Studio Tecnico Guolo Geom. Patrick
Corso del Popolo 297 – 45100 Rovigo (RO)
Tel. 0425 361910 - Cell. 338 1152815
Mail guolo.patrick@gmail.com
PEC patrick.guolo@geopec.it

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Relativamente alla manifestazione di interesse alla variante generale al piano degli Interventi del Comune di Rovigo

Oggetto

Manifestazione di interesse alla variante generale al Piano degli Interventi del Comune di Rovigo; terreno sito in via Casalveghe – frazione di Concadirame, identificato catastalmente al N.C.T. Censuario di Rovigo – Sezione E – Foglio 3 mappali 651 , 1074, 1076, 1080.

Descrizione della richiesta

I terreni sopra indicati sono attualmente classificati dal vigente PRG come segue:
- Foglio 3 mappale 651 zona B4 Residenziale estensiva di completamento su cui insistono dei fabbricati collabenti e un magazzino anch'esso caratterizzato da un alto livello di degrado che ne impedisce sostanzialmente l'utilizzo;
- Foglio 3 mappali 1074, 1076, 1080 zona agricola e fascia di rispetto stradale e fluviale; detti mappali sono inoltre interessati dalla fascia di rispetto cimiteriale pari attualmente ad una inedificabilità di 200 metri.

La presente manifestazione d'interesse propone la realizzazione/definizione di un nuovo comparto edificabile comprendendo l'area attualmente classificata come zona B4 (Foglio 3 mappale 651) e parte della zona agricola; la proposta comporta quindi sia la ridistribuzione della capacità edificatoria della zona B4 anche in una parte dell'attuale zona agricola che la riqualificazione dell'area stessa, considerando che l'intervento prevedrebbe la demolizione dei fabbricati collabenti attualmente presenti in critico stato di conservazione.

Il dimensionamento degli standard è stato quindi calcolato considerando il nuovo comparto come unica area edificabile con indice di edificabilità generale omogeneo, questo anche per attribuire all'attuale zona B il giusto quantitativo di verde e parcheggi, infatti da un'analisi e ricognizione della zona potrebbero non essere presenti gli standard minimi richiesti.

La presente manifestazione d'interesse propone quindi **l'identificazione di un nuovo comparto** che sarà quindi costituito dall'attuale zona B (mq. 640) e dell'attuale zona agricola di cui una parte si richiede "effettivamente" l'edificabilità mentre la restante parte, dove verrà realizzato il bacino di laminazione delle acque meteoriche, si considera come **area a compensazione ecosistemica** (vedi elaborato grafico) che resterà quindi zona verde.

In relazione al bacino di laminazione delle acque, a cui si ipotizza di attribuire una forma "naturale", seppur opera di urbanizzazione, riprendendo appunto l'idea del "macero" tipico aspetto e carattere del paesaggio agricolo, si richiede la realizzazione dello stesso all'interno dell'ampio spazio verde con la funzione di compensazione ecosistemica, come previsto dagli obiettivi del PAT/PI. .

Di questa area verde, che potrà essere classificata come *area per servizi a verde pubblico anche per la realizzazione di boschi urbani* (attuazione a carico dell'Amministrazione Comunale) a servizio di tutti i cittadini del Comune di Rovigo, si propone la cessione all'Amministrazione.

La presente manifestazione d'interesse comportando la demolizione di fabbricati collabenti, in pessimo stato di conservazione e allo stesso tempo il mantenimento di un'ampia area verde, è in linea con le previsioni di compatibilità ecosistemica a livello ambientale, paesaggistico ed idraulico.
L'intervento si pone infatti come un progetto di riqualificazione urbana eliminando gli elementi di degrado, prevedendo una distribuzione più omogenea di una capacità edificatoria esistente con il mantenimento di un'area verde che potrebbe essere anche sede di attività ricreative ed attrattive a livello comunale oltre che della frazione di Concadirame che verrebbe comunque valorizzata nel suo complesso.
Per quanto sopra esposto si ritiene che l'intervento sia conforme alle strategie definite dal PAT, in relazione ai benefici apportati in tema di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, efficienza energetica, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.
In relazione alla proposta economica, si propone come modalità di corresponsione del contributo straordinario dovuto, la cessione all'Amministrazione Comunale della vasta zona verde che funge anche da compensazione ecosistemica.

DATI DEL NUOVO COMPARTO EDIFICABILE :
Zona B4 esistente: 640 mq. Indice di edificabilità 2,00 mc/mq
Volume attuale zona B4 = 640 mq x 2 mc/mq = 1.280 mc
Nuova Zona C di espansione : 5.395,00 mq x 0,7 mc/mq = 3.776,50 mc
Volume totale : 5.056,50 mc
Superficie totale : 6.035,00 mq.
Indice generale omogeneo: 0,8379 mc/mq.

CALCOLO DI MASSIMA STANDARD DI PROGETTO MINIMI:
(NON PRESCRITTIVO, il dimensionamento verrà effettuato in sede di PUA)
Standard per abitante teorico : 250 mc/abitante
5.056,50 mc : 250 mc/abitante = 20 abitanti

PARCHEGGI (NON PRESCRITTIVO, il dimensionamento verrà effettuato in sede di PUA)
Valore Unitario 6 mq/abitante
20 abitanti x 6 mq/abitante = 120 mq

VERDE PUBBLICO (NON PRESCRITTIVO, il dimensionamento verrà effettuato in sede di PUA)
Valore Unitario 15 mq/abitante
20 abitanti x 15 mq/abitante = 300 mq

BACINO DI LAMINAZIONE (dimensionamento di massima come da normativa vigente considerando come parametro circa 400 mc/ettaro)
non inferiore a 241 mc.

Dati tecnici dimensionali dell'intervento
Vigente:
Superficie territoriale di zona (mq) del P.I. e Destinazione:
Zona B4 = 640,00 mq
Zona E2 = 5.395,00 mq
Altri dati/informazioni: presenza di fabbricati in notevole stato di degrado che verrebbero demoliti in modo da riqualificare l'area
Variante:
Superficie territoriale di zona del P.I. (mq): = 6.035,00
Destinazione P.I.: zona C di espansione
Volume (mc): 5.056,50
Altri dati/informazioni: indice di edificabilità generale richiesto per il nuovo comparto 0,8379 mc/mq

Si specifica inoltre che l'idea progettuale (identificazione e posizionamento dei lotti edificabili e del sedime costruito, localizzazione e distribuzione delle opere di urbanizzazione standard – parcheggi – verde) ha carattere prettamente indicativo, che potrà subire delle modifiche in sede di presentazione di PUA, mentre resta vincolante solamente il perimetro del nuovo comparto edificabile.

Per una più completa analisi e valutazione, si rimanda agli allegati alla presente manifestazione d'interesse.

Rovigo, lì 27/06/2023

La proprietà

Il tecnico

