



COMUNE DI ROVIGO

Piano Regolatore Comunale
X Variante Parziale al Piano degli Interventi

AREA DELL'EX DEPURATORE DI VIALE PORTA PO

AREA A VERDE PUBBLICO SITA TRA VIA RIZZIERI E VIA TULCEA

PUA DENOMINATO “CITTÀ GIARDINO”

PARERE TECNICO SULLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

MAGGIO 2023

IL SINDACO
Prof. Edoardo Gaffeo

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Luisa Cattozzo

IL RUP
Lorenzo Zago

PROGETTISTA
Marisa Fantin

Collaboratrice
Martina Caretta

Le osservazioni pervenute sono riferite alla modifica del quartiere “Città Giardino” apportata con la presente Variante.

In sostanza con la Variante adottata si è preso atto che lo strumento attuativo che ha disciplinato la città giardino è stato completato. Poiché sono già state cedute e collaudate le opere si è proceduto a riclassificare la zona come non più soggetta a PUA, ma di completamento. In questo modo si è voluto superare la logica di dettaglio contenuta nello strumento attuativo introducendo una maggiore flessibilità nella realizzazione degli edifici.

Le norme di attuazione fanno riferimento a una specifica scheda urbanistica e, per quanto in essa non contenuto, alla normativa di legge e del PRG/PI. Rispetto agli indici di edificabilità, al fine di non compromettere i diritti già acquisiti, si è riproposta la ripartizione del volume sui singoli lotti.

Nel rispetto degli obiettivi della Variante, i criteri seguiti nell’esprimere il parere tecnico sono i seguenti:

- per quanto attiene alla distanza dei fabbricati lungo via Viernheim si ritiene che quanto segnalato nelle osservazioni presentate sia accoglibile. Il ripristino della distanza dalla strada di m.2,70 anziché il riferimento alla norma generale relativa alle ZTO C1 che prevede una distanza di 5 metri è migliorativo rispetto al contesto in quanto consente l’allineamento con gli edifici già realizzati e di mantenere una sezione stradale più urbana.
- analogamente si è valutata la richiesta di incrementare le altezze lungo la stessa via Viernheim ritenendo che anche questa possibilità vada nella direzione di attribuire al viale una immagine più urbana. Considerazione che non si applica per il resto della lottizzazione che non presenta tali caratteristiche.
- per quanto attiene al calcolo dei posti auto, alla possibilità di monetizzarli e alla previsione di accessi privati, le richieste non sono accolte perché il tema è già chiaramente disciplinato dalla normativa vigente e dalla scheda che contiene le modalità e i requisiti necessari per intervenire sulla superficie a parcheggio e sulla previsione degli accessi. Proprio il superamento della disciplina di dettaglio fa venire meno la necessità di una previsione puntuale e consente di verificare per ciascun singolo intervento il rispetto della normativa generale.

OSSERVAZIONE N. 1**DATI GENERALI:**

Richiedente/i: ELVIS MULELLARI (MC SERVIZI IMMOBILIARI 1 Srl)

In qualità di: legale rappresentante

DATI OSSERVAZIONE:

Data presentazione: 06/02/2023

protocollo: 9170

Tipologia: modifica previsioni puntuali

DATI IMMOBILE OGGETTO DI OSSERVAZIONE:

terreno sito in località **Città Giardino**

Foglio **27** mappali **1833, 1516**

CONTENUTO OSSERVAZIONE:

Si chiede di:

1. riportare come da PRG/PI vigente a 2,70 metri la distanza dal confine su via Viernheim e più in generale su tutti i lotti che confinano su strada garantendo comunque la distanza di 5 metri dalla carreggiata computando piste ciclabili e parcheggi. Questa modifica è richiesta per consentire lo sfruttamento dei parametri edificatori previsti per i singoli lotti;
2. possibilità di preservare il parcheggio residenziale ad uso esclusivo di fronte all'ingresso carraio delle residenze con ingresso indipendente nel lotto o davanti al garage;
3. possibilità di trasformare i posti auto commerciali di piano relativi a un singolo lotto se viene realizzato solo volume residenziale;
4. incremento dell'altezza massima degli edifici dei lotti 18 e 26 da 10,5 metri a 15 metri.

PARERE TECNICO: PARZIALMENTE ACCOLTA**1. PARZIALMENTE ACCOLTA.**

Si ritiene che la conferma della precedente distanza di 2,70 metri su via Viernheim sia coerente con le parti già realizzate e rafforzi l'allineamento dei fabbricati lungo strada. Si inserisce tale previsione nella scheda urbanistica 3.

2. NON ACCOLTA.

Le modalità di previsione e di conferimento degli spazi a parcheggio devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente. Pertanto, eventuali possibilità di deroga saranno applicate se e quando previste dalla normativa. Qualora ricorra il caso del ricorso alla monetizzazione dei posti auto per ricavare gli accessi ai lotti, il posto auto eliminato assume la qualifica di strada.

3. NON ACCOLTA.

La questione del reperimento degli standard a parcheggio è già disciplinata dalla normativa statale e regionale e dalle Norme del PRG/PI. La scheda normativa relativa alla zona di interesse precisa già le modalità da rispettare per la verifica dei posti auto. Il caso citato nell'osservazione comporta che, qualora vi sia l'impegno a non realizzare su un determinato lotto una quota parte di volume a destinazione commerciale, né a prevederne in futuro il cambio di destinazione d'uso, la verifica della dotazione di standard porta a una superficie inferiore rispetto a quella a suo tempo calcolata.

4. ACCOLTA.

Limitatamente a via Viernheim si ritiene che un incremento delle altezze porti ad una tipologia edilizia più urbana coerente con l'effetto di viale che il progetto intende conseguire, pertanto si modifica la prescrizione per i lotti interessati portando l'altezza massima a 15 metri.

OSSERVAZIONE N. 2**DATI GENERALI:**

Richiedente/i: MILAN FABRIZIO (Soc. Costruzioni MILAN Srl)

In qualità di: legale rappresentante

DATI OSSERVAZIONE:

Data presentazione: 06/03/2023

protocollo: 17187

Tipologia: modifica previsioni puntuali

DATI IMMOBILE OGGETTO DI OSSERVAZIONE:

terreno sito in località **Città Giardino**

Foglio **27** mappali **1834**

CONTENUTO OSSERVAZIONE:

Si chiede di:

1. riportare come da PRG/PI vigente a 2,70 metri la distanza dal confine su via Viernheim. Questa modifica è richiesta per consentire lo sfruttamento dei parametri edificatori previsti per i singoli lotti;
2. prevedere un nuovo accesso carraio da via Viernheim per accedere al lotto di proprietà utilizzando l'eccedenza di posti auto derivante dalla richiesta di conversione del volume commerciale e direzionale in residenziale.

PARERE TECNICO: PARZIALMENTE ACCOLTA**1. ACCOLTA.**

Si ritiene che la conferma della precedente distanza di 2,70 metri su via Viernheim sia coerente con le parti già realizzate e rafforzi l'allineamento dei fabbricati lungo strada. Si inserisce tale previsione nella scheda urbanistica 3.

2. NON ACCOLTA.

La questione del reperimento degli standard a parcheggio è già disciplinata dalla normativa statale e regionale e dalle Norme del PRG/PI. La scheda normativa relativa alla zona di interesse precisa già le modalità da rispettare per la verifica dei posti auto. La nuova disciplina urbanistica introdotta con la Variante disciplina l'area come ZTO C1D e non più soggetta a piano urbanistico attuativo, pertanto, gli accessi carrai sono soggetti al rispetto della normativa generale e di quanto indicato dal Codice della Strada.

OSSERVAZIONE N. 3**DATI GENERALI:**

Richiedente/i: ELVIS MULELLARI (MC SERVIZI IMMOBILIARI 1 Srl)

In qualità di: legale rappresentante

DATI OSSERVAZIONE:

Data presentazione: 06/02/2023

protocollo: 9170

Tipologia: modifica previsioni puntuali

DATI IMMOBILE OGGETTO DI OSSERVAZIONE:

terreno sito in località **Città Giardino**

Foglio **27** mappali **1833, 1516**

CONTENUTO OSSERVAZIONE:

Si chiede:

1. per entrambi i mappali di riportare come da PRG/PI vigente a 2,70 metri la distanza dal confine su via Viernheim e più in generale su tutti i lotti che confinano su strada garantendo comunque la distanza di 5 metri dalla carreggiata computando piste ciclabili e parcheggi. Questa modifica è richiesta per consentire lo sfruttamento dei parametri edificatori previsti per i singoli lotti;
2. per il mappale 1516 (lotto 26) la possibilità di ricavare due accessi carrai aggiuntivi e di realizzare quattro manufatti distinti;
3. per il mappale 1516 di utilizzare il piano terra e il piano ultimo come superficie commerciale e ricettiva.;
4. per il mappale 1516 incremento dell'altezza massima degli edifici da 10,5 metri a 12,50 metri.

PARERE TECNICO: PARZIALMENTE ACCOLTA**1. PARZIALMENTE ACCOLTA.**

Si ritiene che la conferma della precedente distanza di 2,70 metri su via Viernheim sia coerente con le parti già realizzate e rafforzi l'allineamento dei fabbricati lungo strada. Si inserisce tale previsione nella scheda urbanistica 3.

Visto quanto già realizzato e tenendo conto dell'impianto urbanistico della zona non si ritiene di estendere la riduzione della distanza a tutta l'area disciplinata dalla scheda.

2. PARZIALMENTE ACCOLTA.

La nuova disciplina urbanistica introdotta con la Variante disciplina l'area come ZTO C1D e non più soggetta a piano urbanistico attuativo, pertanto, gli accessi carrai sono soggetti al rispetto della normativa generale e di quanto indicato dal Codice della Strada.

Per quanto attiene alla possibilità di realizzare 4 blocchi anziché l'edificio a corte indicato dal PUA, si conferma che essendo il PUA attuato l'area è attualmente disciplinata dalla scheda urbanistica 3 che non entra nel merito delle sagome dei fabbricati. La tabella contenuta indica le tipologie ammesse per ciascun lotto, ma non il numero dei fabbricati realizzabili che, nel rispetto delle distanze minime stabilite per legge, è demandato al progetto edilizio. Al fine di evitare difficoltà interpretative si integra la scheda urbanistica 3 precisando tale aspetto.

3. PARZIALMENTE ACCOLTA.

Non si accoglie l'introduzione di una norma specifica per il lotto oggetto dell'osservazione, ma si precisa che la scheda normativa e le NTO consentono già la destinazione commerciale e ricettiva a qualsiasi piano dell'edificio.

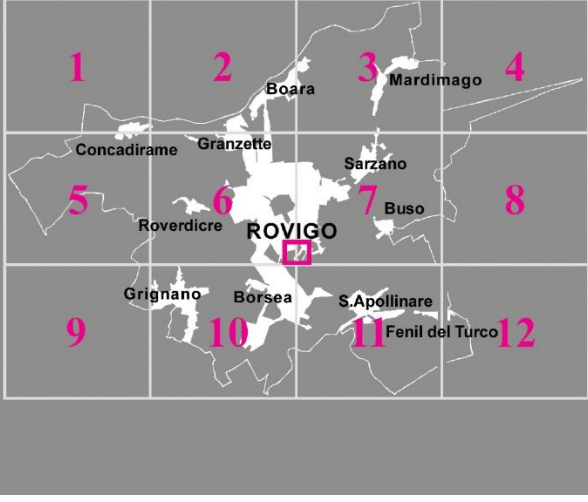
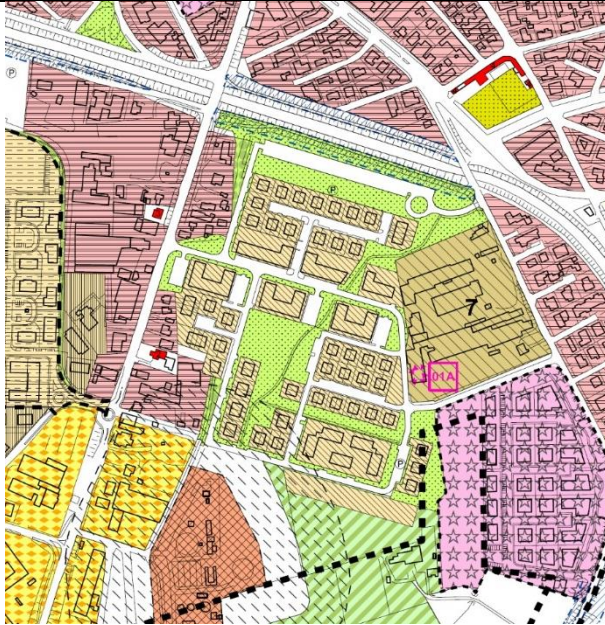
4. ACCOLTA.

Limitatamente a via Viernheim si ritiene che un incremento delle altezze porti ad una tipologia edilizia più urbana coerente con l'effetto di viale che il progetto intende conseguire, pertanto si modifica la prescrizione per i lotti interessati portando l'altezza massima a 15 metri.



SCHEDA URBANISTICA n. 3

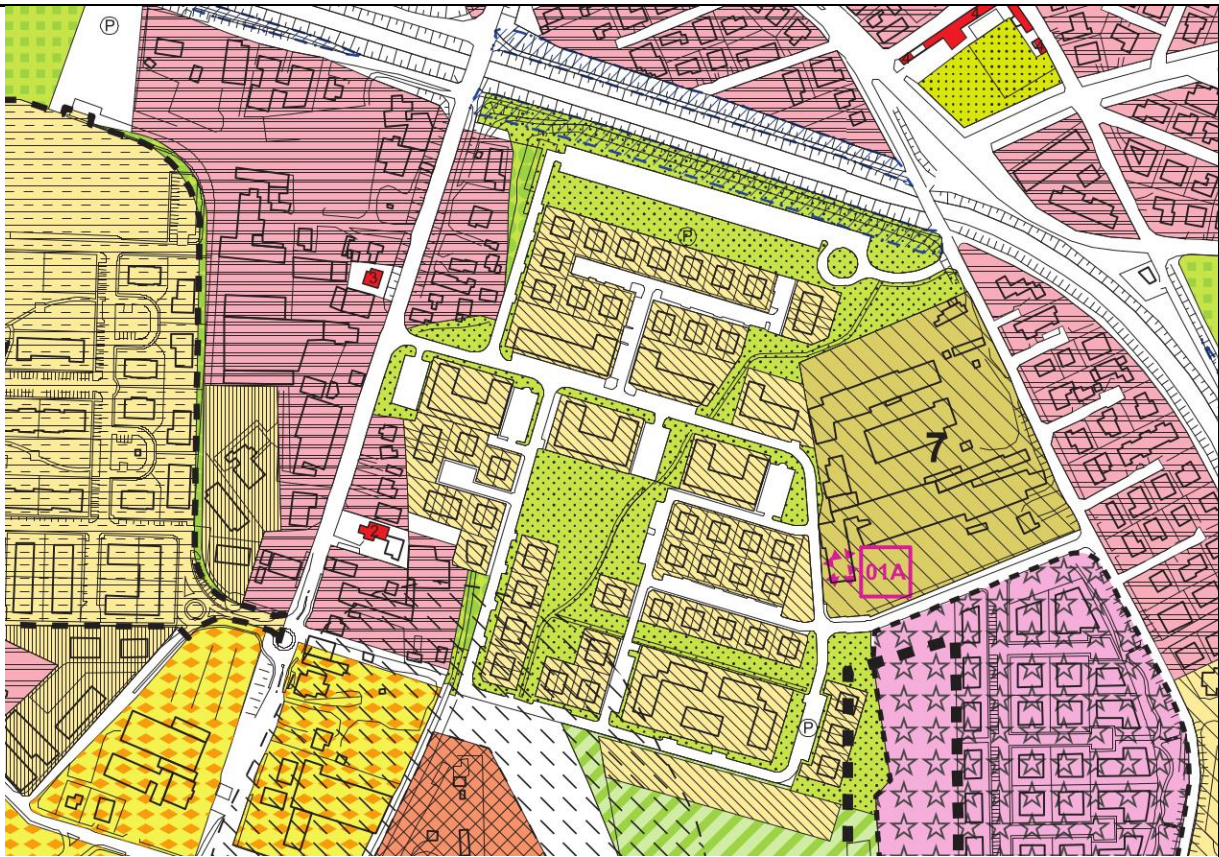
Modificata in base alle osservazioni accolte

	
Inquadramento area variante	Estratto tavola n.6-7 del PI vigente

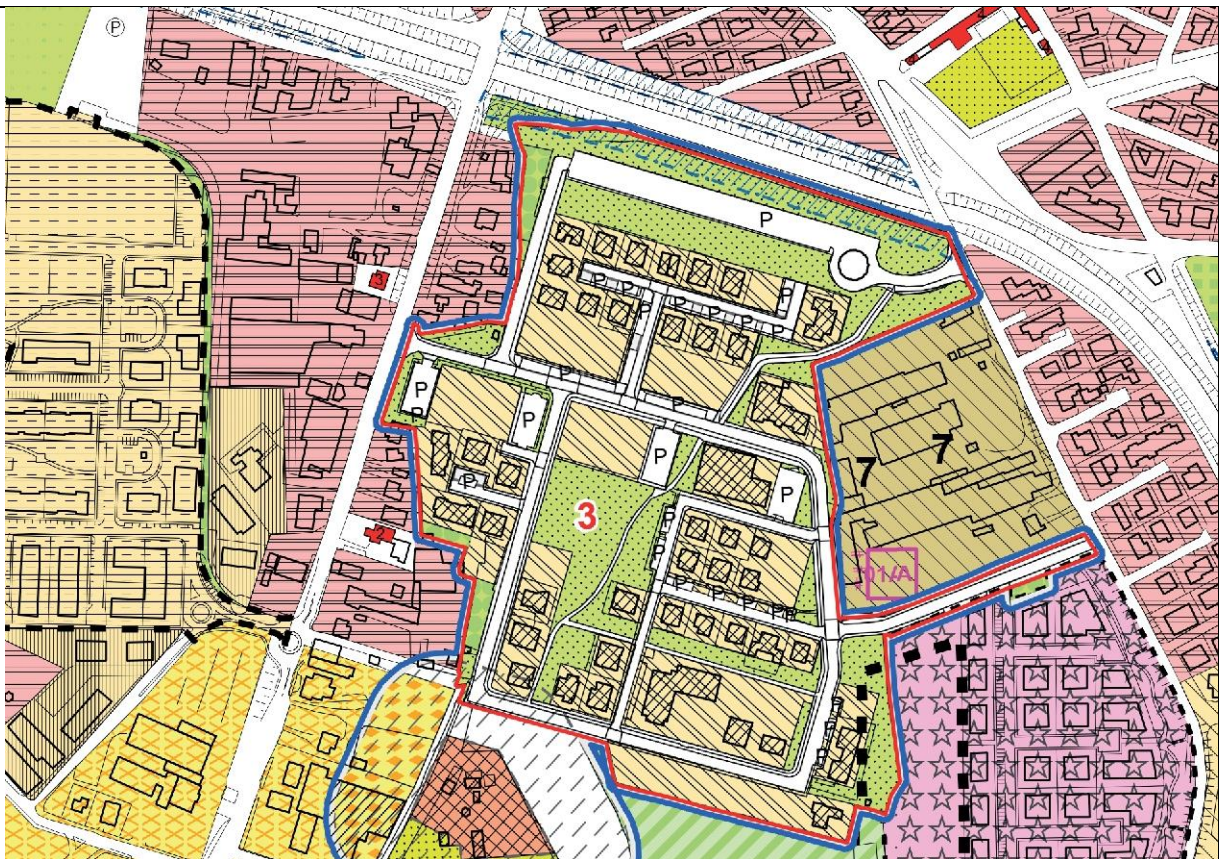
CITTÀ GIARDINO



Estratto ortofoto da Google Earth



Estratto PRG/PI vigente



Estratto PRG/PI variante

Normativa specifica

Nelle zone C1D le destinazioni d'uso ammesse sono quelle riportate all'art. 32Bis delle Norme Tecniche vigenti. Le attività commerciali sono ammesse nei limiti previsti dalla normativa vigente al momento della richiesta. I parametri edilizi sono ripresi dalla tabella dimensionale allegata al Pdl che diviene parte integrante della scheda urbanistica relativa all'area.

I parametri edilizi sono riportati nella tabella contenuta nella presente scheda e fanno riferimento a:

- la numerazione dei lotti
- la tipologia ammessa. Con riferimento a tale indicazione si precisa che la scheda indica la tipologia ammessa non il numero di fabbricati insediabili che deriverà dal progetto edilizio.
- la superficie fondiaria
- l'indice di copertura
- l'altezza massima
- la volumetria ammessa.

Per la definizione delle distanze si fa riferimento alla normativa generale del PRG/PI per le zone C1D, art. 32bis. Limitatamente ai lotti numerati: 15A, 15B, 15C, 16A, 16B, 18, 26 la distanza del fabbricato misurata sul solo lato che affaccia su via Viernheim è ridotta a 2,70 metri.

Rimane fatta salva la possibilità di modifica dei volumi previsti per i singoli lotti nel rispetto del totale. Eventuali spostamenti di volumetria da un lotto all'altro entro il limite del 25% del volume assegnato e ferma restando la capacità insediativa complessiva del Piano, potranno essere autorizzate dall'Amministrazione Comunale con semplice comunicazione, previa richiesta della Ditta Lottizzante con allegata la Tabella aggiornata.

Analoga procedura verrà seguita per spostamenti di superficie di attività commerciali e/o direzionali da un lotto all'altro entro il limite del 25% della superficie assegnata a ciascun lotto.

Al fine di garantire coerenza tra quanto già realizzato e il completamento delle edificazioni, nella scheda urbanistica sono riportate alcune indicazioni particolari come segue:

- Nelle nuove costruzioni lavanderie, autorimesse, e tutti gli accessori simili, devono essere previsti all'interno delle costruzioni stesse e devono comunque essere integrati con il fabbricato principale.
- Nelle nuove costruzioni i parcheggi devono essere previsti nella misura e nella modalità stabilite all'art. 2, secondo comma, della L. 24.03.1989 n. 122.
- Si consiglia l'accoppiamento di due accessi carrai lungo la via pubblica. Le rampe dei garage interrati e seminterrati dovranno avere una pendenza massima del 20% e dovrà essere realizzata una piazzola di immissione allo spazio pubblico di lunghezza non inferiore a 4,00 ml.
- Le antenne televisive comprese le paraboliche, dovranno essere centralizzate e la posizione dovrà essere indicata nel progetto edilizio relativo al fabbricato.
- Caldaie e condizionatori non dovranno essere visibili sui prospetti e la posizione dovrà essere indicata nel progetto edilizio relativo al fabbricato.
- È ammessa la realizzazione di tettoie a sbalzo sino a ml. 1,20 di profondità a protezione degli ingressi alle unità immobiliari che dovranno comporsi armonicamente con il prospetto dell'edificio.
- Delimitazioni e recinzioni

Le recinzioni prospettanti la viabilità pubblica, qualora previste, dovranno essere eseguite secondo criteri di coerenza rispetto all'allineamento su strada, di omogeneità nella scelta dei materiali e nella soluzione progettuale, in particolare:

- le cancellate metalliche dovranno essere semplici, di altezza non superiore a ml. 1,80
- nel caso di abbinamento con siepi si consigliano le seguenti specie:
 - Buxus sempervirens (Bosso);
 - Carpinus betulus (Carpino);
 - Crataegus oxyiacantha (Biancospino in varietà da fiore);
 - Laurus nobilis (Alloro)
 - Ligustrum vulgaris (Ligustro)
 - Prunus laurus cerasus (Lauro, Lauroceraso)
 - Pyracantha coccinea (Agazzino)
 - Quercus Robur (Farnia)
 - Ulmus Capestris (Olmo Comune)
 - Quercus Robur (Farnia)

Sono vietate le siepi e le piantate di Cupressus Arizona o di altre specie esotiche similari.

L'altezza massima delle recinzioni è stabilita dal Regolamento Edilizio vigente.

I cancelli e portoncini di ingresso dovranno proporsi con soluzioni di sobrietà in armonia con le recinzioni.

- Le aree scoperte di pertinenza al lotto dovranno mantenere una configurazione planimetrica piana con dislivelli di ± 50 cm. dal livello stradale; sono vietati riporti di terreno e modellazione dello stesso per raccordare quote superiori.

Può essere consentita, previa verifica della funzionalità delle aree pubbliche, la monetizzazione delle aree a parcheggio e a verde pubblico limitatamente alla superficie strettamente necessaria per l'accesso ai lotti edificabili. La monetizzazione consente l'utilizzo dell'area ai fini degli accessi privati, ma non comporta il passaggio di proprietà dal pubblico al privato. Tale deroga è consentita previa verifica della quantità di standard realizzata e ceduta e può essere applicata solo alle superfici che risultino ulteriori rispetto allo standard dovuto. La verifica dello standard deve essere trasmessa dal richiedente in allegato alla domanda di monetizzazione.

Tabella di riepilogo dati stereometrici lotti

Lotto n°	Tipologia	Superficie Fondiaria	Indice Copertura	Altezza massima	Volumetria lotto
1	singola/binata/schiera/blocco est.	574 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
2	singola/binata/schiera/blocco est.	575 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
3	singola/binata/schiera/blocco est.	550 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
4	singola/binata/schiera/blocco est.	550 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
5	singola/binata/schiera/blocco est.	550 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
6	singola/binata/schiera/blocco est.	550 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
7	singola/binata/schiera/blocco est.	550 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
8	singola/binata/schiera/blocco est.	550 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
9	singola/binata/schiera/blocco est.	550 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
10	singola/binata/schiera/blocco est.	550 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
11	singola/binata/schiera/blocco est.	550 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
12	singola/binata/schiera/blocco est.	550 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
13	singola/binata/schiera/blocco est.	544 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
14	schiera composta	1.120 mq	35%	8,50 ml	2.000 mc
15 A	blocco/linea	746 mq	60%	15,00 ml	2.590 mc
15 B	blocco/linea	747 mq	60%	15,00 ml	2.590 mc
15 C	blocco/linea	746 mq	60%	15,00 ml	2.590 mc
16 A	blocco/linea	750 mq	50%	15,00 ml	2.600 mc
16 B	blocco/linea	1.138 mq	50%	15,00 ml	3.800 mc
17	blocco/linea	1.791 mq	50%	10,50 ml	5.100 mc
18	blocco/linea	2.098 mq	60%	15,00 ml	8.600 mc
19	singola/binata/schiera/blocco est.	550 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
20	schiera composta	1.067 mq	40%	10,50 ml	1.500 mc
21	singola/binata/schiera/blocco est.	600 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
22	schiera composta	947 mq	35%	8,50 ml	2.000 mc
23	singola/binata/schiera/blocco est.	574 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
24	singola/binata/schiera/blocco est.	611 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
25	singola/binata/schiera/blocco est.	574 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
26	blocco/linea	2.174 mq	60%	15,00 ml	8.400 mc
27	singola/binata/schiera/blocco est.	625 mq	35%	8,50 ml	1.300 mc
28	singola/binata/schiera/blocco est.	625 mq	35%	8,50 ml	1.300 mc
29	singola/binata/schiera/blocco est.	625 mq	35%	8,50 ml	1.300 mc

Lotto n°	Tipologia	Superficie Fondiaria	Indice Copertura	Altezza massima	Volumetria lotto
30	singola/binata/schiera/blocco est.	625 mq	35%	8,50 ml	1.300 mc
31	singola/binata/schiera/blocco est.	594 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
32	singola/binata/schiera/blocco est.	587 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
33a	blocco/linea	2.040 mq	40%	10,50 ml	6.760 mc
33b	blocco/linea	1.268 mq	40%	10,50 ml	2.540 mc
33c	singola/binata/schiera/blocco est.	668 mq	35%	8,50 ml	1.000 mc
33d	singola/binata/schiera/blocco est.	657 mq	35%	8,50 ml	1.180 mc
33e	singola/binata/schiera/blocco est.	650 mq	35%	8,50 ml	1.000 mc
34	blocco/linea	1.967 mq	60%	10,50 ml	8.665 mc
35	singola/binata	482 mq	35%	8,50 ml	1.000 mc
36	singola/binata	484 mq	35%	8,50 ml	1.000 mc
37	singola/binata	484 mq	35%	8,50 ml	1.000 mc
38	singola/binata	484 mq	35%	8,50 ml	1.000 mc
39	singola/binata	482 mq	35%	8,50 ml	1.000 mc
40	singola/binata	492 mq	35%	8,50 ml	1.000 mc
41	singola/binata	494 mq	35%	8,50 ml	1.000 mc
42	singola/binata	494 mq	35%	8,50 ml	1.000 mc
43	singola/binata	494 mq	35%	8,50 ml	1.000 mc
44	singola/binata	495 mq	35%	8,50 ml	1.000 mc
45	singola/binata	495 mq	35%	8,50 ml	1.000 mc
46	singola/binata	495 mq	35%	8,50 ml	1.000 mc
47	singola/binata	495 mq	35%	8,50 ml	1.000 mc
48	singola/binata/schiera/blocco est.	650 mq	35%	8,50 ml	1.300 mc
49	singola/binata	575 mq	35%	8,50 ml	510 mc
50	singola/binata	537 mq	35%	8,50 ml	1.000 mc
51	singola/binata/schiera/blocco est.	484 mq	35%	8,50 ml	1.000 mc
52	singola/binata/schiera/blocco est.	538 mq	35%	8,50 ml	1.000 mc
53	singola/binata/schiera/blocco est.	805 mq	35%	8,50 ml	1.000 mc
54	singola/binata/schiera/blocco est.	721 mq	35%	8,50 ml	1.320 mc
55	singola/binata/schiera/blocco est.	532 mq	35%	8,50 ml	1.200 mc
56	singola/binata/schiera/blocco est.	557 mq	35%	8,50 ml	1.200 mc
57	singola/binata/schiera/blocco est.	538 mq	35%	8,50 ml	800 mc
58	singola/binata/schiera/blocco est.	552 mq	35%	8,50 ml	600 mc
Totale		47.216 mq			114.045 mc

Schema di localizzazione dei lotti