



STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA

Arch. Massimo CAVAZZANA

Via T. Vecellio 19 - 35020 TRIBANO (PD)

tel. 0495342288 - tel/fax 0499589147

E-mail: cavazzana@tin.it

COMUNE DI ROVIGO

PROVINCIA DI ROVIGO

Archivio: P280

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI
SECONDO L'ART. 20 COMMA 8 TER DELLA L.R. 11-2004 PER LA
REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE ATER E DI ALCUNI ALLOGGI ERP.

Allegato

F

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Tribano

Aprile 2025

Scala: Varie

Rev: 001

Operatore: D_Z

Richiedente:

ATER ROVIGO

IL PRESIDENTE
Dott. Guglielmo Ferrarese

Guglielmo Ferrarese



ARCHIVIO\Progetti\ATER ROVIGO\1 - PUA\TAVOLE CORRETTE OK\Cartigli Allegati.dwg--

Progettista: Arch. Massimo CAVAZZANA

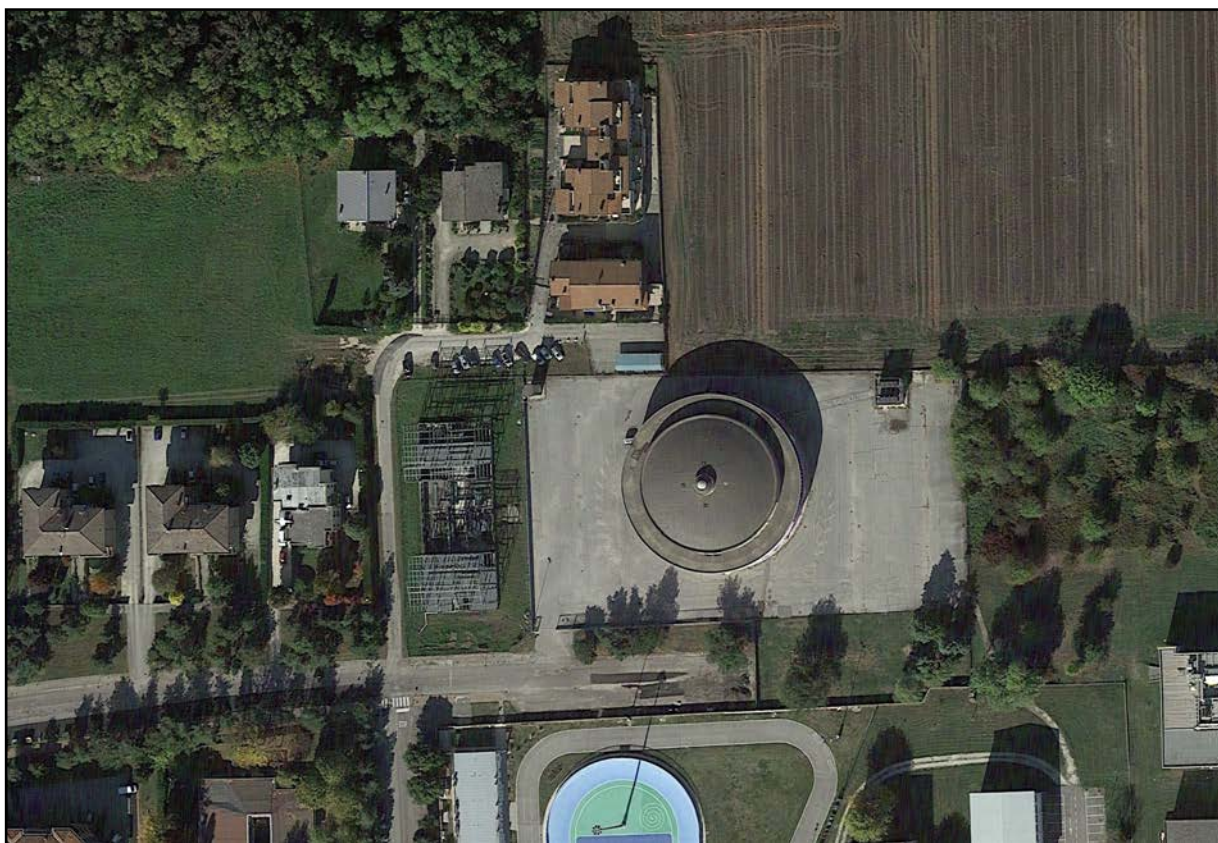
Collaboratori: Geom. Simone MASIERO
Ing. Leonardo CORSO
Arch. Simone SIMONETTI
Geom. Fabio POLONIO
Urb. Dario ZANETTI



Provincia di Rovigo

COMUNE DI ROVIGO

Relazione paesaggistica Riguardante la presentazione di un PUA in variante al Piano degli Interventi.



Relazione paesaggistica

Premessa

L'intervento oggetto della presente relazione è la presentazione di un PUA in variante al piano degli interventi. L'intervento è situato in via Donato Bramante e Ludovico Muratori nel Comune di Rovigo.

Inquadramento territoriale

L'area del progetto in questione è situata in adiacenza all'intersezione di Via Donato Bramante e via Ludovico Muratori, in un'area identificata dal N.C.T.R. foglio 10, mappali 963 – 968 di proprietà dell'Ater Rovigo e parzialmente i mappali 962-13 di proprietà del Comune di Rovigo.

L'area allo stato attuale è individuata nel PI come ambito soggetto a PUA normato nelle NTO dall'Articolo 7-8. Nell'Attuale previsione del PUA (oggetto di variante nel 2007) vi è un'area oggetto di edilizia residenziale ERP. Con il PUA in variante al piano degli interventi oggetto della presente si pone come destinazione urbanistica dell'area la zona F – in quanto vi si realizzerà la nuova sede dell'ATER ROVIGO e vi saranno anche 12 alloggi ERP.

Le Norme Tecniche di Attuazione del PI prevedono per tali aree:

Parametri e standard previsti dal PI secondo N.T.A. vigenti:

L' area risulta normata dall' art. Art. 7 e 8 delle NTO– Interventi Soggetti a PUA e Piano Urbanistico Pua, vengono di seguito integralmente riportati:

ART. 7 - Interventi soggetti a P.U.A.

1. Sono soggetti all'obbligo di formazione di P.U.A. gli interventi di urbanizzazione e edificazione:
 - a) ricadenti all'interno delle zone o delle aree che nel Repertorio Normativo riportano la dicitura "P.U.A.";
 - b) per i quali il Comune lo ritenga necessario.
2. Qualora il PUA non sia esteso all'intera zona o area l'ambito del P.U.A. è determinato mediante provvedimento del Consiglio Comunale sulla base di un progetto di coordinamento urbanistico esteso all'intera area/zona di cui all'art.9 delle presenti norme.
3. La determinazione dell'ambito del P.U.A. comprende:
 - a) la specificazione degli spazi pubblici da prevedere nel P.U.A., ed eventuali altri servizi già previsti dal P.I. o in aree esterne funzionalmente collegate;
 - b) le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.
4. Nelle aree soggette a strumento urbanistico attuativo, nelle more dell'approvazione del P.U.A., sono consentiti:
 - a) per gli edifici di interesse storico, architettonico e ambientale gli interventi di cui alla specifica disciplina;
 - b) per gli edifici privi di valore culturale gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/01.

5. Il P.I. riporta a titolo ricognitivo gli ambiti dei P.U.A. approvati agli atti del Comune elencati nel Repertorio Normativo.
I P.U.A. individuati sono realizzati in attuazione delle previgenti previsioni del P.R.G. alle quali la disciplina dei P.U.A. si è conformata e alla cui zonizzazione fa riferimento fino alla completa attuazione.

L'aggiornamento degli elaborati del P.I. per la precisazione degli ambiti dei P.U.A. approvati e per l'inserimento dei relativi contenuti a seguito della completa attuazione del P.U.A. certificato dal collaudo non costituisce variante al P.I. Tale disposizione si applica anche ai P.U.A. approvati ma non convenzionati e quelli convenzionati ma decaduti senza realizzazione delle opere di urbanizzazione.

6. Nei soli casi di modifiche ai contenuti della convenzione di P.I.R.U.E.A. vigenti, le cui disposizioni siano state recepite nel P.I., è consentito approvare una variante al P.I.R.U.E.A. stesso secondo la procedura prevista dall'art.20 della L.R. 11/2004. In alternativa, laddove sussistano i presupposti dati dalla norma regionale, è possibile approvare il P.U.A. in variante al P.I. ai sensi dell'art. 20, comma 8 ter, della L.R. n. 11/2004 purché in coerenza ed attuazione con gli obiettivi elencati all'art.2 comma 1 delle presenti norme e i criteri generali del P.I.
7. È ammessa la redazione di un Piano di Recupero (P.U.A.) per la progettazione unitaria degli interventi previsti dalle Schede degli edifici ai sensi dell'art.4 della L.R. 24/85 (PRG previgente).

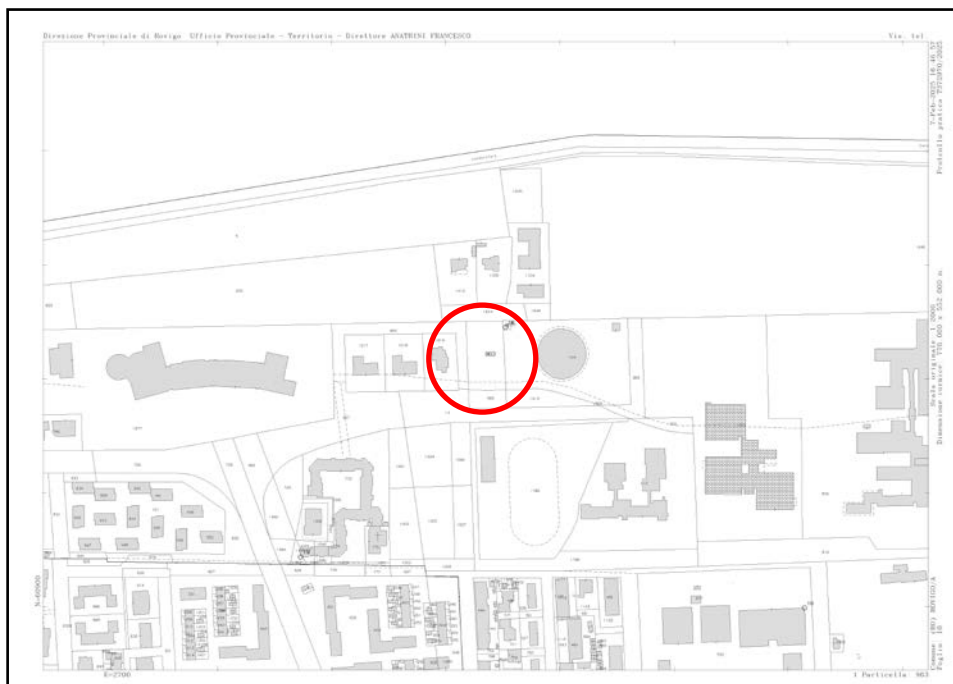
ART. 8 - Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)

1. Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), è definito ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004, per l'attuazione delle previsioni e nel rispetto della disciplina del P.I. e dei criteri di progettazione indicati nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale (PQAMA).
2. I P.U.A. possono prevedere modificazioni delle proprie perimetrazioni entro il limite del 10% in termini di superficie, nonché trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dal PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e quelli attuativi di accordi ai sensi dell'articolo 6 possono, altresì, prevedere la variazione del 15% della densità massima territoriale o fondiaria, dell'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici e della lunghezza massima delle fronti. Le modificazioni di cui al presente comma non costituiscono variante al PI.
3. Ai sensi dell'art.20 comma 8-ter della L.R. 11/2004 i P.U.A. possono prevedere varianti alle previsioni del Piano degli Interventi, purché in coerenza ed attuazione con gli obiettivi elencati all'art.2 comma 1 delle presenti norme e i criteri generali del P.I.
In tale caso, il P.U.A. è adottato e approvato dal Consiglio comunale con le procedure previste dai commi 3, 4, 5, 6 e 8 dell'art.18 L.R. 11/2004.
4. L'ambito del P.U.A. nelle zone con obbligo di P.U.A. va esteso a ricomprendere le eventuali circostanti aree necessarie alla realizzazione degli accessi e degli allacciamenti alle reti esistenti senza limiti percentuali di cui il comma 2.
5. La composizione urbanistica dei PUA, rispetta i caratteri storico-ambientali-paesaggistici del luogo, valorizza le preesistenze di pregio, interpreta coerentemente il ruolo e le prestazioni urbanistiche assegnati dal P.I.
6. Al fine di determinare la dotazione minima di aree per servizi, devono essere considerati i seguenti parametri urbanistici:

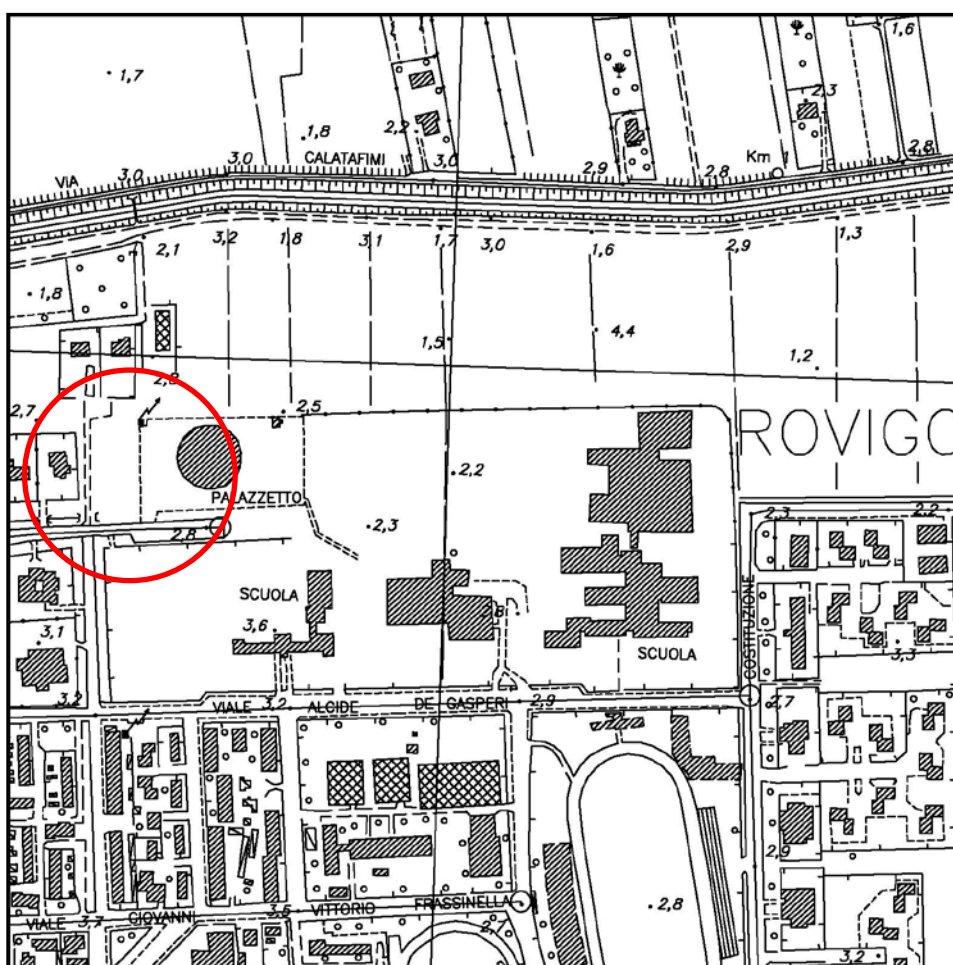
- a) volume edilizio relativamente agli insediamenti residenziali;
 - b) superficie territoriale di zona relativamente all'industria e artigianato;
 - c) superficie lorda di pavimento relativamente al commerciale e direzionale;
 - d) volume edilizio relativamente agli insediamenti turistico-ricettivi.
7. Le dotazioni minime di aree per servizi riguardano i servizi primari ovvero le aree a servizi direttamente riferite alle esigenze e funzioni di zona e che soddisfano esigenze di carattere primario.
8. La dotazione minima di aree per servizi primari è fissata nella misura di:
- a) relativamente alla residenza mq. 10 per abitante teorico, così ripartiti:
 - 50% a parcheggio;
 - 50% a verde.

Così come definito dal P.A.T. la capacità insediativa teorica è calcolata attribuendo ad ogni abitante teorico mc. 250 di volume edificabile.
 - b) relativamente all'industria e artigianato, mq. 10 ogni mq. 100 di superficie delle singole zone;
 - c) relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni mq. 100 di superficie lorda di pavimento;
 - d) relativamente al turismo, mq. 15 ogni mc. 100.
9. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R.11/2004. Le aree di cui sopra, dovranno essere comprese nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei pedoni e degli accessi a spazi pubblici.
10. Le aree di parcheggio comprendono gli spazi per la sosta e quelli strettamente necessari alla manovra degli autoveicoli, con esclusione della viabilità d'accesso.
11. La dotazione minima, in termini percentuali, di aree a servizi da destinare parcheggio è determinata in ragione delle destinazioni d'uso in:
- a) 50% per la residenza (comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche);
 - b) 75% per le restanti destinazioni.
12. Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree a servizi di almeno 10 mq ogni abitante teorico insediabile in caso di destinazione residenziale o, per le altre destinazioni, del 10% rispetto alle dotazioni minime previste quali standard urbanistici primari.
13. Nel caso di insediamenti con destinazione d'uso mista devono essere comunque garantite le quantità minime di legge in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.
14. A fronte di provate impossibilità tipologico-costruttive dimostrate si può provvedere alla monetizzazione delle aree a servizi facendo riferimento al costo complessivo della realizzazione dei servizi, calcolato come valore delle aree e delle opere che su di esse devono essere realizzate.

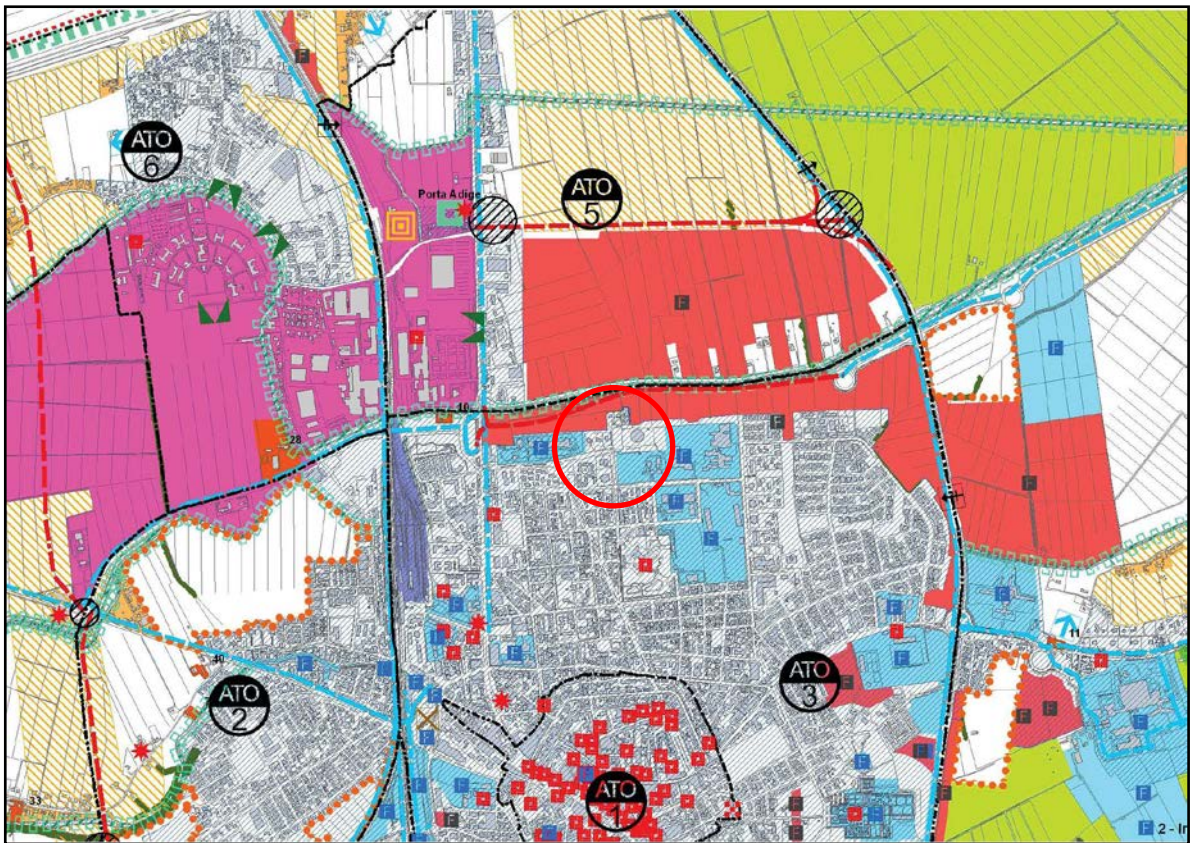
Cartografia e Piano degli Interventi.



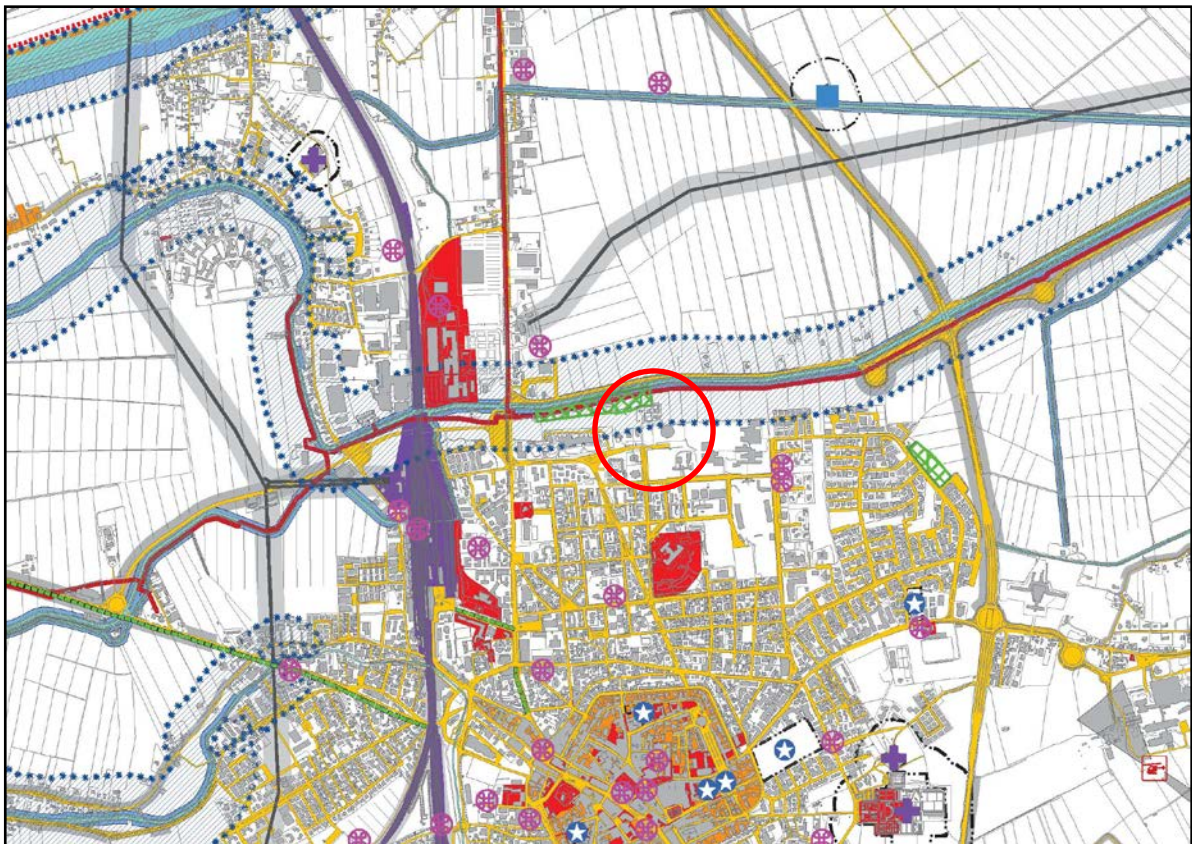
Estratto Mappa Catastale



Estratto CTR con cerchiato in rosso l'area d'interesse

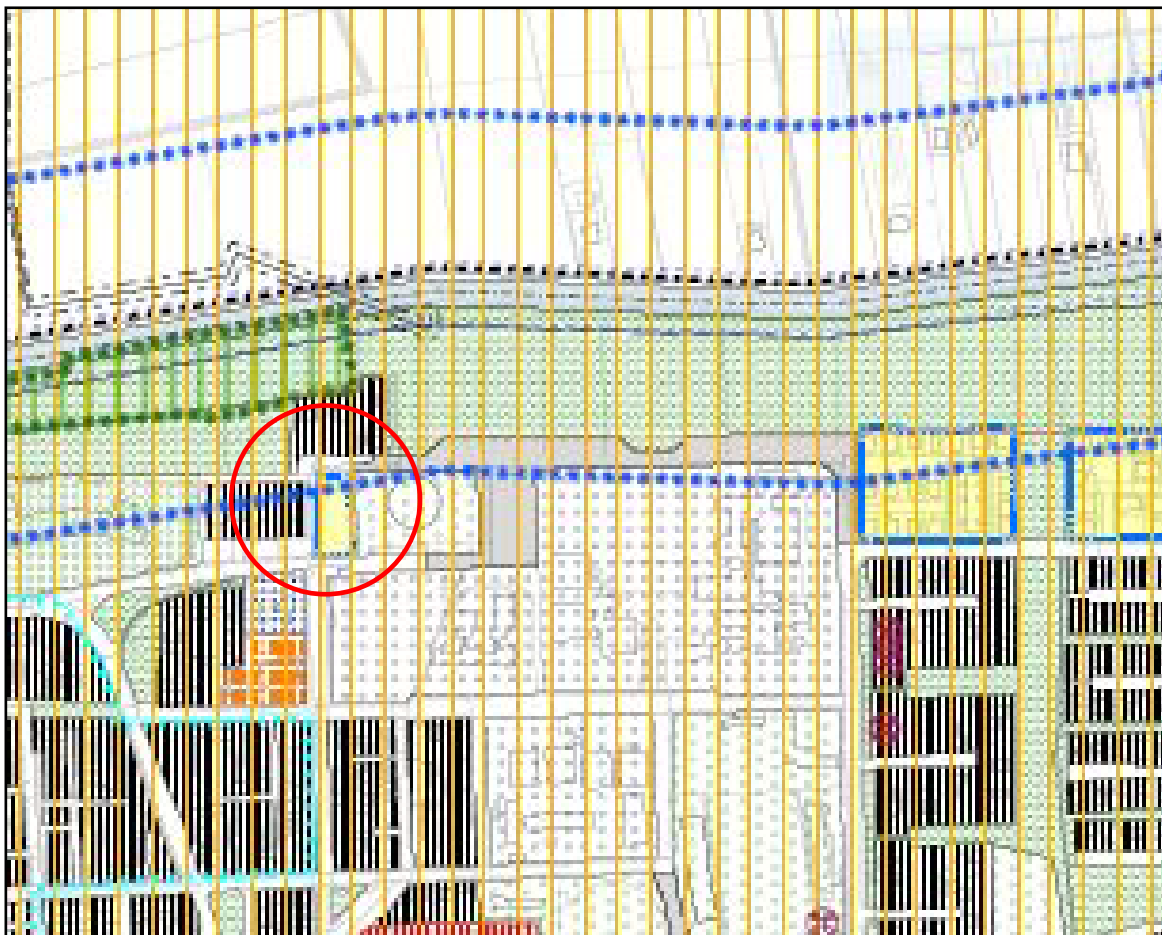


Estratto PAT - Trasformabilità con cerchiato in rosso l'area d'interesse – urbanizzazione consolidata



Estratto PAT - Vincoli con cerchiato in rosso l'area d'interesse – vincolo paesaggistico corsi d'acqua.

Il Piano degli interventi dell'Area interessata evidenzia la necessità di redigere un Piano Urbanistico Attuativo ma individua anche i vincoli ai quali l'area in oggetto deve sottostare. Nel nostro caso vi è un vincolo paesaggistico ai sensi dell'Art. 142 comma 1 lettera c della Legge 42/2004 relativo ai corsi d'acqua, in particolare per l'area in oggetto, dallo scolo "Ceresolo".



Estratto tavola 1e del Piano Interventi

L'area cerchiata in rosso è l'area oggetto della presente relazione e dove si evidenzia il vincolo paesaggistico.

Si riporta di seguito fotopiano dell'area di progetto e lo Scolo Ceresolo.

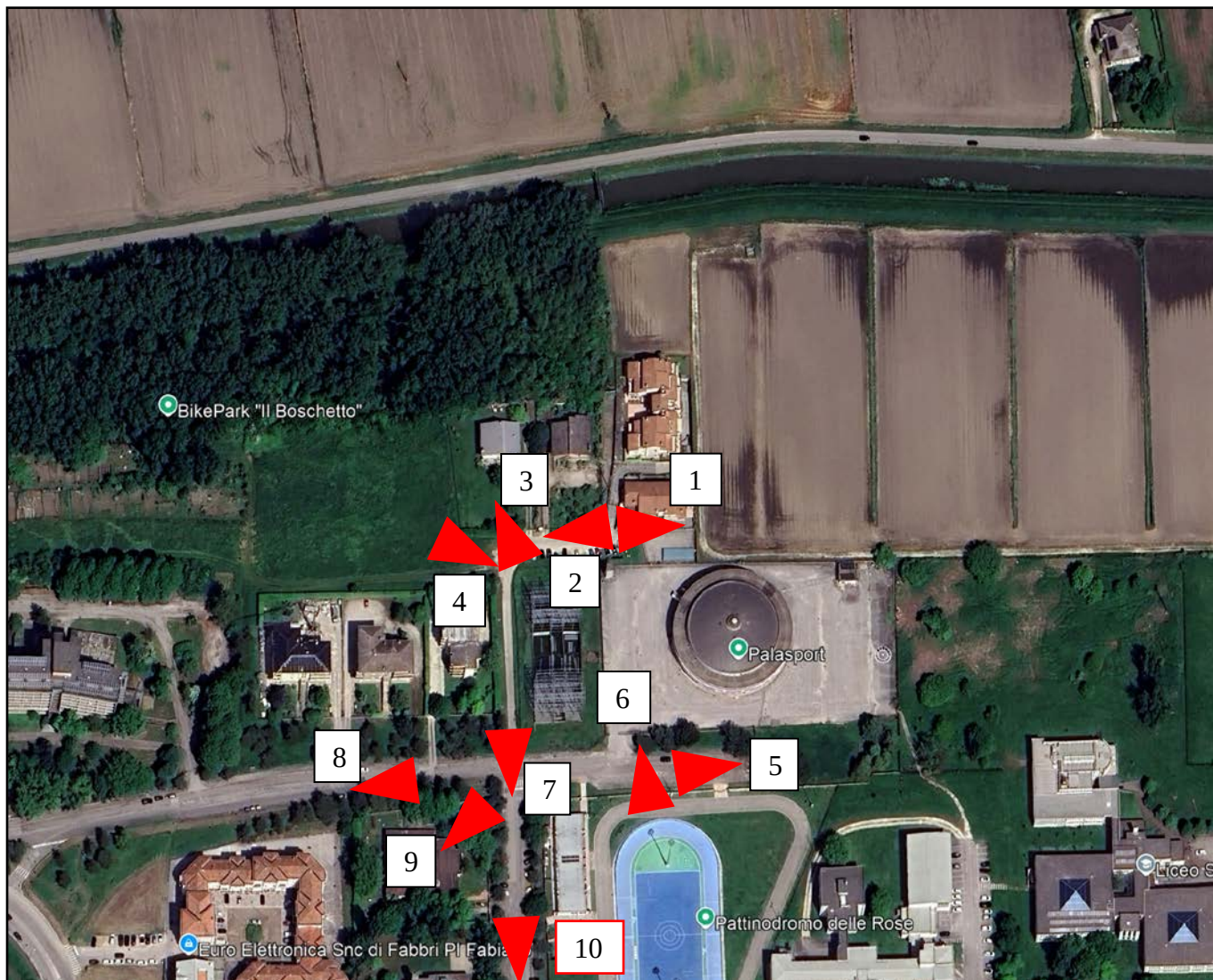


Scolo Ceresolo - - - - Ambito Intervento

Assetto del paesaggio attuale

L'area oggetto della presente relazione paesaggistica è soggetta ad un PUA (Piano Urbanistico Attuativo) in variante al Piano degli Interventi vigente. L'intervento è situato nella zona nord di Rovigo, in via Donato Bramante e via Ludovico Muratori in prossimità di un palasport e di una pista di pattinaggio, in una posizione periferica rispetto a quello che è il centro cittadino. Il progetto prevede un'area di ambito del PUA di 3907.27 mq i quali comprendono parte della viabilità esistente ed all'interno di questo perimetro d'ambito è individuata un'area dapprima destinata ad edilizia ERP e con il PUA in variante diventerà una zona F destinata in un secondo momento e con un'ulteriore pratica per la realizzazione della nuova sede ATER Rovigo e di 12 appartamenti ERP.

Allo stato attuale l'area risulta dismessa ed incompiuta in quanto vi è l'esistenza di un seminterrato in cls ed una struttura metallica in elevazione che giace incompleta dal 2012, derivante da un progetto mai ultimato per la realizzazione di 24 alloggi ERP.



Coni visuali



Foto 1



Foto 2



Foto3



Foto4



Foto5



Foto6



Foto7



Foto8



Foto9



Foto10

Il contesto paesaggistico adiacente all'area di progetto è un contesto di periferia, si trova nelle vicinanze dello scolo Ceresolo di un palasport e di una pista di pattinaggio oltre che di alcune unità abitative.

Nell'Area oggetto di intervento e nei pressi della stessa non vi sono edifici di valore storico o architettonico

L'area di progetto

L'area di progetto confina a nord con il proseguire di via Ludovico Muratori (strada chiusa) a sud con via Donato Bramante ad est con la recinzione del palasport adiacente, ad ovest si affaccia su via Ludovico Muratori. L'area di intervento si inserisce tra questi confini e ne fa parte in quanto sia una parte di via Ludovico Muratori che di via Donato Bramante sarà oggetto di intervento di migliorie e ripristino del manto stradale.

Caratteri tipologici del progetto

Il progetto allo stato attuale è un intervento urbanistico, al quale seguirà un progetto edilizio, ma al momento riguarda opere di urbanizzazione.

L'intervento proposto nell'area tiene conto principalmente dei seguenti punti:

- 1) tessuto urbano di periferia;
- 2) minimo impatto sulla viabilità esistente se non per migliorie;
- 3) riqualificare un'area che al momento è in uno stato di degrado;
- 4) creare edilizia residenziale pubblica.

L'intervento si propone di riqualificare un'area che all'apparenza risulta abbandonata senza stravolgere l'ambiente circostante. Lo studio delle possibili soluzioni nell'area in oggetto è vincolato da una struttura edilizia esistente facente parte di un intervento edilizio iniziato ma che poi non è andato a buon fine. E' volontà della committenza in accordo con la pubblica amministrazione di mantenere la struttura seminterrata esistente, mentre la parte in elevazione verrà smantellata per lasciare posto ad un nuovo intervento oggetto di altra pratica edilizia ma che sostanzialmente creerà un'area a servizi per il pubblico andando a realizzare la nuova sede dell'Ater Rovigo e di 12 alloggi ERP che comunque sarà oggetto di ulteriore richiesta di autorizzazione paesaggistica.

L'intervento proposto prevede l'allargamento della sede stradale di via Ludovico Muratori che attualmente risulta stretta (nastro di asfalto) e poco consona ad un intervento di riqualificazione, lasciando spazio ad una nuova viabilità più sicura ed in regola con le norme stradali, la realizzazione di parcheggi pubblici e di una nuova illuminazione pubblica a led, su via Donato

Bramante, si è previsto il rifacimento del manto stradale mentre sul fronte dell'area di intervento troverà posto un parcheggio pubblico ed un parcheggio per biciclette il tutto contornato da un nuovo marciapiede e nuove aree verdi.

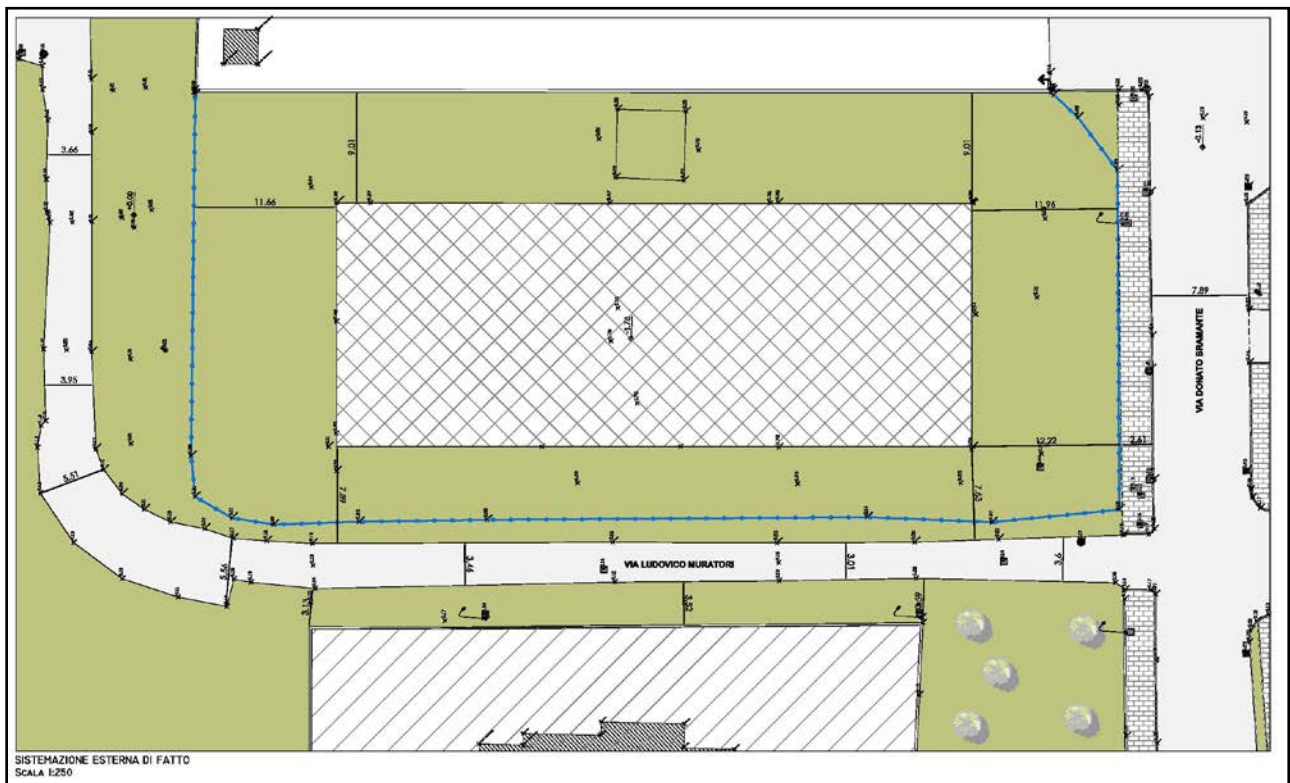
Conclusioni

Il progetto cerca di recuperare una situazione di degrado, derivante da un intervento edilizio iniziato e mai finito che ha lasciato uno "scheletro" abbandonato. Riqualificare un'area dove si era già iniziato un intervento non è facile in quanto ciò pone dei vincoli, ma riqualificando l'area sia con opere di urbanizzazione e miglioramento delle condizioni relative alla viabilità esistente sia automobilistica che pedonale, attraverso ampi marciapiedi, nuova illuminazione, aree verdi e parcheggi pubblici può permettere il recupero di un'area lasciata in abbandono

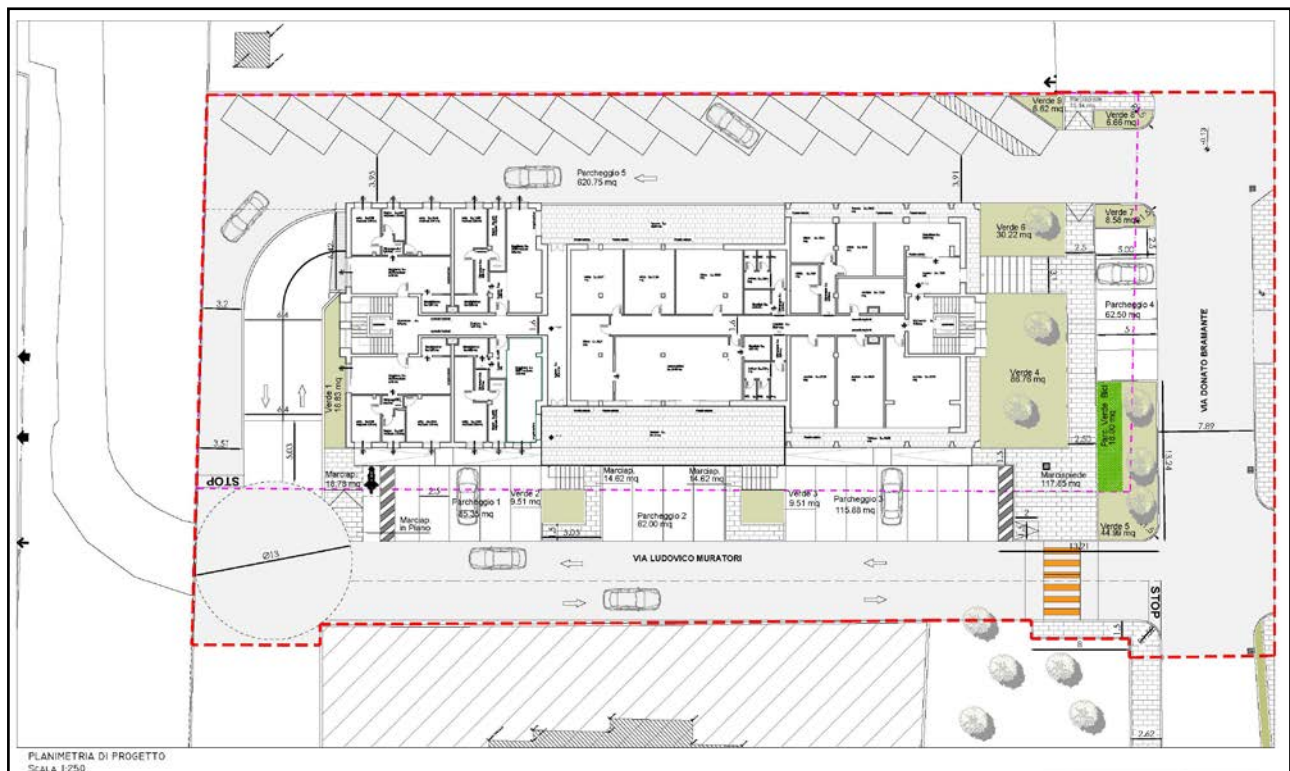
Il Progettista

Bramante





Stato di Fatto



Stato di Progetto (urbanistico)