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”

RELAZIONE

DICEMBRE 2022

IL SINDACO
Prof. Edoardo Gaffeo

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Luisa Cattozzo

IL RUP
Lorenzo Zago

PROGETTISTA
Marisa Fantin

Collaboratrice
Martina Caretta

Indice

Lo stato della pianificazione....4
Elaborati della Variante....4
Area dell'ex depuratore di viale Porta Po....5
Area a verde pubblico sita tra via Rizzieri e via Tulcea....8
PUA denominato “Città Giardino”....10

Lo stato della pianificazione

Il Comune di Rovigo è dotato del Piano di Assetto del Territorio (PAT) ratificato, ai sensi dell'art.15, comma 6, della L.R. 11/2004, con Delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 679 del 17/04/2012, pubblicata sul B.U.R. n. 36 del 08/05/2012 e vigente dal 23/05/2012.

Con l'entrata in vigore del P.A.T. il vecchio PRG ha assunto la valenza di primo Piano degli Interventi per le sole parti conformi al P.A.T..
Il Comune di Rovigo ha, inoltre, approvato due varianti parziali al Piano degli Interventi, rispettivamente per la riclassificazione urbanistica dell'edificio denominato "Palazzo Campo", e per la realizzazione di una rotatoria all'incrocio tra Viale Tre Martiri con Via Ippolito Nievo (in frazione di Buso) e Via dei Mille (in frazione di Sarzano).

Con delibera del Consiglio Comunale n. 84 del 01.12.2021 è stato illustrato il Documento del Sindaco relativo alla presente Variante e dato avvio al procedimento di partecipazione e concertazione.

Elaborati della Variante

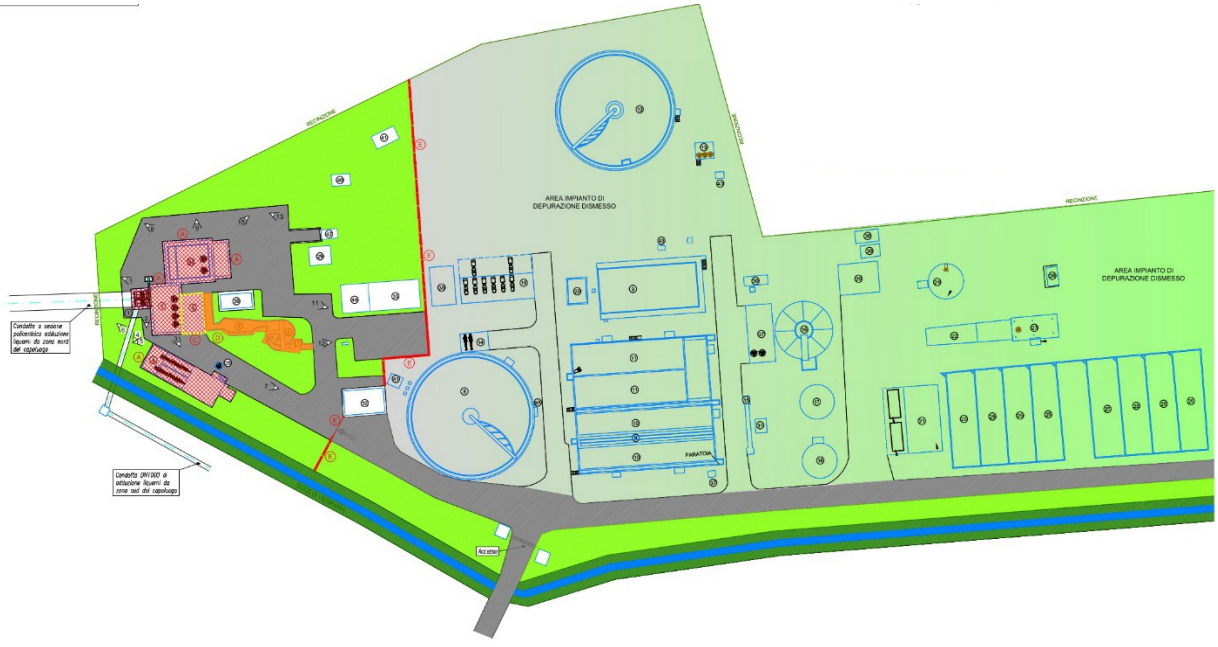
La variante si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione
- Norme tecniche operative estratti
- Elaborati grafici estratti
- Scheda Urbanistica n. 3
- Studio di compatibilità idraulica: asseverazione.

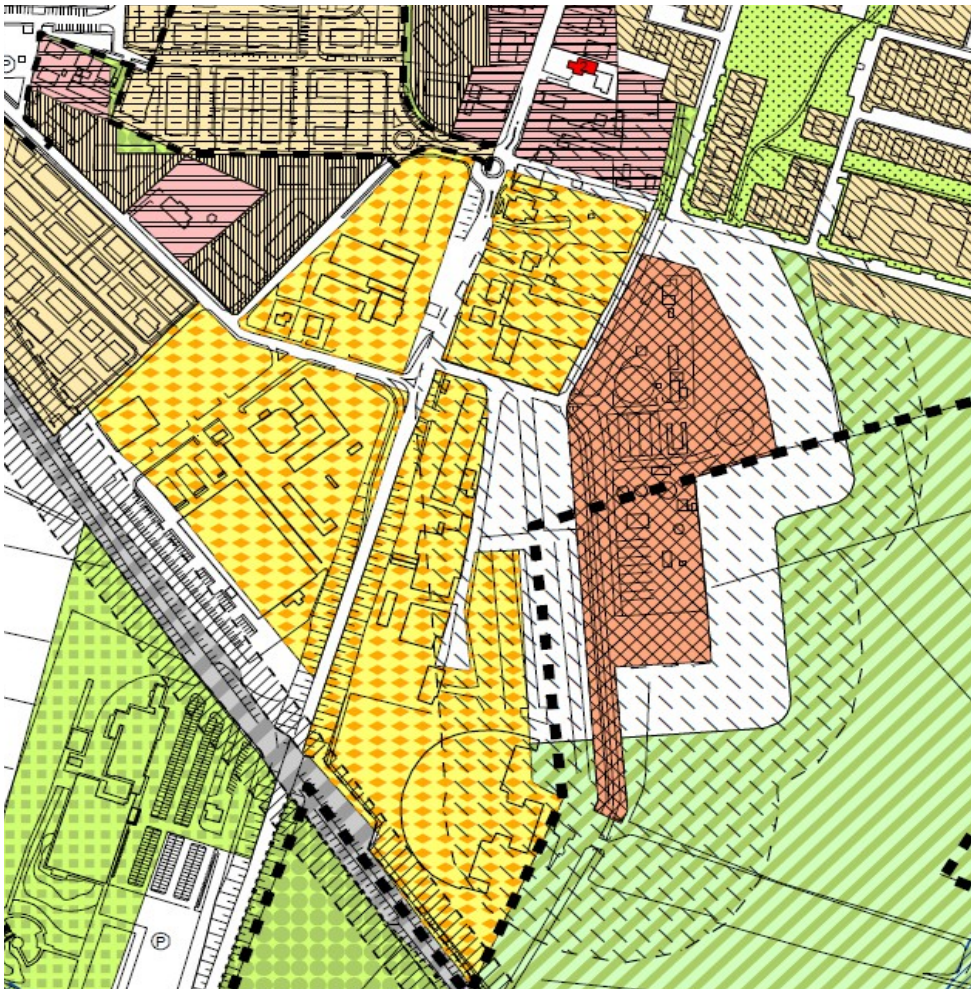
Area dell'ex depuratore di viale Porta Po

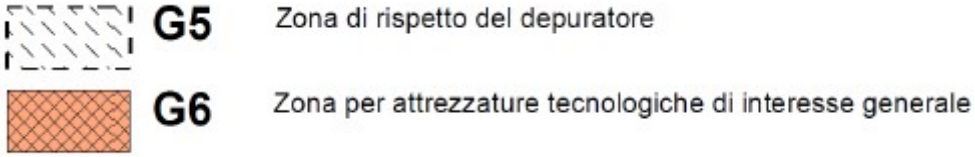
L'impianto di depurazione sito in Viale "Porta Po" era stato realizzato per trattare liquami urbani ed extra-fognari per una potenzialità complessiva di 39.000 A.E. con la seguente filiera di trattamento: linea acque, linea fanghi, linea di trattamento pozzi neri, linea di trattamento percolati e altri rifiuti diversi da pozzi neri.
Da giugno 2000, ovvero dopo l'avvio del nuovo impianto di depurazione di S. Apollinare il depuratore di "Porta Po" è stato inizialmente parzialmente sgravato del carico di reflui da trattare inviando quota parte dell'influente da fognatura verso il nuovo depuratore di Sant'Apollinare. Successivamente ai lavori di ampliamento a 74.500 A.E. del depuratore di Sant'Apollinare si è proceduto alla definitiva dismissione del depuratore di Porta Po all'interno della cui area è rimasto in funzione solamente il nodo idraulico di testa per la gestione delle portate in ingresso ed in particolare: le portate nere da trasferire a Sant'Apollinare; le portate meteoriche da sfiorare in idrografia mediante sollevamento a coclea.

Rispetto alla struttura dell'impianto riportata nell'ortofoto, solo una parte rimane in funzione, in particolare quella a sinistra nell'immagine che segue così come delimitata dal perimetro tratteggiato in rosso.



Sulla base della attuale conformazione dell'impianto, l'Amministrazione Comunale ha preso atto del sistema di controllo delle emissioni in atmosfera realizzato dal Gestore Acque Venete mediante la copertura dei manufatti rimanenti in esercizio e la realizzazione di una recinzione che separa la parte attiva dalla porzione che torna in disponibilità del Comune di Rovigo.
La diversa gestione delle aree comporta anche una diversa classificazione delle zone territoriali omogenee.



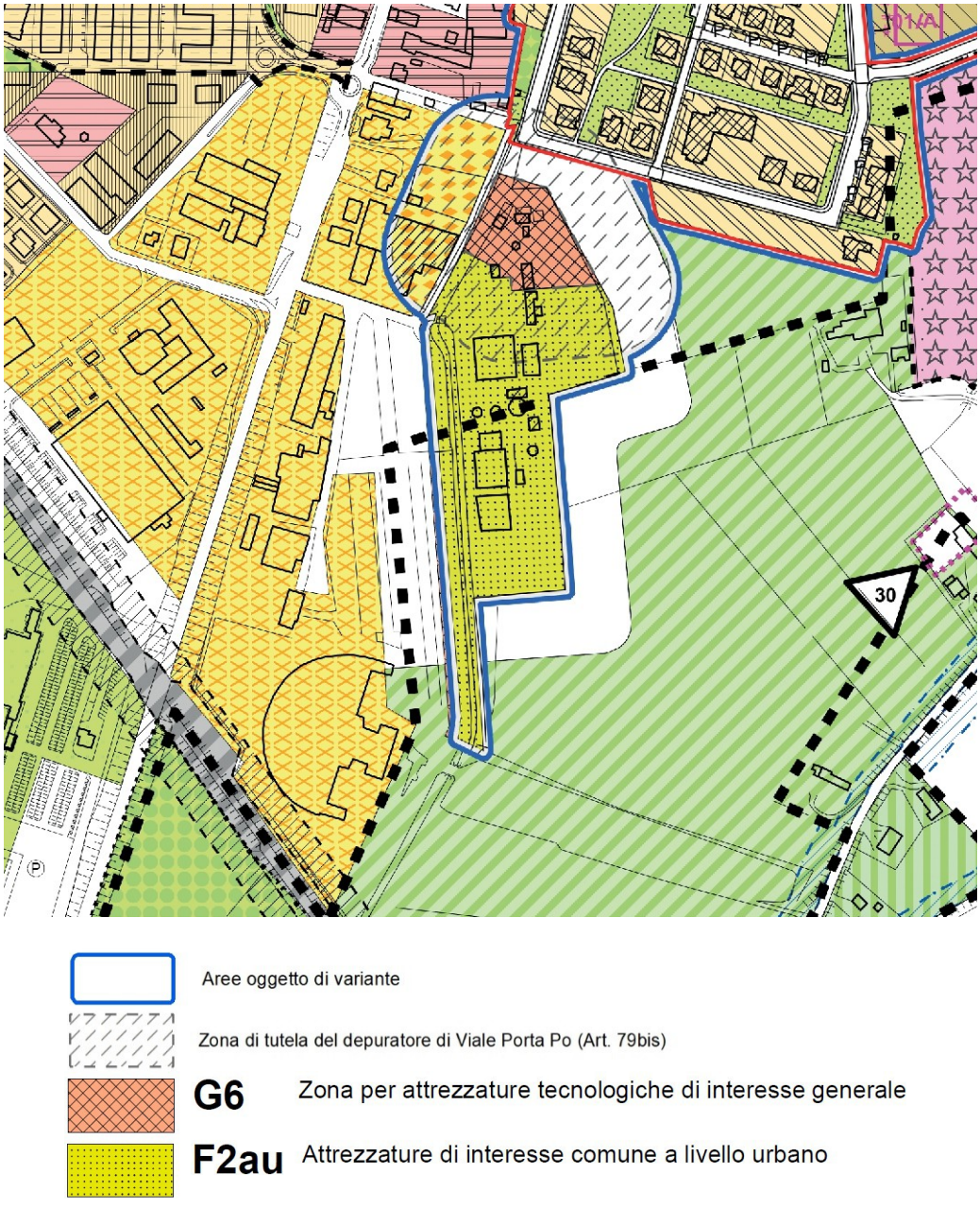


Attualmente tutta l'area è individuata dal PRG come ZTO G6, zona per attrezzature di interesse generale.

La Variante prende atto dell'evoluzione nell'utilizzo delle aree e conferma la zonizzazione G6, zona per attrezzatture tecnologiche di interesse generale per la sola parte della struttura che rimane in funzione.
La parte rimanente di area assume invece la definizione di zona F2au - Attrezzature di interesse comune a livello urbano; sulla base dell'art. 65 delle Norme Tecniche del PRG/PI vigenti la zona è destinata alle attrezzature civiche, culturali, ricreative, agli uffici pubblici, alle attrezzature sanitarie,

assistenziali e religiose, ai pubblici servizi e ad altro a questi assimilabile. In queste zone il P.R.G. si attua attraverso intervento diretto.

Su indicazione della Sezione Ambiente ed Ecologia del Comune di Rovigo si prende atto che, benchè gli impianti in attività non siano soggetti ad autorizzazione alle emissioni in atmosfera, il problema delle emissioni di sostanze odorigene assume una certa rilevanza, pertanto, si raccomanda di prevedere una fascia di tutela intorno alla stazione di sollevamento. A questo va aggiunto anche il rumore di fondo dovuto al funzionamento dell'impianto. Tenuto conto, quindi, della necessità di mitigazione da eventuali odori e rumori, si prevede una fascia di tutela della profondità di 50 metri attorno all'area dell'impianto; la tutela è riferita alle costruzioni e alle opere di carattere residenziale. La fascia assume la classificazione di zona di tutela dell'impianto di sollevamento di Viale Porta Po.



Aree oggetto di variante

Zona di tutela del depuratore di Viale Porta Po (Art. 79bis)

G6 Zona per attrezzature tecnologiche di interesse generale

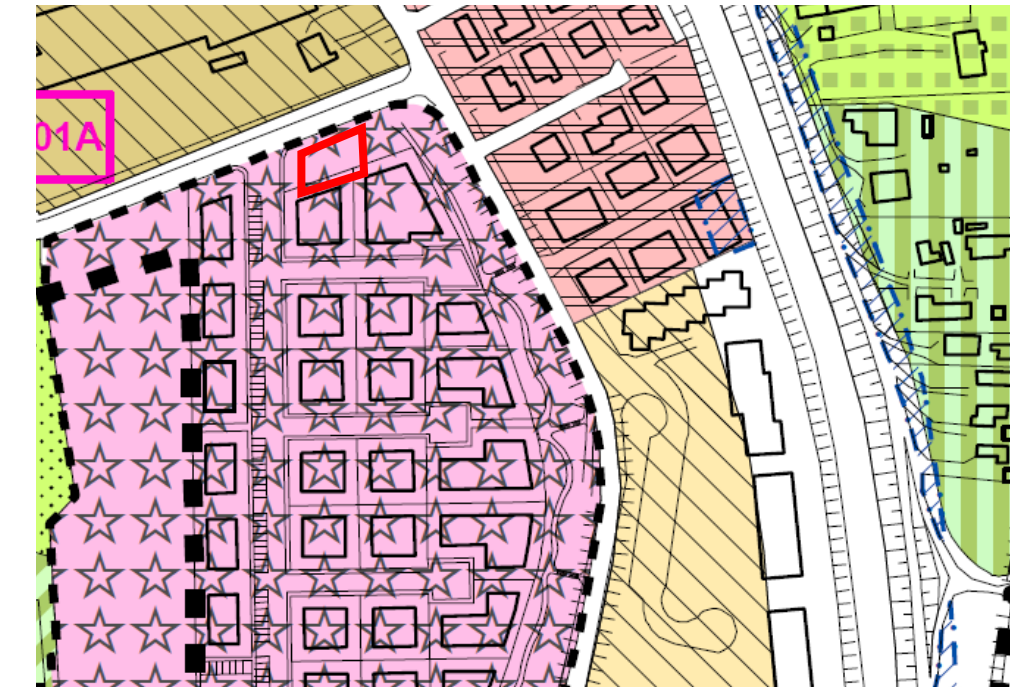
F2au Attrezzature di interesse comune a livello urbano

Area a verde pubblico sita tra via Rizzieri e via Tulcea

La Variante prende atto della necessità di trasformazione di un'area attualmente indicata dal PRG/PI come verde pubblico in verde privato. L'area si trova all'incrocio tra via Rizzieri e via Tulcea ed è compresa all'interno dell'ambito denominato PIRUEA 17 di via Martiri Belfiore.
L'area è identificata catastalmente al foglio 27 mappale 1869.

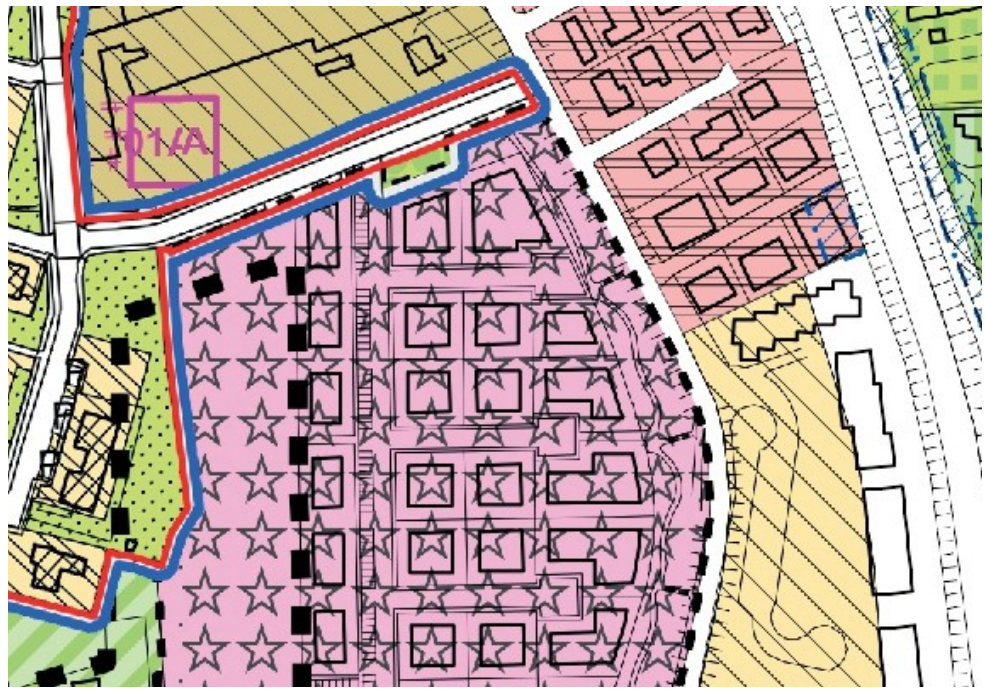
L'area è stata acquisita da una ditta privata a seguito dell'inserimento della stessa nel Piano delle Alienazioni. L'attuale situazione presenta, dunque, una contraddizione tra proprietà e destinazione

urbanistica dell'area che con questa variante si intende risolvere attraverso la modifica di destinazione di zona da verde pubblico a verde privato.
Rispetto al PRG/PI vigente l'area è classificata all'interno del perimetro del PIRUEA 17.



PIRUEA Aree di intevento con relativo numero identificatore di cui ai Programmi integrati di Riqualificazione Urbanistica. Edilizia ed Ambientale in attuazione dell'Art. della L.G. 1/6/1999 n°23

Di conseguenza la cartografia del PRG/PI viene così modificata:



F5b Verde privato vincolato

PUA denominato “Città Giardino”

L’area interessata dalla Variante coincide con il piano di lottizzazione residenziale C2/8 denominato “Città Giardino”. Dopo l’approvazione dello strumento avvenuta con DCC 72/1996 si sono succedute alcune varianti al piano attuativo che non hanno però mai alterato i principi e la struttura del disegno originario.

Tra gli elaborati del Piano di Lottizzazione è compreso il “Progetto Unitario” che consiste nello studio tipologico, morfologico dei fabbricati su via Viernheim e che si configura come una sorta di Prontuario con il quale si è inteso perseguire una immagine coordinata e unitaria del viale.
Questo elaborato è richiamato all’art. 6 delle Norme del PDL “Modalità di attuazione”:
“…L’edificazione relativa ai lotti 15 - 16 - 18 - 26 - 34 che si trovano nella zona centrale della lottizzazione ed ospiteranno attività di servizio (commercio, artigianato, direzionale, ecc.) è subordinata alla presentazione di un Progetto Unitario Preliminare la cui approvazione consentirà il rilascio del relativo titolo edilizio.
Tale Progetto Unitario dovrà definire:
− i prospetti su strada
− l’andamento delle falde dei tetti
− il sistema degli spazi pubblici e ad uso pubblico e dei percorsi al piano terra.”

Allo stato attuale, rispetto al viale risultano attuate e completate le opere di urbanizzazione mentre dei lotti edificabili solo uno risulta realizzato e corrisponde al lotto di testa (n. 34).

Rispetto all’intero comparto soggetto a PdL risultano realizzate le opere di urbanizzazione e buona parte dei lotti destinati alla realizzazione di edifici a bassa densità. Rimangono, appunto, sulla carta i fabbricati a blocco che volevano rappresentare un’immagine più “urbana” dell’area.
Sono pervenute da parte dei possibili soggetti attuatori alcune segnalazioni di criticità nella fase attuativa in particolare dei lotti lungo via Viernheim. In particolare, si chiede una maggiore flessibilità nelle destinazioni d’uso senza imporre l’uso commerciale dei piani terra e, di conseguenza, la presenza del portico ad uso pubblico. Rispetto alle soluzioni edilizie, inoltre, si chiede una maggiore apertura nelle coperture ammesse introducendo anche la possibilità di realizzare tetti piani.

Per rispondere a questa esigenza sono state inserite puntuali prescrizioni per l'area mediante l'inserimento di una specifica previsione, la Scheda urbanistica n 3.
Si prende atto che il PRG/PI vigente identifica i lotti, previsti come edificabili dal Pdl, come ZTO C2B. Sono inoltre identificate le aree a parcheggio pubblico, verde pubblico, verde privato e le strade.
Con la presente variante le zone edificabili, visto che le opere di urbanizzazione sono state realizzate, collaudate e cedute e il Pdl è completato, vengono classificate come **ZTO C1D, zona residenziale estensiva di espansione a intervento edilizio diretto.**
Le aree cedute come standard della lottizzazione, che sono indicate come verde pubblico e parcheggi pubblici, e le aree a verde privato sono state aggiornate prendendo atto dell'effettivo stato di realizzazione.
Inoltre nel PRG/PI vigente, sono riportate le sagome di edifici non ancora realizzati, si ritiene che tale indicazione debba essere stralciata rinviando il completamento delle zone alle norme generali e specifiche che vengono introdotte con la presente variante.
Pertanto la zona viene assimilata alle altre zone residenziali di completamento, quindi 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.
Nella tabella sono indicati:

- la numerazione dei lotti
- la tipologia ammessa
- 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.
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 pozione 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 Arizonica 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.