COMUNE DI ROVIGO

Piano Regolatore Comunale
XIII Variante Parziale al Piano degli Interventi

CASE FUNERARIE

VARIANTI VERDI

NUOVA AREA RESIDENZIALE IN VIA CONCILIO VATICANO

PIRUEA 34 - DENOMINATO “ANGELO CUSTODE”

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

MAGGIO 2023

IL SINDACO
Prof. Edoardo Gaffeo

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Luisa Cattozzo

IL RUP
Lorenzo Zago

PROGETTISTA
Marisa Fantin

Collaboratrice
Martina Caretta

Contenuti della Variante XIII

1. Apertura di case funerarie
2. Nuova area residenziale in via Concilio Vaticano II
3. PIRUEA 34 - denominato “Angelo Custode”
4. Varianti verdi

Indice

CONTENUTI DELLA PRESENTE VARIANTE 5

LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE 6

CASE FUNERARIE E SALE DEL COMMIATO 7

IL QUADRO LEGISLATIVO 7

COMPATIBILITÀ CON LE ZTO DEL PRG/PI 9

CENTRO RURALE IN VIA CONCILIO VATICANO II 14

INQUADRAMENTO URBANISTICO 15

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE 18

PIRUEA 34 – EX ANGELO CUSTODE 23

VARIANTI VERDI 25

DIMENSIONAMENTO 63

BILANCIO CONSUMO DI SUOLO 63

BILANCIO ABITANTI TEORICI 63

CONTENUTI DELLA PRESENTE VARIANTE

La variante parziale n.13 al Piano degli Interventi ha come obiettivo l'accoglimento di alcune proposte la cui attuazione consentirà importanti investimenti per il territorio comunale.

Premesso che oggi a Rovigo manca il servizio offerto dalla "**casa funeraria**", intesa come una struttura adatta ad accogliere i defunti prima della sepoltura o della cremazione al fine di permettere il rito del commiato in un luogo più accogliente rispetto ad un obitorio, oltre a consentire l'eventuale celebrazione di funerali laici o di religioni diverse da quella cristiana, alcune ditte hanno proposto all'Amministrazione di realizzare tali strutture, riconvertendo a tale scopo aree ad oggi dismesse/sottoutilizzate collocate in Viale Tre Martiri, in prossimità dell'ospedale S. Maria della Misericordia.
Risulta evidente come queste strutture potranno servire non solo il Comune di Rovigo, ma potranno offrire i loro servizi anche a tutti i Comuni limitrofi, consolidando così il ruolo centrale del capoluogo.
Con la presente variante, pertanto, ci si prefigge l'obiettivo di valutare l'inserimento di tali strutture mediante la modifica della zonizzazione, o mediante la modifica del vigente apparato normativo.

Con la medesima variante si intende inoltre apportare alcune modifiche al **Piano Integrato per la Riqualificazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale (PIRUEA) dell'area Ex Angelo Custode**, sita in Via Ugo Foscolo. Tale piano, a suo tempo approvato in variante al PRG, prevedeva la realizzazione all'interno dell'ambito di intervento, quale opera speciale, di un parcheggio della capacità di 100 posti auto. La ditta proponente, sentita l'Amministrazione, ha espresso la volontà di non realizzare tale opera speciale, ed ha già provveduto a monetizzare il relativo importo al Comune. Per rende efficace tale proposta, e quindi consentire alla Ditta di attuare il Piano senza realizzare il parcheggio e a questo Ente di utilizzare l'importo monetizzato per altri scopi, risulta necessario recepire tale variazione nella strumentazione urbanistica. Con l'occasione potranno essere recepite altre modeste variazioni al PIRUEA, funzionali ad un miglior utilizzo dell'area. Si precisa fin d'ora che l'eliminazione del parcheggio dall'ambito del PIRUEA non comporterà incremento del volume edificabile, ma consentirà la ripianificazione dell'area con diversa distribuzione degli spazi e dei volumi, area che ad oggi è già compresa nel perimetro delle aree di urbanizzazione consolidata di cui alla L.R. 14/2017 e la cui attuazione non determina consumo di suolo.

Con la presente variante si intende inoltre recepire una proposta di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004 che si inserisce nel **centro rurale di Via Concilio Vaticano II**. La proposta prevede di completare l'urbanizzazione del suddetto centro rurale, ricavando quattro lotti a destinazione residenziale e, mediante il plusvalore derivante dall'intervento, completare la dotazione di standard prevista dal Piano Particolareggiato per tale area. Si ricorda infatti che il Piano Particolareggiato (di iniziativa pubblica) non ha mai trovato attuazione da parte del Comune, con la conseguenza che l'ambito risulta carente in termini di

standard urbanistici primari. La proposta di accordo prevede inoltre, con lo stesso plusvalore, di realizzare in adiacenza un'area verde attrezzata.

L'ultimo obbiettivo è quello di recepire le richieste di **variante verde** pervenute negli anni dal 2018 al 2021 ed alle quali non è mai stato dato seguito.
Si ricorda che lo scopo delle varianti verdi, istituite dalla L.R. n. 4/2015, è quello di restituire definitivamente all'uso agricolo o naturale aree edificabili non ancora attuate. La variazione urbanistica consente, oltre a ridurre il consumo di suolo, un risparmio economico ai proprietari dei terreni interessati che, a seguito della variazione, non dovranno più versare la corrispondente IMU per area edificabile.

LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE

Il Comune di Rovigo è dotato del Piano di Assetto del Territorio (PAT) ratificato, ai sensi dell'art.15, comma 6, della L.R. 11/2004, con Delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 679 del 17/04/2012, pubblicata sul B.U.R. n. 36 del 08/05/2012 e vigente dal 23/05/2012.

Con l'entrata in vigore del P.A.T. il vecchio PRG ha assunto la valenza di primo Piano degli Interventi per le sole parti conformi al PAT.

Il Comune di Rovigo ha, inoltre, approvato due varianti parziali al Piano degli Interventi, rispettivamente per la riclassificazione urbanistica dell'edificio denominato "Palazzo Campo", e per la realizzazione di una rotatoria all'incrocio tra Viale Tre Martiri con Via Ippolito Nievo (in frazione di Buso) e Via dei Mille (in frazione di Sarzano).
Sono ad oggi in fase di elaborazione, oltre al Piano degli Interventi esteso a tutto il territorio comunale, altre varianti puntuali.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 84 del 01.12.2021 è stato illustrato il Documento del Sindaco relativo alla presente Variante e dato avvio al procedimento di partecipazione e concertazione.

CASE FUNERARIE E SALE DEL COMMIATO

L'insediamento nel territorio comunale delle case funerarie e delle sale del commiato non è disciplinato dalla Norme del PRG/PI vigente.
Attualmente sono depositate presso gli uffici comunali due richieste per l'apertura di nuove case funerarie
Piuttosto che una risposta puntuale alle singole istanze si è preferito cogliere l'occasione per recepire la normativa di settore e aggiornare lo strumento urbanistico in modo da essere in grado di valutare anche il futuro eventuali necessità.

IL QUADRO LEGISLATIVO

L'insediamento delle case funerarie è disciplinato da specifica normativa che indica nel dettaglio come devono essere organizzati gli spazi, quali sono le funzioni che devono essere presenti, quali sono i requisiti minimi impiantistici. Si tratta di disciplina nazionale, **DPR 37/1997**, e regionale, **LR 18/2010**.

Per quanto attiene la compatibilità di zona con l'attività specifica, lo svolgimento dell'attività di casa funeraria non è incompatibile con le zone residenziali. Ciò è confermato dal Consiglio di Stato, Sez. VI, 2 gennaio 2020, n. 22:

> *Le norme consentono che i soggetti autorizzati allo svolgimento di attività funebri possano realizzare e gestire servizi propri per il commiato, nel contempo vietando unicamente la collocazione delle sale per il commiato nei Nuclei di Antica Formazione, essa depone per la compatibilità delle attività funebri, diverse dalle sale per il commiato, all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, in quanto l'attività di onoranze funebri ovvero di servizi funebri (eccezion fatta appunto per le sale di commiato di nuova realizzazione per le quali vi è un espresso divieto del pianificatore)* ***non sia incompatibile con la funzione residenziale****. Invero, essendo la morte un accadimento naturale che colpisce la popolazione residente, il servizio funebre è svolto nell'interesse di quest'ultima e, pertanto, deve ritenersi consentito nelle zone a vocazione residenziale.*

Sotto il profilo urbanistico interviene l'Allegato A alla DGR 1807/2011 che disciplina le attività, per gli aspetti urbanistici, secondo quanto di seguito riportato:

> *Il* ***regolamento di polizia mortuaria****, previsto dall'art. 3, comma 2, lettera a) della legge regionale 18/2010 stabilisce, in quanto compatibile, l'ubicazione, le condizioni di esercizio e di utilizzo della casa funeraria in relazione alla situazione locale,* ***fermo restando della distanza minima di metri cinquanta dalle strutture sanitarie pubbliche e private, dai cimiteri e dai crematori****.*

La gestione della casa funeraria è subordinata a specifica autorizzazione rilasciata dal comune ai soggetti autorizzati ad esercitare attività funebre.
L'istanza deve essere corredata da idonea documentazione ed elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza.
L'accertamento dei requisiti igienico-sanitari e l'idoneità dei locali competono al Dipartimento di prevenzione dell'azienda Ulss.

In sostanza la normativa regionale introduce una distanza minima di 50 metri tra case funerarie e strutture sanitarie pubbliche e private, cimiteri e crematori senza specificare come deve essere misurata la distanza.
Non è, infatti, chiaro, se ci si debba riferire agli ingressi delle diverse strutture, al limite dei fabbricati, delle recinzioni, della zona urbanistica.

Al fine di dare una corretta applicazione dei criteri da assumere per il calcolo della distanza minima da rispettarsi per l'insediamento delle case funerarie, il Settore Urbanistica con, ha richiesto[1] apposito parere tecnico giuridico alla Provincia di Rovigo. L'Area Lavori Pubblici – Servizio Pianificazione Territoriale – S.I.T. della Provincia di Rovigo ha fornito apposito parere[2] all'interno del quale vengono fornite alcune considerazioni di natura logico-giuridica volte all'individuazione di detti criteri, a cui sottendono precisi beni giuridici tutelati dalla normativa regionale in materia funeraria.
Il parere muove da alcune considerazioni:

- l'attività funebre, che comprende le attività di casa funeraria e sala del commiato, non possono non contribuire al perseguimento di valori pubblicistici individuati ed imposti dalla legge, ivi compreso il rispetto della "sensibilità" dell'individuo e la sua salvaguardia;
- lo stesso art. 5, co. 3, della L.R. n. 18/2010, a tale scopo, richiama espressamente il divieto di intermediazione nell'attività funebre con particolare riguardo alla necessità che le attività tipiche di impresa si svolgano unicamente in sede autorizzata e comunque non all'interno di strutture sanitarie e socio assistenziali di ricovero e cura pubbliche e private, di strutture obitoriali e di cimiteri.

Ne deriva che il Legislatore intende **evitare che vi sia "un'invasione" della sfera emotiva e della riservatezza dei malati o dei loro congiunti,** ritenendoli soggetti vulnerabili e fragili e quindi da tutelare nei luoghi in cui si consuma questo loro stato.

- i luoghi di riferimento, ovvero quelli che vanno "garantiti" attraverso uno spazio minimo che si interponga fra essi e la casa funeraria e la sala del commiato, sono quegli stessi in cui l'art. 5 della L.R. n. 18/2010 vieta determinate attività tipicamente privatistiche. Questa analogia porta a ritenere che la ratio della distanza minima sia

[1] Rif. nota a mezzo PEC del 13/09/2022, Prot. Gen. n. 65747

[2] Rif. nota prot. n. 29749 del 20/12/2022 (acquisita al protocollo comunale n. 92683 del 21/12/2022)

volta al perseguimento dei medesimi valori giuridici. In altri termini, così come l'attività funebre non può svolgersi all'interno dei luoghi sensibili, altrettanto i locali in cui essa si svolge (comprese le case funerarie e le sale del commiato) non possono essere adiacenti o prossimi ai medesimi, al fine di tutelare e garantire la dignità dei cittadini ivi ospitati, preservando al contempo il decoro della funzione pubblica di cura della salute.

Quanto sopra porta a ritenere che le modalità di misurazione della distanza minima di 50 metri da rispettare, possa assumere punti di riferimento distinti per i "luoghi sensibili" e per le case funerarie/ sale del commiato, in ragione del fatto che i due immobili non risultano fra loro né su un piano di parità, né omogenei, in quanto: «l'uno è il destinatario della tutela, svolgente funzioni pubbliche, l'altro è quello che, per potersi insediare, detta tutela deve garantire».

Le considerazioni riportate nel parere della Provincia portano alla conclusione di dover definire preventivamente specifici criteri per la misurazione della distanza minima da rispettarsi rispetto alle strutture sanitarie pubbliche e private (comprese quelle socio assistenziali) in regime di ricovero ospedaliero, ai cimiteri e ai crematori (definiti come "luoghi sensibili"), per l'insediamento delle strutture da destinarsi a casa funeraria e sala commiato all'interno del territorio comunale.

I criteri di misurazione della distanza da un lato non devono pregiudicare la possibilità per le strutture sanitarie pubbliche e private, i cimiteri e i crematori di potersi ampliare, dall'altro non devono risultare ingiustificatamente pregiudizievoli per il privato che intenda insediare dette attività funebri.

In conclusione, si propone di individuare i seguenti distinti punti di riferimento per il calcolo della distanza minima di rispetto:

- per i luoghi sensibili il punto di riferimento da assumere per la misurazione delle distanze (radiali), coincide con il limite della zona urbanistica omogenea definita dallo strumento urbanistico comunale in cui la struttura sanitaria pubblica o privata, il cimitero o il crematorio ricade, ovvero, limitatamente alle strutture pubbliche, dal limite di proprietà catastale, qualora più esteso;
- per le case funerarie/ sale del commiato, si assume quale punto di riferimento per la misurazione delle distanze (radiali) lo spigolo, ovvero la parete dell'edificio maggiormente esposta verso il "luogo sensibile".

COMPATIBILITÀ CON LE ZTO DEL PRG/PI

Il secondo aspetto che deve essere integrato nella disciplina urbanistica riguarda la compatibilità delle strutture di case funerarie e sale del commiato con le Zone Territoriali Omogenee del territorio comunale.

Nel valutare la questione della compatibilità si è tenuto conto della citata sentenza 22/2020 che richiama la compatibilità con le zone residenziali.

Il PRG/PI articola la classificazione per zone distinguendo 4 gruppi sulla base della destinazione d'uso prevalente:

1 - ZONE RESIDENZIALI	
Zona A1A Centro Storico del Capoluogo e delle Frazioni	Compatibile fatto salvo il rispetto dei valori storico testimoniali e delle previsioni puntuali sui singoli fabbricati.
Zona A1B Aree e/o edifici di interesse storico-ambientale con relativo grado di protezione	Compatibile nel rispetto del grado di protezione attribuito
Zona A2 Aree e/o nuclei e/o edifici di interesse ambientale, soggetti a piano di recupero	Compatibile solo se previste dal piano di recupero
Zona B1 Zona residenziale intensiva di completamento	Compatibile nel rispetto dei parametri di zona
Zona B2 Zona residenziale semintensiva di completamento	Compatibile nel rispetto dei parametri di zona
Zona B3 Zona residenziale semiestensiva di completamento	Compatibile nel rispetto dei parametri di zona
Zona B4 Zona residenziale estensiva di completamento	Compatibile nel rispetto dei parametri di zona
Zona COA P.E.E.P. approvati	Non compatibile
Zona COB P.d.L. approvati	Compatibile nel rispetto dei parametri di zona
Zona COC P.d.R. approvati	Compatibile nel rispetto dei parametri di zona
Zona COD P.P. approvati	Compatibile nel rispetto dei parametri di zona
ZONA C1D Zona residenziale estensiva di espansione ad intervento Diretto	Compatibile nel rispetto dei parametri di zona
Zona C2A Zona residenziale intensiva di espansione	Compatibile se prevista dal PUA
Zona C2B Zona residenziale semintensiva di espansione	Compatibile se prevista dal PUA
Zona C2C Zona residenziale semiestensiva di espansione	Compatibile se prevista dal PUA
Zona C2D Zona residenziale estensiva di espansione	Compatibile se prevista dal PUA
Zona C3 "Aree progetto".	Compatibile se prevista dal PUA

2 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E PORTUALI	
Zona D1 (D1.1, D1.2) Zona produttiva di completamento	Compatibile nel rispetto dei parametri di zona
Zona D1A Zona produttiva con P.P. approvato	Compatibile nel rispetto dei parametri di zona
Zona D1B Zona produttiva con P.d.L. approvato	Compatibile nel rispetto dei parametri di zona
Zona D1C Attività produttive confermate nelle zone agricole	Non compatibile
Zona D1D Attività produttive confermate nelle zone residenziali	Compatibile
Zona D2 Zona produttiva di espansione	Compatibile
ZONA D3 (D3.1) Zona per le attività ricettive e/o per il tempo libero	Non compatibile
ZONA D4A - Zona commerciale di riordino soggetta a strumento urbanistico attuativo	Compatibile se prevista dal PUA
Zona D5A Zona per attrezzature produttive e portuali	Non compatibile
ZONA D5B Zona per attrezzature turistico-portuali	Non compatibile
ZONA D5C Zona per i servizi portuali	Non compatibile
Zona D5D Zona per attrezzature produttive specificamente relazionate all'intermodalità e interportualità	Non compatibile
3 - ZONE AGRICOLE	
Zona E2 Zona agricola normale	Non compatibile
Zona E3 Zona agricola mista	Non compatibile
Zona E4A Zona agricola a diffuso carattere insediativo	Compatibile limitatamente al cambio d'uso di edifici esistenti compresa la possibilità di ampliamento fino a un massimo del 20% del volume esistente.
Zona E4B Centri rurali	Compatibile limitatamente al cambio d'uso di edifici esistenti compresa la possibilità di ampliamento fino a un massimo del 20% del volume esistente.
Zona E5 Zona agroindustriale	Non compatibile
Zona E6 Zona di particolare valore paesistico	Non compatibile

4 - ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE	
Zona F1A Istruzione dell'obbligo di interesse urbano	Non compatibile
Zona F1B Istruzione superiore di interesse urbano-territoriale	Non compatibile
Zona F2A Attrezzature comuni di interesse urbano	Compatibile
Zona F2B Attrezzature comuni di interesse territoriale	Compatibile
Zona F3A Verde pubblico di interesse urbano	Non compatibile
Zona F3B Verde pubblico di interesse urbano-territoriale	Non compatibile
Zona F4A Verde sportivo di interesse urbano	Non compatibile
Zona F4B Verde sportivo di interesse urbano-territoriale	Non compatibile
Zona F5 Verde ambientale	Non compatibile
Zona F6A Parcheggi di interesse urbano	Non compatibile
Zona F6B Parcheggi di interesse urbano-territoriale	Non compatibile
Zona per attrezzature tecnologiche di interesse generale	Non compatibile
Zona per attrezzature militari carcerarie e per la protezione civile	Non compatibile

Nel caso delle sottozone E4A, per coerenza con la normativa vigente, la compatibilità è limitata al cambio d'uso di edifici esistenti (art. 59 secondo alinea punto 1 ultimo comma) con la possibilità di aumentare il volume esistente del 20% (art. 59 secondo alinea punto 3). In sostanza già la norma vigente consente di intervenire sull'esistente con interventi di ristrutturazione, ammette il cambio d'uso in attività diverse dalla residenza e anche l'ampliamento del 20% delle stesse. Lo si riprende come riferimento per disciplinare anche le case funerarie e lo si estende per analogia alle ZTO E4B.

La compatibilità della destinazione casa funeraria o sala del commiato con le diverse ZTO è condizionata al rispetto dei seguenti elementi:

1. rispetto della distanza minima di 50 m dai "luoghi sensibili" (strutture sanitarie pubbliche e private, cimiteri e crematori). La distanza è calcolata dal limite della ZTO definita dallo strumento urbanistico comunale in cui il "luogo sensibile" ricade, ovvero, limitatamente alle strutture pubbliche, dal limite di proprietà catastale, qualora più esteso fino allo spigolo o parete maggiormente esposta verso il "luogo sensibile" dell'edificio che ospita la casa funeraria e/o sala del commiato. La distanza è misurata radialmente;

2. rispetto dei parametri edilizi e urbanistici stabiliti dal PRG/PI per ciascuna zona omogenea. È ammessa una deroga dell'altezza massima sulla base di documentate esigenze di inserimento degli impianti tecnologici;
3. reperimento degli spazi a parcheggio nella misura minima prevista con riferimento alle attività commerciali;
4. tipologia edilizia coerente con la zona territoriale omogenea di appartenenza e con il contesto.

Rimane fatta salva la possibilità, da parte degli uffici competenti, di chiedere integrazioni al progetto in relazione all'impatto sulla viabilità esistente e all'accessibilità qualora si rilevino condizioni di criticità.

CENTRO RURALE IN VIA CONCILIO VATICANO II

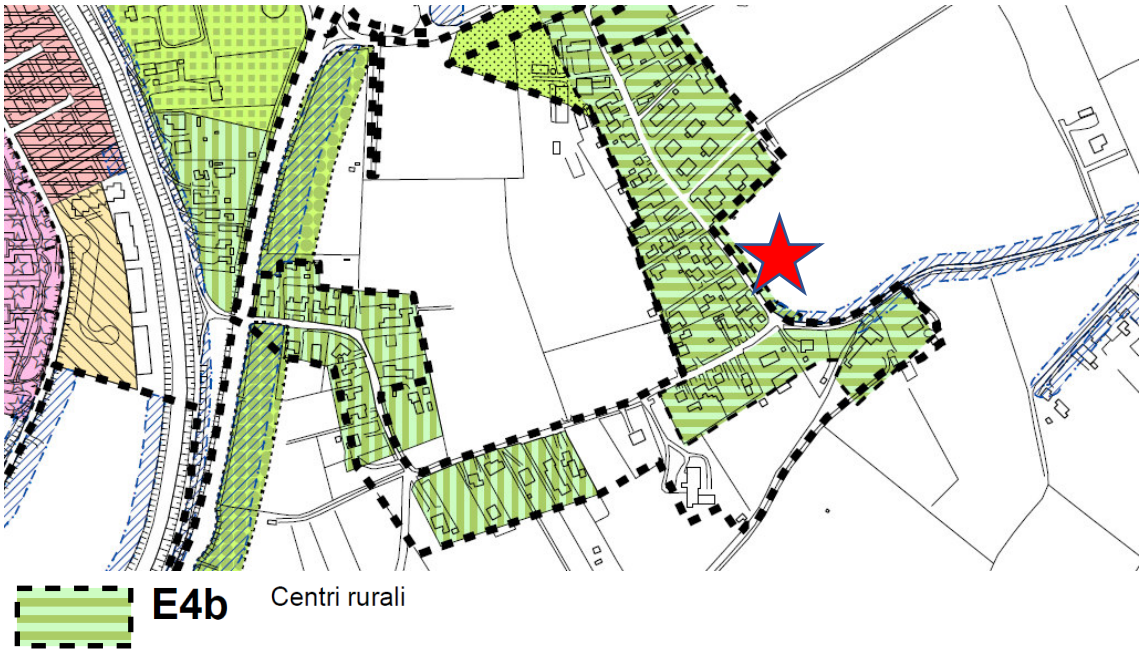
La richiesta riguarda un'area attualmente verde per la quale si chiede la possibilità di realizzare un volume residenziale che deriva in parte dal recupero di crediti edilizi e/o diritti edificatori esistenti e in parte comporta l'inserimento di un volume nuovo previsto dal presente PI.

COLLOCAZIONE SU FOTO AEREA DELLA NUOVA AREA

Via Concilio Vaticano II

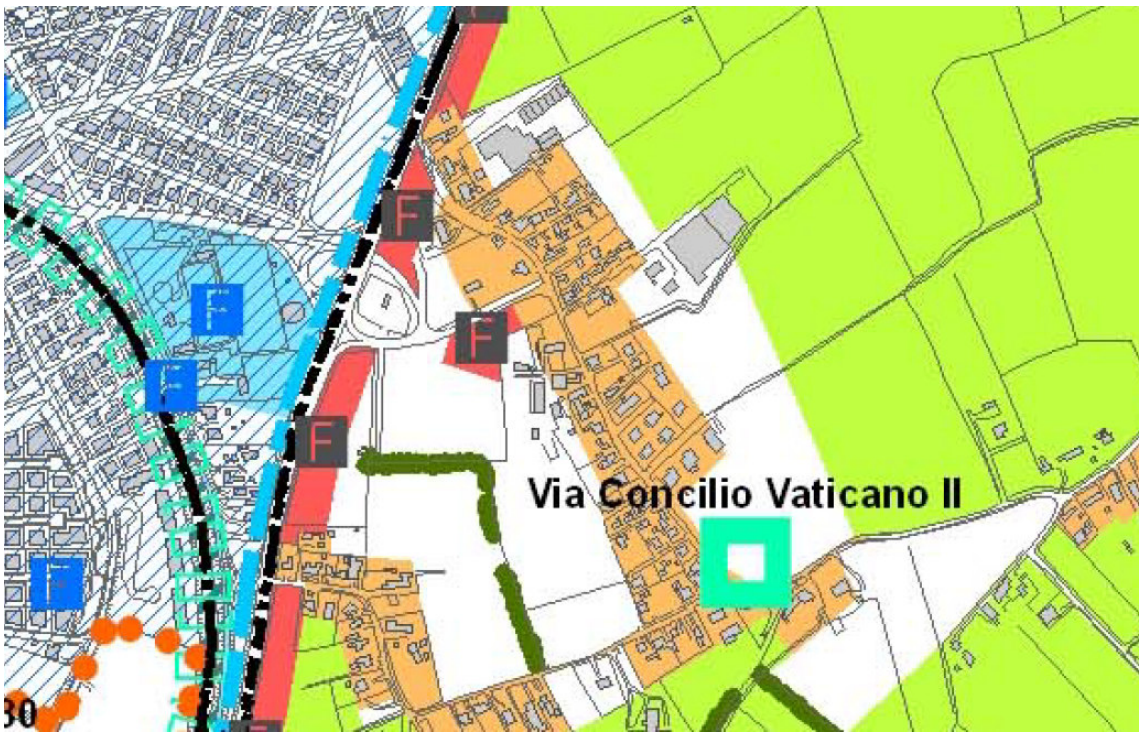
INQUADRAMENTO URBANISTICO

ESTRATTO DAL PRG/PI VIGENTE



Nel PRG/PI l'area è agricola, adiacente alla ZTO E4b.

ESTRATTO DAL PAT



Azioni Strategiche

	Aree di urbanizzazione consolidata	art. e 2
	Edificazione diffusa	art. e 3

Interventi di riordino edilizio ed urbanistico in zona agricola

n°	Annessi rustici ed abitazioni rurali di cui all'art. 4 comma 2 L.R. 24/85	art. e 14
n°	Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale ex art. 10 L.R. 24/85	art. e 15
	Interventi di riordino urbanistico in zona agricola soggetti a P.U.A.	art. e 16

L'area è disciplinata dal PAT.

Art. E16. Interventi di riordino urbanistico soggetti a P.U.A.:

DIRETTIVE

16.1 Gli interventi di riordino urbanistico soggetti a P.U.A indicati nella carta 4 riguardano:

• Le aree già oggetto di Piani Particolareggiati relativi ai Centri Rurali di CA'BIANCA-CANALE-CANTONAZZO-CONCILIO VATICANO II°-GROMPO-CA'MOROSINA-PORTA ADIGE- S.SISTO;

• Le aree dei nuovi centri rurali di CA'-MATTE, MANIN, SALINE, CASETTE.

16.2 P.I. potrà apportare varianti ai P.P. già approvati con previsione di ampliamento, sempre in coerenza con i contenuti delle carte 1, 2 e 3, al fine di integrare e completare con la nuova edificazione il disegno complessivo dei piani attuativi stessi.

PRESCRIZIONI VINCOLI
16.3 Per i nuovi centri rurali di cui al comma precedente, dovrà essere predisposto un P.P. che consenta di:
• Perseguire le finalità dei PP già approvati applicandone i criteri urbanistici contenuti nelle relative norme tecniche integrate con l'introduzione di principi ecosostenibili del P.I.

Il testo normativo del PAT fa riferimento al Piano Particolareggiato del centro rurale Concilio Vaticano II che corrisponde all'estratto che segue:

ESTRATTO DAL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO RURALE CONCILIO VATICANO II

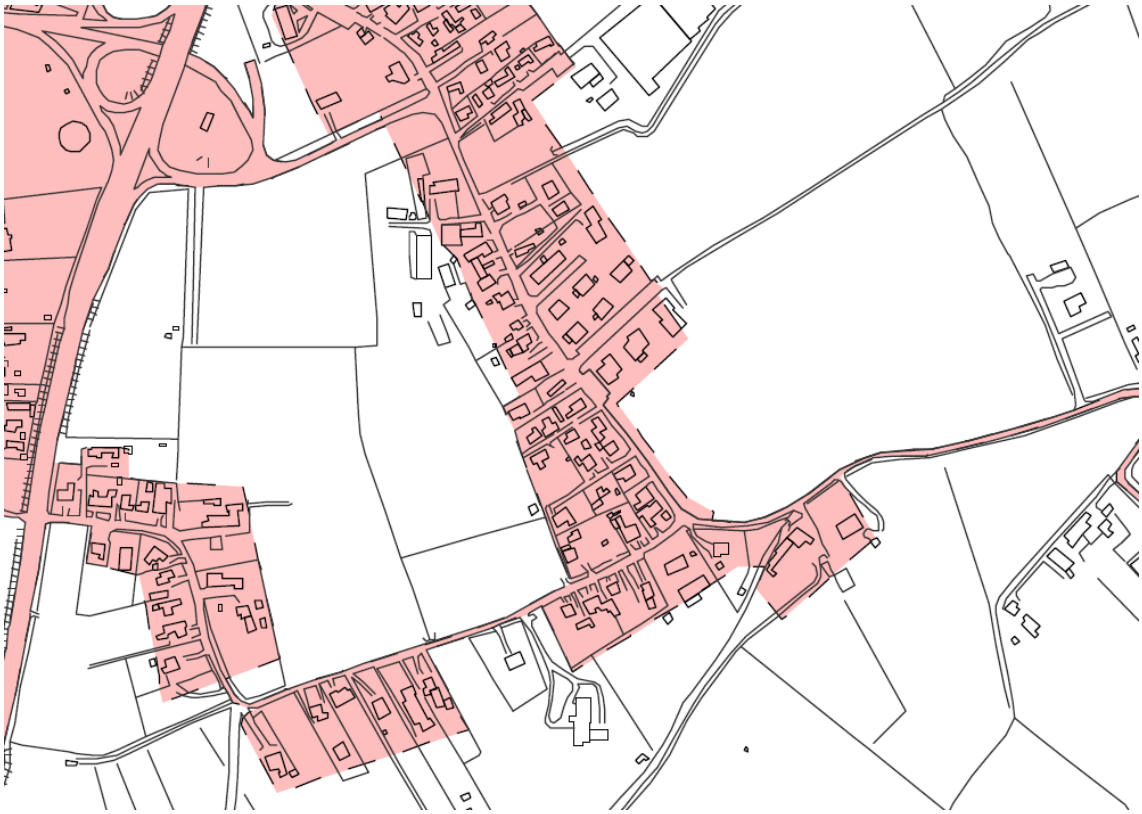
Uno degli obiettivi del Piano Particolareggiato è ricavare lungo via Concilio Vaticano II una serie di posti auto in posizione prossima all'edificato.

La proposta intende mettere in relazioni più tematiche urbanistiche:

- il completamento delle aree pubbliche su via Concilio Vaticano II;
- il completamento del nucleo residenziale con una chiara definizione dei margini.

Condizione per l'attuazione della Variante è che essa avvenga nel rispetto dei limiti sul consumo di suolo, senza incremento della quantità in quanto compensata dalle Varianti Verdi esaminate e accolte nel contesto di questa stessa Variante.

ESTRATTO DALLA TAV. 4 BIS DEL PAT – ADEGUAMENTO ALLA LR 14/2017



Sulla base della LR 14/2017 comportano consumo di suolo le modifiche esterne al tessuto consolidato fatte salve le deroghe introdotte dalla legge regionale stessa.

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La Variante consiste nella previsione di un'area residenziale edificabile nella quale la cubatura assegnata deriva in parte da acquisizione di credito edilizio e/o di diritti edificatori esistenti per un volume massimo di **2000 mc** e in parte viene attribuita ex novo dalla variante stessa.

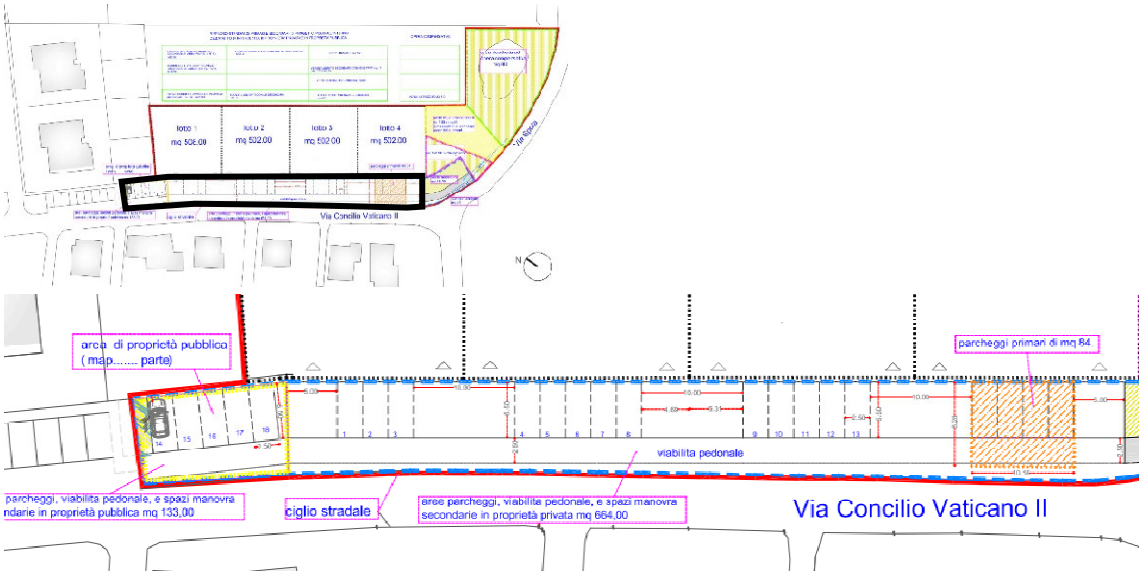
Il volume derivante

La superficie inserita ex novo alla quale si fa riferimento per il calcolo del volume edificabile è di 2290 mq (corrisponde alla somma della superficie fondiaria prevista -2014 mq - e delle aree a standard primari a verde – 192mq - e parcheggio -84 mq). La superficie così ottenuta, in applicazione del PAT che stabilisce un indice di 0,7 mc/mq per le nuove aree residenziali in zona agricola, produce un volume di 2290x0,7=**1603 mc**.

Quindi, il volume totale che viene previsto è di **3603 mc**.

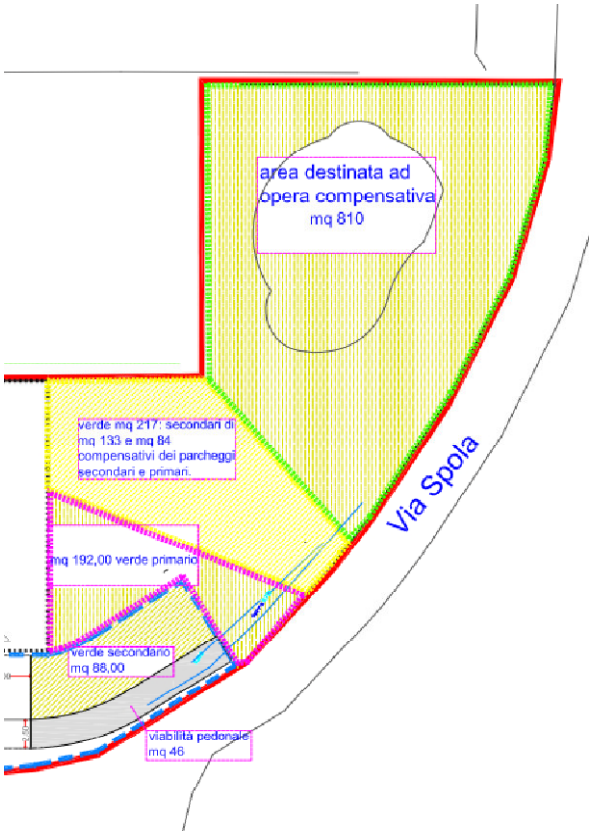
L’intervento nella nuova area, oltre a consentire l’atterraggio di crediti edilizi o diritti edificatori, intende essere occasione per completare nel tratto di via Concilio Vaticano II le previsioni contenute nel Piano Particolareggiato del centro rurale omonimo. Il Piano prevede che siano ricavati alcuni posti auto lungo strada in modo da completare la dotazione di parcheggi della zona.
Al fine di rispondere a questa necessità la nuova area prevede, oltre alla realizzazione delle aree a standard connesse ai nuovi volumi, di ricavare lungo via Concilio Vaticano II ulteriori posti auto ricomponendo anche la dimensione e posizione delle aree a verde pubblico.

PROGETTO DEI POSTI AUTO



Il progetto prevede di ricavare 22 posti auto dei quali 4 (corrispondenti a una superficie di 84 mq compresa area di manovra) sono lo standard della nuova lottizzazione e 18 sono in attuazione del Piano Particolareggiato. I primi 5 posti da sx sono ricavati in area pubblica, l’area era stata ceduta come verde ma si è ritenuto che in quella collocazione fosse opportuno ricavare ulteriori parcheggi recuperando la superficie a verde in altra posizione.

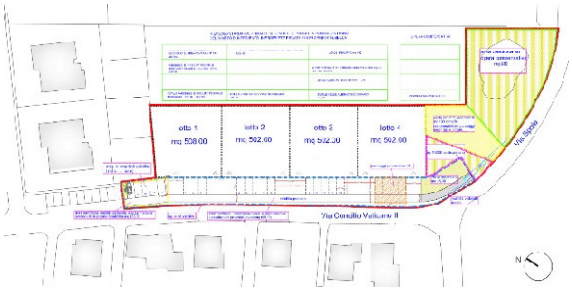
PROGETTO DEL VERDE PUBBLICO



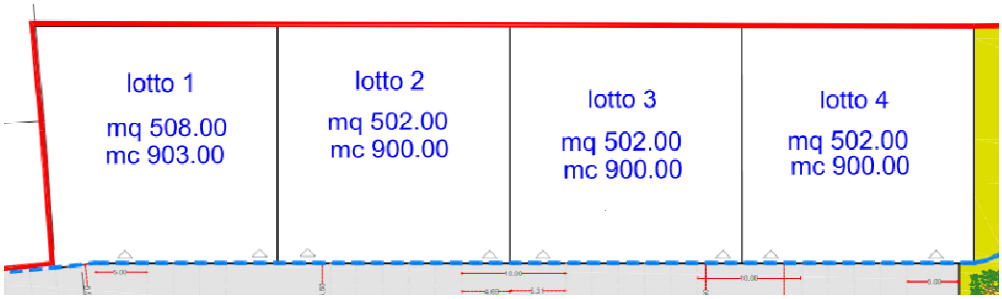
Il progetto prevede un'area da destinare a verde pubblico di complessivi 1307 mq dei quali:

- 192 mq di verde primario
- 133 mq di verde secondario
- 84 mq a compensazione di quelli già pubblici lungo via Concilio Vaticano II trasformati in posti auto
- 88 mq di verde secondario interni al perimetro del Piano Particolareggiato
- 810 mq di verde indicato come opera compensativa da dedurre dal contributo straordinario.

PROGETTO DEI LOTTI RESIDENZIALI



Sono previsti 4 lotti edificabili per una superficie fondiaria pari a 2014 mq e con la possibilità di realizzare 3603mc dei quali 2000mc derivano da credito edilizio e 1603mc sono nuovi introdotti con questa Variante.



PARAMETRI URBANISTICI

Complessivamente le superficie interessate dall'intervento sono le seguenti:

	SUPERFICI MQ
LOTTO 1	508
LOTTO 2	502
LOTTO 3	502
LOTTO 4	502
TOTALE SUPERFICI EDIFICABILI	**2014**
VERDE SECONDARIO	133
VERDE COMPENSATIVO PARK	84
VERDE PRIMARIO	192
TOTALE SUPERFICI VERDE PUBBLICO	**409**
TOTALE NUOVA SUPERFICIE	**2423**
PARCHEGGI PUBBLICI	881
VERDE PUBBLICO	88
TOTALE AREE PIANO PARTICOLAREGGIATO	**969**
OPERA AGGIUNTIVA	810
SUPERFICIE TOTALE	**4.248**

Rispetto alla verifica del consumo di suolo, tenuto conto che le aree comprese nel Piano particolareggiato sono già all'interno del perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata e che l'area a verde indicata come opera aggiuntiva si annovera tra le zone F e quindi non viene contabilizzata, il conteggio è il seguente:

	calcolo superfici che incidono sul consumo di suolo
LOTTO 1	508
LOTTO 2	502
LOTTO 3	502
LOTTO 4	502
PARCHEGGIO PRIMARIO	84
VERDE PRIMARIO	192
OPERA PUBBLICA (PARCO)	810
totale	**3100**

Il volume massimo ammesso corrisponde a **2014 mc**, quindi gli **abitanti teorici** nuovi sono **24**.

In conclusione, la Variante consente di conseguire gli obiettivi seguenti:

1. risponde alla previsione di riordino edilizio e urbanistico in zona agricola indicata dal PAT perché consente di completare la dotazione di posti auto lungo via Concilio Vaticano II raggiungendo in questo modo anche un obiettivo del Piano Particolareggiato;
2. prevede la ricomposizione delle aree a verde pubblico (verde primario, verde secondario, verde compensativo di quello trasformato in parcheggio lungo strada e nuova area) in modo da ottenere un'area a verde pubblico ampia a servizio di tutto il nucleo abitato.

Con accordo pubblico/privato viene quantificato il beneficio derivante dalla trasformazione e definito il contributo straordinario a carico del privato attuatore.
L'intervento potrà essere attuato sia tramite PUA che con IED convenzionato.

La Variante è stata individuata nella cartografia del PRG/PI con l'apposita grafia che identifica le schede urbanistiche: l'area è disciplinata dalla specifica scheda urbanistica n. 4.

PIRUEA 34 – EX ANGELO CUSTODE

Con DCC 47/2006 è stato approvato il Programma Integrato di riqualificazione Urbanistica Edilizia e Ambientale (PIRUEA) denominato "ex Angelo Custode" n. 34. Il Programma è stato avocato ed approvato con modifiche d'Ufficio con DGR 4387/2006. Successivamente lo stesso Programma è stato oggetto di Varianti di assestamento.

COLLOCAZIONE SU FOTO AEREA

L'attuazione del PIRUEA prevedeva la realizzazione e cessione, ulteriori rispetto allo standard dovuto per legge, di un parcheggio per 100 posti auto valutato, a fronte di computo metrico estimativo, corrispondente a un valore monetizzato di 111.144,00 €.

Nell'agosto 2020 la proprietà propone all'Amministrazione Comunale:

> *"al fine di coniugare l'esigenza dell'Amministrazione di un minor consumo del suolo con quella della società che rappresento di qualificare maggiormente l'area in senso residenziale voglio proporre una diversa e migliore pianificazione urbanistica dell'area interessata dal PIRUEA 34.*
> *La proposta consiste nel monetizzare l'opera speciale in modo che l'amministrazione possa dirottare l'importo definito dalla convenzione in lavori per la sistemazione delle strade adiacenti o, come letto nelle pagine de "il Gazzettino", nella sistemazione di via Badaloni.*
> *Per legare il PIRUEA 34 al comparto del centro storico (la normativa prevede che il plus valore sia investito nell'ambito o nell'intorno del PIRUEA) e per compensare i nuovi criteri perequativi che determineranno un aumento del plus valore dell'area privata dei 100 posti auto, proponiamo di cedere gratuitamente al comune la ciclabile e il marciapiede di collegamento fra via Pascoli e Sichirollo così come previsto nel progetto.*

Questa nuova soluzione porterebbe una maggiore qualità all'area, aumenterebbe la superficie a verde, risolverebbe una problematica di sicurezza."

L'Amministrazione Comunale si impegna a valutare la richiesta in occasione di una Variante al PI precisando che l'eventuale accoglimento della proposta è a esclusiva discrezione del Consiglio Comunale in quanto organo competente all'adozione e approvazione delle varianti urbanistiche.

Il privato, a dimostrazione della disponibilità ad accettare la monetizzazione del plusvalore ha provveduto a depositare nelle casse comunali la somma equivalente, nelle more dell'approvazione della Variante al PI.

Con la presente Variante si intende dare sostanza urbanistica alla proposta prendendo atto della monetizzazione dell'opera pubblica a suo tempo indicata, il parcheggio da 100 posti auto, contemporaneamente rendendo disponibile l'importo già versato dal privato per essere convertito in altra opera pubblica che l'Amministrazione riterrà opportuno realizzare.

La zona viene parzialmente ripianificata mantenendo inalterate le quantità di volume e superficie coperta già stabilite nel progetto originario. In particolare, rispetto al PIRUEA approvato sono previste:

- la rettifica del perimetro dello stesso verso la proprietà della Seminario Vescovile in modo da renderlo aderente al muro di recinzione esistente;
- la previsione e realizzazione della pista ciclabile in adiacenza alla proprietà del Seminario con adeguata fascia verde;
- lo stralcio della previsione dell'opera pubblica del parcheggio da 100 posti;
- la conferma dei dati stereometrici del PIRUEA, volume massimo e superficie coperta;
- la possibilità di articolare diversamente i volumi all'interno del perimetro del Piano;
- la necessità di disciplinare con una nuova convenzione le modifiche apportate attraverso la presente Variante.

L'eliminazione della previsione del parcheggio e il recupero di tale superficie ai fini privati rappresenta un elemento di valorizzazione dell'ambito che, come previsto in applicazione dei criteri perequativi approvati dal Comune di Rovigo, viene compensato con la procedura di accordo pubblico/privato.

Per una facile e chiara comprensione della Variante si è provveduto a modificare il perimetro del PIRUEA nella cartografia del PRG/PI indicando sulla stessa che l'area è disciplinata da una specifica scheda urbanistica n. 5.

VARIANTI VERDI

La Regione Veneto ha approvato la legge regionale 16 marzo 2015, n. 4, pubblicata sul BUR del Veneto n. 27 del 20 marzo 2015, recante "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali" che contiene l'art. 7 - Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili.

La Legge ha introdotto modifiche alla legge urbanistica 11/2004, con l'obiettivo di ridurre il consumo di suolo sul territorio veneto. L'art. 7 della LR 4/2015, dal titolo "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili", introduce la possibilità dello stralcio della capacità edificatoria dei lotti, su richiesta degli aventi titolo. La norma prevede che annualmente il Comune pubblichi un avviso per la raccolta delle richieste dei cittadini interessati alla riclassificazione delle aree. Richieste che dovranno essere valutate rispetto agli indirizzi di governo del territorio dell'Amministrazione stessa. In caso di coerenza tra le richieste e le linee strategiche del piano, queste dovranno essere recepite nello strumento urbanistico vigente al fine di attuare il contenimento del consumo di suolo e la riduzione delle volumetrie realizzabili. Tale azione comporta per i cittadini una riduzione del carico fiscale e una diminuzione del gettito fiscale per il comune derivante dalla mancata applicazione dell'IMU su terreni non più edificabili.

La valutazione dell'opportunità della riclassificazione dell'area è stata valutata secondo i seguenti criteri:

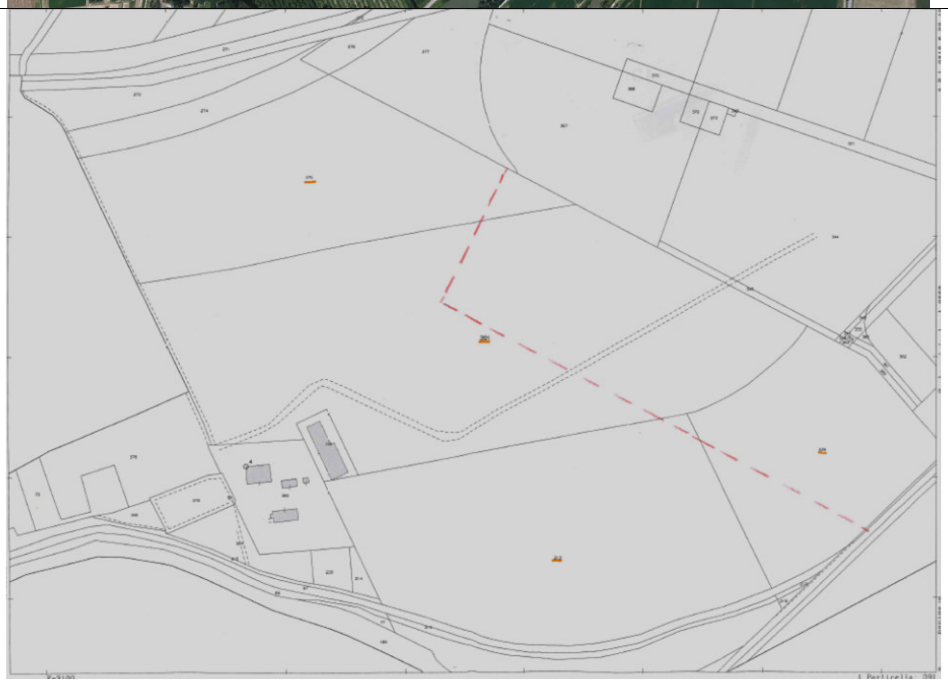
- le aree da riclassificare non devono precludere o pregiudicare lo sviluppo di aree contigue. In particolare, le istanze non dovranno compromettere i diritti urbanistici già acquisiti da terzi;
- le aree devono essere dotate di autonoma edificabilità, escludendo pertanto le aree di pertinenza degli edifici esistenti determinate applicando, inversamente, i rapporti di copertura stabiliti dalle norme di zona;
- l'accoglimento dell'istanza comporta l'inedificabilità dell'area fino all'approvazione di una eventuale futura variazione dello strumento urbanistico.

RICHIESTA N°	RICHIEDENTE					
1	**VALIER BERNARDO**					
LOCALITA'/VIA	Frazione Borsea				PROT	DATA
CATASTO	FG	**11**	MAPP	**229, 213, 391, 275**	**9951**	**2018**
TIPO DI RICHIESTA	**VARIANTE VERDE**				ATO	

ZTO PI VIGENTE: D5A-PP Zone per attrezzature produttive e portuali

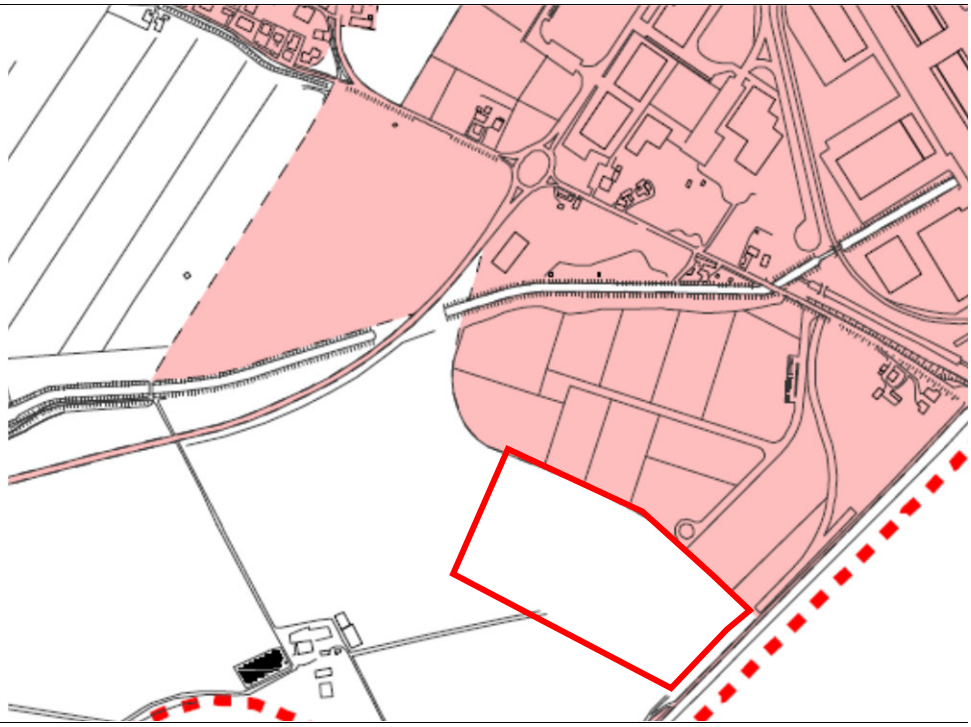
ESTRATTO GOOGLE EARTH

ESTRATTO CATASTALE



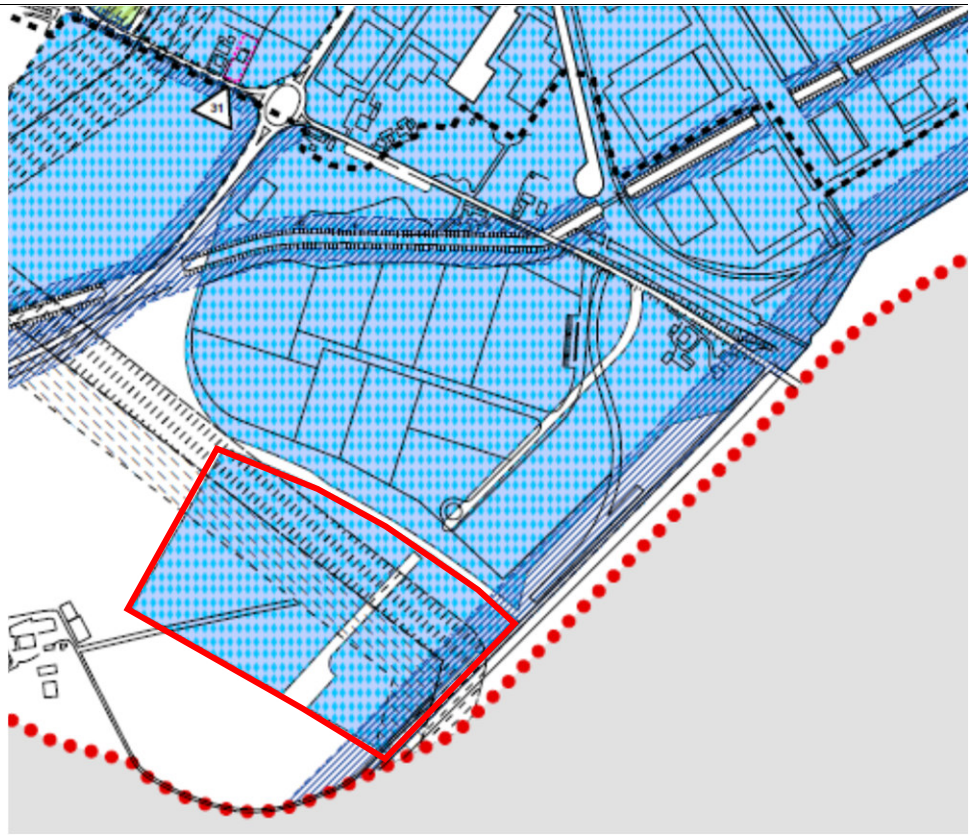
RICHIESTA N°	RICHIEDENTE
1	**VALIER BERNARDO**

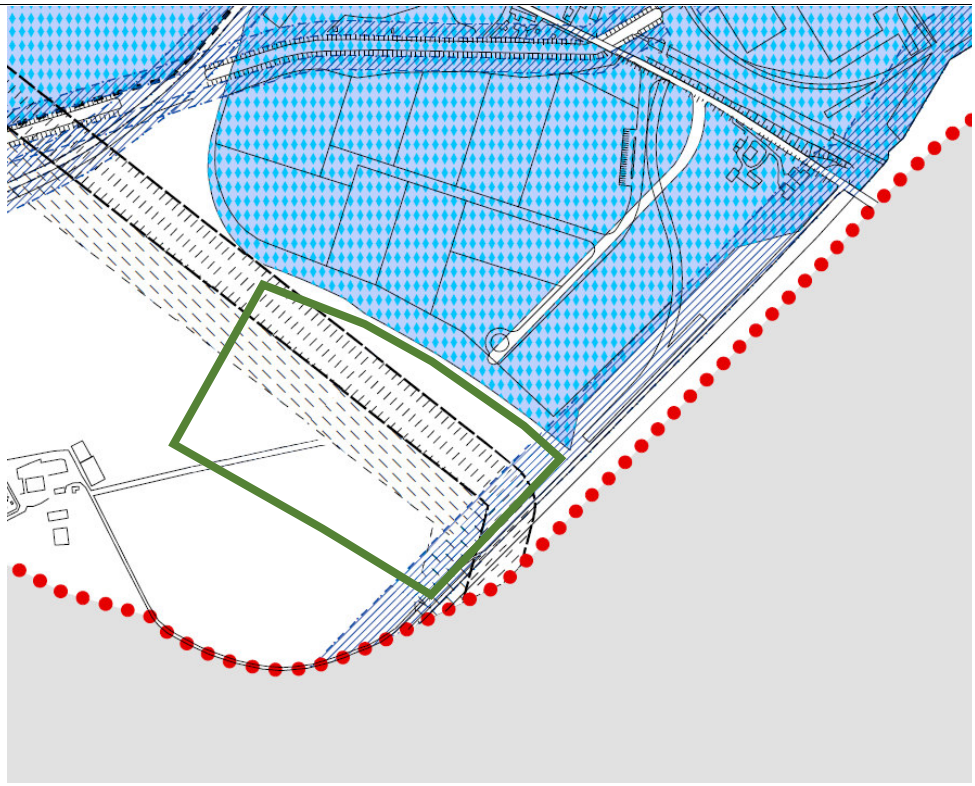
ESTRATTO AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA



PRG/PI

ESTRATTO PRG/PI VIGENTE



RICHIESTA N°	RICHIEDENTE
1	**VALIER BERNARDO**
ESAME TECNICO	La richiesta è accoglibile. La riduzione dell'edificabilità non recupera suolo in quanto l'area non è interessata da ambito di urbanizzazione consolidata. L'area viene classificata come zona agricola.
PARERE TECNICO	**ACCOGLIBILE**
ESTRATTO PRG/PI VARIANTE	

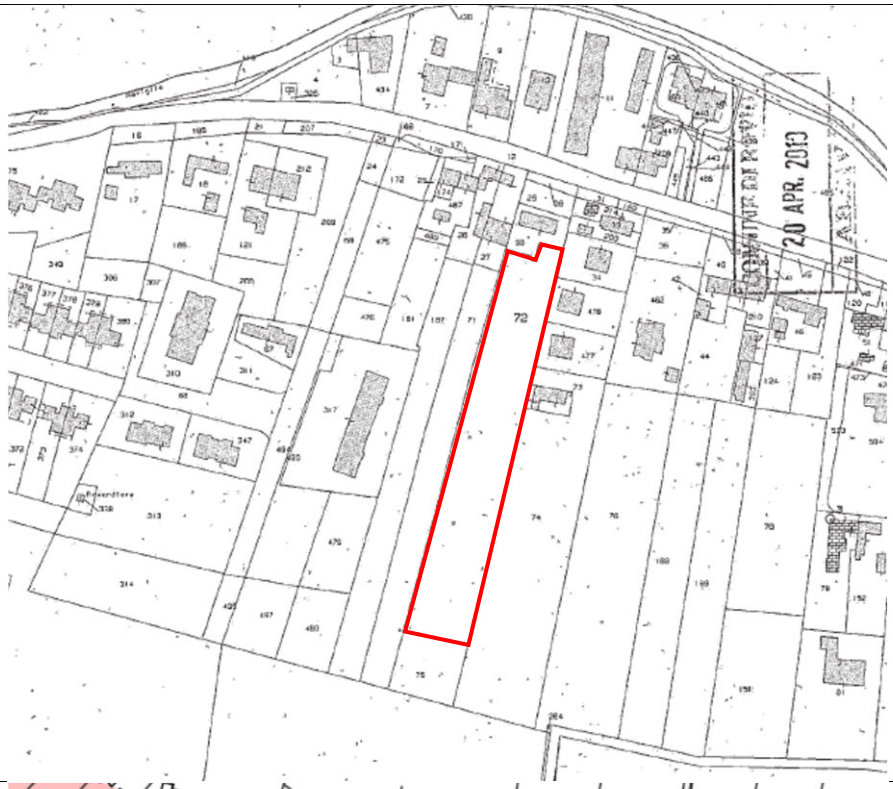
RICHIESTA N°	RICHIEDENTE					
2	**RIZZI ARMANDO**					
LOCALITA'/VIA	Frazione Roverdicrè				PROT	DATA
CATASTO	FG	**15**	MAPP	**72**	**2447**	**2018**
TIPO DI RICHIESTA	**VARIANTE VERDE**				ATO	

ZTO PI VIGENTE: C2 residenziale estensiva di espansione (PUA decaduto)

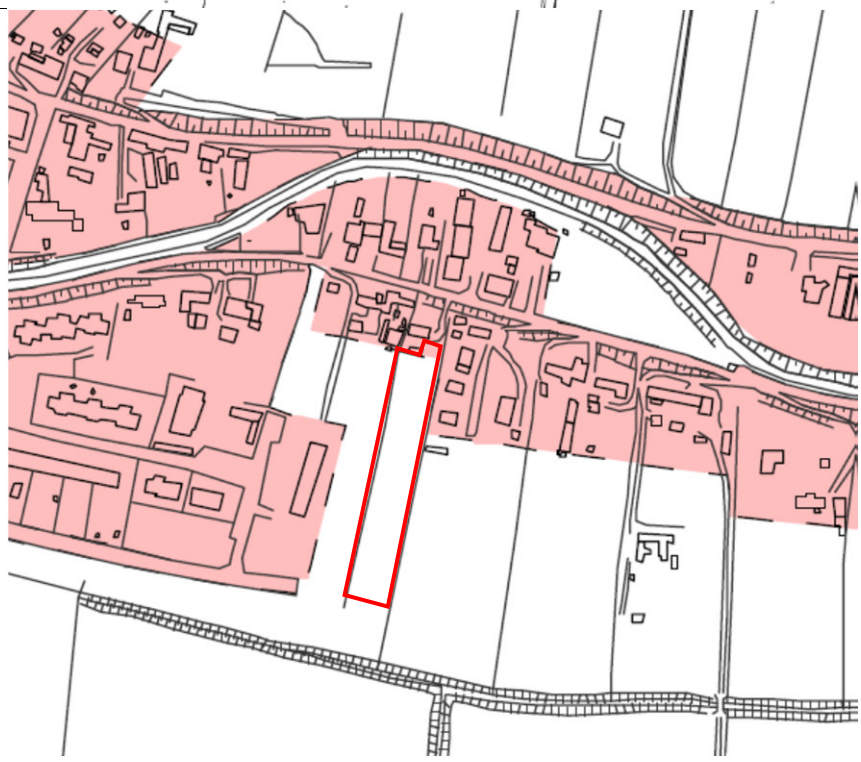
ESTRATTO GOOGLE EARTH

RICHIESTA N°	RICHIEDENTE
2	**RIZZI ARMANDO**

ESTRATTO CATASTALE



ESTRATTO AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA



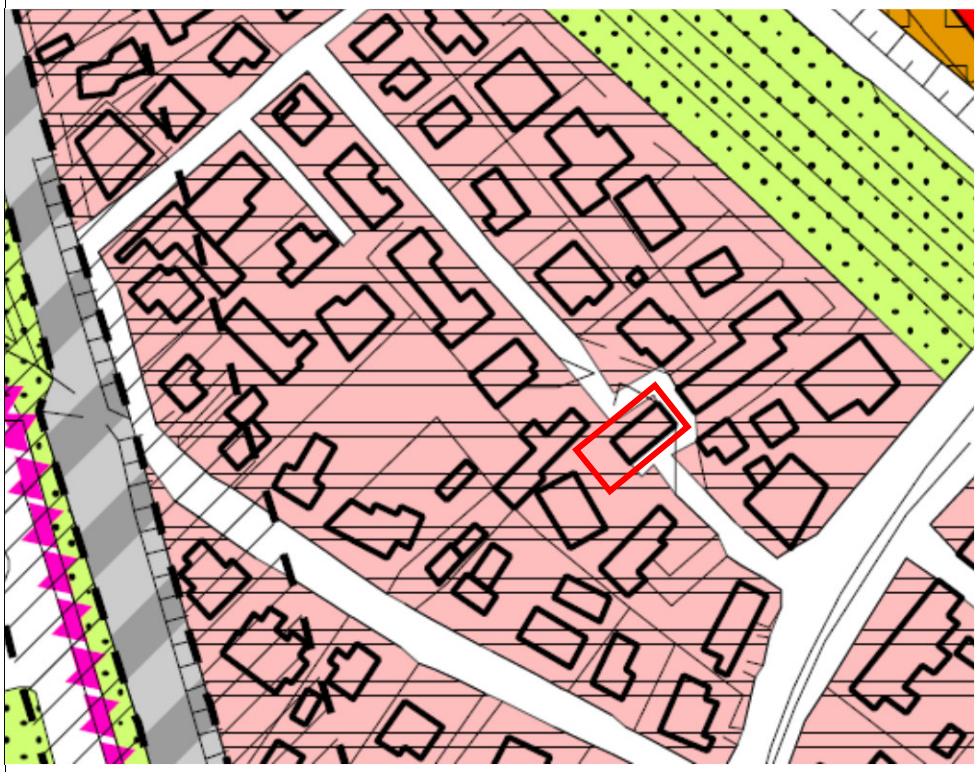
RICHIESTA N°	RICHIEDENTE
2	**RIZZI ARMANDO**
ESTRATTO PRG/PI VIGENTE	
ESAME TECNICO	La richiesta è accoglibile. Lo stralcio non compromette l'eventuale attuazione della parte rimanente di C2c. La riduzione dell'edificabilità non recupera suolo in quanto l'area non è interessata da ambito di urbanizzazione consolidata. L'area viene classificata come zona agricola.
PARERE TECNICO	**ACCOGLIBILE**
ESTRATTO PRG/PI VARIANTE	

RICHIESTA N°	RICHIEDENTE					
3	**TOMAINI ANDREA**					
LOCALITA'/VIA	Frazione Roverdicrè				PROT	DATA
CATASTO	FG	**26**	MAPP	**2153**	**27772**	**2018**
TIPO DI RICHIESTA	**VARIANTE VERDE**				ATO	

ZTO PI VIGENTE: B4 residenziale estensiva di completamento

ESTRATTO GOOGLE EARTH

RICHIESTA N°	RICHIEDENTE
3	**TOMAINI ANDREA**
ESTRATTO CATASTALE	
ESTRATTO AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	

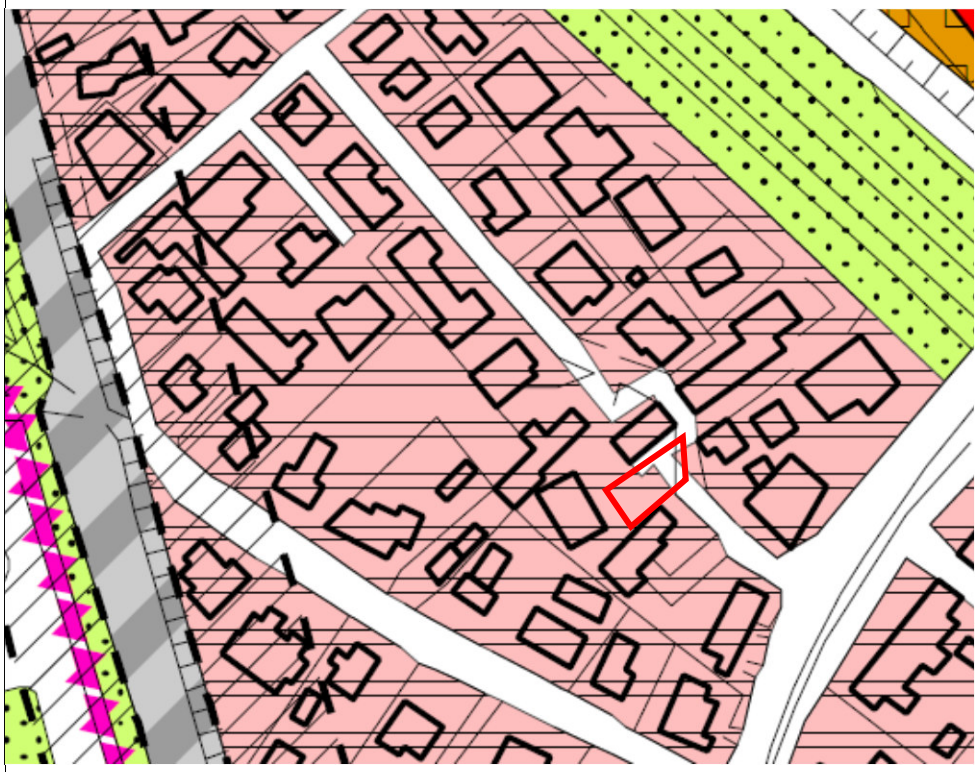
RICHIESTA N°	RICHIEDENTE
3	**TOMAINI ANDREA**
ESTRATTO PRG/PI VIGENTE	
ESAME TECNICO	Si ritiene che il lotto non abbia una effettiva potenzialità edificatoria (le dimensioni non sono sufficienti per realizzare un fabbricato). L'area inoltre è parzialmente occupata dal viale di accesso all'abitazione adiacente. Si ritiene non accoglibile e non recupera suolo
PARERE TECNICO	**NON ACCOGLIBILE**

RICHIESTA N°	RICHIEDENTE					
4	**STEFFENEL ANTONIO**					
LOCALITA'/VIA	Frazione Roverdicrè				PROT	DATA
CATASTO	FG	**26**	MAPP	**2154**	**27776**	**2018**
TIPO DI RICHIESTA	**VARIANTE VERDE**				ATO	

ZTO PI VIGENTE: B4 residenziale estensiva di completamento

ESTRATTO GOOGLE EARTH

RICHIESTA N°	RICHIEDENTE
4	**STEFFENEL ANTONIO**
ESTRATTO CATASTALE	
ESTRATT AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	

RICHIESTA N°	RICHIEDENTE
4	**STEFFENEL ANTONIO**
ESTRATTO PRG/PI VIGENTE	
ESAME TECNICO	Si ritiene che il lotto non abbia una effettiva potenzialità edificatoria (le dimensioni non sono sufficienti per realizzare un fabbricato). L'area inoltre è parzialmente occupata dal viale di accesso all'abitazione adiacente. Si ritiene non accoglibile e non recupera suolo.
PARERE TECNICO	**NON ACCOGLIBILE**

RICHIESTA N°	RICHIEDENTE					
5	**NOGARIS FLAVIO**					
LOCALITA'/VIA	Frazione S. Apollinare				PROT	DATA
CATASTO	FG	**5**	MAPP	**74 parte 292 parte**	**53898**	**2018**
TIPO DI RICHIESTA	**VARIANTE VERDE**				ATO	

ZTO PI VIGENTE: E4a – agricola a diffuso carattere insediativo

ESTRATTO GOOGLE EARTH

RICHIESTA N°	RICHIEDENTE
5	**NOGARIS FLAVIO**

ESTRATTO CATASTALE

ESTRATTO AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

RICHIESTA N°	RICHIEDENTE
5	**NOGARIS FLAVIO**
ESTRATTO PRG/PI VIGENTE	
ESAME TECNICO	Diventa zona agricola e recupera suolo per un totale di **mq 1125**.
PARERE TECNICO	**ACCOGLIBILE**
ESTRATTO PRG/PI VARIANTE	

RICHIESTA N°	RICHIEDENTE					
6	**FERRARI LUCIANO**					
LOCALITA'/VIA	Frazione Boara Polesine				PROT	DATA
CATASTO	FG	**11**	MAPP	**952**	**66221**	**2018**
TIPO DI RICHIESTA	**VARIANTE VERDE**				ATO	

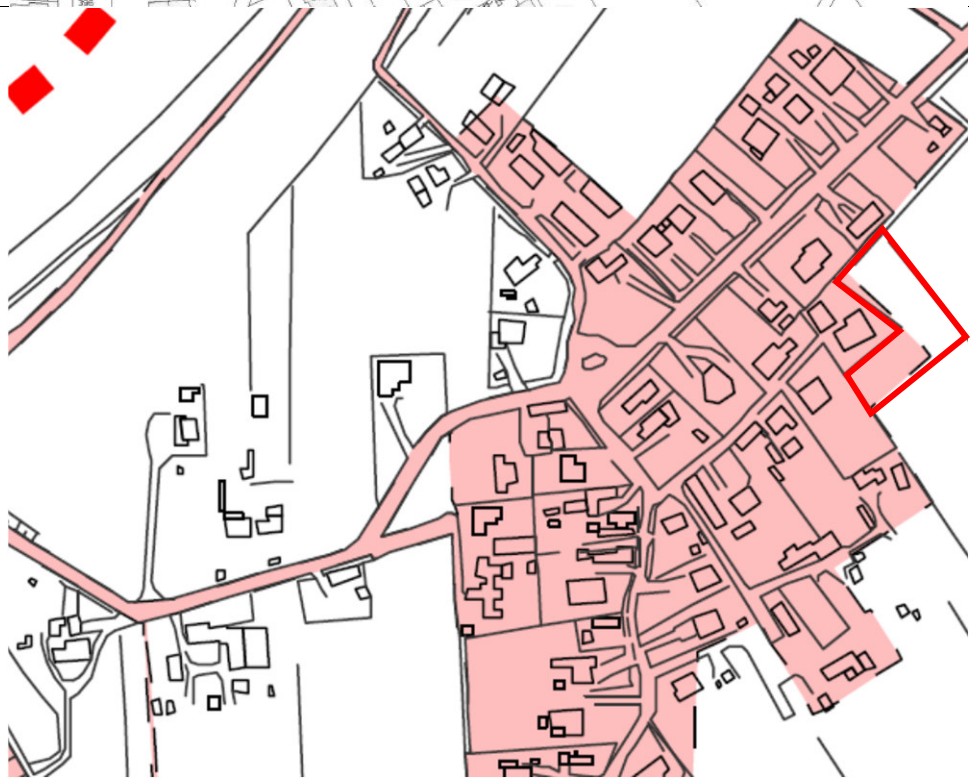
ZTO PI VIGENTE: E4a – agricola a diffuso carattere insediativo

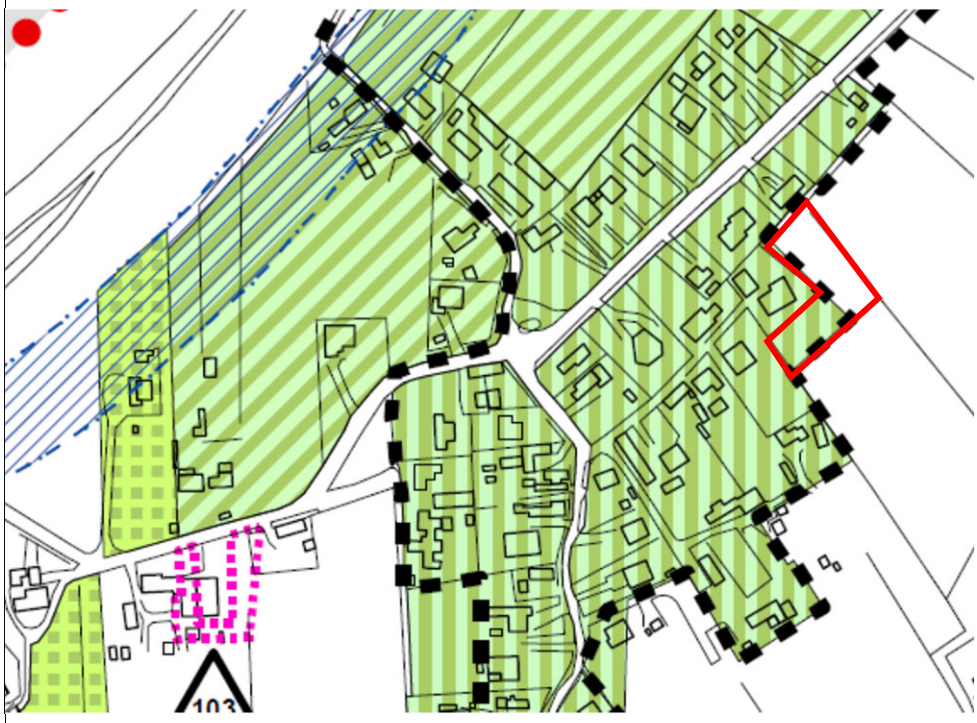
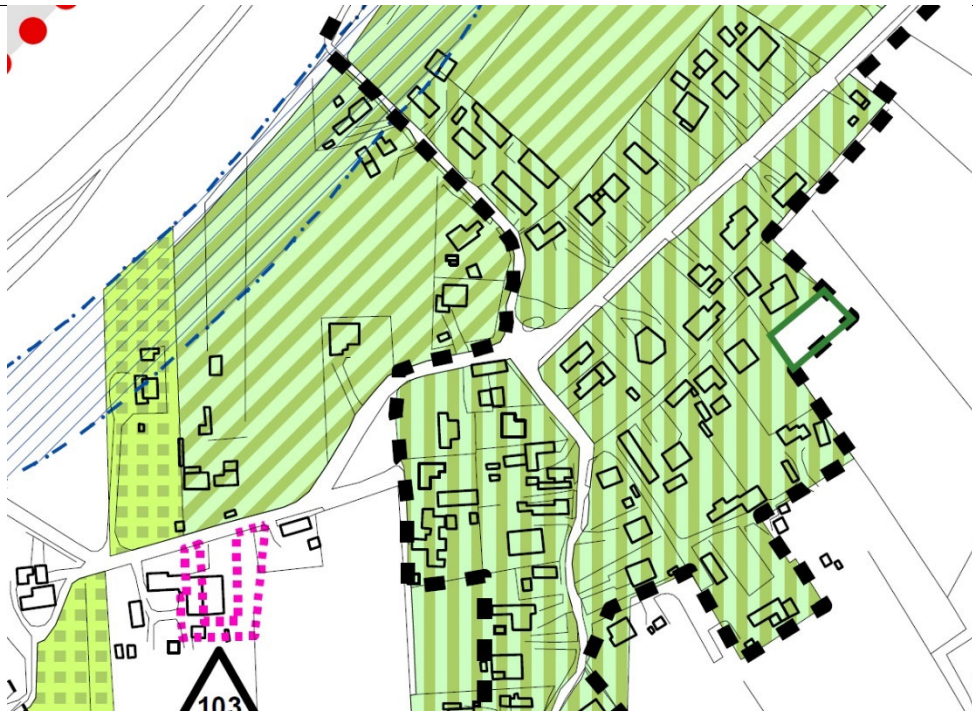
ESTRATTO GOOGLE EARTH

RICHIESTA N°	RICHIEDENTE
6	**FERRARI LUCIANO**

ESTRATTO CATASTALE

ESTRATTO AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA



RICHIESTA N°	RICHIEDENTE
6	**FERRARI LUCIANO**
ESTRATTO PRG/PI VIGENTE	
ESAME TECNICO	Diventa zona agricola e recupera suolo per un totale di **mq 904**.
PARERE TECNICO	**ACCOGLIBILE**
ESTRATTO PRG/PI VARIANTE	

RICHIESTA N°	RICHIEDENTE					
7	**GEREMIA GIUSEPPE**					
LOCALITA'/VIA	Frazione Boara Polesine				PROT	DATA
CATASTO	FG	**9**	MAPP	**1298, 1044**	**68656**	**2018**
TIPO DI RICHIESTA	**VARIANTE VERDE**				ATO	

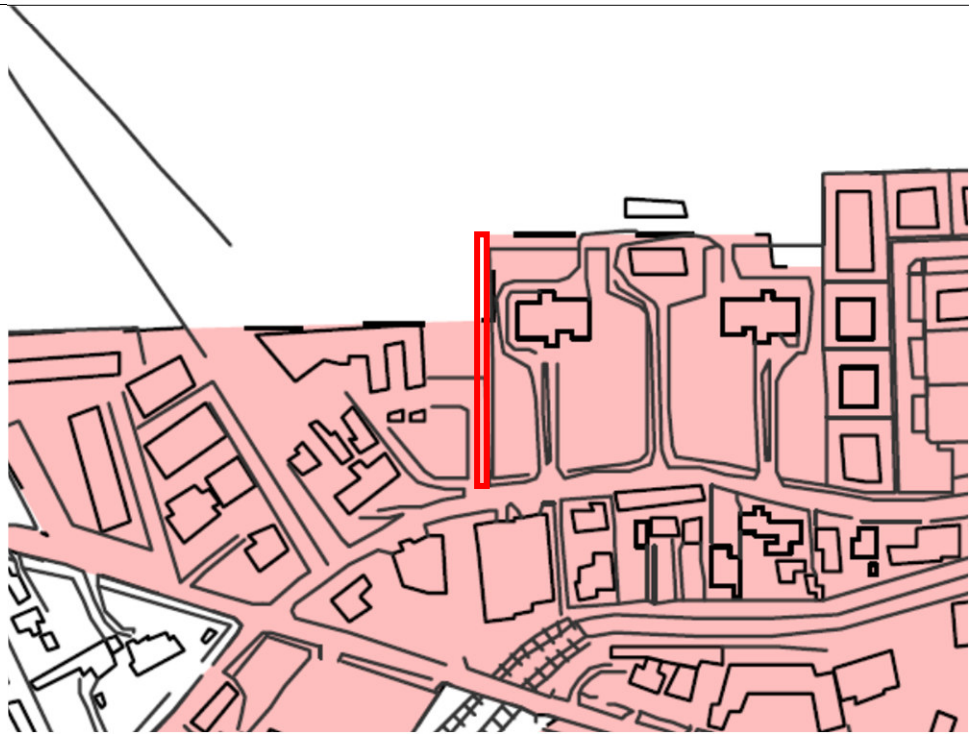
ZTO PI VIGENTE: B4 – Residenziale estensiva di completamento

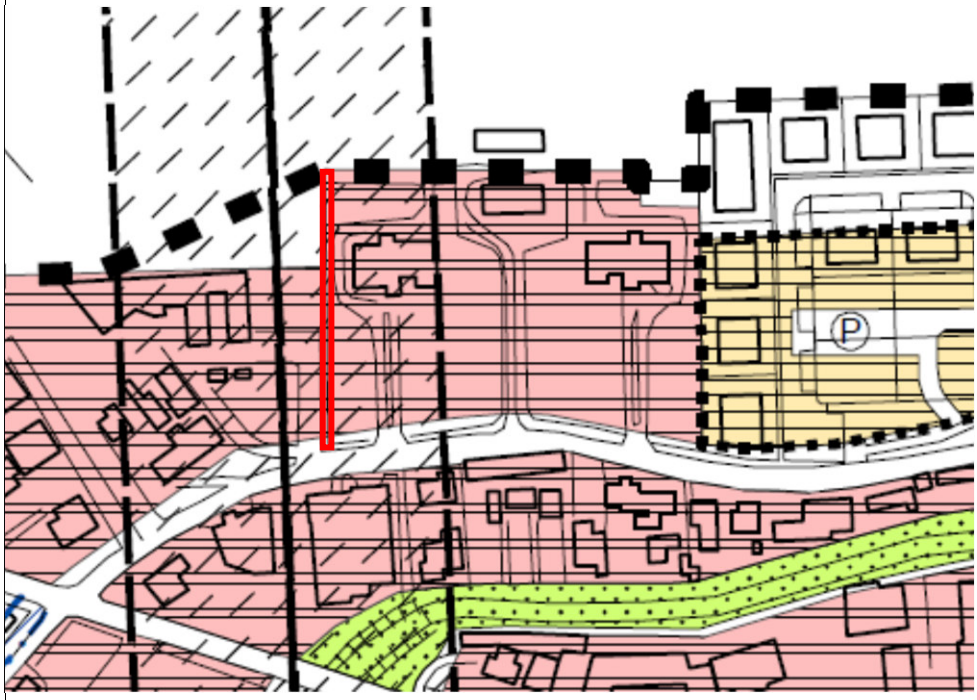
ESTRATTO GOOGLE EARTH

RICHIESTA N°	RICHIEDENTE
7	**GEREMIA GIUSEPPE**

ESTRATTO CATASTALE

ESTRATTO AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA



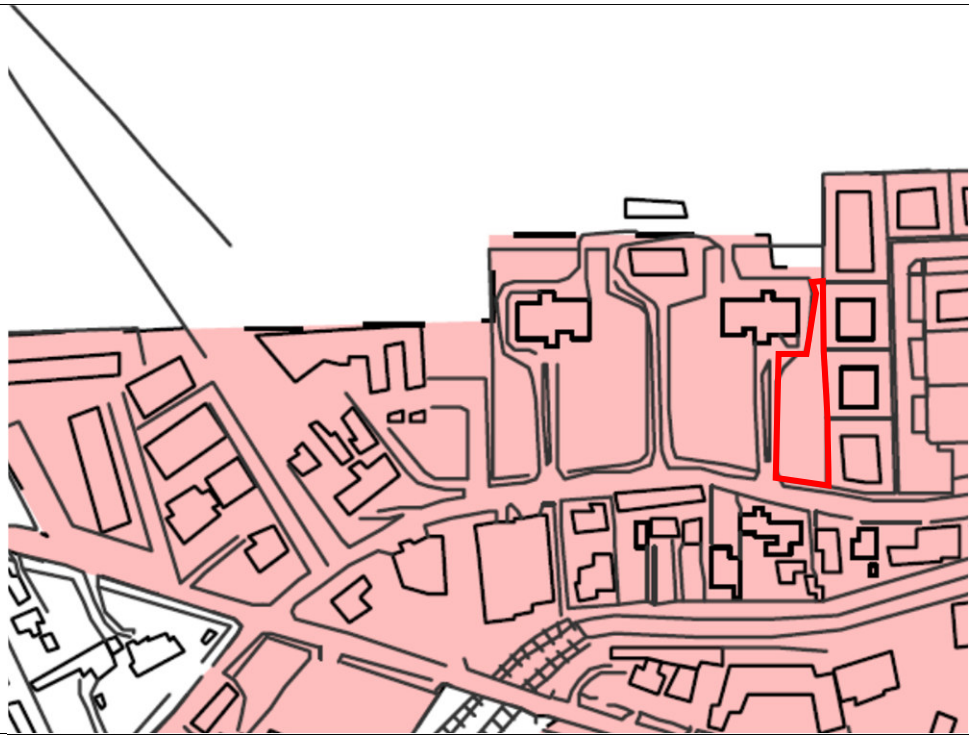
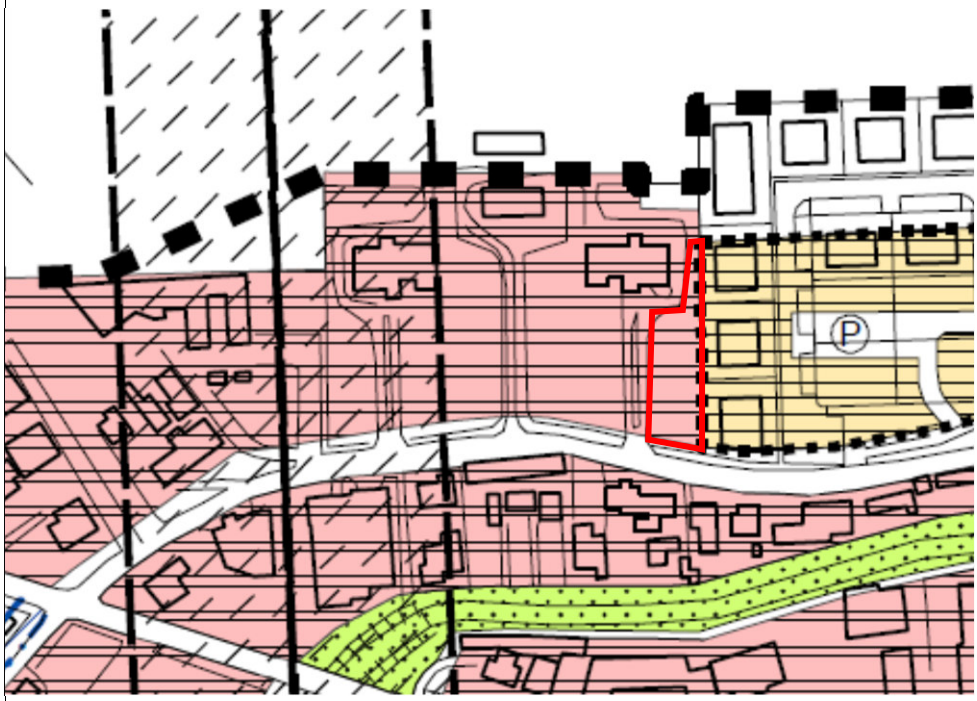
RICHIESTA N°	RICHIEDENTE
7	**GEREMIA GIUSEPPE**
ESTRATTO PRG/PI VIGENTE	
ESAME TECNICO	L'area non ha le caratteristiche per essere considerata una variante verde. Rientra tra i criteri di esclusione in quanto pertinenza di edifici esistenti e già urbanizzata.
PARERE TECNICO	**NON ACCOGLIBILE**

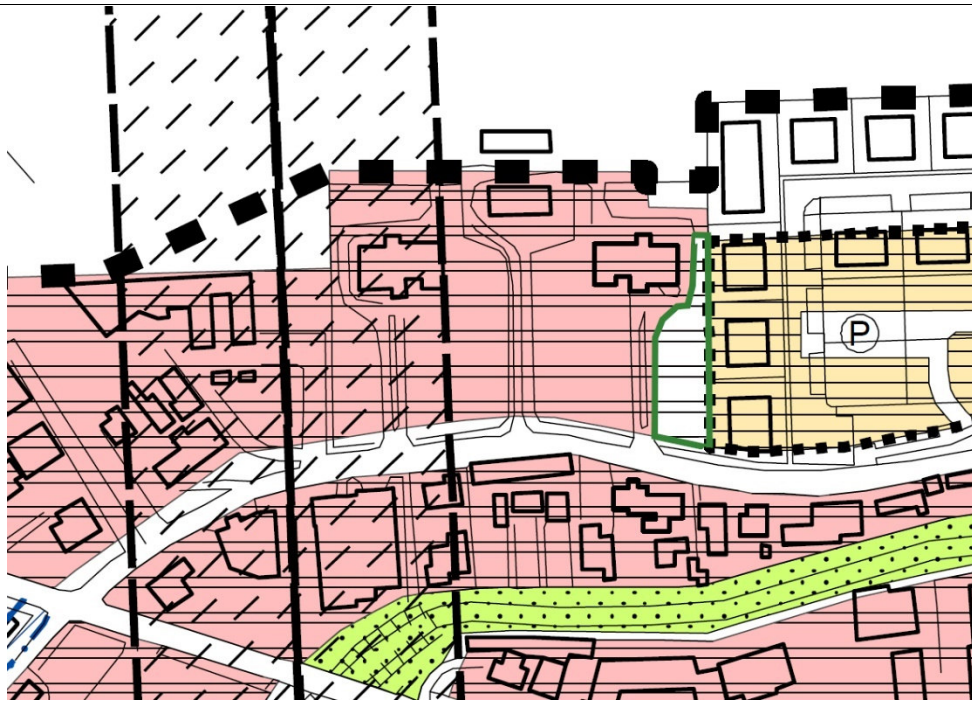
RICHIESTA N°	RICHIEDENTE					
8	**GEREMIA ANTONIO GALILEO**					
LOCALITA'/VIA	Gaspare Campo				PROT	DATA
CATASTO	FG	**9**	MAPP	**928, 934**	**68657**	**2018**
TIPO DI RICHIESTA	**VARIANTE VERDE**				ATO	

ZTO PI VIGENTE: B4 – Residenziale estensiva di completamento

ESTRATTO GOOGLE EARTH

ESTRATTO CATASTALE

RICHIESTA N°	RICHIEDENTE
8	**GEREMIA ANTONIO GALILEO**
ESTRATTO AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	
ESTRATTO PRG/PI VIGENTE	
ESAME TECNICO	L'area è pertinenza di un edificio esistente, tuttavia, date le dimensioni presenta una propria potenzialità edificatoria. L'istanza si ritiene accoglibile, ma non recupera suolo in quanto rimane area consolidata essendo interna al consolidato
PARERE TECNICO	**ACCOGLIBILE**

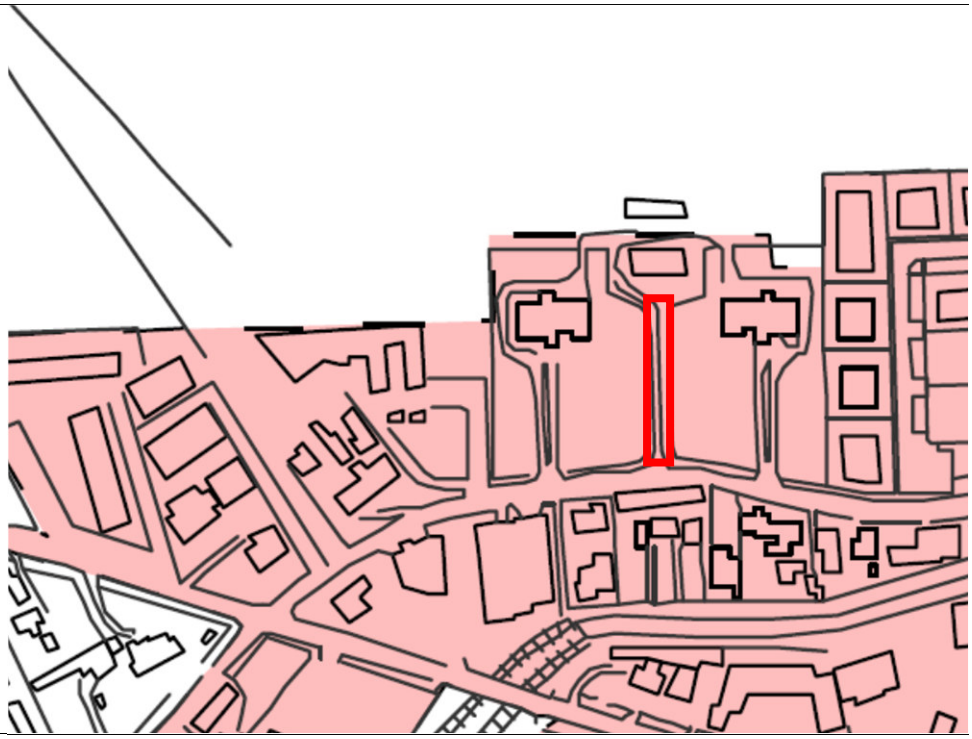
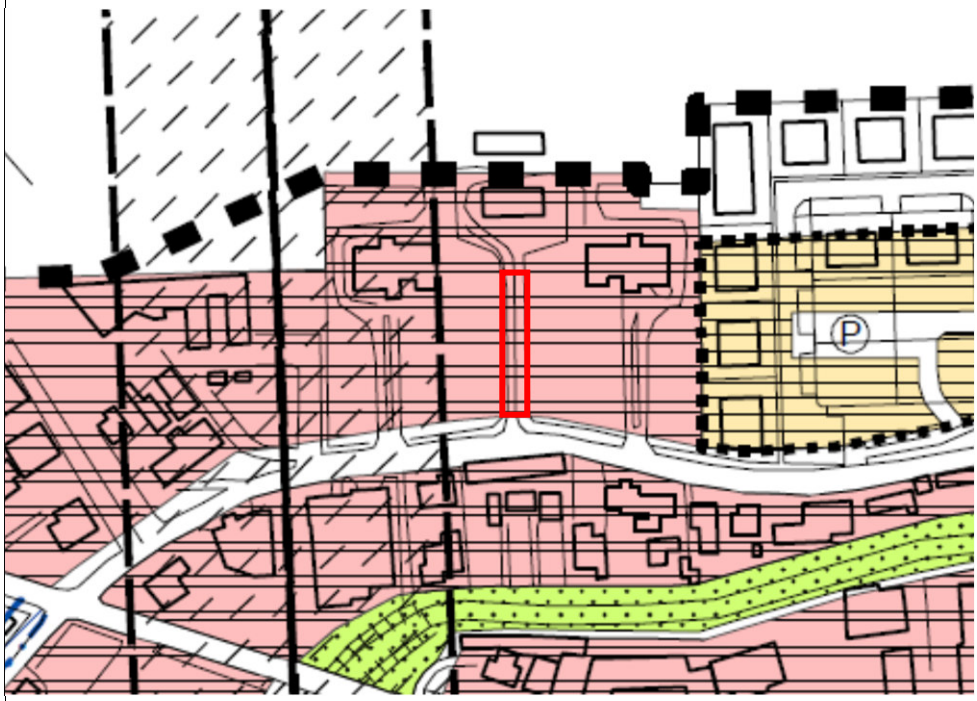
RICHIESTA N°	RICHIEDENTE
8	**GEREMIA ANTONIO GALILEO**
ESTRATTO PRG/PI VARIANTE	

RICHIESTA N°	RICHIEDENTE					
9	**GEREMIA ANTONIO GALILEO**					
LOCALITA'/VIA	Frazione Boara Polesine				PROT	DATA
CATASTO	FG	**9**	MAPP	**781**	**68658**	**2018**
TIPO DI RICHIESTA	**VARIANTE VERDE**				ATO	

ZTO PI VIGENTE: B4 – Residenziale estensiva di completamento

ESTRATTO GOOGLE EARTH

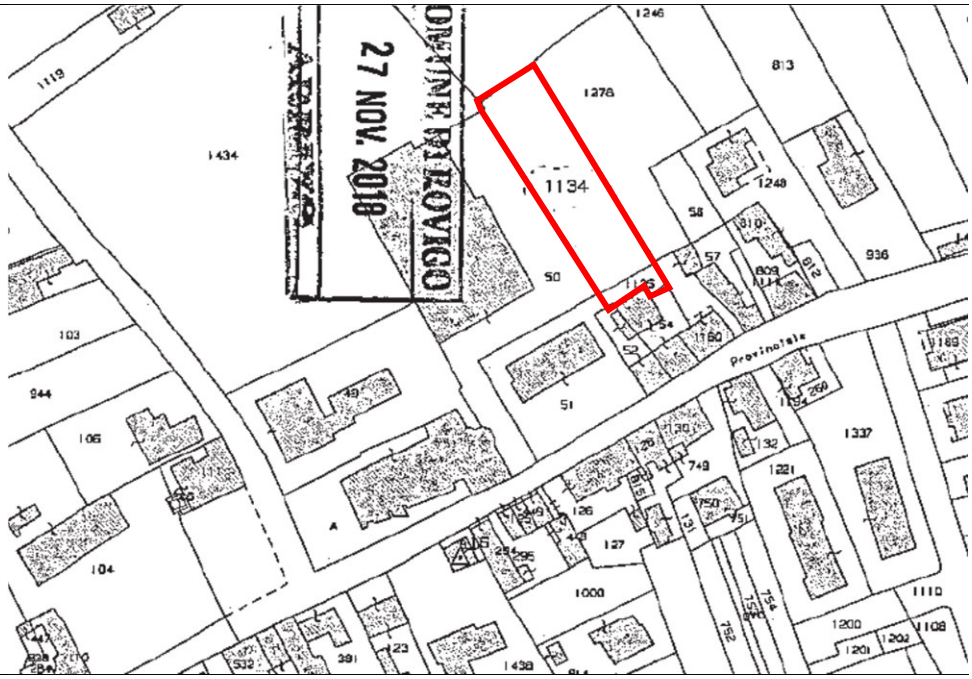
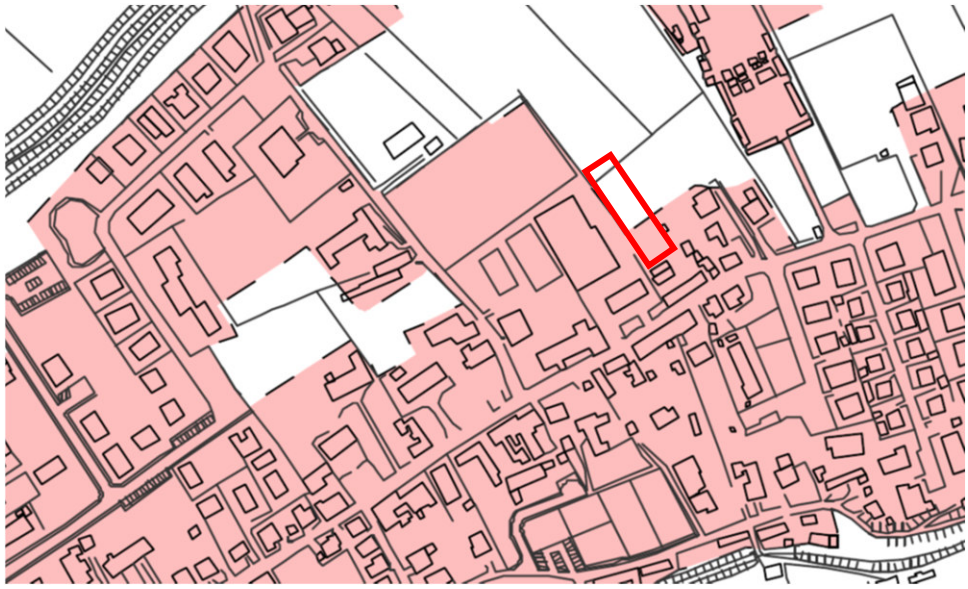
ESTRATTO CATASTALE

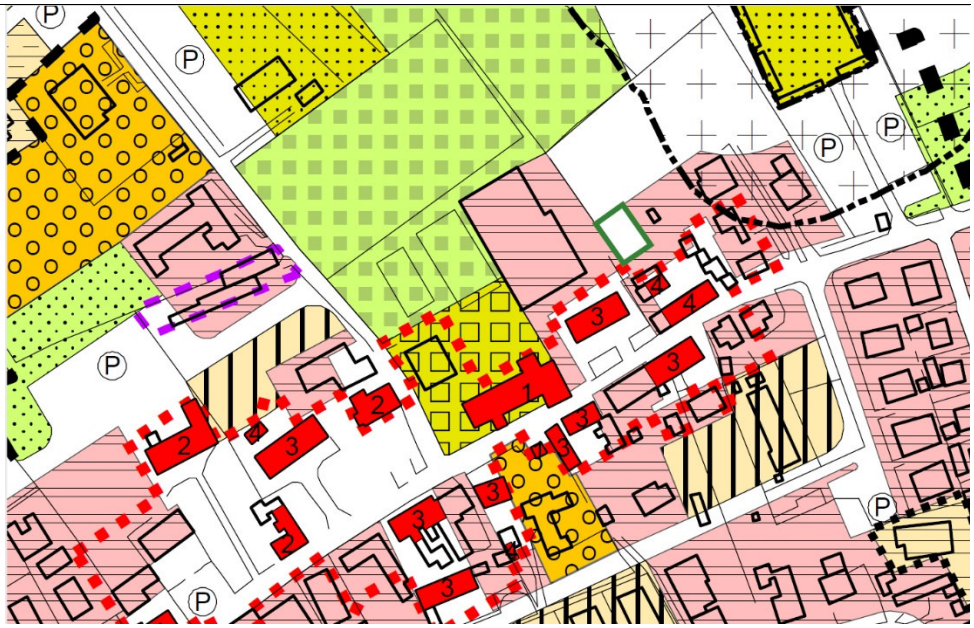
RICHIESTA N°	RICHIEDENTE
9	**GEREMIA ANTONIO GALILEO**
ESTRATTO AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	
ESTRATTO PRG/PI VIGENTE	
ESAME TECNICO	L'area non ha le caratteristiche per essere considerata una variante verde. Si tratta chiaramente di pertinenza di edificio esistente.
PARERE TECNICO	**NON ACCOGLIBILE**

RICHIESTA N°	RICHIEDENTE					
10	**VISENTINI CHIARA**					
LOCALITA'/VIA	Frazione Boara Polesine				PROT	DATA
CATASTO	FG	**4**	MAPP	**1195 parte 1134 parte**	**74740**	**2018**
TIPO DI RICHIESTA	**VARIANTE VERDE**				ATO	

ZTO PI VIGENTE: B4 – Residenziale estensiva di completamento

ESTRATTO GOOGLE EARTH

RICHIESTA N°	RICHIEDENTE
10	**VISENTINI CHIARA**
ESTRATTO CATASTALE	
ESTRATTO AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	

RICHIESTA N°	RICHIEDENTE
10	**VISENTINI CHIARA**
ESTRATTO PRG/PI VIGENTE	
ESAME TECNICO	Si ritiene accoglibile solo per il mappale 1134. L'altro mappale è pertinenza del fabbricato. La modifica recupera suolo per un totale di **mq 334**.
PARERE TECNICO	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**
ESTRATTO PRG/PI VARIANTE	

RICHIESTA N°	RICHIEDENTE					
11	**MERCURIATI GABRIELE**					
LOCALITA'/VIA	Frazione Borsea				PROT	DATA
CATASTO	FG	**10**	MAPP	**315 parte**	**20776**	**2019**
TIPO DI RICHIESTA	**VARIANTE VERDE**				ATO	

ZTO PI VIGENTE: D

ESTRATTO GOOGLE EARTH

ESTRATTO CATASTALE

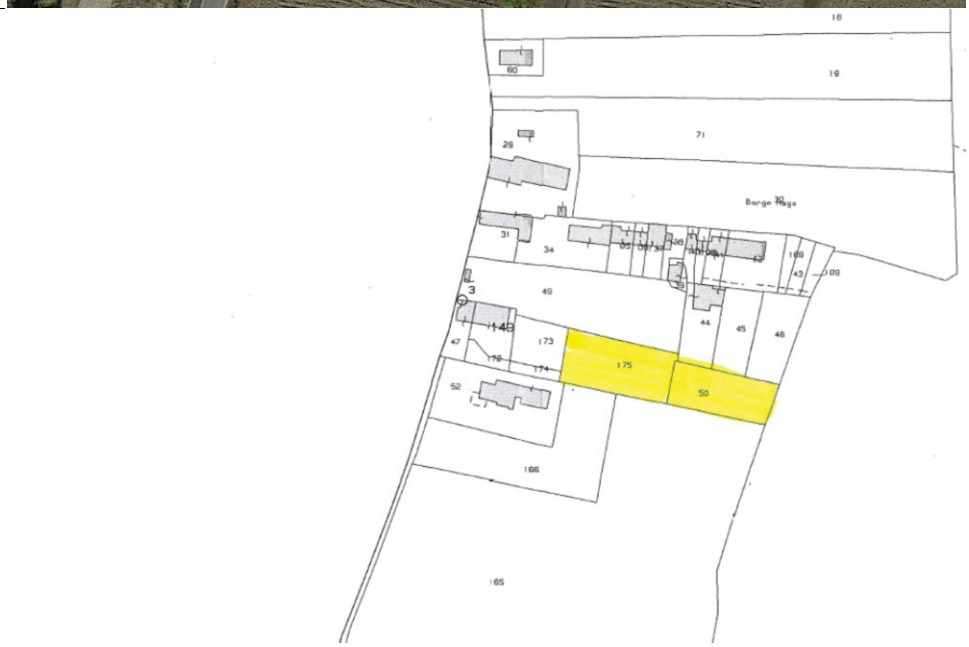
RICHIESTA N°	RICHIEDENTE
11	**MERCURIATI GABRIELE**
ESTRATTO AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATO	
ESTRATTO PRG/PI VIGENTE	
ESAME TECNICO	L'area oggetto di richiesta non è tutta la proprietà, ma solamente la parte di mappale che rientra in ZTO D. In seguito il privato ha presentato istanza di variante generale al PI per riclassificare tutta l'area in E4. Con comunicazione del 22.12.22 prot. n. 93107/2022 ha ritirato la manifestazione di Variante Verde.
PARERE TECNICO	**RITIRATA**

RICHIESTA N°	RICHIEDENTE					
12	**GROPPO DIEGO**					
LOCALITA'/VIA	Frazione Grignano Polesine				PROT	DATA
CATASTO	FG	**10**	MAPP	**175, 50**	**29769**	**2021**
TIPO DI RICHIESTA	**VARIANTE VERDE**				ATO	

ZTO PI VIGENTE: E4a zona agricola a diffuso carattere insediativo

ESTRATTO GOOGLE EARTH

ESTRATTO CATASTALE



RICHIESTA N°	RICHIEDENTE
12	**GROPPO DIEGO**
ESTRATTO AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	
ESTRATTO PRG/PI VIGENTE	
ESAME TECNICO	l'area è attualmente zona agricola. Nel prg è presente un errore cartografico. l'istanza non è quindi pertinente e si demanda alla variante generale al PI per la correzione dell'errore cartografico. Non si recupera consumo di suolo.
PARERE TECNICO	**NON ACCOGLIBILE**

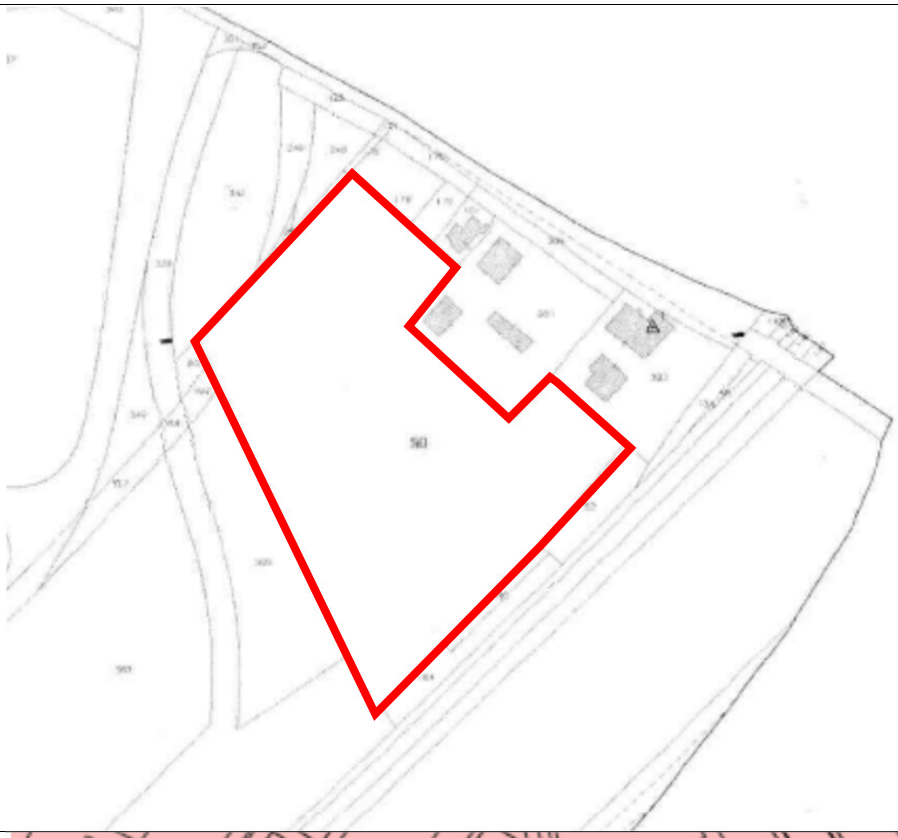
RICHIESTA N°	RICHIEDENTE					
13	**CHIARION NOEMI, CHIARION MARIANO**					
LOCALITA'/VIA	Frazione Borsea				PROT	DATA
CATASTO	FG	**11**	MAPP	**50**	**58153**	**2020**
TIPO DI RICHIESTA	**VARIANTE VERDE**				ATO	

ZTO PI VIGENTE: D5A-PP Zone per attrezzature produttive e portuali. La superficie dichiarata dal privato è di mq 13545.

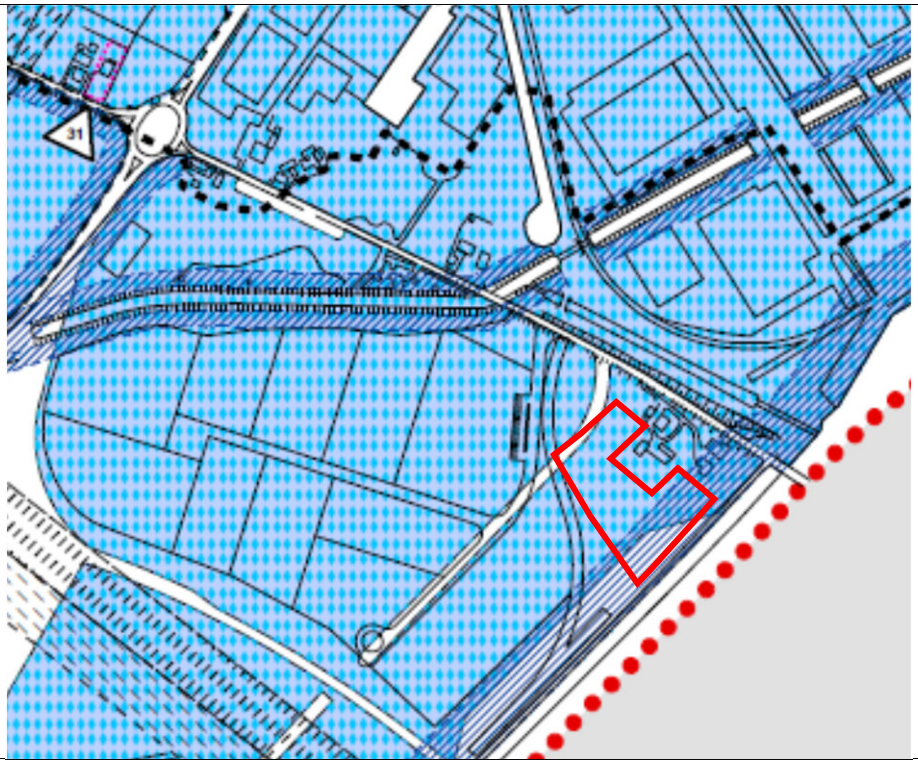
ESTRATTO GOOGLE EARTH

RICHIESTA N°	RICHIEDENTE
13	**CHIARION NOEMI, CHIARION MARIANO**

ESTRATTO CATASTALE



ESTRATTO AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

RICHIESTA N°	RICHIEDENTE
13	**CHIARION NOEMI, CHIARION MARIANO**
ESTRATTO PRG/PI	
ESAME TECNICO	La richiesta non è accoglibile in quanto l'area è parte integrante di un piano attuativo.
PARERE TECNICO	**NON ACCOGLIBILE**

Come specificato per ciascuna singola richiesta, solo le aree che sono comprese nel perimetro dell'ambito consolidato influiscono sulla disponibilità di suolo di cui alla LR 14/2017. Pertanto, riassumendo le diverse richieste, il quadro delle superfici interessate è il seguente:

RICH. N.	RICHIEDENTE	PARERE TECNICO	SUOLO RECUPERATO (mq)
1	VALIER BERNARDO	ACCOGLIBILE	0
2	RIZZI ARMANDO	ACCOGLIBILE	0
3	TOMAINI ANDREA	NON ACCOGLIBILE	0
4	STEFFENEL ANTONIO	NON ACCOGLIBILE	0
5	NOGARIS FLAVIO	ACCOGLIBILE	1.125
6	FERRARI LUCIANO	ACCOGLIBILE	904
7	GEREMIA GIUSEPPE	NON ACCOGLIBILE	0
8	GEREMIA ANTONIO GALILEO	ACCOGLIBILE	0
9	GEREMIA ANTONIO GALILEO	NON ACCOGLIBILE	0
10	VISENTINI CHIARA	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	334
11	MERCURIATI GABRIELE	RITIRATA	0
12	GROPPO DIEGO	NON ACCOGLIBILE	0
13	CHIARION NOEMI, CHIARION MARIANO	NON ACCOGLIBILE	0
		TOTALE	**2.363**

Complessivamente il suolo precedentemente occupato da previsioni urbanistiche che sottraggono suolo e che viene reso disponibile dall'accoglimento delle richieste di Variante Verde è di **2.363 mq**.

DIMENSIONAMENTO

BILANCIO CONSUMO DI SUOLO

Rispetto al bilancio sul consumo di suolo con la presente Variante si inseriscono le seguenti modifiche:

- modifica PIRUEA 34, non incide sul consumo di suolo in quanto interna al perimetro di PIRUEA già incluso tra gli ambiti di urbanizzazione consolidata;
- una nuova zona edificabile corrispondente all'area di via Concilio Vaticano II. La nuova area incide per:
  - **2290 mq** di consumo di suolo calcolati sulla somma di superficie edificabile e relativi standard primari
  - **810 mq** corrispondenti all'opera pubblica che viene ceduta e realizzata e che sarà utilizzata come verde pubblico;
- recepimento delle Varianti Verdi con il quale viene restituita una quantità di suolo pari a **2363 mq**.

In sostanza la differenza tra suolo recuperato e suolo impegnato con le nuove previsioni dà un esito negativo pari a **-741 mq**, il surplus costituisce consumo di suolo solo dal punto di vista della classificazione urbanistica, di fatto corrisponde ad un'area attualmente agricola con superficie a verde seminaturale che sarà destinata a parco ad uso pubblico senza alcun intervento che ne modifichi la permeabilità.

BILANCIO ABITANTI TEORICI

Nel valutare le variazioni apportate con la Variante al numero degli abitanti teorici va tenuto conto che:

- le modifiche apportate al PIRUEA 34 non modificano i volumi edificabili, pertanto, non sono rilevanti ai fini del calcolo degli abitanti teorici;
- le Varianti Verdi accolte che avevano un diritto edificatorio comportano una sottrazione nel numero degli abitanti teorici previsti dal Piano;
- la nuova area edificabile in via Concilio Vaticano II comporta un incremento degli abitanti teorici calcolato sia sul volume originato da credito edilizio sia sul nuovo volume introdotto con la Variante.

Il bilancio tra abitanti teorici in diminuzione e in aumento porta al conteggio di cui alla tabella che segue:

TIPO	N.	SUPERFICIE INTERESSATA	VOLUME	ABITANTI TEORICI
		mq	mc	n.
Variante Verde	1	52.059	-	-
Variante Verde	2	4.433	8.866	59
Variante Verde	5	1.125	-	-
Variante Verde	6	904	600	4
Variante Verde	8	980	1.960	13
Variante Verde	10	419	628	4
				-80
nuova ZTO C2		2.090	3.603	**+24**
bilancio				**-56**