COMUNE DI ROVIGO

P.A.T.

VARIANTE SEMPLIFICATA

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO **art. 14 bis L.R. 11/2004**

NORME TECNICHE

comparazione

il Sindaco
EDOARDO GAFFEO

l'Assessore all'urbanistica
LUISA CATTOZZO

il dirigente all'Urbanistica
Ing. Christian Scalabrin

il progettista
Dott. Mauro Costantini urbanista

PAT variante n. 2 per correzioni cartografiche e normative ai sensi dell'art. 14 bis della L.R. 11/2004

Estratti comparativi delle modiche

Di seguito sono riportati gli articoli delle Norme Tecniche del PAT, con evidenziate in rosso le parti aggiunte e barrate le parti stralciate.

Gli articoli sono riportati secondo la sequenza dell'indice delle NT vigenti.

Per il testo completo si rinvia all'elaborato "Norme Tecniche" variante n. 2

Art. A3 - Norme specifiche per il PI (flessibilità)

DIRETTIVE

3.1 Il PI potrà prevedere limitate modifiche alle indicazioni di PAT, purché non vengano sostanzialmente modificati i contenuti e indirizzi dello stesso e siano rispettati gli obiettivi di sostenibilità definiti nel processo di VAS.

3.2 Non sono quindi da considerarsi varianti al PAT le seguenti modifiche:
- il recepimento dei contenuti della pianificazione sovraordinata che comportino automatica variazione degli strumenti urbanistici comunali;
- l'introduzione di norme che comportino automatica variazione degli strumenti urbanistici;
- la trasposizione tra ATO delle capacità edificatorie fino ad un massimo del 5%, per singola destinazione e nel rispetto del dimensionamento complessivo del PAT;
- la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, secondo le procedure previste dal DPR 8 giugno 2001, n. 327 e dalla legge regionale 7 novembre 2003, n. 27.

3.3 Il PI, in conseguenza del dettaglio di scala e per consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio ed una compatta e lineare composizione dei margini urbani, potrà discostarsi limitatamente dai perimetri delineati dal PAT – ed unicamente alle singole "aree di urbanizzazione consolidata" e di "edificazione diffusa" alle seguenti condizioni:

1. nel rispetto del limite quantitativo di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo determinata dal PAT, e del dimensionamento complessivo previsto per l'ATO di appartenenza;
2. sono escluse dalle presenti modifiche le aree interessate da "invarianti" e le aree classificate in "valori e tutele" rispettivamente nella tavola 2 e nella tavola 4 del PAT;
3. possono, altresì, essere considerati compatibili in sede di PI, modesti scostamenti al perimetro delle "aree di urbanizzazione consolidata" e all'"edificazione diffusa" che siano funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti, con relative aree di pertinenza o di completamento ~~posti~~ in contiguità con il tessuto consolidato esistente e per il miglioramento e riqualificazione dei margini urbani.

3.4 Le suddette variazioni in sede di PI dovranno avvenire in ogni caso nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo, del dimensionamento complessivo del PAT, impedendo la costruzione a nastro lungo le direttrici di traffico di interconnessione tra aggregati insediativi, e avuto cura di verificare non si verifichino fenomeni di saldatura tra gli aggregati insediativi stessi e che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica."

(NT pag.11)

Art. E3. Aree di Edificazione diffusa

Rif. Legislativo: Art.13, L.R. 11/2004
Rif.:Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

3.5 La presente norma sostituisce per le parti difformi ed integra l'art.59 delle NTA del P.R.G. Il P.I., nella normativa delle aree prive di edificazione, dovrà osservare le seguenti regole che andranno a modificare ed integrare l'art.59 :

1. Non sono consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere residenziale.
2. Il lotto d'intervento dovrà essere > 600 mq, potrà essere formato da più mappali confinanti della stessa proprietà ed avere forma geometrica regolare.
3. Porre particolare attenzione all'orientamento degli edifici (asse bioclimatico Est-Ovest) al fine di migliorarne il consumo energetico e la qualità abitativa.

3. bis Porre particolare attenzione alla qualità architettonica riferendo la progettazione al Prontuario di cui al c.5 lett. d Art. 17 L.R. 11/04, in relazione alle tipologie e all'inserimento nel contesto di limite urbano.

4. Prevedere, per tutti i nuovi edifici confinanti con il verde agricolo un'adeguata zona di mitigazione, costituita da alberatura autoctona a foglie caduche (filare) posta sul lato sud o est dell'intervento e a foglie non caduche poste a nord o nella direzione prevalente dei venti invernali, al fine di favorire l'inserimento di tali edifici nel contesto territoriale circostante e a mitigare il microclima esterno con effetti positivi sul microclima interno degli stessi.
5. Garantire un adeguato e funzionale accesso carrabile dalla strada pubblica, qualora previsto, con meccanismo di automazione per l'apertura del cancello del passo carraio al fine di velocizzare e facilitare la manovra di entrata dalla strada comunale stessa.
6. Gli impianti quali caldaie e condizionatori, posti sui prospetti visibili dalla strada comunale dovranno essere opportunamente mascherati.
7. Prevedere una fascia lungo la strada da destinare a verde e/o parcheggio di 5ml. di profondità, di proprietà privata ad uso pubblico, da normare con atto unilaterale d'obbligo, nel qual caso, per consentire la corretta e completa realizzazione degli interventi edilizi previsti si potrà derogare dal distacco dal verde o parcheggio.
8. In caso di più edifici affiancati l'ufficio tecnico individuerà l'allineamento obbligatorio rispetto alla strada comunale principale; al fine di consentire la corretta e completa realizzazione degli interventi edilizi previsti si potrà andare in deroga dal distacco dal verde o parcheggio.
9. La pavimentazione dei parcheggi privati ad uso pubblico sarà del tipo "prato armato" con elementi in resina termoplastica.
10. L'illuminazione esterna, dovrà rispettare i criteri antinquinamento luminoso e di ridotto consumo energetico contenuti nella L.R.22/97.

3.6 Sarà compito del PI provvedere alla corretta definizione del limite urbano dell'edificato, ove necessario, in relazione alle destinazioni d'uso e alle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti, nel rispetto degli obiettivi generali sopracitati di limitazione del consumo di suolo, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del PAT, della definizione delle previsioni urbanistiche, e avuto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio

ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica. Nelle more dell'approvazione del PI, ai sensi dell'art. 18 della LR 11 del 2004 e s.m.i., il PAT fa salve le destinazioni urbanistiche del vigente PRG, in ogni caso ogni modifica apportata dal PI al perimetro di tali ambiti dovrà essere adeguatamente giustificata e documentata.

3.7 Per gli ambiti contermini alle "aree urbano-rurale di mitigazione" ai fini dell'assoggettamento alla procedura VAS detti Programmi Complessi dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, alla verifica di assoggettabilità.

3.6 Sarà compito del PI provvedere alla corretta definizione del limite urbano dell'edificato, ove necessario, in relazione alle destinazioni d'uso e alle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti, o di completamento in contiguità con il tessuto esistente e per il miglioramento e riqualificazione dei margini dell'edificato e comunque entro il limite massimo di modifica del 5% della superficie della zona individuata nel P.I., nel rispetto degli obiettivi generali sopracitati di limitazione del consumo di suolo, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del PAT, della definizione delle previsioni urbanistiche, e avuto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica. Nelle more dell'approvazione del PI, ai sensi dell'art. 18 della LR 11 del 2004 e s.m.i., il PAT fa salve le destinazioni urbanistiche del vigente PRG, in ogni caso ogni modifica apportata dal PI al perimetro di tali ambiti dovrà essere adeguatamente giustificata e documentata.

(NT pagg. 34 – 35)

ART. E5. Area ad Elevata Utilizzazione Agricola

Rif. Legislativo: Art.10, NTA del P.T.R.C.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

5.5 Nella zona non sono consentite nuove opere infrastrutturali privilegiando l'utilizzo della rete stradale esistente.

5.6 Fatte salve in ogni caso le disposizioni di legge in materia saranno consentiti gli interventi di realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili ~~saranno consentiti~~ in funzione e a servizio dell'attività agricola esistente e a condizione che le infrastrutture in funzione di detti impianti abbiano minore impatto possibile sul territorio agricolo interessato (es: linee elettriche interrate, ecc.).

5.7 Per gli interventi ricadenti in questa zona dovranno essere rispettate le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, per il recupero o riordino di quelle esistenti come previste nel prontuario del P.I.

5.8 Il P.I. dovrà stabilire le regole per garantire che eventuali interventi edilizi residenziali, come previsti dall'art.44 della LR 11/04, non contrastino con gli obiettivi sopraelencati e non interferiscano con il mantenimento delle diverse componenti del paesaggio agrario nel quale s'insedieranno.

5.9 Tutti gli interventi dovranno rispettare i contenuti del Regolamento Comunale per la difesa dell'assetto idraulico del territorio approvato con deliberazione di C.C. n°35 del 9 maggio 2008.

(NT pag. 37)

Art. E8. Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004
Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità
Tav. 4/A – Carta della Trasformabilità – centro storico

8.3 In tali ambiti il P.I. subordinerà gli interventi di iniziativa privata alla approvazione di un P.U.A., in conformità con i contenuti e i parametri gli indici posti dalle schede di intervento; per quanto riguarda gli edifici ricadenti nel centro storico si deve fare riferimento alla normativa specifica per tale area riportata nel titolo V.

(NT pag. 40)

Art. E11. Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi

Rif. Legislativo: Art., L.R. 11/2004
Rif.: Tav. 4 – Carta della Trasformabilità
Tav. 4/A – Carta della Trasformabilità – centro storico

DIRETTIVE

11.1 L'Amministrazione Comunale di Rovigo è impegnata in un percorso di formazione di strumenti negoziali che ha prodotto l'approvazione di n°17 PIRUEA, ai sensi dell'art.5 della L.R.23/99, n°1 Project Financing denominato "Polo Natatorio" in corso di realizzazione. Per quanto riguarda le Società di Trasformazione Urbana (S.T.U) il Comune ha approvato con delib. di G.C. del 27.12.05 n°327 uno studio di pre-fattibilità. Nel caso si proceda alla realizzazione delle S.T.U. e queste vengano approvate successivamente alla adozione del PAT, le quote di edificabilità previste dalle STU e non conteggiate dal P.A.T. saranno sottratte al dimensionamento stabilito per le ATO nelle quali quest'ultime si trovano localizzate ed indicato nell'allegato "B" conseguentemente aggiornato.

11.2 Tali contesti comprendono:

a) ambiti territoriali già oggetto di PIRUEA approvati;
b) ambiti territoriali localizzati nello studio di pre-fattibilità delle S.T.U;
c) ambiti territoriali oggetto di Project Financing (polo natatorio);
d) ambiti territoriali di nuova previsione, esterni alla zona consolidata, finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche da individuare in sede di P.I.;
e) ambiti territoriali di nuova previsione all'interno della zona consolidata.

L'individuazione di tali ambiti non ha valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono demandate al PI e pertanto l'indicazione delle superfici a livello cartografico effettuate in tavola 4 della Trasformabilità non può costituire o comportare in alcun modo conseguimento di diritti edificatori. Il perimetro dei singoli programmi complessi andrà individuato in modo definitivo e prescrittivo in sede di piano attuativo qualora necessario, e/o accordo pubblico privato specifico e anche sulla base dell'interesse pubblico connesso con la realizzazione dell'intervento.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

11.4 In tali zone gli interventi edificatori si realizzeranno attraverso la predisposizione di Piani urbanistici attuativi di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004, anche in conseguenza a forme di concertazione e partecipazione di cui al Capo II della L.R. 11/2004, o in attuazione di quanto previsto dall'art. 26 della legge medesima.
Il volume massimo assegnato è pari al 50% del volume derivante dalla superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo nel Comune di Rovigo, definita con Decreto del Direttore della Pianificazione territoriale n. 157 del 09/10/2019.
Come indicato all'Art.2 par.2.2., l'individuazione di tali ambiti non ha valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono demandate al PI e pertanto l'indicazione delle superfici a livello cartografico non può costituire o comportare in alcun modo conseguimento di diritti edificatori.
In sede di P.I. andranno valutate le condizioni per la coerenza e compatibilità complessiva dell'attuazione per comparti o stralci funzionali anche in relazione al percorso di concertazione e partecipazione richiamato.

11.5 Le aree di cui al presente articolo, qualora non già precedentemente normate da PUA, sono soggette a perequazione urbanistica.

11.6 Nelle more dell'approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono , nelle aree di riqualificazione e riconversione, non pianificate con strumenti urbanistici attuativi vigenti, sono ammessi interventi nei limiti di cui alla lett. d), art. 3, comma 1, D.P.R. 380/2001 e senza aumento della superficie di calpestio oltre il 20% di quella esistente.

11.7 Le quote di edificabilità previste dai PIRUEA ed inserite nell'allegato "B" dovranno essere aggiornate sulla base delle definitive approvazioni.

11.8 In sede di redazione dei Piani complessi nelle prescrizioni normative del bando che verrà pubblicato dall'Amm. Comunale, per i proponenti sarà obbligatorio uno studio del verde redatto da specialista (agronomo o forestale) che terrà conto di tutte le funzioni richieste in sede di pianificazione territoriale (verde ricreativo, sportivo, di mitigazione, ornamentale, tampone/cuscinetto ecc., di connessione ecologica).

11.9 Ai fini dell'assoggettamento alla procedura VAS detti Programmi Complessi dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, alla verifica di assoggettabilità

(NT pagg. 44 – 45)

ART. E20. attrezzature di maggior rilevanza

Rif. Legislativo: Art.13 e 31, L.R. 11/2004
Rif.: *Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità*

DIRETTIVE

20.1 Le aree interessate dal presente articolo sono quelle di maggiore rilevanza che il P.R.G. previgente destina a zona F e fanno già parte del patrimonio comunale o pubblico. Alle stesse si applicano le norme tecniche del P.R.G. fino all'approvazione delle nuove norme del P.I.

20.2 Le aree classificate dal PRG come F7 (distributori di carburante) potranno realizzare servizi integrati all'attività (bar, ristorante, alloggiamento, edicola, ecc..) il cui volume dovrà essere valutato in relazione alla zona circostante nella quale l'impianto è collocato dal P.I.

(NT pag. 53)

Art. E25. Centro Storico del capoluogo e nuovo perimetro

Rif. Legislativo: Art.13, L.R. 11/2004
Rif.: Tav. 4/a – Carta delle Trasformabilità
DIRETTIVE

25.9 AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' URBANA E TERRITORIALE

Si demanda al P.I., attraverso lo strumento del piano attuativo per gli interventi di iniziativa privata, ogni riferimento normativo che prenda anche in considerazione l'eventuale l'applicazione del credito edilizio nei casi di edifici ritenuti incongrui o ritenuti assoggettabili alla categoria della ricomposizione volumetrica nel qual caso il credito verrà utilizzato come volume addizionale.
Restano valide le previsioni contenute in strumenti attuativi già approvati.

(NT pag. 58)