



COMUNE DI ROVIGO

Piano Regolatore Comunale
X Variante Parziale al Piano degli Interventi

AREA DELL'EX DEPURATORE DI VIALE PORTA PO

AREA A VERDE PUBBLICO SITA TRA VIA RIZZIERI E VIA TULCEA

PUA DENOMINATO "CITTÀ GIARDINO"

NORME TECNICHE OPERATIVE ESTRATTI

DICEMBRE 2022

IL SINDACO
Prof. Edoardo Gaffeo

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Luisa Cattozzo

IL RUP
Lorenzo Zago

PROGETTISTA
Marisa Fantin

Collaboratrice
Martina Caretta

Si riportano di seguito le modifiche apportate al testo delle Norme Tecniche Attuative del PRG / PI Elaborato n. 88 Norme Tecniche di Attuazione.

Le modifiche sono così codificate:

In colore blu sottolineato = testo nuovo

~~In colore rosso barrato~~ = ~~testo stralciato~~

In corsivo = *note esplicative sulla modifica introdotta*

PRG/PI vigente

Art. 3 - Elaborati di progetto del Piano Regolatore Generale

Al P.R.G. sono allegati i seguenti elaborati di analisi:

1) Tav. 1.1

Ambiti amministrativi sovracomunali - scala 1/50.000;

2) Tav. 1.2a

3) Tav. 1.2b

Ambiti amministrativi comunali - scala 1/10.000;

4) Tav. 2.1a

5) Tav. 2.1b

Catasto Veneziano 1775 - Capoluogo e sobborghi;

6) Tav. 2.1c

Catasto Veneziano 1775 - Frazioni;

7) Tav. 2.1d

Catasto Veneziano 1775 - Frazioni;

8) Tav. 2.2a

Catasto Napoleonico 1813 - Capoluogo;

9) Tav. 2.2b

Catasto Napoleonico 1813 - Frazioni;

10) Tav. 2.2c

Catasto Napoleonico 1813 - Frazioni;

11) Tav. 2.3a

Catasto Austriaco 1842 - Capoluogo;

12) Tav. 2.3b

Catasto Austriaco 1842 - Frazioni;

13) Tav. 2.3c

Catasto Austriaco 1842 - Frazioni;

14) Tav. 2.4°

Catasto Austro-Italiano 1880-1926 - Capoluogo;

15) Tav. 2.4b

Catasto Austro-Italiano 1880-1926 - Frazioni;

16) Tav. 2.4c

Catasto Austro-Italiano 1880-1926 – Frazioni;

17) Tav. 3

Programmazione e pianificazione a livello superiore - scala 1/50.000;

18) Tav. 4a

19) Tav. 4b

Mosaico degli strumenti urbanistici generali vigenti - scala 1/25.000;

20) Tav 5a

-
- 21) Tav. 5b
22) Tav. 5c
Pianificazione e programmazione comunali in atto - scala 1/5.000;
23) Tav. 6.1a
24) Tav. 6.1b
25) Tav. 6.1c
Destinazioni d'uso prevalenti dell'edificato - scala 1/5.000;
26) Tav. 6.2a1
27) Tav. 6.2a2
28) Tav. 6.2a3
Classe d'età degli edifici - scala 1/5.000;
29) Tav. 6.2b1
30) Tav. 6.2b2
31) Tav. 6.2b3
Numero dei piani degli edifici residenziali - scala 1/5.000;
32) Tav. 6.2c1
33) Tav. 6.2c2
34) Tav. 6.2c3
Tipologie degli edifici residenziali - scala 1/5.000;
35) Tav. 6.2d1
36) Tav. 6.2d2
Distribuzione territoriale degli alloggi - scala 1/10.000;
37) Tav. 6.3a
38) Tav. 6.3b
39) Tav. 6.3c
Attività e attrezzature primarie - scala 1/5.000;
40) Tav. 6.4a
41) Tav. 6.4b
42) Tav. 6.4c
Attività e attrezzature secondarie - scala 1/5.000;
43) Tav. 6.5a
44) Tav. 6.5b
45) Tav. 6.5c
Attività e attrezzature terziarie - scala 1/5.000;
46) Tav. 7a
47) Tav. 7b
48) Tav. 7c
Infrastrutture di collegamento - scala 1/5.000;
49) Tav. 8a
50) Tav. 8b

51) Tav. 8c

Opere di urbanizzazione - Infrastrutture tecnologiche a rete - scala 1/5.000;

52) Tav. 9a

53) Tav. 9b

54) Tav. 9c

Opere di urbanizzazione - Serv. e imp. di int. comune - scala 1/5.000;

55) Tav. 10.1

Carta geomorfologica - scala 1/10.000;

56) Tav. 10. 1a

Carta del microrilievo - 1/10.000;

57) Tav. 10.2

Carta geolitologica e ubicazione delle analisi - scala 1/10.000;

58) Tav. 10.3

Classificazione agronomica dei terreni - scala 1/10.000;

59) Tav. 10.4

Carta Idrogeologica - scala 1/10.000;

60) Tav. 10.5

Colture intensive e di pregio - scala 1/10.000;

61) Tav. 10.6

Tutela degli investimenti e dell'integrità del territorio - scala 1/10.000;

62) Tav. 10.7

Classificazione socio-economica delle aziende agricole - scala 1/10.000;

63) Tav. 10.9

Carta delle penalità ai fini edificatori - scala 1/10.000;

64) Tav. 11a

65) Tav. 11b

66) Tav. 11c

Vincoli e servitù - scala 1/5.000;

67) Tav. 12a

68) Tav. 12b

69) Tav. 12c

Beni culturali - scala 1/5.000.

Il Piano Regolatore Generale è costituito dai seguenti elaborati di progetto:

70) Tav. 13.1a (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i)

71) Tav. 13.1b (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i)

72) Tav. 13.1c (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i)

P.R.G. Zonizzazione territorio comunale - scala 1/5.000;

73) Tav. 13.3a (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i)

74) Tav. 13.3b (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i)

Zonizzazione Rovigo Capoluogo - scala 1/2.000;

75) Tav. 13. 3c

Zonizzazione Concadirame - (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i) 1/2.000;

76) Tav. 13. 3d

Zonizzazione Granzette - (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i) 1/2.000;

77) Tav. 13. 3e

Zonizzazione Boara Polesine - (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i) 1/2.000;

78) Tav. 13. 3f

Zonizzazione Mardimago - (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i) 1/2.000;

79) Tav. 13. 3g

Zonizzazione Roverdicrè - (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i) 1/2.000;

80) Tav. 13. 3h

Zonizzazione Sarzano - (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i) 1/2.000;

81) Tav. 13. 3i

Zonizzazione Buso - (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i) 1/2.000;

82) Tav. 13. 3l

Zonizzazione Grignano Polesine - (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i) 1/2.000;

83) Tav. 13. 3m

Zonizzazione Spianata - (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i) 1/2.000;

84) Tav. 13. 3n

Zonizzazione Borsea - (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i) 1/2.000;

85) Tav. 13. 3o

Zonizzazione S.Apollinare - (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i) 1/2.000;

86) Tav. 13. 3p

Zonizzazione Fenil del Turco - (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i) 1/2.000;

87) Regolamento Edilizio;

88) Norme Tecniche di Attuazione (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto l);

88 a) Schede relative agli edifici di valore ambientale - Art.10 L.R.24/85

89) Relazione P.R.G.;

90) Relazione Illustrativa delle Carte Tematiche Geologiche e Idrogeologiche.

Ove dovessero emergere discordanze nelle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nella planimetria redatta in scala maggiore.

PRG/PI variante

Art. 3 - Elaborati di progetto del Piano Regolatore Generale

Al P.R.G. sono allegati i seguenti elaborati di analisi:

1) Tav. 1.1

Ambiti amministrativi sovracomunali - scala 1/50.000;

2) Tav. 1.2a

3) Tav. 1.2b

Ambiti amministrativi comunali - scala 1/10.000;

4) Tav. 2.1a

5) Tav. 2.1b

Catasto Veneziano 1775 - Capoluogo e sobborghi;

6) Tav. 2.1c

Catasto Veneziano 1775 - Frazioni;

7) Tav. 2.1d

Catasto Veneziano 1775 - Frazioni;

8) Tav. 2.2a

Catasto Napoleonico 1813 - Capoluogo;

9) Tav. 2.2b

Catasto Napoleonico 1813 - Frazioni;

10) Tav. 2.2c

Catasto Napoleonico 1813 - Frazioni;

11) Tav. 2.3a

Catasto Austriaco 1842 - Capoluogo;

12) Tav. 2.3b

Catasto Austriaco 1842 - Frazioni;

13) Tav. 2.3c

Catasto Austriaco 1842 - Frazioni;

14) Tav. 2.4°

Catasto Austro-Italiano 1880-1926 - Capoluogo;

15) Tav. 2.4b

Catasto Austro-Italiano 1880-1926 - Frazioni;

16) Tav. 2.4c

Catasto Austro-Italiano 1880-1926 – Frazioni;

17) Tav. 3

Programmazione e pianificazione a livello superiore - scala 1/50.000;

18) Tav. 4a

19) Tav. 4b

Mosaico degli strumenti urbanistici generali vigenti - scala 1/25.000;

20) Tav 5a

21) Tav. 5b
22) Tav. 5c
Pianificazione e programmazione comunali in atto - scala 1/5.000;
23) Tav. 6.1a
24) Tav. 6.1b
25) Tav. 6.1c
Destinazioni d'uso prevalenti dell'edificato - scala 1/5.000;
26) Tav. 6.2a1
27) Tav. 6.2a2
28) Tav. 6.2a3
Classe d'età degli edifici - scala 1/5.000;
29) Tav. 6.2b1
30) Tav. 6.2b2
31) Tav. 6.2b3
Numero dei piani degli edifici residenziali - scala 1/5.000;
32) Tav. 6.2c1
33) Tav. 6.2c2
34) Tav. 6.2c3
Tipologie degli edifici residenziali - scala 1/5.000;
35) Tav. 6.2d1
36) Tav. 6.2d2
Distribuzione territoriale degli alloggi - scala 1/10.000;
37) Tav. 6.3a
38) Tav. 6.3b
39) Tav. 6.3c
Attività e attrezzature primarie - scala 1/5.000;
40) Tav. 6.4a
41) Tav. 6.4b
42) Tav. 6.4c
Attività e attrezzature secondarie - scala 1/5.000;
43) Tav. 6.5a
44) Tav. 6.5b
45) Tav. 6.5c
Attività e attrezzature terziarie - scala 1/5.000;
46) Tav. 7a
47) Tav. 7b
48) Tav. 7c
Infrastrutture di collegamento - scala 1/5.000;
49) Tav. 8a
50) Tav. 8b

51) Tav. 8c

Opere di urbanizzazione - Infrastrutture tecnologiche a rete - scala 1/5.000;

52) Tav. 9a

53) Tav. 9b

54) Tav. 9c

Opere di urbanizzazione - Serv. e imp. di int. comune - scala 1/5.000;

55) Tav. 10.1

Carta geomorfologica - scala 1/10.000;

56) Tav. 10. 1a

Carta del microrilievo - 1/10.000;

57) Tav. 10.2

Carta geolitologica e ubicazione delle analisi - scala 1/10.000;

58) Tav. 10.3

Classificazione agronomica dei terreni - scala 1/10.000;

59) Tav. 10.4

Carta Idrogeologica - scala 1/10.000;

60) Tav. 10.5

Colture intensive e di pregio - scala 1/10.000;

61) Tav. 10.6

Tutela degli investimenti e dell'integrità del territorio - scala 1/10.000;

62) Tav. 10.7

Classificazione socio-economica delle aziende agricole - scala 1/10.000;

63) Tav. 10.9

Carta delle penalità ai fini edificatori - scala 1/10.000;

64) Tav. 11a

65) Tav. 11b

66) Tav. 11c

Vincoli e servitù - scala 1/5.000;

67) Tav. 12a

68) Tav. 12b

69) Tav. 12c

Beni culturali - scala 1/5.000.

Il Piano Regolatore Generale è costituito dai seguenti elaborati di progetto:

70) Tav. 13.1a (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i)

71) Tav. 13.1b (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i)

72) Tav. 13.1c (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i)

P.R.G. Zonizzazione territorio comunale - scala 1/5.000;

73) Tav. 13.3a (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i)

74) Tav. 13.3b (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i)

Zonizzazione Rovigo Capoluogo - scala 1/2.000;

-
- 75) Tav. 13. 3c
Zonizzazione Concadirame - (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i) 1/2.000;
- 76) Tav. 13. 3d
Zonizzazione Granzette - (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i) 1/2.000;
- 77) Tav. 13. 3e
Zonizzazione Boara Polesine - (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i) 1/2.000;
- 78) Tav. 13. 3f
Zonizzazione Mardimago - (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i) 1/2.000;
- 79) Tav. 13. 3g
Zonizzazione Roverdicrè - (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i) 1/2.000;
- 80) Tav. 13. 3h
Zonizzazione Sarzano - (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i) 1/2.000;
- 81) Tav. 13. 3i
Zonizzazione Buso - (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i) 1/2.000;
- 82) Tav. 13. 3l
Zonizzazione Grignano Polesine - (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i) 1/2.000;
- 83) Tav. 13. 3m
Zonizzazione Spianata - (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i) 1/2.000;
- 84) Tav. 13. 3n
Zonizzazione Borsea - (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i) 1/2.000;
- 85) Tav. 13. 3o
Zonizzazione S.Apollinare - (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i) 1/2.000;
- 86) Tav. 13. 3p
Zonizzazione Fenil del Turco - (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i) 1/2.000;
- 87) Regolamento Edilizio;
- 88) Norme Tecniche di Attuazione (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto l);
- 88 a) Schede relative agli edifici di valore ambientale - Art.10 L.R.24/85
- 89) Relazione P.R.G.;
- 90) Relazione Illustrativa delle Carte Tematiche Geologiche e Idrogeologiche.

[91\) Schede urbanistiche.](#)

Ove dovessero emergere discordanze nelle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nella planimetria redatta in scala maggiore.

PRG/PI variante (nuovo articolo)

Art. 16 bis – Schede Urbanistiche

Il piano indica in cartografia, con apposita simbologia, gli ambiti che sono assoggettati a scheda urbanistica. Le indicazioni contenute nella scheda prevalgono rispetto alla normativa generale. Per quanto non disciplinato specificamente si rinvia alla ZTO di appartenenza.

In coda all'articolo 16 viene aggiunto un nuovo articolo relativo al nuovo elaborato introdotto dalla variante. L'articolo chiarisce simbologia, disciplina e rapporto tra questo e gli altri elaborati di piano.

PRG/PI vigente

Art.32 bis - ZONA C1D - Zona residenziale estensiva di espansione ad intervento diretto

Tali zone sono destinate esclusivamente alla costruzione di abitazioni.

Solo come integrazione alla residenza sono consentiti i negozi, gli uffici, i locali per lo spettacolo e di ritrovo, gli alberghi e i ristoranti, i servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle Zone F, i locali per le associazioni culturali, assistenziali e religiose, le attività artigianali e di servizio, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro.

Non sono consentite tutte le attività incompatibili con la residenza quali industrie, depositi (anche a cielo aperto) di materiali infiammabili, nocivi e maleodoranti, allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi.

Sono inoltre escluse tutte quelle attività ricettive, artigianali, commerciali e di servizio che, a giudizio del Sindaco e su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino moleste, pericolose o in contrasto con il carattere residenziale della zona.

In queste zone ogni intervento edificatorio è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e alla esecuzione di tutte quelle opere di urbanizzazione che sono previste entro il perimetro dell'ambito territoriale.

In queste zone devono essere predisposti standard primari, da vincolare ad uso pubblico perpetuo, monetizzabili quando non raggiungono una superficie di mq.1000, nella misura di 3,5 mq/ab di parcheggio e 3,00 mq/ab di verde pubblico primario.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, nei modi e con le caratteristiche approvate dall'Amministrazione Comunale, ed il loro vincolo ad uso pubblico perpetuo, consentono lo scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui alla legge 28.1.1977, n.10, con le modalità previste dall'art.86 della L.R.27.6.1985, n.61.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'inizio dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste.

Il rilascio dei certificati di abitabilità e/o agibilità è soggetto alla ultimazione di tali opere, alla verifica di conformità a seguito di collaudo favorevole, alla cessione delle aree e delle opere previste dal P.R.G. o alla formazione di vincolo perpetuo per le opere di urbanizzazione primaria previste dal presente articolo.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- Tipi edilizi consentiti: gli edifici possono essere del tipo casa isolata, casa abbinata, casa a schiera o in linea;
- Indice di fabbricabilità territoriale: 1.50 mc/mq e deve essere riferito all'interezza dell'ambito territoriale;
- Numero dei piani abitabili: non può essere superiore a due, oltre al piano terra adibito a negozi, oppure a tre abitabili fuori terra;
- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml.10,50;
- Superficie coperta: la superficie coperta non può superare il 30% della superficie fondiaria ad esclusione delle case a schiera per le quali è ammesso il 40%;

Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml.5,00

Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml.5,00;

Distacco tra i fabbricati o tra i corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml.10,00.

PRG/PI variante

Art.32 bis - ZONA C1D - Zona residenziale estensiva di espansione ad intervento diretto

Tali zone sono destinate esclusivamente alla costruzione di abitazioni.

Solo come integrazione alla residenza sono consentiti i negozi, gli uffici, i locali per lo spettacolo e di ritrovo, gli alberghi e i ristoranti, i servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle Zone F, i locali per le associazioni culturali, assistenziali e religiose, le attività artigianali e di servizio, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro.

Non sono consentite tutte le attività incompatibili con la residenza quali industrie, depositi (anche a cielo aperto) di materiali infiammabili, nocivi e maleodoranti, allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi.

Sono inoltre escluse tutte quelle attività ricettive, artigianali, commerciali e di servizio che, a giudizio del Sindaco e su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino moleste, pericolose o in contrasto con il carattere residenziale della zona.

In queste zone ogni intervento edificatorio è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e alla esecuzione di tutte quelle opere di urbanizzazione che sono previste entro il perimetro dell'ambito territoriale.

In queste zone devono essere predisposti standard primari, da vincolare ad uso pubblico perpetuo, monetizzabili quando non raggiungono una superficie di mq.1000, nella misura di 3,5 mq/ab di parcheggio e 3,00 mq/ab di verde pubblico primario.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, nei modi e con le caratteristiche approvate dall'Amministrazione Comunale, ed il loro vincolo ad uso pubblico perpetuo, consentono lo scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui alla legge 28.1.1977, n.10, con le modalità previste dall'art.86 della L.R.27.6.1985, n.61.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'inizio dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste.

Il rilascio dei certificati di abitabilità e/o agibilità è soggetto alla ultimazione di tali opere, alla verifica di conformità a seguito di collaudo favorevole, alla cessione delle aree e delle opere previste dal P.R.G. o alla formazione di vincolo perpetuo per le opere di urbanizzazione primaria previste dal presente articolo.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- Tipi edilizi consentiti: gli edifici possono essere del tipo casa isolata, casa abbinata, casa a schiera o in linea;
- Indice di fabbricabilità territoriale: 1.50 mc/mq e deve essere riferito all'interezza dell'ambito territoriale;
- Numero dei piani abitabili: non può essere superiore a due, oltre al piano terra adibito a negozi, oppure a tre abitabili fuori terra;
- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml.10,50;
- Superficie coperta: la superficie coperta non può superare il 30% della superficie fondiaria ad esclusione delle case a schiera per le quali è ammesso il 40%;

Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml.5,00

Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml.5,00;

Distacco tra i fabbricati o tra i corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml.10,00.

[Le zone C1D comprese all'interno del perimetro della scheda urbanistica 3 sono disciplinate all'interno della scheda stessa.](#)

PRG/PI variante

Art. 79bis - Zona di tutela dell'impianto di sollevamento di Viale Porta Po

È istituita una fascia di tutela dell'ampiezza di 50 metri attorno all'area afferente all'impianto di sollevamento in attività, in questa zona è vietata l'edificazione limitatamente alle costruzioni e alle opere di carattere residenziale, ad esclusione degli annessi residenziali.

In coda all'articolo 79 viene aggiunto un nuovo articolo relativo alla nuova fascia di tutela introdotto dalla variante a seguito della dismissione dell'impianto comunale di depurazione acque reflue urbane di Viale Porta Po. La dismissione prevede che rimanga in funzione l'impianto di sollevamento: su questo viene istituita la fascia di tutela.