ALLEGATO E

DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI ACCORDO E

AMBITO DELL'INTERVENTO

RELATIVA ALLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

DELLE SOC. AGRICOLA VIPIESSE S.A.S. E AGRICOND S.A.S.

Premessa

Le due Società (Agricola Vipiesse S.a.s. di Pavani Graziella & C. ed Agricond di Salvatore Solini e C. S.a.s.) sono proprietarie nel quartiere "Tassina", confinante con la lottizzazione "Parco dei Tigli" di un area di 28.428 mq e sono interessate a formulare una proposta di trasformazione urbanistica.

In particolare, la Soc. Agricola Vipiesse S.a.s. è proprietaria esclusiva dell'area censita al catasto terreni al Cens. di Rovigo, Fog. 26 mapp. 74-2070 di (358 mq + 17.134 mq) per complessivi 17.492 mq e comproprietaria per la quota parte del 70% con la Soc. Agricond S.a.s., che a sua volta detiene il 30%, di un ulteriore area censita al catasto terreni al Cens. di Rovigo al fog. 26, mapp. 2139-1928-1926-2131-2086-2052-2045-2049-1845, per complessivi 10.936 mq, per un totale di entrambe le superfici di 28.428 mq.

Come sopra riportato, l'area si trova ai margini della zona edificata del quartiere "Tassina" e confina con la lottizzazione "Parco dei Tigli", con la ferrovia "Rovigo-Chioggia" e "Rovigo-Bologna" e dettagliatamente è censita come segue:

Nr.	Cens.	Foglio	Mapp.	Sup. (mq)	Ditta
1	Rovigo	26	74	358	Vipiesse
2	Rovigo	26	2049	249	Vipiesse-Agricond
3	Rovigo	26	2052	13	Vipiesse-Agricond
4	Rovigo	26	2070	17.134	Vipiesse
5	Rovigo	26	2139	2.958	Vipiesse-Agricond
6	Rovigo	26	1928	855	Vipiesse-Agricond
7	Rovigo	26	1926	1.721	Vipiesse-Agricond
8	Rovigo	26	2131	4.646	Vipiesse-Agricond
9	Rovigo	26	2086	494	Vipiesse-Agricond
			Totale	**28.428**	

Dal punto di vista urbanistico, secondo il PAT e le misurazioni effettuate attraverso il SIT/GIS della Sezione "Pianificazione" del Comune di Rovigo, l'area (Cens. di RO – Fog. 26) si compone come segue:

Mapp.	Zona "Attrezzature" Sup. (mq)	Zona "Non Attrezzature" Sup. (mq)	Sup. tot. (mq)
74	358	-----	358
2070	11.610	5.524	17.134
2139	320+51= 371	2.587	2.958
2086	494	-----	494
2131	4.061	585	4.446
2049		249	249
2052		13	13
1926		1.721	1.721
1928		855	855
Totali	**16.894**	**11.534**	**28.428**

Proposta

Le ditte suddette, con la presente proposta, chiedono di ottenere un'area edificabile, da classificare come Z.T.O. "C" di espansione residenziale, della superficie territoriale di 3.220 mq, sulla quale verranno realizzate case singole, bifamiliari e a schiera per un volume massimo complessivo di 4.470 mc; l'area in parola e' prevista in Via Vasoin (lato Nord), strada di recente realizzazione attraverso il progetto di cui al D.L. 70/2011 (cd. Decreto "Sviluppo") approvato ed in fase di completamento (ultime edificazioni in corso); dal punto di vista catastale, viene interessata una porzione del mappale n. 2131 (di 4.646 mq) del Foglio 26 (Sez. RO), nonché l'intero mapp. 2.086 (di 494 mq).

L'area suddetta nel P.I. risulta essere "Area non pianificata", mentre nel PAT la stessa e' definita come "Attrezzature di maggior rilevanza di progetto" art. E 21.

Si precisa che la cubatura di 4.470 mc deriva per 2.254 mc (3.220 x 0,7 mc/mq) dall'applicazione dell'art. E9 delle N.T. del PAT ed in parte dall'atterraggio di un credito edilizio fino ad un massimo di 2.216 mc; infatti, il punto 9.3 del suddetto articolo prevede che: *"Al fine di facilitare l'attuazione della compensazione urbanistica e la conseguente acquisizione di aree a servizi o opere/strutture tramite l'applicazione del credito edilizio il PI, nel prevedere le trasformazioni, assegnerà un doppio indice, pertanto le aree saranno dotate di:*
• un indice proprio, di base, assegnato dal PI, e che fa riferimento alle valutazioni utilizzate per la definizione del dimensionamento del P.A.T. (si ipotizza lo 0,70 mc/mq).
• un indice che deriva da crediti edilizi da ospitare.
…….".

Altresì, la proposta di cui si discute risulta coerente con l'art. E21 (punto 21.7) che si trascrive di seguito: *"Il P.I. stabilisce quali aree (tra quelle interessate dalla procedura di applicazione dell'art. 36 LR 11/04) saranno confermate ad usi pubblici e quali saranno soggette a edificazione con usi residenziali e misti, compatibili con la residenza; in queste ultime si potrà realizzare l'edificabilità, tutta o in parte, derivata dai crediti edilizi, sempre secondo le indicazioni dettate dal P.I.".*

Il credito edilizio di 2.216 mc viene richiesto a fronte della cessione al Comune della superficie di 7.387 mq (7.387 mq x 0,30 mc/mq = 2.216 mc), come previsto dal PAT, ricadente in area per "Attrezzature di maggior rilevanza di progetto".

Di conseguenza, l'area rimanente in proprietà complessivamente risulta pari a: 28.428 – 3.220 – 7.387 = 17.821 mq.

La suddetta proposta determina la necessità di procedere anche con la determinazione del cd. "contributo straordinario", il cui calcolo viene riportato nell'allegato "G" a cui si rimanda (€ 85.303,00).

Le ditte proponenti propongono di compensare il beneficio pubblico di € 85.303,00 come segue:
1. cessione gratuita dell'area rimanente di 17.821 mq, per un valore complessivo di € 65.938,00 (17.821 x 3,70 €/mq);
2. monetizzazione del restante importo di € 19.365,00.

La presente proposta di trasformazione urbanistica si ritiene sia congrua urbanisticamente ed anche coerente con la pianificazione sovraordinata in quanto non prevede nuova viabilità, prevedendo solo la realizzazione degli standard necessari (indicativi 137,50 mq parcheggi e 240 mq di verde), e le dimensioni dell'intervento che si propone sono contenute rispetto all'area che viene ceduta al Comune ed al conguaglio previsto e sia anche coerente con la previsione del PAT che ai commi 5, 6, 7 dall'art. E 21 delle Norme Tecniche di attuazione del PAT prevedono la possibilità da parte del Comune di prevedere nell'ambito della zona "F", in sede di redazione del Piano degli Interventi, individuare aree a destinazione residenziale.

La proposta si ritiene sia di rilevante interesse pubblico in quanto l'importante superficie di 25.208 mq di cui viene a disporre il Comune può essere destinata a servizi per il tempo libero al servizio del quartiere "Tassina", oltre a prestarsi ad essere in parte piantumata a bosco ed essere collegata con percorso pedonale con l'isola ecologica esistente lungo lo scolo Valdentro.

La tipologia delle abitazioni prevista di case singole, bifamiliari a schiera prevista è la stessa dell'edificazione esistente del quartiere, per cui con l'aumento delle aree a verde pubblico si migliorerà anche la qualità ambientale del quartiere, il tutto rientrando nei limiti della rumorosità prodotta dalle Ferrovie Padova-Bologna e Rovigo-Chioggia (vedi relazione allegata).

Mentre per quanto riguarda la compatibilità idraulica, sia da una verifica con il Consorzio di Bonifica che da un calcolo di massima, si è rilevato che le tubazioni esistenti delle acque bianche in strada pubblica esistente ed il fosso ricettore, oltre alla vasca di laminazione esistente, sono in grado di soddisfare lo scarico della maggiore quantità di acque bianche in caso di eventi piovosi eccezionali.

In ogni caso in sede di presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sarà presentata una verifica di compatibilità idraulica aggiornata.

Per quanto riguarda la fattibilità tecnica ed economica, le due società dichiarano di essere in grado di sostenere i costi previsti sia per quanto riguarda i lavori da eseguire, che per quanto riguarda il versamento del contributo straordinario nei tempi previsti dall'atto unilaterale d'obbligo.

Pertanto si ritiene che la proposta sia coerente oltre che con le previsioni del PAT anche con gli obiettivi del Documento del Sindaco in quanto:
1) Rientra nei parametri richiesti per la rumorosità prodotta dalla Ferrovia Rovigo-Chioggia e Bologna-Padova come verificato nella redazione acustica allegata;
2) Rafforza la funzione pubblica e la qualità ambientale della zona anche con il cambio di destinazione d'uso compatibile con il contesto in cui si trova;
3) Favorisce il consolidamento del quartiere Ovest della Tassina con aree a verde pubblico e per il tempo libero ed aree piantumate a bosco con un contenuto intervento residenziale;
4) E' possibile disporre sin da subito di un area di 25.208 mq a fini pubblici;
5) E' possibile riqualificare un'area in un contesto urbano altrimenti utilizzata ad uso agricolo/incolto;
6) E' possibile favorire la ricucitura edilizia dei margini della città con un area piantumata e con funzione ecologica;
7) E' possibile rafforzare il sistema dei servizi e migliorare la qualità ambientale.

Si richiede, inoltre, al Comune di poter autorizzare l'occupazione temporanea dell'area necessaria per l'eventuale ampliamento della vasca di laminazione sull'area adiacente del mapp. 2131 del Fog. 26.

Si propongono, altresì, di seguito le seguenti

NORME TECNICHE DELLA NUOVA ZONA D'ESPANSIONE

Al fine di disciplinare sotto il profilo tipologico gli edifici da realizzare nell'area con una progettazione coerente con il contesto attestato sullastessa via, si prescrivono le seguenti indicazioni a cui dovranno attenersi le progettazioni stesse.

Indici edilizi e urbanistici:
- distanze minime dai confini di proprietà: metri 5 (cinque) o in aderenza nel caso di case bifamiliari o schiera;
- distanze minime dalle strade e marciapiedi:minimo metri 4,50 (quattro virgola cinquanta);
- numero dei piani: massimo due più sottotetto abitabile;
- altezza dei fabbricati: massimo metri 8,10 dal marciapiede all'imposta del coperto;
- volume: secondo le indicazioni del planivolumetrico, con possibilità di trasferimento di un massimo del 20% tra i vari lotti;
- tipologia edilizia: case singole, bifamiliari, trifamiliari, schiera ed a blocco con massimo di quattro alloggi, con possibilità di accedere al 1 piano con scala esterna.

La suddivisione dei lotti prevista nella tavola A è da considerarsi puramente indicativa e può essere modificata prima del rilascio del Permesso di Costruire a seguito del frazionamento. E' possibile l'accorpamento di due o più lotti unicamente per la costruzione di case singole, bifamiliari ed a schiera. L'esatta superficie dei lotti e delle aree per opere di urbanizzazione sarà determinato in sede di PUA e/o seguente frazionamento.

Per quanto non previsto nella presente normativa si fa riferimento alle norme del PRG/P.I..

Rovigo, li Agosto 2023

Il Tecnico incaricato

Arch. Leonardo Degli Esposti

Per la Soc. Agricola Vipiesse Sas
Sig.ra Graziella Pavani
……..

Per la Soc. Agricond Sas
Sig. Salvatore Soloni
……..