

- TAV 8 progetto planivolumetrico con render e fotoinserimento;
- TAV 9 individuazione aree pubbliche da cedere;
- TAV 10 fognature acque bianche;
- TAV 11 nuovi allacciamenti alle reti esistenti;
- TAV 12 documentazione fotografica;
- TAV 13 segnaletica stradale e illuminazione pubblica;
- TAV 14 planimetria generale di progetto con indicazioni per superamento barriere architettoniche Legge 13/89 L. 236/1989 e DGRV n. 1428/2011;
- TAV 15 piante prospetti e sezioni edificio esistente;
- PARERE di Acquevenete Spa per rete idrica e fognaria su Viale Generale Domenico Piva.

Art. 3 – ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano viene attuato mediante presentazione di una domanda di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti possono essere realizzati mediante Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire, in quanto il Piano Attuativo in oggetto contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, di cui al D.P.R. n. 380/01.

La SCIA di Agibilità dei fabbricati potrà essere presentata al SUE del Comune di Rovigo, solo a seguito dell'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione e della relativa cessione al Comune.

Art. 4 – DATI COMPLESSIVI DEL PIANO E STANDARD URBANISTICI

DATI DI PROGETTO Comparto B 3.226:

Superficie territoriale	mq 1.449
Superficie fondiaria dell'unico lotto	mq 1.187,03
Volume massimo complessivo	mc 5.800,00
Superficie coperta massima	45% di S.f.
Altezza massima fabbricati	m. 14,70
Numero dei piani fuori terra	5
Distanza dai confini di proprietà	minimo m. 4,50 (lato nord)
Distanza dai confini di proprietà	minimo m. 5,00 (lato ovest)
Distanza dalla strada	minimo m. 7,50 (lato est)
Distanza dal verde e parcheggio	minimo m. 3,00 (lato sud)
Distanza tra fabbricati	minimo m. 10,00 tra pareti finestrate Minimo m. 3,00 tra pareti non finestrate

Aree a standard di urbanizzazione primaria mq. 261,97 di cui

- verde pubblico mq. 116,77 > 115 mq.

- parcheggio pubblico mq. 145,20 > 115 mq. (compreso il posto auto esistente in Via

Domenico Piva spostato)

Art. 5 - VIABILITA', PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO

Questi elementi, descritti nelle relative tavole di progetto, dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni in esse contenute.

Sono vincolati esclusivamente le caratteristiche dimensionali e di posizione descritte per il verde ed i parcheggi pubblici.

L'esecuzione delle opere potrà apportarvi limitate modifiche in dipendenza di soluzioni di dettaglio od eventuali nuove prescrizioni dettate durante l'esecuzione delle opere dagli enti gestori delle reti tecnologiche, del settore Lavori Pubblici del Comune di Rovigo, o dall'insorgere di eventuali imprevisti dopo l'inizio dei lavori. Si precisa che tali aree verranno eseguite e cedute all'ente comunale.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previsto dal PUA dovrà rispettare quanto disposto dal Decreto Ministeriale del 24/11/2025 recante "Adozione dei criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e affidamento di lavori per interventi edilizi".

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.

Art. 6 – PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI EDIFICATORI

In questa zona sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali.

Gli standard e gli oneri di urbanizzazione sono di conseguenza calcolati secondo la destinazione prevista, adottandone i relativi parametri.

La rappresentazione grafica del sedime e della sagoma del fabbricato, riportata negli elaborati di progetto del PUA Domenico Piva, con precise disposizioni plano-volumetriche, potrà subire limitate variazioni in fase di progettazione definitiva.

Le costruzioni, da realizzare nell'area edificabile comprese nell'ambito del Piano di Lottizzazione "Domenico Piva", devono rispettare le seguenti prescrizioni:

Tipologia edilizia: gli edifici saranno del tipo a blocco;

Numero dei piani fuori terra: non potrà essere superiore a 5;

Altezza fabbricati: non potrà superare i ml 14,70;

Percentuale area coperta: la superficie coperta non potrà essere superiore al 45% della superficie fondiaria; dovrà essere contenuta nel perimetro di massimo inviluppo rappresentato graficamente nella tavola di zonizzazione, derivante dal rispetto delle distanze fra confini, fabbricati ed aree pubbliche, riferita al nuovo lotto.

Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 4,50 m per i lato nord e sud, 5,00 m per il lato ovest;

Distanza dal parcheggio/verde pubblico al fabbricato: non può essere inferiore a m 3,00.

Distanze dal ciglio della strada: non può essere inferiore a 7,50 m

Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; non potrà essere inferiore a 3,00 m tra pareti non finestrate.

Quota zero urbanistico di riferimento: la quota del caposaldo riferita alla rete capisaldi del Consorzio di Bonifica, fissata nel marciapiede comunale esistente di Viale Generale Domenico Piva.

Dotazione posti auto pertinenziali: In fase progettuale deve essere prevista una dotazione minima di posti auto pertinenziali, all'interno del lotto edificabile, ai sensi dell'art. 41-sexies della Legge n. 1150/1942, nonché di quanto disposto dall'art. 46 del vigente Regolamento Edilizio Comunale del Comune di Rovigo.

Premialità volumetriche L.R. 14/2019 art. 7 “Interventi di riqualificazione del tessuto edilizio”:

in conformità a quanto previsto dal suddetto art. 7 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

In conclusione oltre alla capacità edificatoria prevista dal P.I., il volume di progetto conseguente alle premialità volumetriche proposte sarà pari a mc. 728,50, inferiore al massimo consentito, come evidenziato nell'allegato Documento A – Relazione Tecnica.

Art. 7 – RICHIAMO A NORME VIGENTI

Per quanto non espressamente riportato nelle presenti norme si fa riferimento alle norme urbanistiche ed edilizie contenute nel Piano degli Interventi Vigente nel Comune di Rovigo.

Rovigo lì, Dicembre 2025

I progettisti	Ing. Paolo Baruffaldi	<u>(Documento firmato digitalmente)</u>
	Geom. Fabrizio De Giuli	<u>(Documento firmato digitalmente)</u>