

Firmato digitalmente da:

DAINESE VITTORINO

Firmato il 09/03/2023 10:54

Seriale Certificato: 1931571

Valido dal 18/11/2022 al 18/11/2025

InfoCamere Qualified Electronic Signature (1)

COMUNE DI ROVIGO
PROVINCIA DI ROVIGO

A

***RICHIESTA DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO
AI SENSI DELL'EX ART.6 L.R. 11/2004***

per la trasformazione di un'area in via Concilio Vaticano II

tra:

Comune di Rovigo

P.zza Vittorio Emanuele II, 1, 45100 Rovigo
C.F. 00192630291

e

SIV S.r.l.

P.zza Aldo Moro, 180, San Martino di Venezze, 45100 Rovigo
C.F. e P.I. 01425880299

ELABORATI :

Relazione tecnico-illustrativa

UBICAZIONE: Via Concilio Vaticano II, 45100 Rovigo
Cens. Buso-Sarzano, Foglio 16, Mapp. 388

PROGETTO :

DELTA PROGETTI

via C. Parenzo, 13 _ ROVIGO
T/F: 0425-460124 E: mail@dprogetti.com
Arch. Vittorino Dainese

Scale
varie

AGG.TI

1) settembre 2021
2) settembre 2022
3) gennaio 2022

4) novembre 2022
5) dicembre 2022
6)

Data
marzo 2023

- **Accordo di programma: obiettivi.**

Con delibera del Consiglio Comunale n° 7 del 01.03.2022 l'Amministrazione Comunale di Rovigo ha approvato il documento programmatico della tredicesima Variante parziale al Piano degli Interventi inerente la proposta di accordo di Via Concilio Vaticano II, per la trasformazione di un'area di mq 2290 da E3 a "E4B_Centri Rurali" di proprietà della ditta SIV s.r.l.

La richiesta di "Accordo pubblico-privato" ai sensi dell'ex art. 6 della L.R. 11/2004, ha come obiettivi collegati:

- a) quello di realizzare il momento conclusivo del P.di R. MAR.FIN. S.r.L, ovvero di incentivare la riqualificazione di un'area urbana degradata, con presenza di funzioni eterogenee, tessuti edilizi disorganici ed edifici a destinazione non residenziale, attraverso la delocalizzazione e rilocalizzazione di piccole porzioni di volumetrie in aree diverse, ottenendo così la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente. Si potrà così dare corso alla convenzione stipulata tra l'Amministrazione e la Soc. MAR.FIN S.r.L. con atto notaio Merlo del 14.03.2018 Rep. n. 2674 individuando un'area di atterraggio idonea;
- b) risanare un'area scoperta, potenzialmente divenibile nel tempo luogo di smaltimento abusivo occasionale di rifiuti;
- c) dare attuazione alla pianificazione sovraordinata ovvero alle direttive del PAT il quale contraddistingue l'area con il simbolo "E4B_Centri Rurali" assoggettandola a PUA, incontrando le esigenze delle sempre più sparse iniziative imprenditoriali.

- **Delocalizzazione del volume: Area di partenza**

Inquadramento generale rispetto al centro di Rovigo



Nel paragrafo precedente abbiamo visto come tra gli obiettivi dell'accordo vi sia la necessità di individuare di un'area di atterraggio per il volume del P.di R. MAR.FIN S.r.L. al fine di adempiere agli obblighi di cui alla convenzione del 14.03.2018 Rep. n. 2674, e come tale volume derivi dall'abbattimento effettivo di edifici. Gli edifici abbattuti si trovavano in via Martiri di Belfiore a Rovigo, nell'area oggetto del Piano di Recupero denominato MAR.FIN S.r.L di proprietà della omonima Società.

Area denominata "Marfin Srl"



Il volume, pari a **2.000 mc**, viene trasferito dall'area del Piano di Recupero MARFIN all'area di via Concilio Vaticano II.

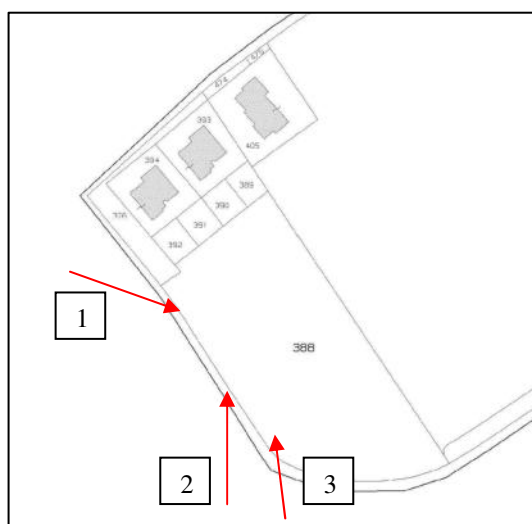
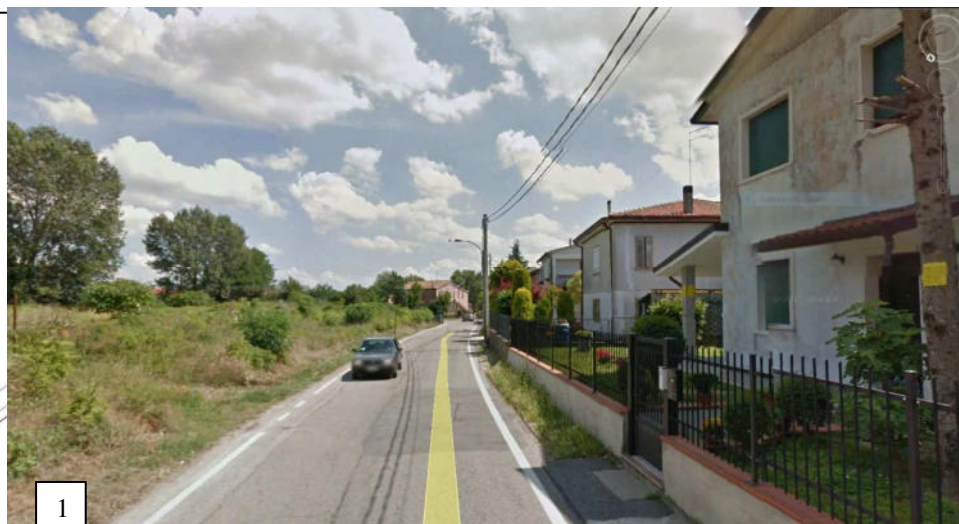


- **Area di atterraggio del volume.**



L'area di atterraggio, di mq 2.290, si affaccia su via Concilio Vaticano II, è contraddistinta al catasto al cens. Buso-Sarzano, foglio 16, mappale 388 (parte).

Documentazione fotografica area interessata



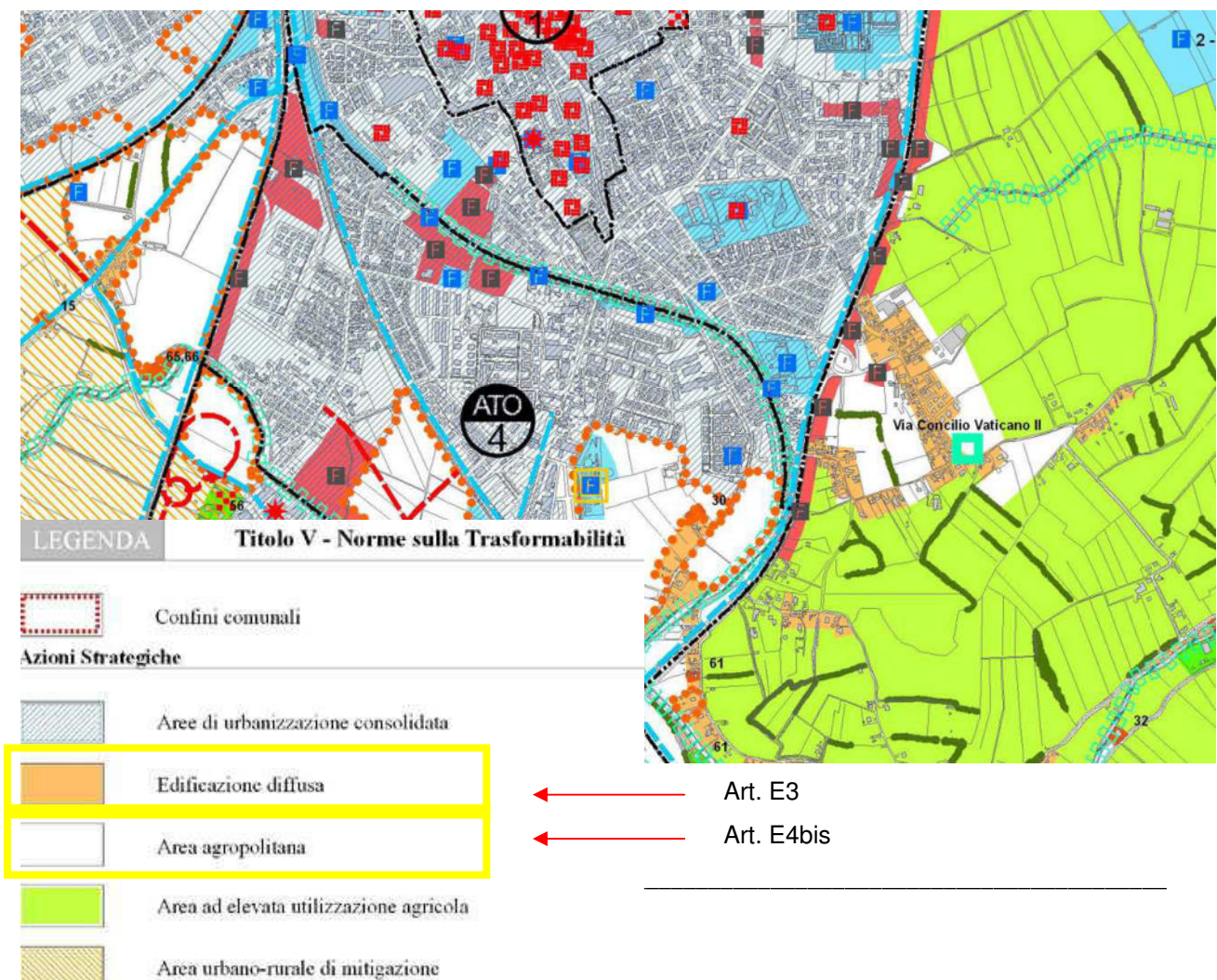


- **Caratteristiche urbanistiche dell'area di progetto.**

- PAT

Il PAT classifica l'area come "Interventi di riordino urbanistico soggetti a P.U.A." assoggettandola all'art. E16. La normativa prevede la possibilità di ampliare il Piano Particolareggiato denominato "CONCILIO VATICANO II".

Estratto PAT Rovigo (Tav. 4_Carta della trasformabilità)





Interventi di riordino urbanistico
in zona agricola soggetti a P.U.A.



Art. E16

Si riportano di seguito gli articoli delle NTA del PAT che meglio esplicano la legenda sopra riportata:



- Art. E16. Interventi di riordino urbanistico soggetti a P.U.A.:

"Rif. Legislativo: Art.43 e 44, L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta della Trasformabilità.

DIRETTIVE

16.1 Gli interventi di riordino urbanistico soggetti a P.U.A indicati nella carta 4 riguardano:

- Le aree già oggetto di Piani Particolareggiati relativi ai Centri Rurali di CA'BIANCA-CANALE-CAN TONAZZO-**CONCILIO VATICANO II**-GROMPO-CA'MOROSINA-PORTA ADIGE- S.SISTO;
- Le aree dei nuovi centri rurali di CA'-MATTE, MANIN, SALINE, CASSETTE.

16.2 P.I. potrà apportare varianti ai P.P. già approvati con previsione di ampliamento, sempre in coerenza con i contenuti delle carte 1, 2 e 3, al fine di integrare e completare con la nuova edificazione il disegno complessivo dei piani attuativi stessi.

PRESCRIZIONI VINCOLI

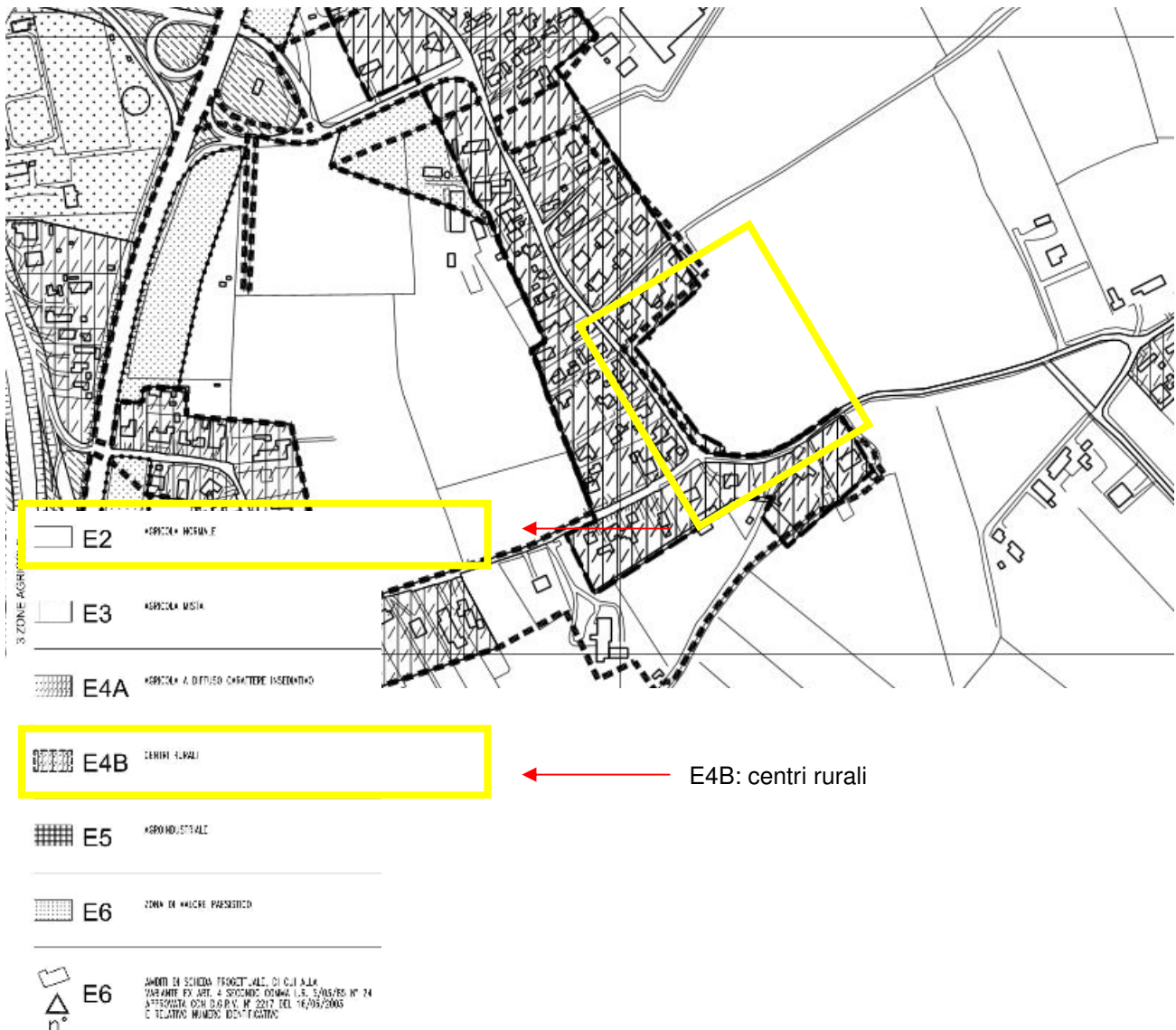
16.3 Per i nuovi centri rurali di cui al comma precedente, dovrà essere predisposto un P.P. che consenta di:

- Perseguire le finalità dei PP già approvati applicandone i criteri urbanistici contenuti nelle relative norme tecniche integrate con l'introduzione di principi ecosostenibili del P.I."

- PRG Rovigo

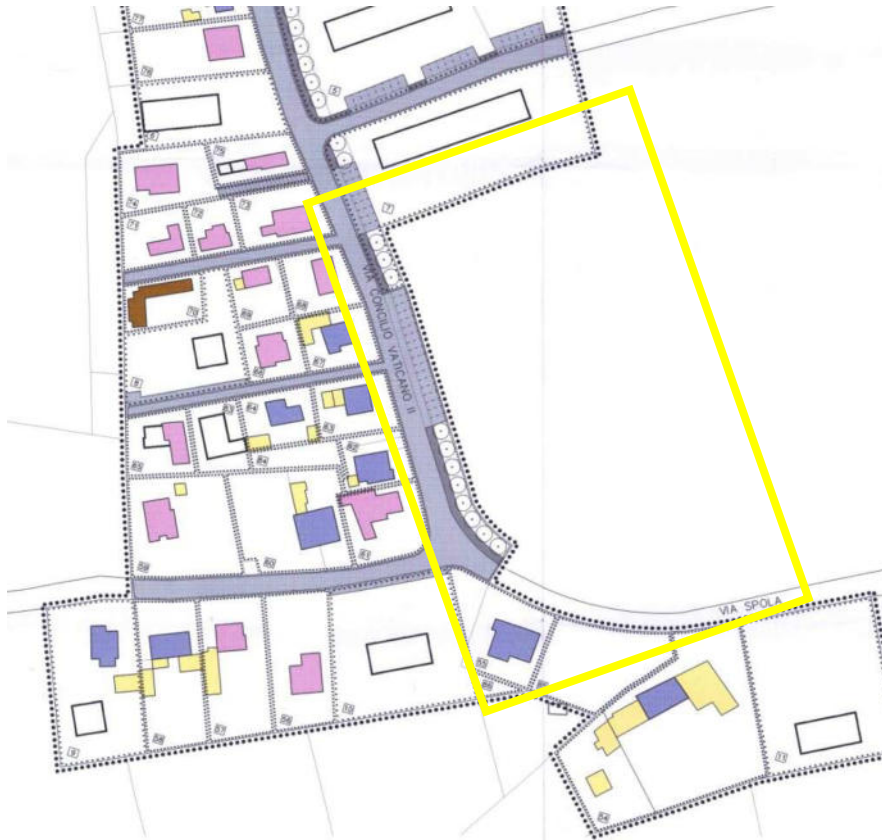
Il terreno interessato è attualmente classificato dal PRG in parte come zona "E4B centri rurali" (zona adiacente a via Concilio Vaticano II) ed in parte come "E2 - agricola normale".

Estratto PRG Rovigo



- Piano Particolareggiato del Centro rurale "Concilio Vaticano II"

Estratto PP del Centro rurale "Concilio Vaticano II"



L'area progetto.

Il presente Accordo pubblico-privato si propone di trasformare mq 2290, appartenenti al Fg 16 mappale 388 di proprietà del richiedente, per renderla edificabile e ricavare quattro lotti residenziali. Nella superficie trasformata verranno ricompresi gli standards primari (verde e parcheggi). Verranno contemporaneamente realizzate le opere di urbanizzazione che il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica vigente, prevede sempre sul mapp 388. Al contempo, ad incrementare il beneficio pubblico, la SIV srl prevede di realizzare, come opera aggiuntiva derivante dalla perequazione, un'area a verde pubblico attrezzato di 810 mq, dotazione praticamente assente nella zona.

Volumetria di progetto

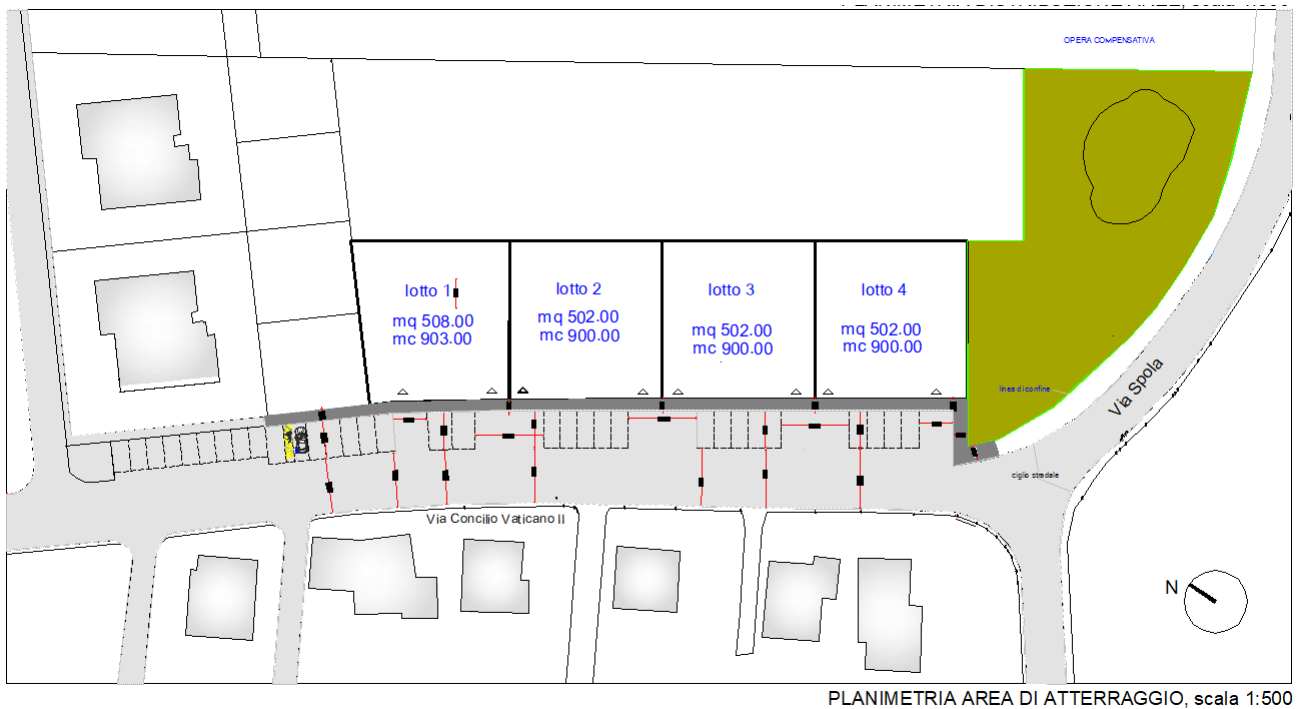
L'area progetto ospiterà quattro edifici uni o bifamiliari per un volume complessivo di mc 3603 derivante dal seguente calcolo:

mc 2000 derivanti dal PdiR. MAR.FIN srl + mc 1.603 derivanti dall' indice di dimensionamento generale PAT per le nuove aree residenziali in zona agricola, pari a mc/mq 0,7 (2290 mq x 0,7 mc/mq = mc1603).

$$2.000 \text{ mc} + 1.603 \text{ mc} = \underline{\underline{3.603 \text{ mc} \rightarrow \text{volume massimo realizzabile}}}$$

Area progetto e consumo del suolo

La richiesta di Accordo di Programma prevede dunque la realizzazione, su via Concilio Vaticano II di parcheggi pubblici primari e secondari con annesse aree verdi, a servizio dell'area residenziale di Via Concilio Vaticano II, così come previsto dall'omonimo Piano Particolareggiato. Nell'estratto planimetrico di **Tav 03** si evidenzia l'assetto definitivo dell'area progetto. Si prevede inoltre di realizzare cinque posti auto su parte del mapp 376 di proprietà pubblica (mq 133) , spostando la relativa previsione di area verde su area privata per pari superficie.



Estratto **Tav 02**

Nelle tavole grafiche n° 03 e 04 allegate vengono illustrate dettagliatamente le opere che saranno realizzate evidenziandone le superfici relative. Nell'elaborato C (stime e descrizioni) vengono illustrati i dati quantitativi delle opere di urbanizzazione secondarie afferenti il piano particolareggiato, delle opere di urbanizzazione primarie afferenti l'intervento privato, e dell'opera aggiuntiva perequativa, consistente in un'area a verde attrezzato di mq 810.

Di seguito prospetto riepilogativo dei dati sul calcolo degli standard e quindi sul consumo del suolo

CALCOLO STANDARD (primari) GENERATI DALL'AREA DI ATTERRAGGIO

n° abitanti equivalenti:	
volume:150 mc/ab	$3.603/150 = 24 \text{ ab.}$
area minima verde pubblico (5+3 mq/ab)	$24 \text{ ab} \times 8 \text{ mq} = 192 \text{ mq}$
area minima parcheggi (3,5 mq/ab)	$24 \text{ ab} \times 3,5 \text{ mq} = 84 \text{ mq}$

Il consumo di suolo sarà quindi pari a:

- Area parcheggio primario: mq 84
- Area verde primario: mq 192
- Superficie edificabile (fondiario): mq 2014

Totale consumo del suolo (derivante dalla somma delle tre superfici di cui sopra): **mq 2.290**

Gli standards secondari previsti dal "P.P.Via Concilio Vaticano II" saranno i seguenti:

- Aree verde pubblico: mq 374 .
- Area parcheggi pubblici : mq 357.

Gli standards secondari e le opere di urbanizzazione previste dal P.P. del centro rurale si collocano in zona E4b individuata quale ambito di urbanizzazione consolidata. Tali superfici pertanto non determinano consumo di suolo.

Beneficio pubblico.

- Area verde pubblico: mq 810.

L'importo lavori delle opere afferenti il beneficio pubblico ammonta ad **€ 24.000 (beneficio pubblico)** .

L'Amministrazione Comunale, con la realizzazione degli standards secondari e delle opere di urbanizzazione a completamento del P.P., otterrà un ulteriore vantaggio il cui valore, derivante dalla stima sintetica, ammonta ad € 68.324,14

Invarianza idraulica

Per quanto riguarda l'invarianza idraulica, è stata ricavata all'interno dell'area verde pubblico, una vasca d'invaso (laghetto) delle dimensioni di circa 200 mq per una profondità di 0,75 m, utilizzando come criterio di predimensionamento il seguente:

Volume minimo compensativo di invaso per garantire l'invarianza idraulica (calcolata per una precipitazione con tempi di ritorno pari a 50 anni): mc 143,98

Volume invaso di laminazione di progetto:

circa mc 150 > 143,98 mc.

Il preciso calcolo di dimensionamento sarà eseguito in sede di Studio di Compatibilità idraulica del futuro P.U.A.

Cenni tipologici

Il nucleo abitativo nel quale l'intervento si inserisce è caratterizzato da edificazione spontanea recente e/o ampiamente rimaneggiata nel tempo, che in qualche caso si rifà alle tipologie di rurali della zona. Si adotterà pertanto un **linguaggio architettonico semplice**, formalmente **adeguato alle tipologie contemporanee**, adottando tecnologie e materiali per quanto possibile tradizionali, nel pieno rispetto dell'ambiente nel quali si collocano. Si farà inoltre ricorso, in fase di edificazione, all'utilizzo di tecniche proprie della **"bioedilizia"** e **"bioarchitettura"**, all'utilizzo di materiali ecocompatibili che **limiteranno** il più possibile il **consumo di energie non rinnovabili**, con alto indice di riciclaggio al termine del ciclo di utilizzo. Si cercherà in definitiva di **salvaguardare l'ambiente** grazie al **maggior risparmio energetico**, riducendo i costi di esercizio e manutenzione.

Rovigo, marzo 2023

Il tecnico
Arch. Vittorino Dainese