



STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA

Arch. Massimo CAVAZZANA

Via T. Vecellio 21 - 35020 TRIBANO (PD)

tel. 0495342288 - tel/fax 0499589147

E-mail: tecnico@cavazzana.org

COMUNE DI ROVIGO

PROVINCIA DI ROVIGO

VARIANTE AL P.P. "BORGO LAGOMOLIN" APPROVATO CON D.G.C. 182 DEL 06/06/13
PER COMPLETAMENTO 3° STRALCIO FUNZIONALE ALL'INTERNO DEL P.U.A. 10.23

Allegato

A

STATO DI PROGETTO

RELAZIONE GENERALE TECNICO ILLUSTRATIVA

Tribano

OTTOBRE 2025

Rev: 001

Operatore: F.P.

Richiedente:

Cavazzana Franco & C. Sas

CAVAZZANA FRANCO & C. s.a.s.

Via Corallo, 10 - Tel. 0495342288

35020 TRIBANO (PD) (Padova)

Cod. Fisc. e P.I.T.A. n. 00597340280

R.E.A. di PD 124892

Registro Imprese di PD n. 12000

Archivio\Lottizzazioni\BUSO 5\ESECUTIVO 2024\Allegati.dwg

Progettista:

Arch. Massimo CAVAZZANA

Collaboratori:

Geom. Simone

MASIERO

Ing. Leonardo

CORSO

Arch. Simone

SIMONETTI

Geom. Fabio

POLONIO

Urb. Dario

ZANETTI



PREMESSA:

Gli elaborati che si accompagnano al presente progetto sono presentati dalla società proprietaria Cavazzana Franco & C. sas, con sede in Tribano (Padova), via Corollo n° 10, C.F. e P. IVA 00597340280.

Il tecnico incaricato è l'architetto Cavazzana Massimo c.f.: CVZMSM65M20C964I, nato a Conselve il 20.08.1965 e residente a Tribano Via Verdi, 9, iscritto all'Ordine degli architetti di Padova al n. 1055 con studio in Tribano – 35020, Via T. Vecellio 21, P.I: 02493110288, tel. 049-5342288, fax 049-9589147, mail: tecnico@cavazzana.org, PEC: massimo.cavazzana@archiworldpec.it.

La presente variante al P.P. "Borgo Lagomolin" viene richiesta per il completamento del 3° stralcio delle opere di urbanizzazione già previste nella variante urbanistica del Comune di Rovigo resa esecutiva in data 27.10.2011 P.U.A. 10.23.

Di fatto non sussistono modifiche sostanziali al piano approvato, ad eccezione dello schema rete di illuminazione pubblica che è stato aggiornato secondo le normative ora in vigore ed è stato stralciato lo schema rete gas in quanto si è scelto di alimentare gli impianti di riscaldamento degli edifici in pompa di calore ad alimentazione elettrica. Verrà inoltre sottoscritta una nuova convenzione con il comune di Rovigo per la realizzazione delle opere da cedere quantificate economicamente nel computo metrico estimativo anch'esso trasmesso con la presente.

Per il su detto piano sono già stati acquisiti i pareri dagli enti di competenza, che vengono allegati alla presente (ALL-E), e che risultano essere:

- Parere Consorzio di Bonifica Adige Po prot. 1844/1-5-6 del 14/02/2011
- Parere Regione Veneto (compatibilità idraulica) prot. 83431 del 21/02/2011
- Parere Polizia Locale di Rovigo prot. 8008 del 14/02/2013
- Parere Polesine Acque Spa (fognatura) prot. U013 del 19/04/2013

INQUADRAMENTO CATASTALE DEL PIANO:

L'area d'intervento della porzione di piano (3° Stralcio) oggetto di autorizzazione è sita in Comune di Rovigo (PD) nella frazione Buso Sarzano, identificata catastalmente al:

N.C.T.	Foglio: 18	Mapp.: 517-521-523-525	Superficie nominale: mq. 9777,50
--------	------------	------------------------	----------------------------------

INQUADRAMENTO URBANISTICO DEL PIANO E STANDARD PREVISTI DA P.R.G. e N.T.A.:

Il lotto di terreno in oggetto ricade nel "Piano particolareggiato BORGO LAGOMOLIN" e più precisamente:

Z.T.O.: ZONA C2D * - Zona residenziale estensiva di espansione - Art. 36 N.T.A. Comune di Rovigo	
Tipi edilizi consentiti:	gli edifici possono essere del tipo casa singola isolata, casa abbinata, casa a schiera o in linea;
Indice di fabbricabilità territoriale:	1,5 mc/mq
Numero dei piani abitabili:	non può essere superiore a due, oltre il piano terra adibito a negozi, oppure a tre abitabili fuori terra;
Altezza dei fabbricati:	ml 10,50
Distanza dai confini di proprietà:	non può essere inferiore a ml 5,00
Distanza dal ciglio della strada:	non può essere inferiore a ml 5,00
Distanza minima dai fabbricati:	non può essere inferiore a ml 10,00

RAPPORTI DI DIMENSIONAMENTO ADOTTATI (come da VARIANTE URBANISTICA APPROVATA P.U.A. 10.23):

- 1 ab/mc 150 di volume edificabile
- 3.5 mq/ab parcheggio
- 5.0 mq/ab verde primario
- 3.5 mq/ab verde secondario
- 15 mq/ab aree a verde e sport
- 4.5 mq/ab aree ad interesse comune

STANDARD URBANISTICI RICHIESTI DEL PIANO COMPLESSIVO (1+2+3 Stralcio):

Verifica dei rapporti di dimensionamento della dotazione minima di superfici:

Superficie territoriale d'ambito:	mq 19.777,50
Indice di fabbricabilità territoriale:	1,5 mc/mq
Volume realizzabile:	mq 19.777,50 x 1,5 mc/mq = mc 29.666,25
Capacità insediativa (ab. insediabili):	mc 29.666,25: 150 ab/mc $\approx$ 198 ABITANTI

STANDARD URBANISTICI PRIMARI:

Verde primario:	ab. 198 x 5 mq/ab = 990 mq
Parcheggio primario	ab. 198 x 3.5 mq/ab = mq 643
<u>TOT STANDARD PRIMARI:</u>	<u>mq 1.683,00</u>

STANDARD URBANISTICI SECONDARI:

Verde secondario:	ab. 198 x 3.5 mq/ab = 693 mq
Aree a verde Parco e a Sport:	ab. 198 x 15 mq/ab = 2.970 mq
Aree ad interesse commune:	ab. 198 x 4.5 mq/ab = 891 mq
<u>TOT STANDARD SECONDARI:</u>	<u>mq 4.554,00</u>

VERIFICA DEI DATI DI PROGETTO COMPLESSIVI (secondo gli Standard e le N.T.A.):

Superficie territoriale:	mq 19.777,50
Volume edificabile:	mq 19.777,50 x 1,5 mc/mq = mc 14.666,25
Superficie fondiaria:	Mq 9.677,44
Indice di edificabilità:	3,0655 Mc/mq
Area a Verde:	mq 6.142,12 > mq 5.544,00
Parcheggi:	mq 822,24 > mq 693,00
Superficie viaria:	mq 3.135,70
<u>SUPERFICIE TERRITORIALE:</u>	<u>mq 19.777,50</u>

L'AREA OGGETTO DEL PROGETTO:

La zona oggetto del presente piano è classificata dal PRG vigente nel Comune di Rovigo come "Zona C2D - Zona residenziale estensiva di espansione" all'interno del P.U.A. 10.23 in continuità con quella esistente, la quale recentemente realizzata presenta una infrastrutturazione atta a accogliere l'intervento previsto.

L'area è situata nella frazione di Buso con accesso da Via Lagomolin, ha una superficie territoriale di mq 9.777,50 ed è censita al Catasto Terreni Sezione di Buso-Sarzano, Fg. 18 mappali 517 – 521 – 523 – 525.

I rapporti di dimensionamento adottati sono quelli previsti dal P.U.A. 10.23: 150 mc/ab, 5 mq/ab di verde primario e 3.5 mq/ab di parcheggio. L'intervento prevede l'insediamento di 98 nuovi abitanti.

In considerazione della conformazione dell'ambito di intervento, le zone a parcheggio e il verde primario saranno collocate lungo la strada di penetrazione di progetto.

L'area è completamente servita a margine di Via Lagomolin di: rete fognaria, rete idrica, rete di distribuzione energia elettrica e rete telefonica.

Relativamente alle reti tecnologiche, il piano al suo interno prevede la realizzazione delle seguenti opere:

- rete fognaria a condotte separate;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato;
- rete di pubblica illuminazione;
- rete telefonica.

L'intervento oggetto di richiesta è relativo al **3 Stralcio funzionale** del PUA individuato con il numero 10.23.

Ogni stralcio risulta verificato nella dotazione di standard come dimostrato dalle seguenti tabelle:

1° STRALCIO

Superficie territoriale 5254.40 mq

Volume urbanistico edificabile 7881.60 mc

Abitanti equivalenti 53 ab

Parcheggio 200.82 mq > 185.50 mq (53 ab x 3.5 mq/ab)

Verde Totale 1513.85 mq > 1484.00 mq (53 ab x 28 mq/ab)

2° STRALCIO

Superficie territoriale 4745.60 mq

Volume urbanistico edificabile 7118.40 mc

Abitanti equivalenti 47 ab

Parcheggio 215.00 mq > 164.50 mq (47 ab x 3.5 mq/ab)

Verde Totale 1326.06 mq > 1316.00 mq (61 ab x 28 mq/ab)

3° STRALCIO

Superficie territoriale 9777.50 mq

Volume urbanistico edificabile 14666.25 mc

Abitanti equivalenti 98 ab

Parcheggio 406.42 mq > 343.00 mq (98 ab x 3.5 mq/ab)

Verde Totale 3304.21 mq > 2744.00 mq (98 ab x 28 mq/ab)

TOTALE

Superficie territoriale = 19777.50 mq

Volume totale = 29666.25 mc (1.5 mc/mq)

Parcheggio = 822.24 > 693.00 mq

Verde Totale = 6144.12 > 5544.00 mq

Le opere di urbanizzazione verranno realizzate nel rispetto delle eventuali prescrizioni impartite dagli enti erogatori e dai competenti Uffici Comunali.

Per quanto riguarda il parere di compatibilità idraulica si fa riferimento al parere complessivo del PUA che si allega agli elaborati di progetto.

Inoltre, si evidenzia che sono previsti all'interno del Piano Attuativo spazi attrezzati per il gioco ed il parco in appezzamenti di misura non inferiore a mq 1000 come dimostrato nelle tabelle del planivolumetrico.

Tribano, 02/10/2025

Il Tecnico

