

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 "A":

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

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

1. PREMESSA

La presente relazione tecnica è illustrativa del progetto del Piano Urbanistico Attuativo denominato "Domenico Piva" per un'area residenziale privata di modeste dimensioni, sita in Comune di Rovigo, Viale Generale Domenico Piva n. 7-9.

2. DESCRIZIONE PROPRIETA' IMMOBILIARE

L'area interessata dal progetto è censita all'N.C.T. alla sezione di Rovigo, al foglio 17, mappali n. 491 – 265 – 225 – 490, per una superficie catastale complessiva di mq. 1.449. Gli edifici esistenti sono censiti al N.C.E.U. di Rovigo alla sezione di Rovigo, foglio 17 mappali n. 265 sub. 1-2.

Detto complesso immobiliare è di proprietà della società ADIGE SRL, con sede a Rovigo in Via Mons. G. Marchi n. 12, P.I. 00937390292, acquisito con Atto di Compravendita a rogito del Notaio Pietro Castellani di Rovigo in data 07/01/2025 Rep. n. 83976, registrato a Rovigo il 15/01/2025 al n. 247 serie 1T.

L'area è di forma trapezoidale, è pianeggiante, come risulta dai rilievi planoaltimetrici dello stato di fatto e la superficie territoriale complessiva dell'ambito d'intervento è pari a mq. 1.449. All'interno insiste un edificio attualmente disabitato, allacciato alle principali reti tecnologiche, la cui originaria edificazione risale all'anno 1926.

È stato verificato lo stato legittimo del fabbricato esistente come rappresentato nella tavola grafica n. 15, nonché la superficie fondiaria legata alla volumetria dell'edificio originario invariata dalla sua costruzione: non risultano atti o pratiche di cessione a terzi di diritti edificatori del compendio come da relazione Documento I con allegati.

3. SITUAZIONE URBANISTICA

L'area è classificata dal vigente Piano degli Interventi come ZTO B di cui all'art. 62 delle Norme Tecniche Operative per il comparto "B 3.188" mentre le disposizioni generali per le distanze sono disciplinate dall'art. 15 delle N.T.O.

Poiché il volume urbanistico di progetto supera l'indice fondiario di mc. 3,00/mq, come previsto dall'art. 41 quinquies della L. 1150/1942, *"è necessaria l'approvazione di un apposito Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata estesi all'intera zona e contenenti la disposizione planivolumetrica degli edifici previsti nella zona stessa"*.

Detto comparto "B 3.188", come rappresentato nelle tavole di progetto n. 1-2-4, comprende diverse proprietà immobiliari, pertanto l'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo deve essere preceduta **da una variante al piano degli Interventi che individui l'ambito del PUA** (più ristretto rispetto all'intera zona urbanistica di appartenenza) in conformità all'art. 17 c. 2, lett. b) della Legge Regionale 11/2004.

Di conseguenza sarà individuato un nuovo comparto nella zona B del P.I., ATO n. 3.226, come rappresentato graficamente nella tavola n. 2.

4. PROPOSTA PROGETTUALE

Si prevede un intervento di riqualificazione del tessuto edilizio da realizzare con la completa demolizione dell'edificio oggi presente nel lotto in oggetto e la ricostruzione di un fabbricato utilizzando la capacità edificatoria totale dell'area prevista dal Piano degli Interventi, leggermente aumentata, con le premialità e l'applicazione degli incentivi

volumetrici consentiti dall'art. 7 della Legge Regionale Veneto n. 14 del 14/04/2019 "Veneto 2050" e dell'art. 11: "disposizioni generali e di deroga relativamente ai parametri edilizi di volume, altezza, numero dei piani abitabili".

Si precisa che l'altezza massima di progetto risulta inferiore a quelle di altri fabbricati circostanti.

Si invoca inoltre un procedimento derogatorio ai parametri urbanistici rispetto al PI secondo quanto previsto dall'art. 20 c. 8-ter della Legge Regionale 11/2004 e l'articolo 8 delle N.T.O.

Si prevede l'applicazione dall'art. 2-bis, comma 1-ter, del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii..

Il PUA prevede il dimensionamento degli standard urbanistici necessari nella misura di 250 mc/abitante teorico e dalle quantità di dotazioni primarie di 10 mq/abitante così ripartiti:

50% verde

50% parcheggio

come stabilito dall'articolo 8 delle Norme Tecniche Operative del Comune di Rovigo.

Per creare l'accesso al parcheggio di progetto necessita eliminare un posto auto, esistente su Via Domenico Piva, il quale viene spostato ed aggiunto al nuovo parcheggio.

L'area in oggetto è già servita dalle reti tecnologiche esistenti quali: rete viaria, rete di fognatura delle acque miste, rete di distribuzione dell'acqua potabile, rete di distribuzione del gas metano, rete telefonica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, impianto di illuminazione pubblica, rete di fibra ottica.

È prevista la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

sistemazione area verde mq. 116,77

sistemazione area parcheggio mq. 145,20

Il lotto in oggetto è già allacciato a tutte le reti esistenti, ma saranno da integrare, rimuovere o sostituire, in conformità ai pareri/preventivi rilasciati dai singoli enti gestori dei servizi in virtù dei nuovi carichi di esercizio derivanti dall'aumento della volumetria ed abitazioni attuali.

Tutte le opere sopra descritte saranno realizzate nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni impartite dagli uffici comunali competenti e dagli enti erogatori i pubblici servizi.

Le opere e le aree saranno cedute al Comune di Rovigo a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria, conteggiati ai sensi della normativa vigente in materia.

Le superfici effettive delle aree a verde e parcheggio, da cedere, saranno calcolate al netto delle recinzioni, sia quelle esistenti che quelle da costruire, che rimarranno di proprietà dei lotti confinanti.

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

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

5. DEROGA DELLE DISTANZE E DELLE ALTEZZE

Le deroghe alle distanze dai confini sono consentite dall'art. 20, comma 8-ter, della Legge Regionale 11/2004 e dall'articolo 8 delle N.T.O. per il lato sud del nuovo edificio da realizzare e per una parte del lato nord dello stesso, limitatamente alla porzione

esterna al sedime dell'edificio esistente da demolire.

Le medesime deroghe sono inoltre consentite dall'art. 2-bis, comma 1-ter, del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. per la porzione del lato nord che interessa il sedime dell'edificio esistente da demolire.

In particolare il "PUA Domenico Piva" prevede la richiesta di deroga alla distanza minima di 5 metri dal confine con le aree a verde e parcheggio pubblico (lato sud), per una misura pari a 2,00 ml. Prevede inoltre la richiesta di deroga di ml 0,50 rispetto alla distanza minima di 5 metri dal confine per la parte di edificio prospiciente il lato nord, solo per la porzione esterna al sedime dell'edificio esistente da demolire.

Nessuna deroga alle distanze interesserà i lati est ed ovest del nuovo edificio.

La proposta progettuale è relativa ad un intervento di riqualificazione e rigenerazione del patrimonio immobiliare, nonché di contenimento del consumo di suolo in centro urbano.

Premesso che il lotto edificabile oggetto del PUA presenta una conformazione irregolare, e nel rispetto dell'art. 41-sexies della Legge n. 1150/1942 e dell'attuale art. 46 del Regolamento Edilizio Comunale, all'interno del lotto dovranno essere ricavati due posti auto per ciascuna abitazione, con adeguati spazi di manovra.

Non è prevista la realizzazione di un piano interrato ad uso autorimessa condominiale, al fine di evitare possibili allagamenti nei piani interrati.

L'area oggetto dell'intervento è situata in posizione centrale; l'edificio condominiale da realizzare sarà composto da unità abitative di medie e grandi dimensioni, destinate a nuclei familiari composti da 3 a 5 persone, con l'obiettivo di soddisfare la crescente domanda di soluzioni residenziali in prossimità del centro storico.

Per le motivazioni sopra esposte, si richiede la concessione della deroga alle distanze, prevista sui lati nord ovest e sud del nuovo edificio.

Per quanto riguarda la deroga alle altezze previste dal P.I., si fa riferimento all'art. 11 della Legge Regionale n. 14/2019. In ogni caso, l'altezza massima proposta risulterà comunque inferiore a quella di altri fabbricati circostanti, situati in un rapporto di ragionevole prossimità con il sedime dell'intervento edilizio in oggetto.

6. CONTRIBUTO STRAORDINARIO DELIBERA C.C. N. 98 DEL 29/12/2020

È previsto un contributo straordinario da corrispondere al Comune, per l'intervento urbanistico e variante in deroga al PI di cui trattasi, come stabilito dal D.P.R. 380/01 e dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 98 del 29/12/2020, Allegato "A" Comma 2 p.to 2. "modifica dei parametri stereometrici puntuali" come determinato nel Documento "M" del presente PUA.

Non è previsto un contributo per la premialità (aumento di volume) e la deroga (aumento dell'altezza), richieste rispetto a quanto determinato dai regolamenti e dagli strumenti urbanistici comunali, in quanto sono consentite dall'applicazione dell'art. 11 della Legge Regionale n. 14 del 04 Aprile 2019.

7. 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.

8. DATI STEREOMETRICI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO:

1) DATI URBANISTICI DI BASE

Comune di Rovigo

ZTO B Comparto B 3.188

Superficie territoriale dell'ambito d'intervento mq. 1.449

Indice fondiario 3,5 mc/mq

Volume massimo mc. 5.071,50

Volume aggiunto con "Veneto 2050" mc. 728,50 < mc. 809,02

Volume totale di progetto mc. 5.800,00

Abitanti insediabili: $5.800 \text{ mc} : 250 \text{ mc/ab} = n^{\circ} 23,2$ arrotondato a 23

Area da destinare a standard urbanistici $23 \text{ ab} \times 10 \text{ mq/ab} = 230 \text{ mq}$:

a) Verde pubblico $230 \text{ mq} \times 50\% = 115 \text{ mq}$

b) Parcheggio pubblico $230 \text{ mq} \times 50\% = 115 \text{ mq}$

2) DATI DI PROGETTO:

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)

Per ogni altra indicazione e/o chiarimento si rimanda agli elaborati grafici allegati ed alle relazioni di progetto.

9. QUADRO ECONOMICO

L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese della ditta lottizzante e relativi oneri accessori è descritto nel seguente conto economico:

1) Importo dei lavori da computo metrico estimativo	€	<u>28.679,83</u>
2) I.V.A. al 10% sull'importo precedente	€	<u>2.867,98</u>
3) Costo allacciamento ai pubblici servizi, IVA compresa (Rete idrica e fognaria)	€	<u>8.143,02</u>
4) Spese tecniche per Progettazione, Direzione e Contabilità		

Lavori delle opere di urbanizzazione comprensive di I.V.A. e c.p.	€	<u>13.500,00</u>
5) Oneri per la Sicurezza delle opere di urbanizzazione comprensive di I.V.A. e contributi di legge	€	<u>5.000,00</u>
6) Spese tecniche per Collaudo delle opere di urbanizzazione comprensive di I.V.A. e contributi di legge	€	<u>4.000,00</u>
TOTALE	€	<u>62.190,83</u>

10. SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

L'importo degli oneri di urbanizzazione, che dovranno essere corrisposti al Comune di Rovigo prima dell'inizio dei lavori, per la ricostruzione del nuovo complesso residenziale, in conformità alla tabella comunale, è il seguente:

- Oneri di Urbanizzazione primaria = 2,66 €/mc.
- Oneri di Urbanizzazione secondaria = 5,33 €/mc.

Capacità edificatoria assegnata al comparto:

mc. 5.800,00 – 20% (mc. murature) = mc. 4.640,00

Conteggio Oneri di Urbanizzazione primaria:

mc. 4.640,00 x €/mc. 2,66 = € 12.342,40

Conteggio Oneri di Urbanizzazione secondaria:

mc. 4.640,00 x €/mc. 5,33 = € 24.731,20

Per un importo complessivo di € 37.073,60 (Euro trentasettemilasettantatre/60) per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di competenza della volumetria attribuita al PUA.

Il costo totale degli allacciamenti ai pubblici servizi, solo imponibile, è stato quantificato in € 7.402,75 (Euro settemilaquattrocentodue/75).

L'importo previsto per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione primaria e degli allacciamenti ai pubblici servizi, IVA esclusa, pari ad € 36.082,58 (Euro trentaseimilaottantadue/58), è superiore all'importo degli oneri primari da versare, pari ad € 12.342,40 (Euro dodicimilatrecentoquarantadue/40).

Il terreno relativo alle opere di urbanizzazione, da cedere al comune, è valutato in euro 12,00 (dodici/00) per metro quadrato; e la pertinente superficie che sarà più precisamente definita in sede di redazione del tipo di frazionamento, è di mq (145,20+116,77)=mq 261,97, corrispondenti ad una valore complessivo di euro 3.143,64 (tremilacentoquarantatre/64).

Verrà corrisposto il contributo afferente alle opere di urbanizzazione secondaria, nonché al Costo di Costruzione.

Per ogni altra indicazione e/o chiarimento, si rimanda agli elaborati grafici di progetto allegati.

Rovigo lì, Dicembre 2025

I progettisti Ing. Paolo Baruffaldi (Documento firmato digitalmente)

Geom. Fabrizio De Giuli (Documento firmato digitalmente)