



Firmato digitalmente da:

AZZI NICOLA

Firmato il 2025/03/04 18:22

Seriale Certificato: 1657617

Valido dal 29/07/2022 al 29/07/2025

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

ALLEGATO C

RELAZIONE TECNICA

PUA di iniziativa privata ANGELO CUSTODE



INDICE

1 - INQUADRAMENTO GENERALE

2 - PREMESSA

3 - AMBITO GENERALE DI INQUADRAMENTO

4 - DATI DI PROGETTO

5 - DESCRIZIONE DEL PROGETTO

6 - VERIFICA DIMENSIONAMENTO STANDARD DI PRG

7 - VERIFICA PRESCRIZIONI DPR n 503/96

8 - QUADRO ECONOMICO

1 – INQUADRAMENTO GENERALE

Il presente progetto prevede un intervento integrato di riqualificazione urbanistica ed ambientale per un nuovo insediamento residenziale nell'area indicata in figura, posta fra le vie Foscolo, Porta Po e Sichirollo, in Comune di Rovigo.

L'area interessata, di totali mq. 10670, è censita catastalmente al Fg. 20 mappali nn. 648-190-846 e parte del 127 dove verrà realizzata una piazzetta che sarà poi ceduta al Comune di Rovigo direttamente dalla Curia, ancor oggi proprietaria del terreno, mentre gli altri mappali sono di proprietà della ditta Edilart Costruzioni srl.

La società ha acquistato il terreno su cui insiste il progetto di PIRUEA il 9 marzo del 2011.

Prima, a firma del tecnico Ing. Gianpaolo Milan era stato rilasciato un Permesso a Costruire (il n. 272 del 16/11/2009 per i lavori di urbanizzazione); il PC era stato volturato alla Edilart Costruzioni ma i lavori non sono sostanzialmente mai iniziati.

Allegato al PC 272 tutte le autorizzazioni degli enti per i pareri tecnici di competenza.

Gli stessi pareri dovranno essere riottenuti perché in data 21 aprile 2016 la ditta proprietaria ha chiesto ed ottenuto dal Comune di Rovigo di modificare il viale di accesso all'area lottizzabile aumentando il n di lotti da 7 a 10, mantenendo inalterato il volume e gli standard. Prima l'ingresso alla strada privata di accesso ai lotti era nella porzione est ed il vialetto privato formava un angolo a 90°; il viale è stato rettificato, i lotti sono aumentati ma ridotti nel singolo volume e si affacciano ai 2 lati del vialetto che adesso si immette a nord, più prossimo a via Foscolo.

Il costo delle opere di urbanizzazione è rimasto invariato a quanto previsto dalla Convenzione sottoscritta dall'Ente Seminario Vescovile in data 15 ottobre 2007.

Il plus valore, che consisteva in 100 posti auto, è stato monetizzato e pagato.

Attualmente l'area è incolta, essendo l'ex campo da calcio in disuso da anni.

2 – PREMESSA

Il Seminario Vescovile "S.PIO X " con istanza in data 24.02.05 – prot. 0011652 – P.A. n°34/2005 ha presentato una proposta di adozione, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 5 della L.R. 23/99 il Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale relativo all'area compresa tra le vie Sichirollo, U. Foscolo e viale Porta Po.

Con Delibera della Giunta Comunale n° 58 del 28 febbraio 2005, detto Piano è stato adottato, dando altresì atto che il medesimo costituisce Variante parziale al P.R.G. alle condizioni e nei limiti previsti dall'art.5 della L.R. n° 23/1999 ed imponendo l'adeguamento della proposta alle prescrizioni contenute nell'istruttoria della Sezione Pianificazione del Settore Urbanistica del Comune.

Il Seminario Vescovile con 06.12.2005 ha prodotto una nuova proposta che pur non rispettando totalmente le prescrizioni della Giunta Comunale prevedeva una forte riduzione della volumetria.

Con nota del 08.02.06 la Sezione Pianificazione del Settore Urbanistica del Comune di Rovigo informava che la Giunta Comunale confermava le precedenti prescrizioni ed in particolare il numero di parcheggi pubblici da prevedere nell'area.

Con Delibera Cons. Com.le n° 47 del 07/04/2006 il Comune ha approvato il programma integrato e lo ha trasmesso in Regione con nota n° 36330 del 05/06/2006.

Il Dirigente dei Servizi Generali ha reso in data 26/5/06 la Certificazione di non esistenza di osservazioni.

Il Dirigente Reg.le di Valutazione Urbanistica, responsabile per la valutazione tecnica Reg.le, ha espresso parere favorevole in conformità al parere n° 639 del 13/12/06 del Comitato previsto ex L.23.4.04 n° 11 art. 27.

Con Delibera Giunta Reg.le Veneto n° 4378 del 28/12/2006 pubblicato nel B.U.R. n° 12 del 06.02.07 viene avvocato ai sensi dell'art. 5 della L.R. 23/1999, ed approvato con modifiche d'ufficio, ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/1985, il Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale denominato "Area ex Angelo Custode – PA 34/2005", in variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Rovigo, così come espresso nella Valutazione Tecnica Regionale che recepisce e fa proprie le considerazioni e conclusioni del Parere del Comitato previsto dall'art. 27 della L.R. 11/2004.

Nell'allegato 1 alla stessa D.R.G.V. il quadro economico porta alla determinazione del seguente plus-valore, come evidenziato nella tabella specifica:

DENOMINAZIONE PIRUEA P.A. n.34/2005; nuova cubatura prevista dal PIRUEA (mc)10.240; plusvalore complessivo riportato nelle deliberazioni di approvazione € 205.102,00; plusvalore unitario €/mc 20,03.

Nelle Valutazioni puntuali - Contenuti del PIRUEA si riportano i dati approvati:

Superficie territoriale mq 9650; superficie edificabile di progetto: mc 10240; Altezze massima: ml 12 / 8,50.

Rispetto al PRG vigente, oltre alla individuazione nelle tavole di P.R.G. dell'area oggetto del PUA (mediante perimetrazione dell'ambito), la variante ha comportato la riclassificazione da zona a verde sportivo F4 (mq 9650) a "zona d'intervento con relativo numero identificatore di cui ai P.I.R.U.E.A. in attuazione dell'art.5 della L.R. 23/99". Il comune ha inoltre predisposto una normativa specifica per l'area oggetto di P.I.R.U.E.A che introduce una serie di prescrizioni legate alla sostenibilità ambientale non presenti nella normativa vigente e che quindi vanno ad aggiungersi alla parte seconda del R.E. "norme relative all'edificazione" da applicarsi unicamente all'ambito di P.I.R.U.E.A.

È prevista la realizzazione di una quota di E.R.P. in quanto il Comune ricade tra i comuni ad alta intensità abitativa ed è quindi obbligato agli adempimenti di cui all'art. 3, comma 5, della L.R. 23/99 (10% della volumetria – art. 5 schema di convenzione).

I termini complessivi per l'attuazione del P.I.R.U.E.A. sono fissati in 10 anni (art. 8 schema di convenzione).

VALUTAZIONI E PROPOSTE NELLA STESSA D.G.R.V.:

- Con riferimento alle caratteristiche dell'intervento, il progetto prevede, sotto il profilo edilizio, la destinazione residenziale;
- la piazzetta su via Sichirolo, antistante l'accesso alla struttura religiosa, era ricompresa nell'ambito del P.I.R.U.E.A. con destinazione pubblica;
- il verde pubblico primario è da riferirsi alla fascia che delimita la pista ciclo-pedonale che collega via Foscolo con via Silvestri;
- anche il parcheggio lungo il muro di cinta esistente lungo via Foscolo sarà riconfigurato in modo da rendere possibile almeno il parziale recupero e mantenimento di quest'ultimo;

3 - AMBITO GENERALE DI INQUADRAMENTO:

L'Area interessata dal PUA è sita in Comune di Rovigo, tra le vie Sichirolo, Ugo Foscolo e Viale Porta Po, ed era nota quale ex Scuola Collegio Angelo Custode.

4 – DATI DI PROGETTO

*Superficie territoriale di progetto:
così distinta:*

mq. 10.670;*

Superficie fondiaria:

mq. 8.670;

lotti

mq. 7.665;

viabilità privata

mq. 680;

invasi

mq. 325;

(dati di progetto non vincolanti)

**si da atto che questo dato, derivato da un rilievo strumentale, differisce di circa 400 mq in più rispetto alla superficie del PIRUEA/PI, valore minore del 10% in ottemperanza all'art 20 comma 8 bis della L.R. 11/2004*

Superficie Coperta:

*max. 40% di mq 8.670 = **mq 3.468;***

Volume massimo edificabile:

mc: 10.240;

così suddiviso:

LOTTO 1:

mc: 3.032;

LOTTO 2:

mc: 2.653;

LOTTO 3:

mc: 2.274;

LOTTO 4:

mc: 2.274;

Sarà ammesso il frazionamento dei lotti i cui lotti derivati abbiano una cubatura proporzionata alla superficie del nuovo lotto.

Altezza massima degli edifici isolati:

m. 8,50;

Distanze tra edifici:

*m. 3,00 tra pareti cieche o munite di
sole luci e non vedute;*

*m. 6,00 fra pareti finestrate all'interno
della medesima schiera o linea*

10 m in tutti gli altri casi;

Distanze edifici dalle strade:

5 m;

Distanze edifici dai confini:

5 m.

TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICI PUA

AREA CATASTALE proprietà Edilart Costruzioni

mappale	mq
190	2794
648	2359
808	4770
tot. mq	9923

AREA CATASTALE proprietà Seminario

mappale	mq
parte 27	da frazionare
tot. mq	0

SUPERFICI RILEVATE

AREE DA CEDERE AL COMUNE

Piazzetta Seminario 374

verde	157
pavimentazione	217

Pista ciclabile 1155

verde	745
ciclabile	410

Superficie Fondiaria 8670

Via Foscolo 471

471

10670

TOTALE mq

2000

5- DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione atte a servire la lottizzazione di progetto e opere che saranno cedute al Comune che consistono nella pista ciclo-pedonale ed il verde lungo il confine con l'Ente Seminario, da via Pascoli fino a via Sichirolo.

Il muro di cinta su via Foscolo verrà mantenuto e su questo verranno aperti 2 varchi per il collegamento delle 2 strade di accesso ai lotti.

Le opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi all'interno del piano possono essere così sintetizzate:

- 1) pista ciclo-pedonale di ml. 4,00 costituita da un getto di calcestruzzo armato con finitura superficiale al quarzo color tabacco su un fondo di cm. 10 di stabilizzato. Laddove ci fosse la necessità di raggiungere la quota di progetto si stenderà un fondo di riciclato. La pista ciclo-pedonale sarà opportunamente illuminata da n. 7 pali di 5 m a sostegno di lampade LED.
- 2) piazzetta su via Silvestri: pavimentazione in porfido 8/10 su supporto in calcestruzzo armato di almeno 10 cm, ai lati saranno previste 2 fasce a verde
- 3) adeguata sistemazione di aree a verde pubblico, con formazione di tappeto erboso, piantumazioni di specie arboree arbustive e ornamentali e predisposizione di idoneo sistema di irrigazione delle piante ad alto fusto; si richiederà all'ASM Verde il parere al momento opportuno.

Gli allacciamenti di acqua, luce, telefonia e fibra avverranno su via Foscolo per ciascuna delle strade di accesso ai lati delle quali, proprio all'ingresso, si predisporranno isole ecologiche in cui si troveranno i contatori e i pozzetti di consegna.

Il collegamento con la fognatura di acque miste presente sul marciapiede avviene in 3 diversi punti; il primo per l'acqua piovana proveniente dalla pista ciclabile e per le acque nere della prima schiera di case scarica nel tubo diam. 80 collegato alla rete di via Pascoli.

Il secondo e terzo raccoglie acque bianche e nere provenienti dalle altre 3 schiere di case.

Come da progetto di invarianza, al quale si rimanda per i particolari, si precisa che lo scarico delle acque piovane proveniente dall'invaso di raccolta avverrà con 2 bocche tarate di diam. 80 mm.

L'invaso è realizzato sia a cielo aperto sia chiuso con tubazioni in cemento o PVC del diam. di 50 o 80 cm a cui sono collegate le caditoie stradali

Per eseguire il collegamento ai sottoservizi si è preventivata la demolizione della pavimentazione stradale sul fronte della ciclabile e dei 2 accessi carrai; in queste zone verrà completamente rifatto l'asfalto per strada e marciapiede.

La segnaletica orizzontale verrà invece realizzata ex novo lungo tutto il fronte di via Foscolo.

I particolari e le dimensioni delle singole opere possono essere desunti dagli elaborati grafici allegati alla presente, che riportano nel dettaglio tutte le caratteristiche esecutive delle stesse. Si precisa che la linea di scarico acque miste a servizio delle abitazioni poste oltre il muro di confine a est, verrà smantellata e riproposta con le stesse sezioni e correrà parallela alla pista ciclabile; per garantire la manutenzione futura della nuova verranno consegnate le chiavi dei cancelli all'Ente Gestore.

La lottizzazione di progetto, comunque suscettibile a modifiche in fase di progettazione esecutiva, prevede la divisione in 4 lotti della superficie fondiaria ognuno costituito da 1 schiera di case, variabile da 8 a 6 per complessive 27 unità immobiliari di circa 380 mc ciascuna. *Sarà ammesso il frazionamento dei lotti i cui lotti derivati abbiano una cubatura proporzionata alla superficie del nuovo lotto; in questo modo si potranno realizzare case singole o bifamiliari*

che dovranno comunque avere caratteristiche di materiali e di disegno coerente con il resto del costruito.

L'accesso è garantito da una strada privata sulla quale si affacciano 2 schiere all'inizio della quale troviamo sia l'isola ecologica che i cancelli.

Questa sarà realizzata in cemento finito al quarzo colorato color tabacco, come per la ciclabile; le caditoie convoglieranno l'acqua piovana nelle sottostanti tubazioni in cemento del diametro di 80 cm che costituiscono l'invaso di raccolta.

Le case, disposte su 2 livelli di 60 mq, hanno un disegno semplice e sono caratterizzate da un loggiato che offre protezione all'ingresso su di un lato e alla porta-finestra di collegamento al giardino sull'altro.

Il tetto a 2 falde ospiterà l'impianto fotovoltaico mentre nel sottotetto verrà posizionata la VMC per la massima salubrità degli ambienti.

A separare una unità dall'altra è interposto il garage per un posto auto.

La quota del piano terra è posta a +30 cm dalla quota zero della strada che a sua volta è 36 cm più alta del livello del marciapiede su via Foscolo.

La quota zero di progetto coincide con la quota zero di rilievo a cui sono a loro volta riferite le quote altimetriche del terreno; si evidenzia che lo zero di progetto si trova a + 3,171 s.l.m. rispetto al caposaldo IGM.

Ogni casa ha un ampio giardino che sul fronte posteriore sarà perimetrato da una recinzione metallica di 1,5 m; questo anche a proteggere e delimitare gli invasi che, come per la strada di accesso, saranno costituiti in condominio che dovrà occuparsi della manutenzione e garantire la loro funzionalità.

Perché questo avvenga in maniera indipendente si provvederà a realizzare 2 cancelli di accesso agli invasi a cielo aperto le cui pareti saranno rivestite con geostuoie per preservare le sponde e non permettere all'erba di crescere.

6 – VERIFICA DIMENSIONAMENTO STANDARD DI PRG

I nuovi abitanti insediabili sono circa 68 dati da 10.240 mc: 150 mc/ab = 68 unità

Gli standards previsti dall'art.25 della L.R. 61/85:

- Verde pubblico 68 ab x 5.00mq/ab	= 340 mq
- Parcheggi 68 ab x 3.5 mq/ab	= 238 mq
- Parco 68 ab x 3.0 mq/ab	= 204 mq

Nel progetto gli standards risultano:

○ Verde pubblico	= 902 mq
○ Parcheggi	= 238 mq
○ Parco	Monetizzato

Tali valori garantiscono il rispetto normativo.

7 – VERIFICA PRESCRIZIONI DPR N. 503/96

Come illustrato nella tavola n.2 il progetto rispetta le norme indicate nel DPR n. 503/96 in merito ai parcheggi a servizio degli handicappati per n (1/50 posti auto) e per dimensioni.

Anche i marciapiedi e le rampe di raccordo rispetteranno le prescrizioni di legge.

8 - QUADRO ECONOMICO

Allegato F

PUA ANGELO CUSTODE

QUADRO ECONOMICO

A - COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (vedi computo)

A.1.	Opere di Urbanizzazione Primaria	€	179.236,31
A.2.	Opere di Urbanizzazione Secondaria	€	0,00
SOMMANO		€	179.236,31

B - COSTI DI PROGETTAZIONE

B.1.	Rilievi, Frazionamenti, Progettazione	€	4.012,00
B.2.	Coordinamento per la sicurezza	€	3.555,00
B.3.	Direzione dei Lavori, contabilità, assistenza al collaudo	€	4.266,00
B.4.	Collaudo amministrativo	€	650,00
B.5.	Assistenza continuativa agli scavi di Archeologo	€	1.980,00
SOMMANO		€	14.463,00

C - IVA E CONTRIBUTI

C.1.	Contributi cassa nazionale	14.463,00	x 4%	€	578,52
C.2.	IVA 22%	15.041,52	x 22%	€	3.309,13
C.3.	IVA 10%	179.236,31	x 10%	€	17.923,63
SOMMANO					€ 21.811,29

D - ARROTONDAMENTI

D.1.	Arrotondamenti	€	489,41
------	----------------	---	--------

RIEPILOGO

A.	Costo Opere di Urbanizzazione	€	179.236,31
B.	Costi di Progettazione	€	14.463,00
C.	IVA e Contributi	€	21.811,29
D.	Arrotondamenti	€	489,41
TOTALE COSTI		€	216.000,00

IL TECNICO

