

ALLEGATO 1 – Proposta di controdeduzioni tecniche alle osservazioni alla Variante n.1 al P.A.T. di adeguamento alla L.R. 06/06/2017 n. 14 e alla D.G.R.V. n. 668 del 15/05/2018

PREMESSA

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 29/12/2020 è stata adottata la Variante al Piano di Assetto del Territorio del Comune di Rovigo, di adeguamento alla L.R. n. 14/2017 recante Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”, con le procedure speciali previste dall’art. 14 della stessa legge sul contenimento del consumo di suolo.

La variante in oggetto è stata depositata presso la Segreteria Generale e il Settore Pianificazione per 30 giorni dal giorno 13/01/2021 al giorno 11/02/2021, (mediante Avviso di deposito con Prot. n. 2178 del 12/01/2021), oltre ad essere stata pubblicata sul sito istituzionale dell’Ente e nell’apposita sezione dell’Amministrazione Trasparente ai sensi del D.Lgs. n. 33/2013 e ss.mm.ii.
Decorso il periodo di deposito chiunque ha potuto formulare osservazioni nei 30 giorni successivi e dunque fino alla data del 13/03/2021.

Le osservazioni pervenute risultano essere complessivamente 9 (nove), di cui 1 (una) presentata fuori termine:

N.ro	Denominazione	Protocollo
1	Associazione WWF Provinciale di Rovigo	9236 del 08.02.2021
2	G.L.G. Investimenti S.R.L.	16757 del 08.03.2021
3	Soc. Agricola Vipiesse s.a.s. di Pavani Graziella	17136 del 09.03.2021
4	ANCE Rovigo	17228 del 09.03.2021
5	Benazzo Maurizio	17553 del 10.03.2021
6	Perlari Sandro per conto di Perlari Sandro S.r.l. e Pajper S.r.l.	17597 del 10.03.2021
7	Rubello Gabriella	17911 del 11.03.2021
8	Degli Esposti Romeo	18308 del 12.03.2021
9	Ritrovato Michele, Sangion Gianna	19215 del 16.03.2021 (Fuori termine)
10	Elettrocostruzioni Rovigo S.r.l.	74802 del 19.10.2021 (Fuori termine)

Per ciascuna osservazione è stata formulata una proposta tecnica di accoglimento o non accoglimento, da sottoporre alla valutazione del Consiglio Comunale per la definitiva approvazione del Piano.

I pareri tecnici sulle osservazioni da sottoporre all’esame del Consiglio Comunale sono riassunti riportando in ordine:

- Numero progressivo e dati protocollazione;
- Sintesi dell’osservazione;
- Valutazione preliminare dell’osservazione;
- Parere tecnico proposto;
- Estratto dagli elaborati di variante;

Alla proposta di parere sono allegati gli estratti degli elaborati della Variante al P.A.T. di adeguamento alla L.R. 14/2017 e D.G.R.V. n. 668/2018.

ISTRUTTORIA

OSSERVAZIONE N. 1 – Prot. n. 9236 del 08.02.2021

Sintesi osservazione:

Con l'osservazione presentata si richiede in sintesi:

1. se l'Amministrazione Comunale non avesse gli strumenti per determinare una superficie da destinare a consumo inferiore a quella indicata negli elaborati elaborati (84 Ha) e se tale quantità risponda effettivamente al minor suolo sfruttabile entro i termini di legge;
2. un'attenta analisi del consolidato, i cui ambiti includono grandi lottizzazioni ancora in larga parte inutilizzate e che richiederebbero peraltro urgenti interventi di compensazione e mitigazione ambientale;
3. di promuovere il recupero e l'utilizzo dell'esistente attraverso il recupero e l'efficientamento energetico del costruito e la diversa classificazione dei terreni edificabili che non sono stati occupati.

Valutazione preliminare:

La variante al P.A.T. di adeguamento alla L.R. n. 14/2017 e alla D.G.R.V. n. 668/2018, adottata con le procedure semplificate di cui all'art. 14 della stessa legge regionale, ha il mero fine di recepire la quantità massima di consumo di suolo assegnata dalla Regione Veneto al Comune di Rovigo con Decreto del Direttore della Direzione Pianificazione Territoriale n. 157 del 9 ottobre 2019, oltre a definire la perimetrazione e rettifica degli ambiti di urbanizzazione consolidata precedentemente individuati, ai fini ricognitivi, con deliberazione di Giunta Comunale n. 226 del 10/08/2017.

La quantità massima di suolo consumabile assegnata al Comune di Rovigo, pari ad 84,74 Ha, è stata ridedeterminata rispetto al quantitativo definito dalla D.G.R.V. n. 668/2018, dal provvedimento regionale sopra richiamato, sulla base della revisione dei dati contenuti nella scheda informativa, predisponendo allo scopo appositi elaborati approvati con Deliberazione di Giunta Comunale n. 135 del 26.09.2019 e successivamente trasmessi alla Regione del Veneto.

L'Amministrazione con la presente variante di adeguamento, ha pertanto recepito il quantitativo assegnato e definito dalla Regione del Veneto, alla quale compete in via esclusiva la definizione dei meccanismi di assegnazione e determinazione delle quantità massime di suolo consumabile per ogni Comune.

Si evidenzia inoltre che l'Amministrazione non può approvare la Variante di adeguamento al P.A.T. alla L.R. n. 14/2017, la quale prevede tra l'altro una procedura semplificata, introducendo un quantitativo di suolo massimo consumabile diverso da quello assegnato dalla Regione Veneto, in quanto questo non troverebbe adeguata giustificazione tecnica, anche in ragione del necessario coordinamento tra detta quantità assegnata ed il dimensionamento del piano strutturale. Per tale ragione si ritiene il punto 1) dell'osservazione pertinente con la variante adottata, ma non accoglibile.

Quanto alla necessità di un'attenta verifica ed analisi del tessuto urbanizzato consolidato in cui prevedere interventi di compensazione e mitigazione ambientale (punto 2), oltre alla definizione di azioni volte al recupero ed efficientamento energetico del costruito e la

diversa classificazione dei terreni edificabili (punto 3), si ritiene che tali osservazioni non siano pertinenti con la variante adottata, volta al mero adeguamento alla L.R. n. 14/2017 e alla D.G.R.V. n. 668/2018, essendo le tematiche proposte oggetto di eventuali approfondimenti e valutazioni in sede di pianificazione operativa (P.I.). I punti n. 2 e 3 non sono pertanto accoglibili.

Parere tecnico proposto: osservazione n. 1: tecnicamente non accoglibile.

OSSERVAZIONE N. 2 – Prot. n. 16757 del 08.03.2021

Sintesi osservazione:

Con l'osservazione presentata si richiede in sintesi:

1. l'inserimento dell'intera area di 25.805,00 mq, classificata dal vigente P.R.G. di Rovigo come Z.T.O. E2 – Agricola normale, all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 2, comma 1, lett. e) della L.R. n. 14/2017. A tal riguardo gli istanti sottolineano che l'area di proprietà è già stata oggetto di Variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 4, comma 2, della L.R. n. 24/85', approvata con D.G.R.V. n. 2217 del 16.07.2003, la quale ha disciplinato mediante apposita schedatura (n. 28a, 28b, 28c), il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo;
2. che anche i fabbricati già oggetto della Variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 4, comma 2, della L.R. n. 24/85', approvata con D.G.R.V. n. 2217 del 16.07.2003, possano essere classificati dalle Norme Tecniche del P.A.T. come Opere incongrue.

Valutazione preliminare:

L'area oggetto della presente osservazione, la quale include fabbricati individuati dal vigente P.R.G. come non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, ricade in Z.T.O. E2 – Agricola normale. Tale destinazione di zona impedisce pertanto l'inclusione di detta area all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 2, comma 1, lett. e) di cui alla L.R. n. 14/2017, definiti come: *<<l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola.[...]>>*;

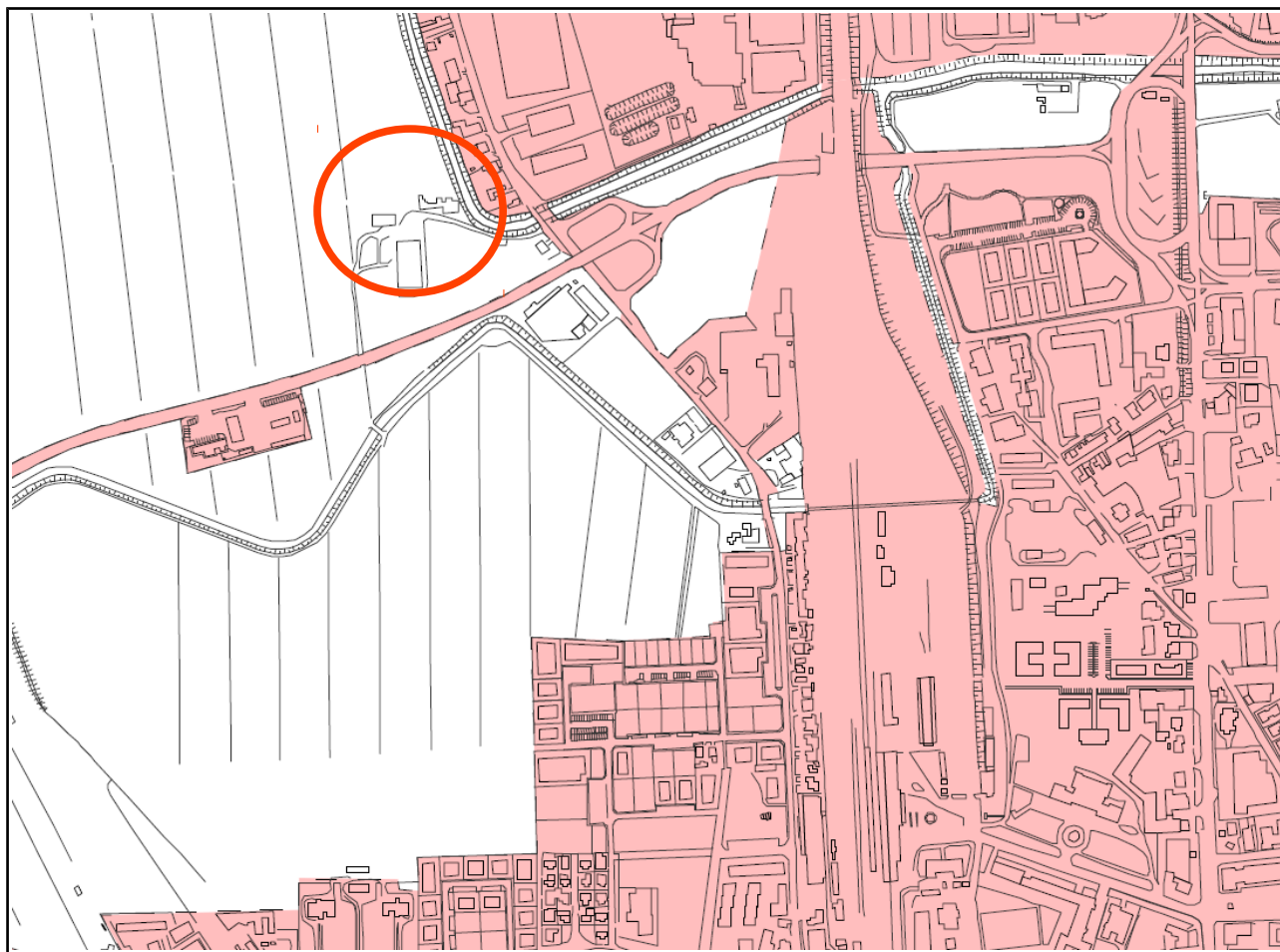
Si richiama inoltre quanto chiarito dalla D.G.R.V. n. 668/2018 in relazione alla corretta perimetrazione di detti ambiti: *<<i>Comuni in sede di adeguamento ai sensi delle citate disposizioni, debbono provvedere alla verifica e/o correzione della perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, effettuata in sede di prima applicazione, facendo esatto riferimento alla classificazione delle aree di completamento effettuate dagli strumenti conformativi (PRG o PI), comprendendo tra queste anche le aree destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, oggetto di un piano urbanistico attuativo in fase di realizzazione>>*. Si richiamano in tal senso i criteri utilizzati per la perimetrazione e rettifica degli ambiti di urbanizzazione consolidata descritti all'interno della Relazione Illustrativa (All. A) al paragrafo n. 5.

Si ritiene pertanto il punto 1) dell'osservazione pertinente, ma non accoglibile.

Quanto al secondo punto, relativo alla richiesta di modifica delle Norme Tecniche del P.A.T., al fine di poter classificare anche i fabbricati già oggetto della Variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 4, comma 2, della L.R. n. 24/85', approvata con D.G.R.V. n. 2217 del 16.07.2003, come Opere incongrue, si propone il non accoglimento in quanto l'osservazione non è pertinente con la Variante al P.A.T. adottata, volta al mero adeguamento alla L.R. n. 14/2017 e alla D.G.R.V. n. 668/2018.

Parere tecnico proposto: **osservazione n. 2: tecnicamente non accoglibile.**

Estratto cartografico di variante:



Sintesi osservazione:

L'osservazione fa riferimento a quanto disposto dall'art. E21.5 delle vigenti Norme Tecniche del P.A.T. di Rovigo, che testualmente recitano:

"[...]Al fini della elaborazione del P.I. verrà emesso un avviso pubblico finalizzato all'acquisizione di dette aree che sono ritenute necessarie per il miglioramento della qualità urbana e pertanto alle stesse si applica l'art.36 della L.R.11/04. I proprietari potranno cedere le aree a fronte della attribuzione di crediti edilizi nella misura di 0,30 mc/mq di superficie territoriale. Per quanta riguarda le aree per attrezzature di maggior rilevanza di progetto comprese nelle ATO 3 e 4 il credito edilizio potrà essere superiore a mc/mq 0,30 a fronte di Accordi di Programma funzionali alle esigenze di miglioramento ed integrazione dei servizi esistenti.[...]"

Con l'osservazione si richiede di modificare l'art. E21.5 delle Norme Tecniche del P.A.T., al fine di poter utilizzare la capacità edificatoria da credito edilizio derivante dalla realizzazione delle infrastrutture di maggior rilevanza comprese negli ATO 3 e 4, all'interno della stessa zona. Tale richiesta è finalizzata a contenere le tempistiche legate alle trattative tra Amministrazione Comunale e privato proponente l'Accordo di Programma, che necessiterebbero di un ulteriore coinvolgimento di soggetti terzi per il reperimento di aree idonee ad accogliere i crediti edilizi.

Valutazione preliminare:

La variante al P.A.T. di adeguamento alla L.R. n. 14/2017 e alla D.G.R.V. n. 668/2018, adottata con le procedure semplificate di cui all'art. 14 della stessa legge regionale, ha il mero fine di recepire la quantità massima di consumo di suolo assegnata dalla Regione Veneto al Comune di Rovigo con Decreto del Direttore della Direzione Pianificazione Territoriale n. 157 del 9 ottobre 2019, oltre a definire la perimetrazione e rettifica degli ambiti di urbanizzazione consolidata precedentemente individuati, ai fini ricognitivi, con deliberazione di Giunta Comunale n. 226 del 10/08/2017.

La variante, pertanto, anche in ragione del procedimento speciale e semplificato di redazione previsto dall'art. 14 della stessa L.R. n. 14/2017, non ha avuto ad oggetto la revisione e/o modifica delle altre previsioni normative del P.A.T., che non siano strettamente attinenti all'adeguamento alla disciplina sul contenimento del consumo di suolo. L'osservazione risulta pertanto non pertinente e conseguentemente non accoglibile.

*Parere tecnico proposto: **osservazione n. 3: tecnicamente non accoglibile.***

Sintesi osservazione:

Si ravvisa l'illegittimità del meccanismo di compensazione del consumo di suolo introdotto dall'Art. E34 delle Norme Tecniche della Variante di adeguamento alla L.R. n. 14/2017 e alla D.G.R.V. 668/2018 adottata, in quanto con detto meccanismo di bilanciamento tra le superfici aggiunte e quelle sottratte al consolidato, si anticipa di fatto sin da subito l'obbligo del "consumo di suolo 0", previsto invece dalla legge regionale con orizzonte temporale al 2050.

L'osservazione evidenzia inoltre che intervenire con una disposizione normativa che preveda tale meccanismo compensativo, significa alterare gli esiti della valutazione ambientale strategica (VAS) alla quale il P.A.T. è stato sottoposto nell'ambito del relativo processo formativo, valutazione alla quale la variante di adeguamento in esame è stata sottratta, solo laddove si limiti a recepire la quantità di suolo consumabile assegnata.

A tal proposito viene richiesta una revisione dell'art. 34.4 delle Norme Tecniche di variante, prevedendo in via alternativa:

1. lo stralcio delle lettere a) e d) dello stesso comma;
2. la riscrittura dell'art. 34.4 come segue:
"Nel rispetto delle direttrici preferenziali di sviluppo insediativo, qualora risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il Comune procede:
 - a) alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti con Decreto del Direttore della Direzione Pianificazione Territoriale n. 157 del 9 ottobre 2019;*
 - b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie del PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica*
 - c) il P.I. potrà prevedere modalità di bilanciamento tra le nuove superfici aggiunte al consolidato e quelle da esso eliminate, con effetto di limitare il consumo di suolo, nonché modalità di compensazione del consumo di suolo che agevolino complessivamente l'invarianza della permeabilità dei suoli attuata tramite la rinaturalizzazione, come definita dall'art. 2 della L.R. 14/2019, ed al paragrafo 3.1.2. dell'Allegato "A" alla D.G.R. 263/2020, di una equivalente superficie, oppure, in alternativa, mediante la trasformazione di un'area situata all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui alla L.R. 14/2017, da area edificabile ad altra destinazione che di fatto ne impedisca l'impermeabilizzazione. Detta compensazione potrà avvenire sulla base delle superfici e dei relativi coefficienti di deflusso, indipendentemente dalla volumetria realizzabile. Il bilanciamento e la compensazione di cui alla presente lettera c) potranno essere considerate quale beneficio pubblico nelle procedure di cui alla precedente lettera b)."*

Valutazione preliminare:

L'osservazione formulata si propone di confutare il principio compensativo disposto dalle novellate N.T. della Variante di adeguamento alla L.R. n. 14/2017 e D.G.R.V. n. 668/2018. In particolare viene richiesta la revisione e/o eliminazione dell'art. 34.4 delle N.T. di variante, là dove si dispone l'obbligo del bilanciamento tra le nuove superfici aggiunte al consolidato e quelle eliminate, al fine di limitare il consumo di suolo (art. 34.4., lett. a)). Allo stesso modo viene richiesta la revisione e/o eliminazione del successivo dispositivo (art. 34.4., lett. d)), che dispone la definizione delle modalità di compensazione del consumo di suolo prevedendo l'invarianza della permeabilità dei suoli, attuata tramite la rinaturalizzazione di una equivalente superficie, oppure, in alternativa, mediante la trasformazione di un'area situata all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui alla L.R. 14/2017, da area edificabile ad altra destinazione che di fatto ne impedisca l'impermeabilizzazione.

Con riferimento a quanto osservato, si richiamano in questa sede le modalità di adeguamento degli strumenti urbanistici alla L.R. n. 14/2017. Dette modalità si basano su di una procedura speciale e semplificata (art. 14 della L.R. n. 14/2017), diversa dalle procedure previste per la redazione dei P.A.T., disciplinate invece dagli artt. 14 e seguenti della L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii.; queste ultime infatti, prevedono un iter più articolato, oltre ad ulteriori obblighi procedurali non contemplati dalla procedura di adeguamento prevista dalla legge sul contenimento del suolo. Tra questi obblighi ricade senza dubbio la VAS (Valutazione Ambientale Strategica) disciplinata dall'art. 4 della L.R. n.11/2004 e ss.mm.ii e dal D.lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., alla quale la variante di adeguamento di cui trattasi è stata sottratta in ragione della possibilità di esclusione disposta dalla D.G.R.V. n. 1366 del 18/09/2018. Tale provvedimento della giunta regionale, ha infatti introdotto la facoltà per i Comuni di non sottoporre a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006, le varianti di adeguamento dei P.A.T. alla L.R. n. 14/2017 (con le procedure di cui all'art. 14 della stessa legge regionale), là dove queste siano volte al mero recepimento delle disposizioni dettate dalla normativa regionale sul consumo di suolo.

Con riferimento alla procedura di VAS si ricorda come questa sia volta a garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e a contribuire all'integrazione delle considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, assicurando che venga effettuata la valutazione di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sia negativi che positivi sull'ambiente. Al centro della procedura di valutazione si pongono oltre alle valutazioni di carattere meramente ambientale, anche le considerazioni in ordine alla coerenza esterna del piano (specie con gli strumenti urbanistici sovraordinati) e alla necessaria coerenza interna dello stesso, specie tra obiettivi programmatici e azioni strategiche.

Il meccanismo obbligatorio di bilanciamento tra le nuove superfici aggiunte al consolidato e quelle eliminate introdotto dalla variante di adeguamento adottata, pone senza dubbio il problema di una riconsiderazione delle valutazioni effettuate in sede di VAS al P.A.T. approvato nel 2012, il quale non prevedeva né tra gli obiettivi programmatici, né tra le scelte di natura progettuale, l'introduzione di detta previsione normativa. Si renderebbe di conseguenza necessaria una nuova procedura di VAS, la quale preveda una verifica di coerenza tra gli obiettivi strategici del PAT e le nuove esigenze dettate dalla sopravvenuta normativa sul contenimento del consumo di suolo. Allo stesso tempo si renderebbe necessaria una nuova procedura di adozione ed approvazione della Variante al P.A.T. in esame, con le procedure previste dalla L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii., diverse da quelle

previste dalla L.R. n. 14/2017, in ragione di una riconsiderazione degli obiettivi strategici e pianificatori, che esulerebbero dal mero adeguamento alla normativa sul contenimento del consumo di suolo.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene condivisibile non uno stralcio completo del novellato disposto normativo previsto dall'art. 34.4 delle N.T., ma una sua revisione, che demandi al Piano degli Interventi la *possibilità* di introdurre e/o valutare meccanismi di bilanciamento tra le nuove superfici aggiunte al consolidato e quelle da esso eliminate. Questo al fine di non alterare le altre previsioni strategiche del vigente P.A.T., le quali non sono state oggetto della presente variante di adeguamento con procedura semplificata.

L'osservazione risulta pertanto pertinente e parzialmente accoglibile in riferimento alla proposta di revisione dell'art. 34.4, secondo il seguente testo riformulato nella sintassi rispetto a quello proposto:

Nel rispetto delle direttrici preferenziali di sviluppo insediativo, qualora risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il Comune procede:

- a) alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti con Decreto del Direttore della Direzione Pianificazione Territoriale n. 157 del 9 ottobre 2019;*
- b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie del PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.*

Il P.I. potrà prevedere modalità di bilanciamento tra le nuove superfici aggiunte al consolidato e quelle da esso eliminate, con effetto di limitare il consumo di suolo, nonché modalità di compensazione del consumo di suolo che agevolino complessivamente l'invarianza della permeabilità dei suoli attuata tramite la rinaturalizzazione, come definita dall'art. 2 della L.R. 14/2019, ed al paragrafo 3.1.2. dell'Allegato "A" alla D.G.R. 263/2020, di una equivalente superficie, oppure, in alternativa, mediante la trasformazione di un'area situata all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui alla L.R. 14/2017, da area edificabile ad altra destinazione che di fatto ne impedisca l'impermeabilizzazione. Detta compensazione potrà avvenire sulla base delle superfici e dei relativi coefficienti di deflusso, indipendentemente dalla volumetria realizzabile. Dette modalità di bilanciamento e compensazione potranno essere considerate quale beneficio pubblico nelle procedure di cui alla precedente lettera b)."

Parere tecnico proposto: osservazione n. 4: tecnicamente parzialmente accoglibile.

Sintesi osservazione:

Si richiede che l'area in proprietà di complessivi mq 24.632,00 mq ubicata in via Zuccherificio n. 25, sia ricompresa all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata così come definiti dalla L.R. n. 14/2017. L'area in questione è attualmente utilizzata per l'esercizio di un'attività di commercio all'ingrosso e di deposito di materiali edili.

Valutazione preliminare:

L'area oggetto della presente osservazione risulta classificata alla data odierna come "area non pianificata" ai sensi dell'art. 33 della L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii (ex Z.T.O. F4/A Verde sportivo attrezzato a livello urbano).

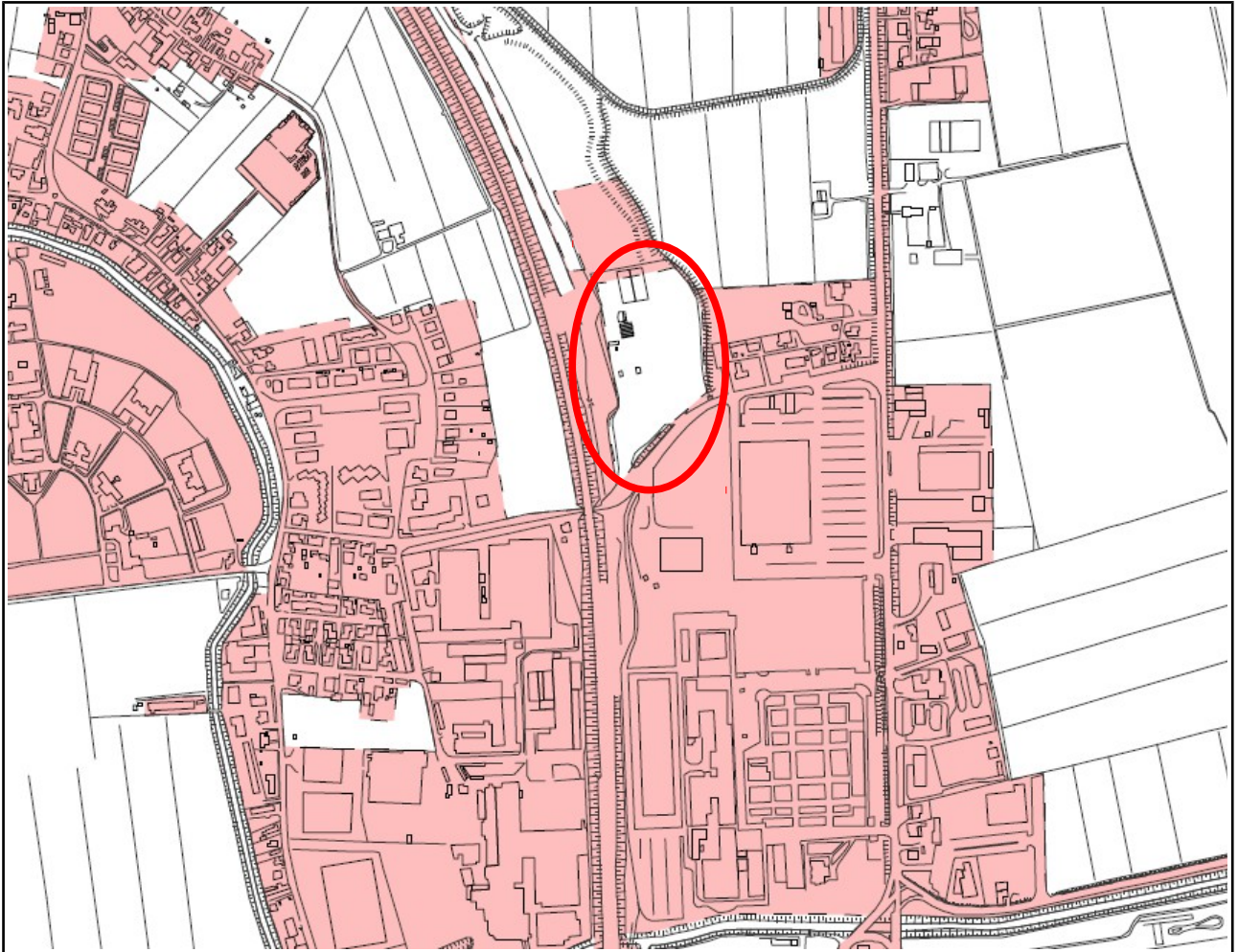
Tale situazione urbanistica impedisce pertanto l'inclusione di detta area all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 2, comma 1, lett. e) di cui alla L.R. n. 14/2017, secondo quanto chiarito dalla D.G.R.V. n. 668/2018 in relazione alla corretta perimetrazione di detti ambiti: *<<i Comuni in sede di adeguamento ai sensi delle citate disposizioni, debbono provvedere alla verifica e/o correzione della perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, effettuata in sede di prima applicazione, facendo esatto riferimento alla classificazione delle aree di completamento effettuate dagli strumenti conformativi (PRG o PI), comprendendo tra queste anche le aree destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, oggetto di un piano urbanistico attuativo in fase di realizzazione>>.*

Coerentemente con gli indirizzi delineati dal provvedimento regionale di assegnazione della quantità massima di consumo di suolo, con la variante di adeguamento alla L.R. 14/2017 adottata, sono state considerate come ambiti consolidati, le sole dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive già attuate o in fase di attuazione.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene pertanto l'osservazione pertinente, ma non accoglibile.

Parere tecnico proposto: osservazione n. 5: tecnicamente non accoglibile.

Estratto cartografico di variante:



Sintesi osservazione:

L'osservazione riguarda un'area di circa 5.100 mq posta a ridosso dell'ambito di un'attività economica esistente sita in Via Vittorio Veneto e dedita alle lavorazioni di gas G.P.L.

L'attività economica è stata oggetto di Variante urbanistica ai sensi dell'ex art. 126 della L.R. n. 61/85 approvata dalla D.G.R.V. n. 2069 in data 22.06.1999, finalizzata alla disciplina degli interventi edilizi ammessi per gli insediamenti produttivi, commerciali e alberghieri, localizzati in difformità dalle destinazioni di piano o che abbiano raggiunto i limiti massimi degli indici di edificabilità della zona.

L'istante richiede di estendere l'ambito di urbanizzazione consolidata individuato ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. e) della L.R. 14/2017, al fine ricomprendere gli immobili che attualmente sono posti esternamente rispetto all'ambito di intervento disciplinato dalla Scheda n. 21 allegata alla Variante al P.R.G. ai sensi dell'ex art. 126 della L.R. n. 61/1985.

Valutazione preliminare:

L'area oggetto della presente osservazione, è posta a ridosso dell'ambito di intervento di un'attività economica localizzata in difformità dalle destinazioni di piano, ed oggetto di apposita disciplina e schedatura ad opera della Variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 126 della L.R. n. 61/85 approvata dalla D.G.R.V. n. 2069 in data 22.06.1999.

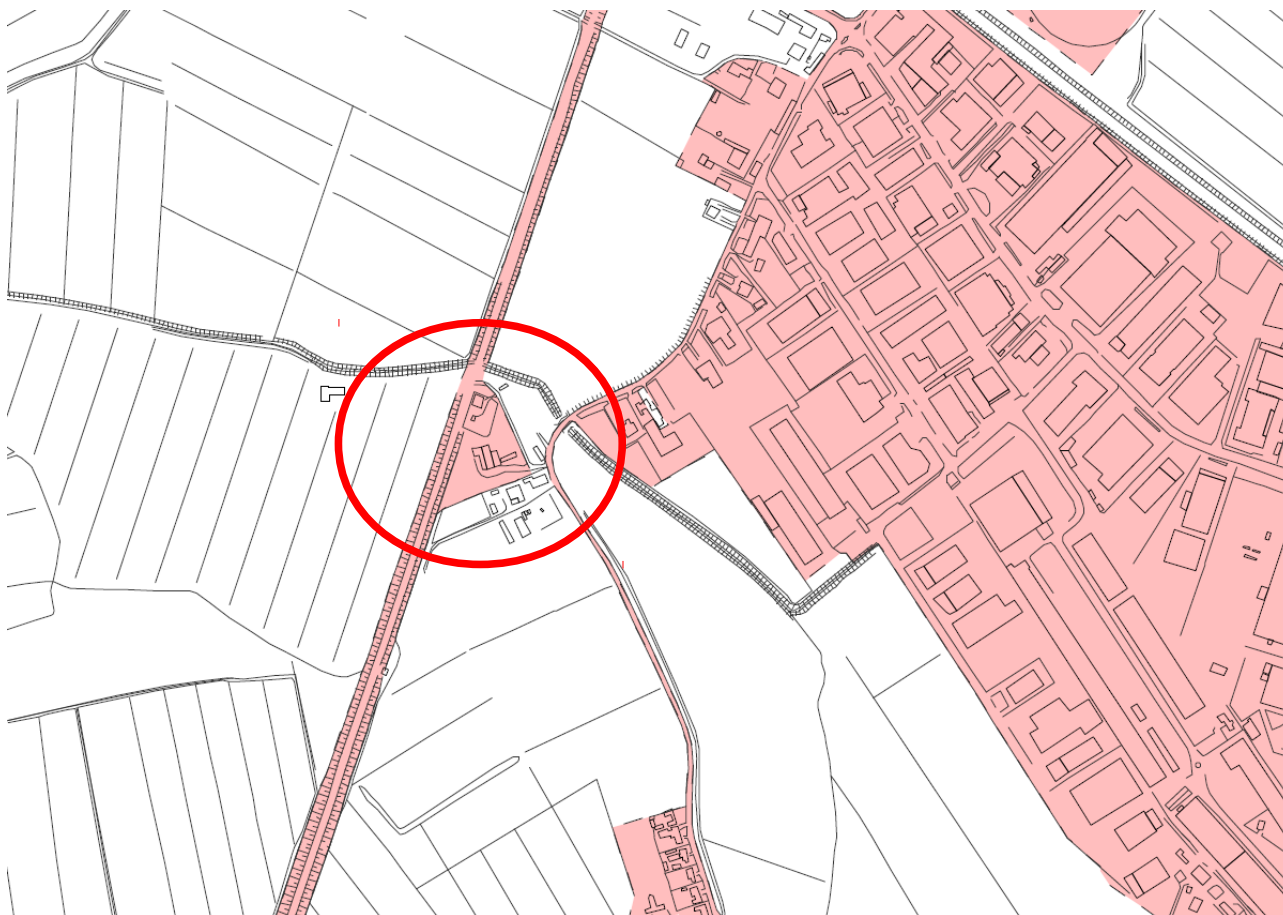
La perimetrazione e rettifica degli ambiti di urbanizzazione consolidata effettuata con la variante al P.A.T. di adeguamento alla normativa sul contenimento del consumo di suolo, individua all'interno di detti ambiti il solo perimetro delle aree di intervento delle attività produttive fuori zona (individuate nella cartografia del P.R.G. come zona G13) e delle attività produttive confermate nelle zone agricole (individuate nella cartografia del P.R.G. come zona D1C).

L'area oggetto di richiesta di inclusione nel consolidato, classificata come agricola, è posta esternamente rispetto all'area di intervento dell'attività economica e pertanto è stata esclusa dalla perimetrazione. Si richiamano in tal senso i criteri utilizzati per la perimetrazione e rettifica degli ambiti di urbanizzazione consolidata descritti all'interno della Relazione Illustrativa (All. A) al paragrafo n. 5.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene pertanto l'osservazione pertinente, ma non accoglibile.

Parere tecnico proposto: **osservazione n. 6: tecnicamente non accoglibile.**

Estratto cartografico di variante:



Sintesi osservazione:

L'osservazione riguarda un'area di complessivi mq. 5.499,00 ubicata nella frazione di S. Apollinare, in cui insistono alcuni fabbricati originariamente adibiti a centrale per la distribuzione e rifornimento agli automezzi di gas metano. Attualmente gli immobili risultano dismessi e rivestono in cattivo stato di conservazione ed abbandono.

Si richiede di inserire tale area comprensiva di detti immobili all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata della Variante al P.A.T. di adeguamento alla L.R. 14/2017, al fine di consentire in futuro la demolizione dei fabbricati esistenti e la costruzione di nuove unità abitative funzionali ad esigenze familiari.

Valutazione preliminare:

L'area oggetto della presente osservazione, è classificata dal vigente P.R.G. come "area non pianificata" ai sensi dell'art. 33 della L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii (ex Z.T.O. F3A – Verde pubblico a livello urbano).

Tale situazione urbanistica impedisce pertanto l'inclusione di detta area all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 2, comma 1, lett. e) di cui alla L.R. n. 14/2017, secondo quanto chiarito dalla D.G.R.V. n. 668/2018 in relazione alla corretta perimetrazione di detti ambiti: *<<i Comuni in sede di adeguamento ai sensi delle citate disposizioni, debbono provvedere alla verifica e/o correzione della perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, effettuata in sede di prima applicazione, facendo esatto riferimento alla classificazione delle aree di completamento effettuate dagli strumenti conformativi (PRG o PI), comprendendo tra queste anche le aree destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, oggetto di un piano urbanistico attuativo in fase di realizzazione>>.*

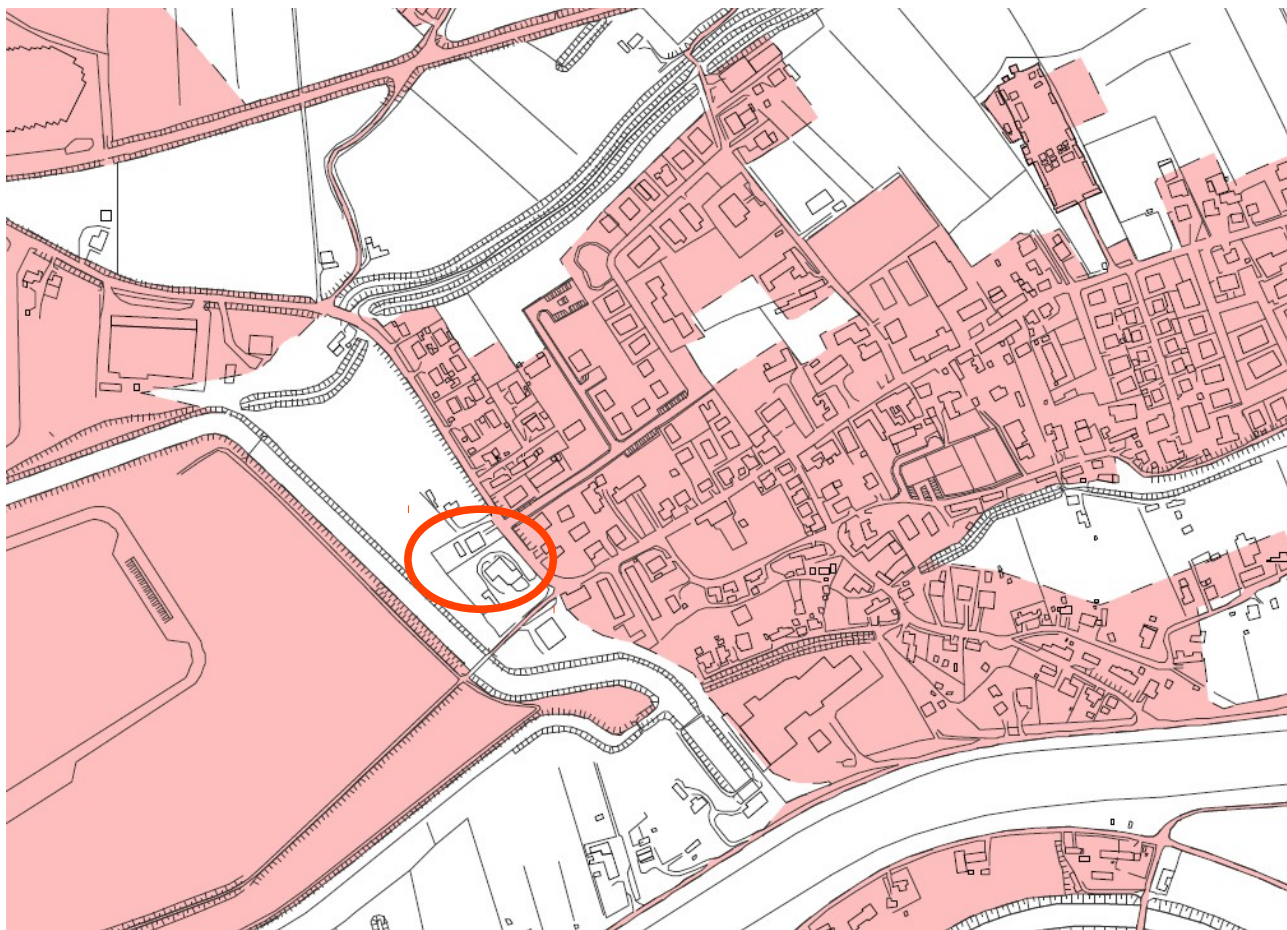
Coerentemente con gli indirizzi delineati dal provvedimento regionale di assegnazione della quantità massima di consumo di suolo, con la variante di adeguamento alla L.R. 14/2017 adottata, sono state considerate come ambiti consolidati, le sole dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive già attuate o in fase di attuazione.

Una diversa destinazione urbanistica delle aree, coerentemente con i principi disposti dalla presente Variante al P.A.T. di adeguamento alla L.R. n. 14/2017, potrà essere oggetto di valutazione solo con il Piano degli Interventi.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene pertanto l'osservazione pertinente, ma non accoglibile.

*Parere tecnico proposto: **osservazione n. 7: tecnicamente non accoglibile.***

Estratto cartografico di variante:



OSSERVAZIONE N. 8 – Prot. n. 18308 del 12.03.2021

Sintesi osservazione:

L'osservazione propone la revisione dell'art. 12 delle Norme Tecniche del P.A.T. di Rovigo, inerente il Progetto Strategico Urban Labor. In particolare si richiede di stralciare l'Art. E12.1 (Direttive) ed alcune parti dell'Art. E12.2 (Prescrizioni e vincoli) delle N.T. attualmente in vigore, formulando una norma che rinvii al Piano degli Interventi, la previsione sia del modello di sviluppo dell'area, sia delle procedure da adottare per l'attuazione degli interventi previsti.

Valutazione preliminare:

La variante al P.A.T. di adeguamento alla L.R. n. 14/2017 e alla D.G.R.V. n. 668/2018, adottata con le procedure semplificate di cui all'art. 14 della stessa legge regionale, ha il mero fine di adeguare lo strumento urbanistico a carattere strutturale e strategico (il P.A.T.), alla nuova disciplina regionale sul contenimento del consumo di suolo.

La variante, pertanto, anche in ragione del procedimento speciale e semplificato di redazione previsto dall'art. 14 della stessa L.R. n. 14/2017, non ha avuto ad oggetto la revisione e/o modifica delle altre previsioni normative del P.A.T., che non siano strettamente attinenti all'adeguamento alla disciplina sul contenimento del consumo di suolo. Di conseguenza l'Art.E12 delle Norme Tecniche del P.A.T. non è stato oggetto della presente variante di adeguamento.

L'osservazione risulta pertanto non pertinente e conseguentemente non accoglibile.

Parere tecnico proposto: osservazione n. 8: tecnicamente non accoglibile.

OSSERVAZIONE N. 9 – Prot. n. 19215 del 16.03.2021 – FUORI TERMINE

Sintesi osservazione:

L'osservazione riguarda un'area situata a Borsea, in via Giacomo Matteotti, ed attualmente classificata dal vigente P.R.G. parte come Z.T.O. E3 – agricola mista e parte come Z.T.O. E4A – agricola a diffuso carattere insediativo. Parte di detti immobili risultano altresì classificati dal P.A.T. di Rovigo, attraverso la Tav. 4 – Carta delle trasformabilità, come ambiti di edificazione diffusa.

L'istante per le aree in oggetto richiede la modifica del P.A.T. estendendo la perimetrazione dell'ambito di edificazione diffusa a tutto il lotto di proprietà e l'inserimento nel futuro P.I. come area residenziale di completamento.

Valutazione preliminare:

La variante al P.A.T. di adeguamento alla L.R. n. 14/2017 e alla D.G.R.V. n. 668/2018, adottata con le procedure semplificate di cui all'art. 14 della stessa legge regionale, ha il mero fine di adeguare lo strumento urbanistico a carattere strutturale e strategico (il P.A.T.), alla nuova disciplina regionale sul contenimento del consumo di suolo.

La variante, pertanto, anche in ragione del procedimento speciale e semplificato di redazione previsto dall'art. 14 della stessa L.R. n. 14/2017, non ha avuto ad oggetto la revisione e/o modifica delle altre previsioni strategiche del P.A.T., che non siano strettamente attinenti all'adeguamento alla disciplina sul contenimento del consumo di suolo. Conseguentemente la variante di cui trattasi, non ha avuto ad oggetto la modifica delle previsioni relative agli ambiti di edificazione diffusa riportati nella Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità del P.A.T. vigente. Una diversa destinazione urbanistica delle aree, coerentemente con i principi disposti dalla presente Variante al P.A.T. di adeguamento alla L.R. n. 14/2017, potrà essere oggetto di valutazione solo con il Piano degli Interventi.

L'osservazione risulta pertanto non pertinente e conseguentemente non accoglibile.

Parere tecnico proposto: osservazione n. 9: tecnicamente non accoglibile.

Sintesi osservazione:

L'osservazione riguarda un'area situata in località Sarzano, in via Dei Mille, ed attualmente classificata dal vigente P.R.G. parte come Z.T.O. E2 – Agricola normale, e parte come Z.T.O. E4A – agricola a diffuso carattere insediativo.

L'istante per le aree in oggetto richiede la modifica del P.A.T. estendendo la perimetrazione dell'ambito di urbanizzazione consolidata considerando che tutta l'area è vocata alla destinazione d'uso residenziale.

Valutazione preliminare:

L'area oggetto della presente osservazione ricade in parte in Z.T.O. E2 – Agricola normale. Tale destinazione di zona impedisce l'inclusione di detta porzione di area all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 2, comma 1, lett. e) di cui alla L.R. n. 14/2017, definiti come: *<<l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola.[...]>>*;

Si richiama inoltre quanto chiarito dalla D.G.R.V. n. 668/2018 in relazione alla corretta perimetrazione di detti ambiti: *<<i>Comuni in sede di adeguamento ai sensi delle citate disposizioni, debbono provvedere alla verifica e/o correzione della perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, effettuata in sede di prima applicazione, facendo esatto riferimento alla classificazione delle aree di completamento effettuate dagli strumenti conformativi (PRG o PI), comprendendo tra queste anche le aree destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, oggetto di un piano urbanistico attuativo in fase di realizzazione>>*. Si richiamano in tal senso i criteri utilizzati per la perimetrazione e rettifica degli ambiti di urbanizzazione consolidata descritti all'interno della Relazione Illustrativa (All. A) al paragrafo n. 5.

Si ritiene pertanto l'osservazione pertinente, ma non accoglibile.

Parere tecnico proposto: osservazione n. 10: tecnicamente non accoglibile.

Estratto cartografico di variante:

