

PROPOSTA PRELIMINARE DI CONCLUSIONE DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO
EX ART. 6 DELLA L. R. 11/04
IN VISTA DELLA FORMAZIONE DELLA VARIANTE AL PI DEL CENTRO STORICO
RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA

I sottoscritti

Arch. Stefano Rossi,
Albo degli Architetti di Rovigo al n. 106,
studio tecnico: Via Don G. Minzoni 45, 45100 Rovigo
rossiarch@libero.it stefano.rossi57@archiworldpec.it
335293791 – 042524825

Arch. Silvia Rosin
Albo degli Architetti di Padova n. 3471
studio tecnico: Piazza Europa 4, 35010 Cadoneghe (PD)
arch.silviarosin@gmail.com silviarosin@archiworldpec.it
3402629453 – 0497008

Presentano in nome e per conto di GE.SI Sas di Faggion Alida, la presente proposta preliminare in sostituzione della precedente inviata via pec in data 1.09.2023 alle ore 12.05

1.L'Area di Via Sacro Cuore.

La GE.SI. Sas di Faggion Alida & C. (di seguito ditta proponente) con sede a Cadoneghe (PD) in Piazza Europa, civ. 2, nella persona della Sua Legale Rappresentante *pro tempore* Signora Alida Faggion nata a Grantorto (PD) il 23 marzo 1947 e domiciliata a Cadoneghe (PD) in Piazza Europa civ. 2, è proprietaria di un'area edificabile in zona centrale del territorio Comunale di Rovigo e precisamente in via Sacro Cuore su area distinta in Catasto al Foglio 19 mappale 749 di mq 912

L'area in oggetto è classificata nel vigente P.A.T. (TAVOLA 0 allegata)

- Carta dei vincoli e pianificazione territoriale Tav. B01 P.A.T. = Centri Storici
- Carta delle Invarianti Tav B.02 = non segnalata specificità nel lotto in oggetto
- Carta delle Fragilità Tav B.03 = Area a ristagno idrico n. rif. A3
- Carta della trasformabilità del centro storico - Tav 4 a = “contesto di recente formazione”, entro un ambito di “area idonea per interventi diretti al miglioramento

della qualità urbana e territoriale”

L'area in oggetto è classificata dal vigente P.R.G. - ZTO “zona A” e, ai sensi delle vigenti Norme Tecniche Operative del Centro Storico, è ricompresa nel perimetro del Centro Storico del Comune di Rovigo e precisamente nella zona ovest su Via del Sacro Cuore, sul margine lungo cui termina il Centro Storico, proprio a confine con la Z.T.O. B.

Si tratta di un'area di discontinuità che costituisce un vuoto nel tessuto urbano tra circostanti fabbricati di altezza variabile tra i 12 ed i 16 m circa. Nella Tav 1 sono indicati i riferimenti denominativi di ogni fabbricato circostante esistente.

Il lotto è confinante: (i) lungo il lato ovest (che presenta un andamento curvilineo) con la pubblica Via del Sacro Cuore, oltre la quale, sul fronte opposto della strada, è presente un complesso religioso/scolastico; (ii) a nord e ad est con proprietà private a destinazione residenziale; (iii) a sud si affaccia su un'area/spiazzo di proprietà pubblica (foglio 19, map.le 3 parte), prospiciente il retro di un fabbricato (denominato nella tavole con il n. “ 5 “), ed in parte utilizzato come luogo di transito per l'accesso alla proprietà posta sul lato est. L'area della proponente, a seguito dell'intercorsa demolizione del preesistente fabbricato a destinazione residenziale – artigianale (eseguita nell'ambito dell'attuazione di un precedente Piano di Recupero approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 30.06.2005 e poi decaduto), è attualmente libera da costruzioni e da alberature, e il terreno è coperto da manto erboso e lungo il perimetro sono in crescita vegetali di tipo infestante.

2 – Le precedenti vicende urbanistiche del compendio.

L'area di Via Sacro Cuore, come accennato, è stata oggetto dall' approvazione di un precedente Piano di Recupero (Delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 30 giugno 2005 e Convenzione urbanistica a rogito del Dott. Claudio Gabinio del Distretto Notarile di Rovigo, Rep. 180.479 e fasc. n. 17.142), poi decaduto per l'infruttuoso decorso del termine decennale di efficacia. In esecuzione di tale strumento attuativo si è dato corso alla demolizione del preesistente fabbricato a destinazione mista residenziale – laboratorio artigianale (fg. 19 mapp.le 79), quale primo step per il recupero dell'area. Più recentemente, ed esattamente in data 20.07.2021, la Ge.Si. ha presentato una nuova proposta di approvazione del PdR e con nota de 6 agosto 2021, il responsabile del procedimento (rif. Prot. 51541 del 20/07/2021), ha chiesto al proponente delle integrazioni documentali. La ditta Ge.Si. sas nei termini assegnati (così come prorogati dal responsabile del procedimento), ha puntualmente dato esecuzione alle richieste istruttorie con comunicazione del 3.03.2022, predisponendo anche la documentazione necessaria per la verifica dell'assoggettabilità a VAS dello strumento attuativo.

Ad oggi, il procedimento di approvazione di tale proposta è ancora in *itinere*, non essendosi l'Amministrazione formalmente espressa e dovendosi pertanto ritenere prodotti gli effetti di cui

all'art. 20 della L.11/04 con riguardo al decorso dei termini assegnati alla PA per l'adozione degli strumenti attuativi

3.-La proposta preliminare di conclusione dell'accordo pubblico privato ex art. 6 della L. 11/04.

Tuttavia, Ge.Si., anche al fine di risolvere alcune criticità informalmente espresse nel corso di numerosi incontri, dagli uffici comunali e riguardanti la proposta attualmente in *itinere*, preso atto dell'avvio del procedimento di formazione della variante al PI -Centro Storico, ritiene opportuno presentare la presente manifestazione di interesse per la sottoscrizione di un accordo pubblico privato nell'ambito del procedimento di formazione della variante del Centro Storico.

La proposta ha ad oggetto la richiesta di conferma nel nuovo strumento urbanistico, dell'esistente capacità edificatoria del lotto per consentire la realizzazione, previa approvazione di un Piano di Recupero (o di altro strumento urbanistico attuativo) di un fabbricato pluripiano a destinazione residenziale.

In particolare, la volumetria attualmente espressa dal Lotto di cui si chiede la conferma nel rispetto dei vigenti limiti di densità edilizia previsti per le zone A (densità fondiaria di 5mc/mq, come previsto dall'art. 7 del DM 1444/1968), è pari a mc 4560 (912 mq x 5).

La proposta ha, dunque ad oggetto, la costruzione di un edificio con volumetria, in adeguamento all'indice fondiario di zona, superiore a 3000 mc e la cui realizzazione: 1) si inserisce nell'ambito della ricostruzione di una volumetria in precedenza demolita (in attuazione del PdR Sacro Cuore approvato con deliberazione n. 60 del 30.06.200 attualmente decaduto); 2) rientra, ai sensi dell'art. 13 delle NTO del Centro Storico, nella Categoria D4.

La richiamata disposizione per gli interventi rientranti in tale categoria (per i quali è prevista la realizzazione di un volume superiore a 3000 mc), attualmente impone la previa approvazione di un Piano di Recupero di Iniziativa Privata. Inoltre, qualora l'adeguamento agli indici di P.R.G. o la ricostruzione di volumetrie demolite, ossia Cat. D4 e punto 5, diano origine a volumetrie superiori, si procederà attraverso l'approvazione preventiva di un Piano di Recupero di iniziativa privata, redatto ai sensi della Legge Regionale 61/1985. Gli immobili appartenenti alla presente categoria sono dichiarati "zone di degrado" ai sensi della L.S. 457/78. Le altezze massime su strada non dovranno superare ml. 12,50, corrispondenti a 4 piani fuori terra; qualora la volumetria lo consenta è ammesso un altro piano, purchè posto in arretramento di almeno ml. 3,00.

Si precisa, inoltre, che l'altezza del nuovo fabbricato rispetterà i limiti previsti dall'art. 8 del DM 1444/1968 il quale, per le zone A, dispone che per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.

Nel caso in esame non risulta la presenza di edifici circostanti di carattere storico artistico, come

dimostrato nell'elaborato grafico allegato.

Il nuovo fabbricato verrà realizzato entro un ambito di inviluppo (TAVOLA 2 – Planimetria Generale di Progetto) in applicazione delle seguenti distanze dai confini e dai fabbricati circostanti: ml 10,00 metri lineari minimi frontali da parete finestrata di fabbricati limitrofi (calcolata secondo il metodo lineare, applicabile per costante giurisprudenza alla distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti). Infatti, l'art. 9 del DM 1444/1968 laddove impone il rispetto della distanza di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di **edifici antistanti** deve essere inteso *nel senso che la nozione di "antistanza" o "frontalità" va riferita e circoscritta a (porzioni di) pareti che si fronteggiano e pertanto presentano, ove non distanziate adeguatamente, un problema di circolazione d'aria e/o d'irradiazione di luce insufficienti, con un pericolo concreto che si crei un'intercapedine nociva. Ove le pareti si fronteggino solo per un tratto - perché di diversa estensione orizzontale, verticale o non perfettamente parallele, il rispetto della distanza D.M. n. 1444 del 1968, ex art. 9, deve essere assicurato entro (e solo entro) le porzioni di pareti antistanti, nell'accezione predetta (cfr. Cass. 4639/1997). In altre parole, la distanza di 10 metri - che è misurata in modo lineare (e non radiale, come accade invece rispetto alle vedute: cfr. Cass. 9649/2016) - va rispettata entro il segmento delle pareti tale che l'avanzamento (ideale, meramente pensato) dell'una la porti ad incontrare l'altra, sia pure in quel segmento (cfr. Cass. 4175/2001I) (Cfr. Cass. Cassazione civile sez. II - 27/09/2022, n. 28147).* La richiamata disposizione ha mantenuto la sua validità ed efficacia anche a seguito dell'entrata in vigore delle definizioni uniformi di cui all'Intesa Stato Regioni del 20 ottobre 2016 concernente l'adozione del nuovo regolamento edilizio tipo. In particolare, la nuova definizione uniforme di distanza (n. 30) che sembra riferirsi al sistema di misurazione radiale della distanza, non è applicabile al calcolo della distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti di cui al DM 1444 del 1968 che impone inderogabilmente, come riconosciuto dalla giurisprudenza, l'esistenza di una situazione di "antistanza" tra le pareti; situazione che difetta nel caso di specie. Le distanze disciplinate dal RET sono altre (es. distanze dai confini) rispetto a quelle disciplinate dal DM 1444/1968, le cui disposizioni, trovando diretto fondamento nella superiore normativa legislativa (art. 41- quinquies della L. 1150/1942) prevalgono su quelle dei regolamenti edilizi. Inoltre, occorre considerare che l'ambito in esame è ricompreso in Z.T.O. A-Centro Storico e che l'intervento è, come detto, conseguente ad una precedente demolizione di un preesistente fabbricato. Come noto, per le zone A (in cui di solito non sono previste nuove edificazioni), a differenza delle altre ZTO, per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni (cfr. Cat. D4 dell'art. 13 delle Norme Tecniche del Centro storico), le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. I volumi ed edifici preesistenti (fabbricato a destinazione

mista direzionale) erano posti a confine con i mappali 810 e 467 ed a una distanza di circa 2,50 m con il mapp. 10; ml 5,00 metri lineari minimi dai confini con altre proprietà private;

- ml 1,50 metri lineari minimi dai confini con proprietà pubblica; L'ambito così individuato mantiene continuità con l'andamento curvilineo sulla pubblica via del Sacro Cuore, rispetta la distanza a norma di Legge tra i fabbricati circostanti prevalentemente residenziali, e crea al piano terreno un'area privata cortiliva scoperta ad uso parcheggio e corsia di manovra.

Si prevede che il nuovo fabbricato abbia destinazione residenziale: al piano terra sono previsti i garages a servizio delle unità abitative; i piani 1°, 2°, 3°, 4° saranno dedicati alle residenze. Inoltre, il fabbricato verrà costruito facendo ricorso alle più innovative tecniche costruttive ed impiantistiche disponibili, con l'impiego di strutture antisismiche, sicure al fuoco, salubri, che garantiscono un comfort ottimale termico ed acustico; massimo risparmio ed efficienza energetica, utilizzo di sistemi di approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili.

Sotto il profilo squisitamente architettonico si chiede sin d'ora, di poter prevedere in sede di accordo pubblico privato, alcune deroghe all'art. 20 delle NTO del Centro Storico poiché trattasi di nuova costruzione di carattere moderno. In particolare, si chiede di poter utilizzare sistemi costruttivi, particolari costruttivi, materiali, finiture, tecnologie di ultima generazione che rispettino le nuove normative e siano sostenibili ed in accordo con il mercato e le attuali esigenze nel rispetto della sicurezza, manutenibilità, comfort, facile reperibilità, durabilità, benessere dell'utilizzatore finale.

4. Il rilevante interesse pubblico dell'intervento proposto.

Il rilevante interesse pubblico dell'intervento consiste anzitutto nel completamento del processo di riqualificazione di quello che è ormai un vuoto distonico nel centro storico rodigino, ricucendo il tessuto urbano circostante e dando continuità alla ricomposizione urbana verso il limite ovest del centro storico. L'intervento diviene anche l'occasione per connettere gli attuali spazi attraverso percorsi pedonali sicuri e protetti.

L'iniziativa è volta ad espletare numerosi punti di rilevanza pubblica: riqualificazione e valorizzazione dell'area; sistemazione di area in centro storico; riordino; recupero di area degradata e dismessa; riqualificazione urbana ed edilizia; riqualificazione urbana ed edilizia; rigenerazione urbana sostenibile; sistemazione di opere e arredo urbano; realizzazione di intervento finalizzato al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili.

5. Sulla non debenza del contributo perequativo.

Come si è già accennato la presente manifestazione di interesse è principalmente diretta ad ottenere la conferma dell'esistente capacità edificatoria del lotto e alla riqualificazione di un'area degradata e pertanto non comporta variante allo strumento urbanistico. Per tale ragione essa non genera un plus- valore e conseguentemente non è dovuta la corresponsione del contributo perequativo ai

sensi dell'art. 16, comma 4 d- ter del DPR 380/01.

STANDARDS URBANISTICI

AMBITO DI PIANO: ROVIGO/A, foglio 19 , mappale 749

AMBITO DI INTERVENTO: NCT ROVIGO/A, foglio 19, mappale 749 + OPERE
URBANIZZAZIONE

DESTINAZIONE ATTUALE DI PRG. : Z.T.O. "A" - "CENTRO STORICO"

- Destinazione d'uso di tipo B, prevalentemente residenziale

- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA D4

INDICE FONDIARIO: 5mc/mq

SUPERFICIE FONDIARIA: mq 912

VOLUME EDIFICABILE: mq 912 x 5 mc/mq = mc 4560

NUMERO ABITANTI: mc 4560 / 150 = 30, 40 arr. 31

Area minima da destinarsi a PARCHEGGIO: 31 x 3.5 = mq 108.50

Area minima da destinarsi a VERDE PUBBLICO: 31 x 5 = mq 155.00;

All'interno dell'ambito è delimitata anche l'area pubblica a prevalenza carrabile.

Trattasi dell'area posta a sud ed individuata graficamente nella tavola 3.

In sede di PUA verranno definiti gli Standard di verde e parcheggi con i criteri per il calcolo della monetizzazione ed eventuali congruagli nel calcolo degli oneri dovuti per il contributo sul costo di costruzione.

ALLEGATI

-TAV 0 : ESTRATTI NORMATIVA URBANISTICA

-TAV 1 : STATO DI FATTO - PLANIMETRIA GENERALE

-TAV 2 : PROGETTO - PLANIMETRIA GENERALE

- TAV 3 : OPERE URBANIZZAZIONE

Rovigo, 06/10/2023.

Arch. Stefano Rossi

Arch. Silvia Rosin

