REGIONE VENETO
PROVINCIA DI ROVIGO
COMUNE DI ROVIGO

ELABORATO
P.01

PIANO DEGLI INTERVENTI - Variante n. 11

ai sensi della L.R. 50 del 28.12.2012 e Allegato A DGR 1047 del 18.06.2013

Relazione Tecnica

COMUNE DI ROVIGO
Sindaco
Edoardo Gaffeo

Assessore Politiche di Pianificazione, Sviluppo del Territorio e all'Innovazione
Luisa Cattozzo

Settore urbanistica, Edilizia Privata Suap e Attività Produttive
Dirigente Ing. Christian Scalabrin
Responsabile P.O. Dott. Lorenzo Zago

MRM PLUS
Progettazione
Dott. Gianluca Malaspina | Urbanista *(capogruppo)*
Dott. Michele Miotello | Pianificatore
Dott.ssa Sara Malgaretto | Urbanista
Dott. Gianluca Ramo | Pianificatore

Adozione
con D.C.C. N. DEL
Approvazione
con D.C.C. N. DEL

Maggio 2023

INDICE

PREMESSA: LE POLITICHE SUL COMMERCIO 4
1. PERCORSO AMMINISTRATIVO 6
1.1 DOCUMENTO DEL SINDACO 6
1.2 CONCERTAZIONE E D.C.C. N. 22 del 28.03.2023 7
2. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA IN AMBITO DEL COMMERCIO 9
2.1 IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE DI COORDINAMENTO | P.T.R.C. 9
2.2 IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE | P.T.C.P. 11
2.3 LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE 13
3. LE ATTIVITA' E GLI ESERCIZI COMMERCIALI ESISTENTI 16
4. LE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE 19
5. IL CENTRO URBANO E LE AREE DI DEGRADO 23
6. CONTENUTI VARIANTE PI N. 11 26
6.1 ELENCO ELABORATI VARIANTE 27
6.2 VARIANTI PUNTUALI NORMATIVE 27

PREMESSA: LE POLITICHE SUL COMMERCIO

In Italia, nel corso degli ultimi anni, abbiamo assistito ad un processo di svuotamento dei Centri Storici che ha visto delocalizzata la loro centralità funzionale a favore dei nuovi centri commerciali realizzati in periferia. Questo fatto, insieme, ad una crisi del settore commerciale, ha promosso una revisione della normativa commerciale a livello regionale, ferma dal 2004.

L'obiettivo prioritario della nuova normativa regionale è la rivitalizzazione dei "centri storici e urbani" da attuare anche attraverso la pianificazione e regolamentazione dell'insediamento delle nuove medie e grandi strutture commerciali, da collocare prioritariamente negli ambiti di centro città e nelle aree degradate e dismesse.
Proprio queste strutture collocate all'esterno dei centri storici hanno infatti contribuito al loro svuotamento. Fondamentale è pertanto attuare una politica di riorganizzazione di funzioni nel territorio, a partire dal Centro storico e per recuperare la sua centralità originaria.

Si ritiene l'insediamento delle medie-grandi strutture possa giocare un ruolo importante al fine di avviare un processo virtuoso di recupero di ambiti degradati, alla luce delle nuove politiche di riqualificazione edilizia ed urbanistica del patrimonio edilizio e di rinaturalizzazione dei suoli per contrastare processi di urbanizzazione che tendono a consumare invece suolo, e la rete dei servizi commerciali costituisce un fattore rilevante nelle politiche di valorizzazione urbana, anche attraverso l'individuazione di modalità operative tendenti al raggiungimento di un equilibrato rapporto tra le differenti tipologie distributive con particolare attenzione al sistema degli esercizi di vicinato.
La realizzazione di superfici commerciali, soprattutto di una certa dimensione, è generatrice di impatti, sia di tipo fisico - primo fra tutti l'impatto sulle reti di viabilità e sul paesaggio - sia di tipo socioeconomico, con esternalità sia negative ma anche positive (es. generazione di risorse economiche, creazione di posti di lavoro, attrattività del luogo anche con benefici per il commercio di prossimità) come nel caso di un centro storico .

In Centro Storico dove per ovvi motivi vi è la presenza del più elevato numero di esercizi di vendita, occorre perseguire l'obiettivo strategico che consiste nella valorizzazione del cuore della città, all'insegna dell'innovazione, ma anche della valorizzazione dell'identità culturale, storica ed economica.

Le azioni da mettere in atto dovranno essere finalizzate a favorire la continuità degli itinerari commerciali, il riuso dei contenitori vuoti, un'adeguata accessibilità e segnaletica per le diverse componenti della mobilità (treno, bus, auto, ciclisti, pedoni), la riconfigurazione degli spazi pubblici, la valorizzazione degli aspetti naturali e paesaggistici. **La revisione delle NTO relativamente alle destinazioni d'uso ammesse per il centro storico opera in tal senso**.

1. PERCORSO AMMINISTRATIVO

1.1 DOCUMENTO DEL SINDACO

La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).

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 P.A.T.

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 altre otto varianti puntuali, una finalizzata al cambio di destinazione d'uso di due fabbricati (ex Liceo Celio ed ex C.U.R.), quattro alla realizzazione di opere pubbliche (strada di accesso ai servizi cimiteriali di via Oroboni, ampliamento del cimitero di Concadirame, riqualificazione urbanistica del compendio "Maddalena" e nuova strada di collegamento tra Via Concilio Vaticano II e Via Fermi), una per l'istituzione del Registro Elettronico dei Crediti Edilizi, una relativa al Centro Storico del Capoluogo ed una relativamente alla riqualificazione dell'area dell'ex depuratore di Viale Porta Po e all'area a verde pubblico sita tra Via Rizzieri e Via Tulcea.

La Variante n.11 al Piano degli Interventi ha come obiettivo l'adeguamento dello strumento urbanistico alle disposizioni della L.R. 50/2012 "Politiche per lo sviluppo del Sistema Commerciale nella REGIONE DEL Veneto" e del relativo regolamento di attuazione allegato A della D.G.R. n. 1047 del 18.06.2013.

La legge urbanistica regionale n. 11/2004 introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale di produrre, nel momento in cui intraprende la redazione del Piano degli Interventi - PI, il cosiddetto Documento del Sindaco che, sulla scorta delle indicazioni strategiche fissate dal Piano di Assetto del Territorio, deve tracciare gli obiettivi operativi della pianificazione comunale. Il Documento del Sindaco, esposto al Consiglio Comunale, rappresenta l'avvio della redazione del Piano degli Interventi, coinvolgendo, sin dall'inizio, i cittadini, gli enti pubblici, le associazioni economiche e sociali, e più in generale i portatori di interesse, il tutto affinché le scelte del Piano siano definite secondo principi di trasparenza e partecipazione.

Il Documento del Sindaco, è stato illustrato in Consiglio Comunale lo scorso 25 novembre 2021, e ha introdotto le tematiche che sono sviluppate nella Variante n. 11 Piano degli Interventi e gli obiettivi che l'Amministrazione intende perseguire.
L'Amministrazione intende definire le regole che possono ottimizzare l'assetto commerciale nel centro della città e nelle località più periferiche secondo le indicazioni della LR50/2012 e della D.G.R. n. 1047 del 18.06.2013.

Le scelte ricadranno inevitabilmente sulla definizione degli standard minimi che devono essere garantiti dalle attività commerciali, in particolare i parcheggi: una volta disciplinati le quantità minime di standard si potrà rilanciare il centro storico dal punto di vista dell'insediamento delle attività commerciali secondo regole chiare e definite.

1.2 CONCERTAZIONE E D.C.C. N. 22 del 28.03.2023

L'Amministrazione Comunale in data 11 aprile 2023 presso l' Urban Digital Center ha tenuto un incontro pubblico per illustrare i tematismi della Variante del Commercio al PI in ottemperanza all'art. 5 Concertazione e partecipazione della LR 11/04. Tale confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi concorre alla definizione degli obiettivi della Variante stessa.

La D.C.C. n. 22 del 28.03.2023 infine ha definito le dotazioni di parcheggi pubblici e/o privati a uso pubblico nel caso di insediamento di medie strutture di vendita in edifici

esistenti a destinazione commerciale situati nel centro storico del capoluogo e i criteri dello schema-tipo di convenzione.

La concertazione e la D.C:C n. 22 del 28.03.2023 hanno contribuito così alla definizione/conferma delle aree di degrado individuate come da Regolamento di cui Allegato A - D.G.R. n. 1047 del 18.06.2013 e dell'integrazione all'apparato normativo delle NTO del piano degli Interventi

2. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA IN AMBITO DEL COMMERCIO

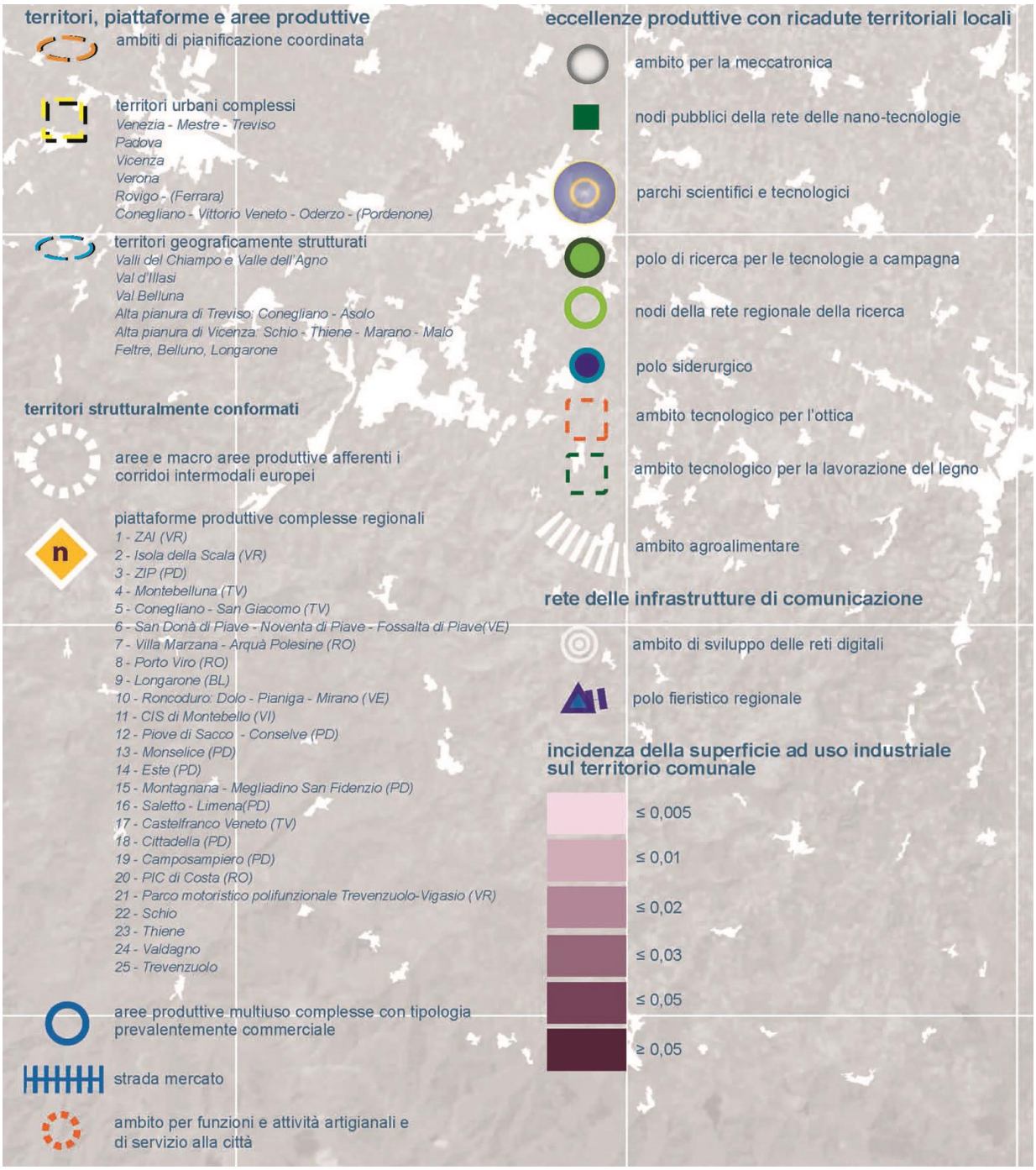
La programmazione urbanistica in ambito economico e del commercio tiene conto degli strumenti urbanistici sovraordinati oltre che allo stato di fatto dei luoghi.

Sono ora riportate le scelte pianificatorie in ambito Regionale attraverso il P.T.R.C., in ambito Provinciale attraverso il PTCP e in ambito comunale attraverso il P.R.C (P.A.T. e P.I.).

2.1 IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE DI COORDINAMENTO | P.T.R.C.

Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento della Regione Veneto è stato approvato con D.C.R. n. 62 il 30 giugno 2020 (BUR n. 107 del 17.07.20), unitamente al Rapporto Ambientale. Gli interventi proposti dal P.T.R.C. includono la valorizzazione dei parchi polifunzionali e commerciali di rango regionale e l'invenzione di nuovi nodi di servizio in grado di affiancare le imprese nelle loro attività produttive. Il P.T.R.C., secondo quanto previsto dalla legge regionale per lo sviluppo del sistema commerciale, promuove inoltre la rivitalizzazione e la riqualificazione commerciale dei centri storici e dei centri urbani e favorisce politiche condivise per l'integrazione della rete del piccolo e medio dettaglio costituita da attività di commercio specializzato e tradizionale.

P.T.R.C. – Estratto TAV 05a Sviluppo Economico Produttivo



P.T.R.C. – Legenda TAV 05a Sviluppo Economico Produttivo

Per quanto riguarda il Comune di Rovigo viene messo in luce l'importanza della "Strada Mercato" lungo la Strada Statale SS. 16 a sud del Capoluogo e delle "Aree produttive multiuso con tipologia prevalentemente commerciale" nella località Borsea.

La pianificazione territoriale connessa alla materia del commercio viene attuata pertanto attraverso una programmazione di area vasta delle aree a vocazione commerciale, con la finalità generale di uno sviluppo equilibrato delle diverse forme di tipologia distributiva di vendita previste dalla vigente normativa regionale. Tale programmazione si fonda sull'individuazione di aree che in relazione alle caratteristiche socio-economiche e territoriali del Veneto, possono essere identificate con il territorio di ciascuna Provincia

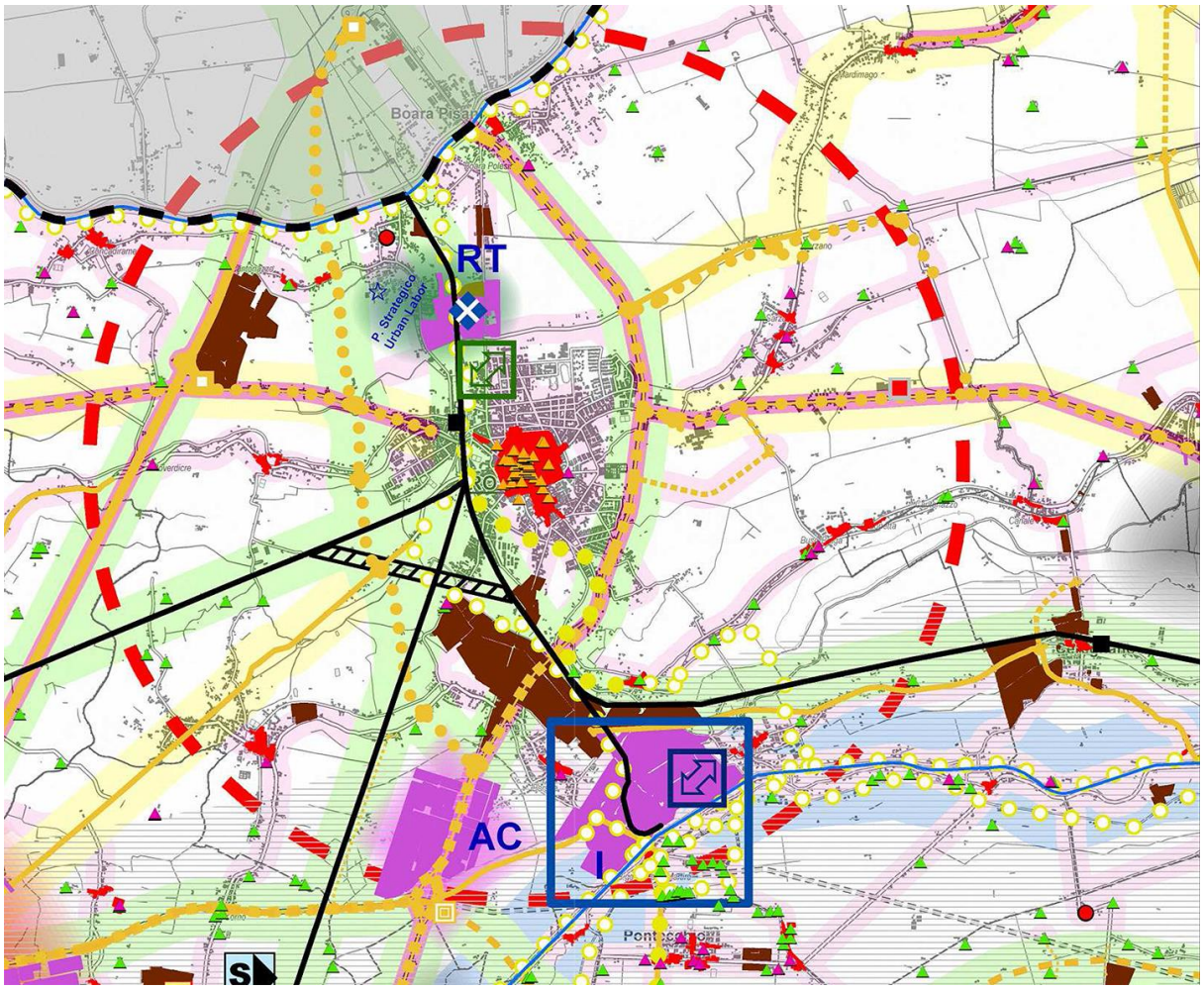
2.2 IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE | P.T.C.P.

La Giunta Regionale del Veneto con propria deliberazione n. 683 del 17 aprile 2012 ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) della Provincia di Rovigo. Il Piano, sulla base dei criteri dettati dalla Regione, ha assunto come obiettivo principale quello di individuare gli ambiti per la pianificazione dei nuovi insediamenti industriali, artigianali, turistico-ricettivi e delle grandi strutture di vendita, promovendo e realizzando uno sviluppo sostenibile e durevole, volto a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini.

Per quanto riguarda il Comune di Rovigo, il P.T.C.P. conferma l'area produttiva ("Area centro Commerciale "La Favorita") in località Borsea come "Ambito multiuso a prevalente vocazione commerciale". Tale ambito trova ad est il riconoscimento dell'"Ambito delle Infrastrutture di eccellenza dell'interporto", a nord l'"Area ad incremento controllato", in cui la Provincia demanda ai comuni di valutare l'opportunità della riclassificazione di un uso diverso da quello produttivo, ed a nord-ovest la previsione di un nuovo asse stradale al fine di migliorare l'accessibilità dell'area stessa.

Il P.T.C.P. conferma la vocazione commerciale per l'area di Borsea ed invita a valutare azioni di rigenerazione per l'ambito artigianale/produttivo racchiuso a nord alla linea ferroviaria e a sud dal centro abitato di Borsea.

A nord del centro di Rovigo vengono individuati "Ambiti a vocazione specializzata della Ricerca e del Terziario avanzato" e il Polo Universitario. Tale direttiva spingono l'Amministrazione comunale ad individuare le politiche migliori per la valorizzazione dei tessuti urbani lungo l'asse viario di "Viale Porta Adige".



SISTEMA PRODUTTIVO

- Ambito delle infrastrutture di eccellenza dell'Interporto
- Ambito delle infrastrutture di eccellenza del Terminal intermodale
- Ambito di sviluppo
- Ambito di riordino
- Area pianificata d'ambito
- Aree di sviluppo monofunzione
- Aree da verificare
- Area ad incremento controllato
- Area da riqualificare
- Area per centri commerciali
- Area a rischio di incidente rilevante
- Centrale di produzione di energia
- Principali direzioni di sviluppo
- Corridoio della logistica
- Centro intermodale principale della logistica
- Centro intermodale secondario della logistica
- Ambito a vocazione specializzata della Ricerca e del Terziario avanzato
- Ambito a vocazione specializzata della Calzatura
- Ambito a vocazione specializzata della Chimica
- Ambito a vocazione specializzata della Giostra
- Ambito turistico ricettivo a prevalente utilizzo residenziale
- Ambito multiuso a prevalente vocazione commerciale

SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE

- Centro storico
- Centro storico minore
- Villa veneta
- Manufatto di pregio architettonico
- Corte rurale
- Casone di valle
- Fulcro provinciale

ALTRI ELEMENTI

- Polo Universitario

PIANIFICAZIONE SEMPLIFICATA

- Comuni con popolazione inferiore ai 5000 abitanti i cui PAT possono essere redatti in forma semplificata

P.T.C.P. – Estratto e Legenda TAV 04 Sistema Insediativo ed Infrastrutturale

2.3 LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

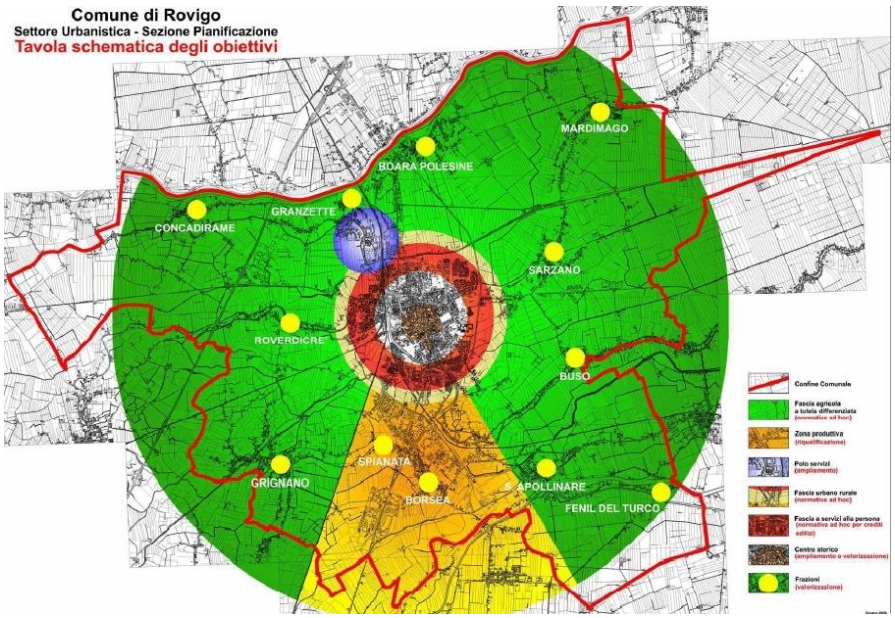
La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel **Piano di Assetto del Territorio (PAT)** ed in disposizioni operative, contenute nel **Piano degli Interventi (PI).**

Piano di Assetto del Territorio

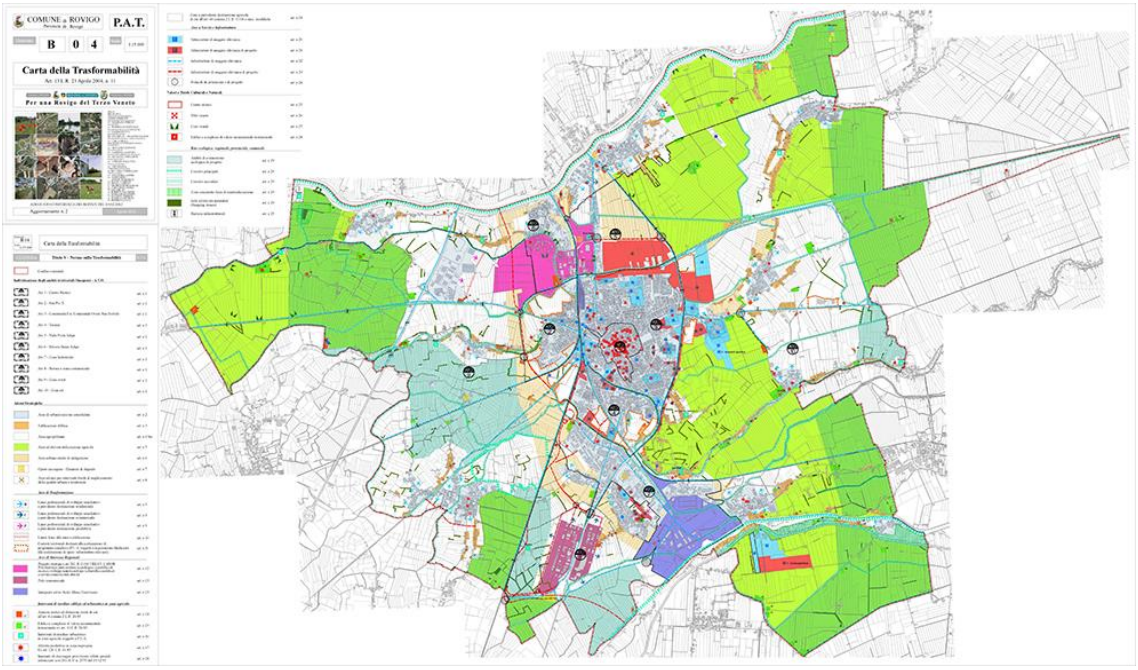
Il Piano strutturale recepisce le direttive e le indicazione della Pianificazione Urbanistica Sovracomunale indicando a nord, nelle ATO 5 Viale Porta Adige e ATO 6 Riviera Fiume Adige, le "Aree di Interesse Regionale" quali Progetto strategico URBAN LABOR, Cittadella scientifica e servizi connessi a tale attività. Lungo Viale Adige, poco prima del ponte, sul lato est della provinciale e prevista un possibile nuovo insediamento a carattere commerciale.

A sud del centro cittadino, in località Borsea ATO 8 Borsea e zona commerciale, il PAT individua l'area del polo Commerciale definendo anche le linee preferenziali di sviluppo insediativo a prevalente destinazione commerciale.

Il P.A.T. individua in prossimità delle porte di accesso alla Città, la prima a nord (Porta Adige) e la seconda a sud (zona commerciale di Borsea) i luoghi preferenziali per sviluppare le attività commerciali sia attraverso la realizzazione di nuovi insediamenti e sia attraverso il recupero e la riconversione degli edifici esistenti.



NTA - Tavola schematica obiettivi PAT



PAT - Tavola 4 Carta delle Trasformabilità

Piano degli Interventi

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 P.A.T.

Sono in corso di redazione alcune Varianti di aggiornamento al previgente P.R.G.

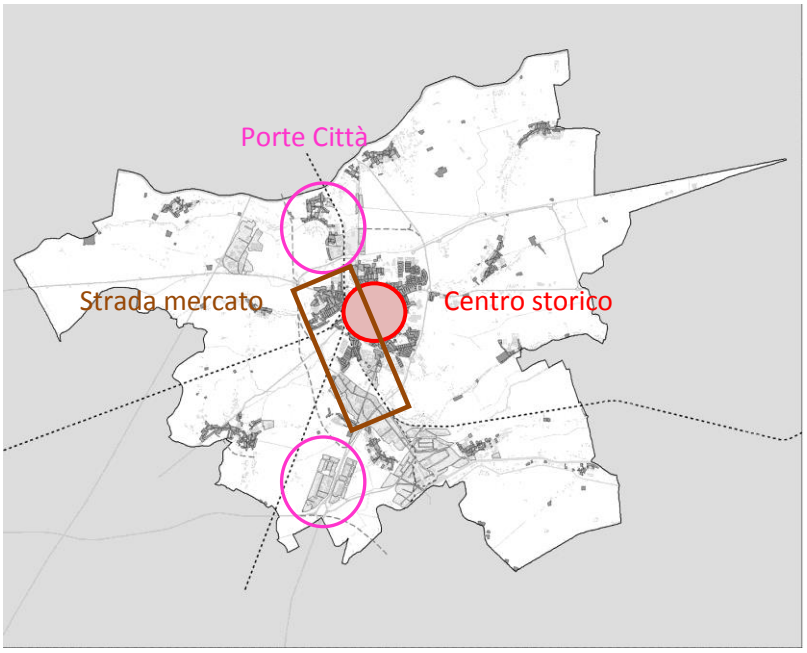
Il Piano degli Interventi vigente ripropone le linee programmatiche del previgente P.R.G., approvato con D.G.R.V. n. 3233 del 12.07.1994 e successive varianti, in cui prevale la programmazione e la disciplina per le zone produttive da confermare e in espansione per il territorio in località Borsea e nelle vicinanze dell'Interporto.

Il centro storico risulta essere il cuore pulsante della città, in cui sono insediate la maggior parte dei servizi e degli esercizi commerciali di piccole/medie dimensioni, circondato da un tessuto urbano consolidato prettamente a carattere residenziale mentre le linee di espansione della città risultano essere lungo le frange urbane.

La infrastrutture viarie di progetto , in parte ora realizzate, tendono a by passare il centro cittadino per agevolare la viabilità di lunga percorrenza.

La programmazione urbanistica tuttavia deve tener ora conto delle nuove necessità socio – economiche e demografiche della città e, contestualmente, portare ad una rigenerazione del territorio costruito e valorizzare quello non costruito.

PI vigente - Sintesi tessuti edilizi

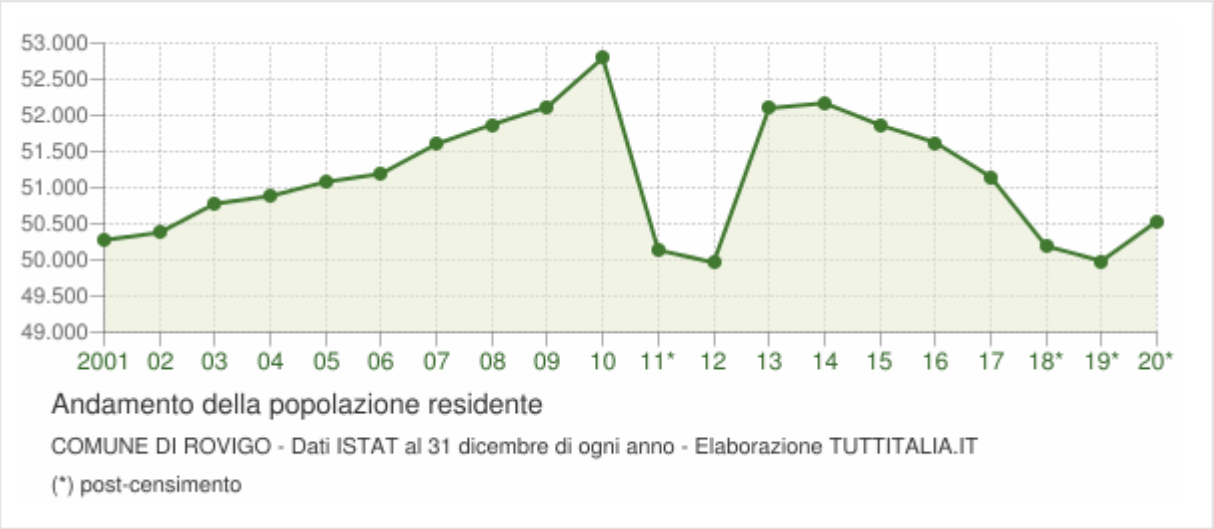


Polarità e ambiti per attività/esercizi commerciali

La Variante al PI n. 11 deve riuscire a questo punto attuare scelte operative finalizzate al raggiungimento degli obiettivi strategici e di tutela previsti dal P.A.T. lavorando eventualmente per ambiti limitati del territorio e/o per tematiche, ai sensi di quanto disposto dalla Legge Regionale n. 11/2004 e dalla LR 50/12, al fine di dare risposte concrete e tempestive alle proposte espresse dalla cittadinanza nonché programmare contestualmente non solo gli interventi di tutela, valorizzazione, organizzazione e trasformazione del territorio ma anche il loro completamento attraverso l'esecuzione dei servizi connessi e delle infrastrutture per la mobilità.

3. LE ATTIVITA' E GLI ESERCIZI COMMERCIALI ESISTENTI

Un aspetto da tener conto nella Variante al PI sul Commercio LR 50/12 è la fotografia, per quanto possibile, dello stato delle attività commerciali, sia di vicinato che di media e grande distribuzione, presenti nel territorio comunale di Rovigo in relazione agli abitanti presenti.



Prima della crisi economica finanziaria la città di Rovigo ha visto un aumento costante, anno per anno, della crescita della propria popolazione residente.

Dal 2014 il comune di Rovigo ha invece perso continuamente popolazione mentre dal 2020 la popolazione residente ha ricominciato a crescere attestandosi al 31 dicembre a 50.525 abitanti totali.

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dicembre	50.274	-	-	-	-
2002	31 dicembre	50.377	+103	+0,20%	-	-
2003	31 dicembre	50.778	+401	+0,80%	21.322	2,36
2004	31 dicembre	50.883	+105	+0,21%	23.356	2,16
2005	31 dicembre	51.081	+198	+0,39%	24.496	2,06
2006	31 dicembre	51.193	+112	+0,22%	25.126	2,02
2007	31 dicembre	51.604	+411	+0,80%	22.855	2,24
2008	31 dicembre	51.872	+268	+0,52%	23.195	2,22
2009	31 dicembre	52.118	+246	+0,47%	23.525	2,20
2010	31 dicembre	52.793	+675	+1,30%	23.943	2,18
2011 (1)	*8 ottobre*	*53.251*	*+458*	*+0,87%*	*24.381*	*2,16*
2011 (2)	*9 ottobre*	*50.164*	*-3.087*	*-5,80%*	-	-
2011 (3)	31 dicembre	50.136	-2.657	-5,03%	24.459	2,03
2012	31 dicembre	49.965	-171	-0,34%	24.564	2,01
2013	31 dicembre	52.099	+2.134	+4,27%	23.921	2,16
2014	31 dicembre	52.170	+71	+0,14%	24.078	2,15
2015	31 dicembre	51.867	-303	-0,58%	24.043	2,14
2016	31 dicembre	51.625	-242	-0,47%	24.010	2,13
2017	31 dicembre	51.149	-476	-0,92%	23.994	2,11
2018*	31 dicembre	50.193	-956	-1,87%	23.551,51	2,11
2019*	31 dicembre	49.985	-208	-0,41%	23.431,12	2,11
2020*	31 dicembre	50.535	+550	+1,10%	(v)	(v)

Gli Uffici Pianificazione e Commercio hanno eseguito la ricognizione delle medie e grandi strutture presenti attualmente sul territorio.

Al primo trimestre del 2022 sono registrate nel comune di Rovigo circa 800 esercizi commerciali di vicinato, circa 100 medie strutture di vendita e due grandi strutture di vendita (a nord di Rovigo: Aliper di Viale Porta Adige, quartiere Commenda est; a sud di Rovigo: Centro Commerciale la “Fattoria” Viale Porta Po, quartiere San Bartolomeo)

Da un’analisi dei dati e della loro distribuzione le medie strutture di vendita (Superficie di vendita compresa tra i 251 e 2.500 mq) risultano per la maggior parte dislocate nella località di Borsea e a San Bartolomeo di cui la superficie commerciale è prevalentemente a carattere non alimentare. Le medie strutture di vendita con una

superficie commerciale a carattere alimentare totale maggiore sono nel centro storico (4.000 mq) e nel quartiere Commenda Ovest (4.085) con una media pari a 300 mq locale.

Località	abitanti 2020	N. Medie Strutture di Vendita	Sup.Totale	Superficie Alimentare	Superficie Non Alimentare
BOARA PISANI	2.520				
BORSEA	2.835	29	21.090	1.478	19.612
BUSO	1.209				
CENTRO STORICO	8.329	13	8.787	4.000	4.787
COMMENDA EST	4.187				
COMMENDA OVEST	5.659	12	7.945	4.085	3.860
CONCADIRAME	1.004				
FENIL DEL TURCO	595				
GRANZETTE	2.057				
GRIGNANO POLESINE	2.812				
MARDIMAGO	1.756				
ROVERDICRE'	786				
SAN BARTOLOMEO	4.573	30	25.256	1.325	23.931
SAN PIO X	4.384	5	3.510	1.120	2.390
SANT'APOLLINARE	1.567				
SARZANO	2.062	1	592	0	593
TASSINA	4.200	7	5.070	2.025	3.045
Totale	**50.535**	**97**	**72.250**	**14.033**	**58.218**

Per quanto riguarda gli esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore ai 250 mq) quelli a carattere alimentare risultano essere un quarto del totale e localizzati nella maggior parte nel centro storico. Gli esercizi di vicinato sono presenti in tutte le località/frazioni e sono presenti maggiormente nei quartieri di Borsea, Commenda est e San Bartolomeo dopo il centro storico.

Località	abitanti 2020	Totale Esercizi Vicinato	Esercizi Alimentare	Esercizi Non Alimentare
BOARA PISANI	2.520	14	8	6
BORSEA	2.835	67	13	54
BUSO	1.209	2	2	0
CENTRO STORICO	8.329	386	100	286
COMMENDA EST	4.187	39	12	27
COMMENDA OVEST	5.659	80	19	61
CONCADIRAME	1.004	7	4	3
FENIL DEL TURCO	595	1	1	0
GRANZETTE	2.057	10	3	7
GRIGNANO POLESINE	2.812	19	10	9
MARDIMAGO	1.756			0
ROVERDICRE'	786			0
SAN BARTOLOMEO	4.573	62	10	52
SAN PIO X	4.384	35	9	26
SANT'APOLLINARE	1.567	15	4	11
SARZANO	2.062	17	7	10
TASSINA	4.200	37	9	28
Totale	**50.535**	**791**	**211**	**580**

4. LE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE

La Variante n. 11 al Piano degli interventi riguarda il comparto del commercio sul territorio comunale ed in modo particolare la localizzazione delle attività che sono riconducibili alle strutture di medie e grandi dimensioni di vendita, dai grandi supermercati ai centri commerciali. Un passaggio fondamentale, per tale programmazione, è interloquire con i portatori di interesse, ovvero con i proprietari delle aree private titolati a intraprendere delle attività nel settore in questione.

Avviso pubblico

L'amministrazione di Comunale ha pubblicato un "Avviso pubblico per la raccolta e selezione di manifestazione di interesse relative alla Variante al Piano degli interventi in attuazione della legge regionale 50/2012 Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale", nel quale si spiega che il Comune intende, attraverso specifica variante al PI, disciplinare l'insediamento delle eventuali attività di media e grande struttura di vendita. Tra l'altro, come si specifica nell'avviso, la legge regionale e il regolamento regionale deliberato dalla giunta veneta nel 2013 «detta i criteri per l'individuazione da parte degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica delle aree idonee all'insediamento delle grandi strutture di vendita e delle medie strutture con superficie di vendita superiore ai 1.500 metri quadri». Il Comune pertanto tiene conto delle medie e grandi strutture di vendita già insediate, per le quali si limita a un riconoscimento delle superfici di vendita già autorizzate, e rimanda alla fase di piano le opzioni di sviluppo di singoli ambiti di previsione urbanistica in zone omogenee che ammettono la destinazione d'uso commerciale.

Chiarito che le strutture già insediate non sono in discussione ciò che deve essere regolamentato nel Piano degli interventi sono i nuovi insediamenti, dato che nel Comune di Rovigo si è manifestato nel corso degli ultimi anni un crescente interesse a intervenire da parte dei privati aventi titolarità per progetti di contenuto commerciale al dettaglio di medie e grandi dimensioni. Da qui l'avviso pubblico indetto al fine di determinare con precisione da un lato le esigenze progettuali dei singoli portatori di interesse e dall'altro il carico urbanistico supplementare indotto dalle rispettive potenzialità attrattive. Ovvero, in vista dell'avvio del procedimento per l'adozione di

variante al Piano degli interventi, l'Amministrazione raccoglie le manifestazioni d'interesse per l'individuazione di aree idonee alla localizzazione di medie e grandi strutture di vendita e alla riclassificazione di eventuali aree idonee al commercio. Il che, in sostanza, si traduce nella raccolta di apporti relativi a progetti privati di intervento coerenti al perseguimento degli obiettivi di riqualificazione della città definiti dal Piano degli interventi. Le proposte, da parte di proprietari di aree che intendono ospitare strutture di medie e grandi dimensioni, da presentare al Comune dovevano essere presentate entro il 14 ottobre scorso.

Le proposte protocollate devono tuttavia rispettare determinate "Linee Guida" di cui alla D.G.C n. 139 del 01.06.2017 in cui i nuovi interventi urbanistici devono rispettare i vincoli presenti sul territorio, sia dovuti ad infrastrutture o impianti, sia definiti dalle analisi idrogeologiche e dovranno prevedere elevati livelli di qualità progettuale (composizione architettonica, tipologie, impianti e strutture ad elevata efficienza, uso di energie rinnovabili, ecc.).

In particolare le proposte devono:

1) *essere compatibili con la disciplina del Piano di Assetto del Territorio* e con la Valutazione Ambientale Strategica ad esso allegata;
2) *essere coerenti con il "progetto di territorio*" espresso nel Documento del Sindaco;
3) *non proporre modifiche ad ambiti soggetti a specifica trattazione* disciplinare atta a garantire la tutela e conservazione delle caratteristiche naturali, paesaggistiche e culturali;
4) *far riferimento ad un'estensione territoriale adeguata* ad una corretta progettazione urbanistica da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta avanzata;
5) *rispettare i contenuti della L.R.V. 50/2012* e la procedura di "approccio sequenziale " di cui al regolamento n.1 DGRV 1047/2013
6) *riqualificare parti di insediamenti già costruite*, anche attraverso cambi di destinazione d'uso, verso attività più compatibili con il contesto;
7) *rafforzare il sistema dei servizi* (in primo luogo attuando le aree già identificate con tale destinazione d'uso) e *consentire di collegare o sviluppare quelli già esistenti*;
8) *prevedere la contestuale realizzazione di interventi di mitigazione idraulica* in grado di migliorare le condizioni di sicurezza del territorio e risolvere situazioni problematiche;

9) *essere attuate entro 5 anni successivi dall'entrata in vigore del P.I.* pena il decadimento delle previsioni di trasformazione urbanistica approvate. Qualora le parti contraenti rinunciassero in tutto o in parte a dare effettiva esecuzione agli interventi, il patrimonio volumetrico eventualmente "non realizzato" tornerà disponibile all'interno dell'ATO di appartenenza e ridistribuito attraverso il P.I.

L'attuale Amministrazione Comunale ha ri-considerato le precedenti manifestazioni d'interesse, protocollate tra gli anni 2016 e 2018 con il primo avviso riconducibile all'avvio di procedimento della Variante n. 11 al P.I., e valutato le ultime manifestazioni d'interesse a seguito del recente Avviso con scadenza 14.10.2022.

Elenco Manifestazioni Interesse Primo Avviso

Numero MI	Ditta proponente	ZTO PI Vigente	Località
1	Tombolato	F2B-Attrezzature di interesse comune a livello territoriale F3A-Verde pubblico a livello urbano	Rovigo Centro
2	Rizzato	F3A-Verde pubblico a livello urbano	Borsea
3	Pellegrini	D1 - produttiva di completamento	Rovigo Centro
4	Bozza e Cervellin	E4 e G3 Zona di rispetto stradale e fluviale	Commenda est
5	Bozza e Cervellin	E4 e G3 Zona di rispetto stradale e fluviale	Commenda est
6	G.L.G Investimenti	G3 Zona di rispetto stradale e fluviale e Zona rispetto elettrodotti	Rovigo Centro
7	Paiola	G -Zona di rispetto cimiteriale F3A-Verde pubblico a livello urbano	Rovigo Centro
8	Reale Mario	Aree residenziale e Verde Pubblico	Rovigo Centro
9	Sarvi srl	B1 - Residenziale estensiva di completamento	Rovigo Centro
10	SACAPP srl	F3A-Verde pubblico a livello urbano G3 Zona di rispetto strdale e fluviale	Boara Polesine
11	Eniservizi spa	F3A-Verde pubblico a livello urbano G3 Zona di rispetto strdale e fluviale	Rovigo
12	Dall'Aglio	B3 - Residenziale	Rovigo

Elenco Manifestazioni Interesse Secondo Avviso – ottobre 2022

Numero MI	Ditta proponente	ZTO PI Vigente	Località
13	Timing	D1 B Produttiva	Borsea
14	Busatto	F2B - Attrezzature di interesse comune a livello territoriale	Rovigo
15	Ferrari	SD1-Produttiva di Completamento	Borsea
16	Serena SPA	ZTO: B3 -D4A-F3A-G5-G6	Rovigo
17	Lavori Industriali	ZTO Agricola	Sarzano
18	Borghi	ZTO Agricola	Borsea
19	Marcheselli	D1 - Produttiva di completamento	Borsea
20	Sico	ZTO D	Borsea

5. IL CENTRO URBANO E LE AREE DI DEGRADO

Occorre premettere che la L.R. n.50/2012 ha avviato il processo di adeguamento della materia ai principi generali di diritto europeo e statali (direttiva Bolkestein) assimilando il principio della libertà di esercizio, ma garantendo il controllo pubblico sull'attività commerciale a tutela di interessi di natura generale quali la tutela dell'ambiente, incluso quello urbano, del territorio (limitazione al consumo di suolo), dei lavoratori e dei consumatori stessi. Al fine di localizzare nel territorio le medie e grandi strutture di vendita con una superficie destinata alla vendita superiore a 1.500 mq.,. sulla base dei suddetti principi, il regolamento di esecuzione della L.R. n.50 ha introdotto il sistema innovativo denominato "*approccio sequenziale*" secondo il quale l'insediamento di nuove medie e grandi strutture di vendita commerciali deve avvenire secondo il seguente ordine preferenziale:

1. nel centro storico;
2. nelle aree degradate interne al centro urbano;
3. nelle aree degradate esterne al centro urbano o nei poli commerciali esistenti;
4. in nuove aree.

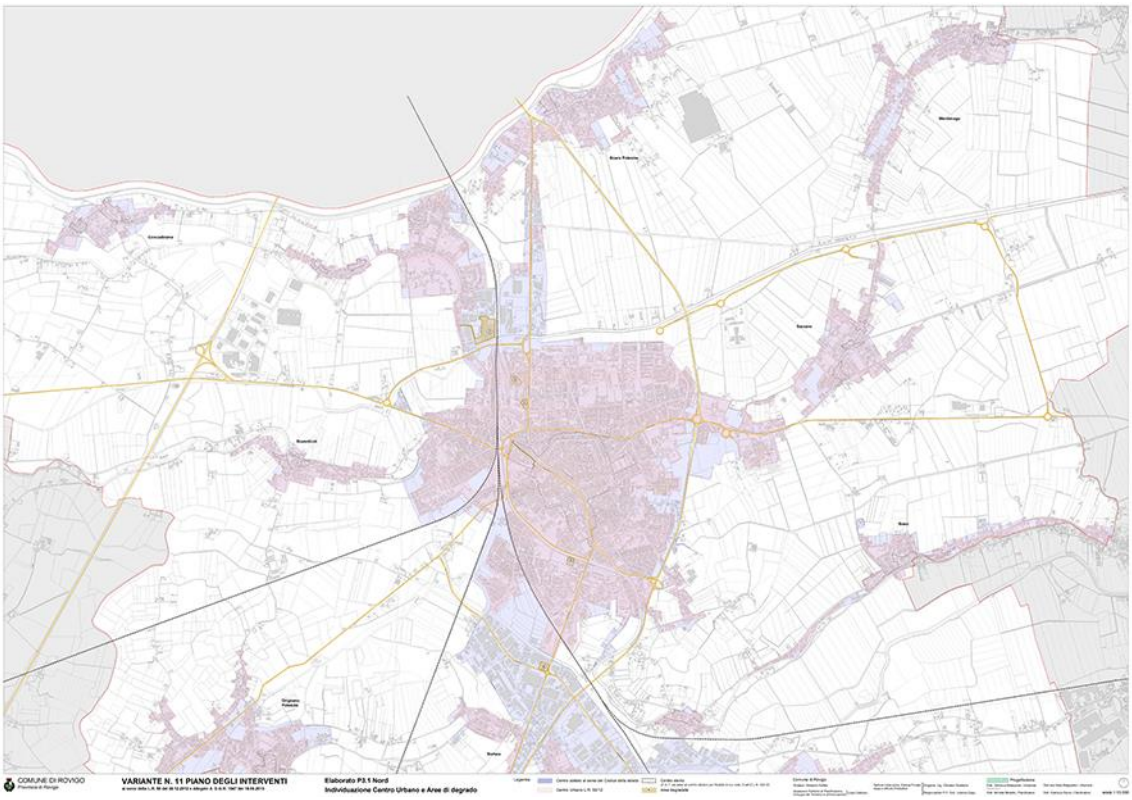
Il commercio è infatti sinonimo di attività, di presenza, di dinamicità, di energia, di vitalità e vivacità per un'area, nonché di servizio per i residenti nel centro storico, nei quartieri e nelle frazioni. Le proposte di medie e grandi distribuzioni verranno valutate insieme ai servizi che l'ambito di insediamento offre all'attività commerciale, in primis i parcheggi e la viabilità.

<u>La politica del commercio non può non prescindere dal territorio e dal suo assetto.</u>

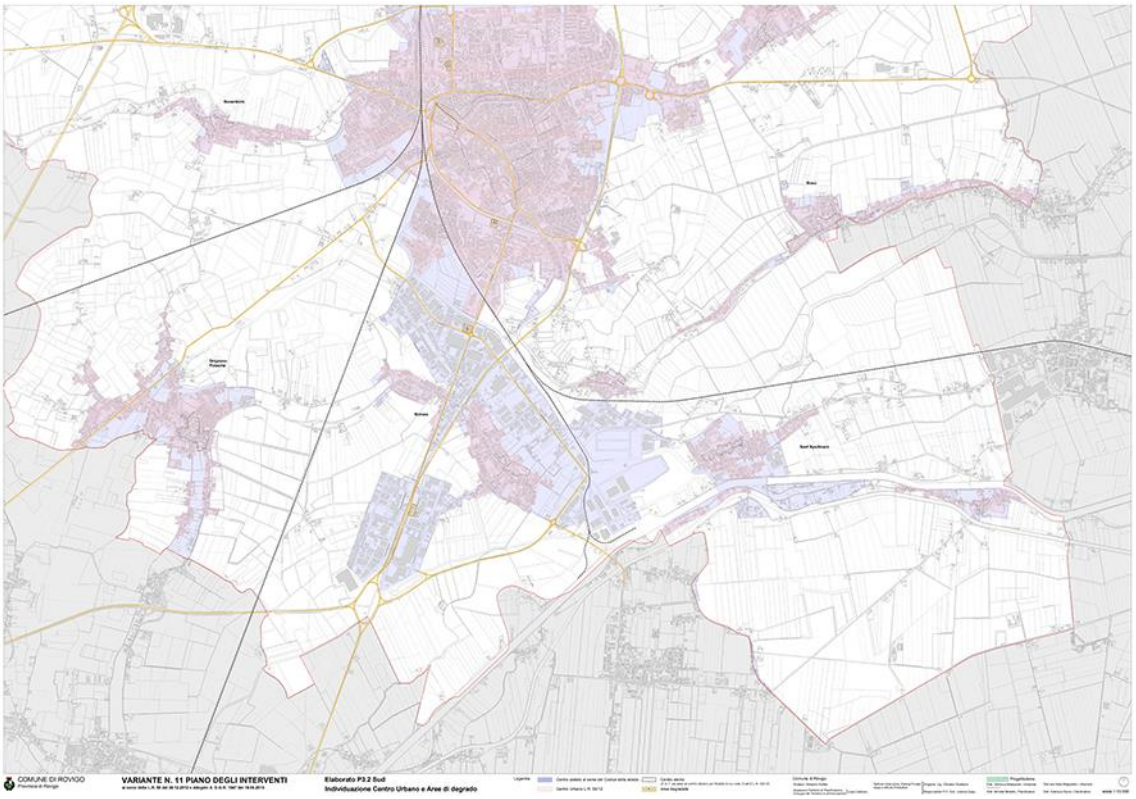
Il Comune si allinea in tal senso alla linee guida regionali e in particolare all'art.4 della L.R.50/2012 secondo il quale "*lo sviluppo delle attività commerciali deve essere compatibile con il buon governo del territorio, con la tutela dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, la salvaguardia dei beni culturali e paesaggistici e la tutela del consumatore*".

La cartografia urbanistica è stata allineata alle direttive della L.R.50/2012 “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto”. In particolare l’Amministrazione Comunale ha ad oggi:

- **aggiornato il perimetro del “Centro Urbano”**, individuato con delibera di Giunta n. 351/2016, che comprende il centro del Capoluogo e delle frazioni. Il centro urbano viene definito dalla LR 50/12 art. 3 comma 1 lettera m): *porzione di centro abitato, individuato ai sensi dell’articolo 3, comma 1, punto 8), del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 “Nuovo codice della strada”, caratterizzata dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche e delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione.*



Tav. P3.1 Nord - Individuazione Centro Urbano e Aree Degradate



Tav. P3.2 Sud - Individuazione Centro Urbano e Aree Degradate

- **eseguito la ricognizione delle aree degradate** caratterizzate dai requisiti indicati dalla normativa regionale sull'intero territorio comunale. Sono state individuate n. 6 aree degradate di cui si rimanda alla specifica lettura dell'"Elaborato P4 Schede: Aree di Degrado" in cui sono indicati gli obiettivi di riqualificazione e le eventuali modalità e/o condizioni per l'attuazione degli interventi in dette aree.

Per l'individuazione del Centro Urbano e delle Aree di Degrado si rimanda alla consultazione degli Elaborati "P3.1 e P3.2: Tavola Nord/Sud: Individuazione Centro Urbano e aree di degrado, Scala 1:10.000".Per l'individuazione più dettagliata delle aree di degrado in scala 1:5.000 si rimanda alla consultazione dell'Elaborato "P4 Schede Aree di degrado".

6. CONTENUTI VARIANTE PI N. 11

La Variante n. 11 al Piano degli Interventi individua la nuova delimitazione del Centro Urbano e n. 6 Aree di Degrado disciplinate da apposita schedatura (Elaborato P4 – Schede Aree di degrado), in cui sono indicati gli obiettivi di riqualificazione e le eventuali modalità e/o condizioni per l'attuazione degli interventi in dette aree.

Numero MI	Ditta proponente	N. Aree di degrado
1	Tombolato	-
2	Rizzato	**1**
3	Pellegrini	**2**
4	Bozza e Cervellin	-
5	Bozza e Cervellin	-
6	G.L.G Investimenti	-
7	Paiola	-
8	Reale Mario	-
9	Sarvi srl	-
10	SACAPP srl	-
11	Eniservizi spa	**3**
12	Dall'Aglio	**4**
13	Timing	-
14	Busatto	**5**
15	Ferrari	-
16	Serena SPA	-
17	Lavori Industriali	-
18	Borghi	-
19	Marcheselli	**6**
20	Sico	-

Corrispondenza tra Manifestazioni d'Interesse e Aree di Degrado

La Variante n. 11 aggiorna infine le NTO vigenti del PI introducendo specifici articoli che disciplinano il Sistema commerciale secondo la LR 50/12 e le quote a parcheggio pubblico o di uso pubblico da riservare agli esercizi commerciali.

6.1 ELENCO ELABORATI VARIANTE

La Variante n. 11 al Piano degli Interventi è costituita dai seguenti elaborati:

- Elaborato A1 Programmazione urbanistica territoriale, scala 1:20. 000 .
- Elaborato A2 Individuazione Medie e Grandi strutture di vendita esistenti, Scala 1:20.000.
- Elaborato P1: Relazione Tecnica.
- Elaborato P2: Estratto NTO "Testo Comparato" e "Testo finale".
- Elaborato P3.1 e P3.2: Tavola Nord/Sud: Individuazione Centro Urbano e aree di degrado, Scala 1:10.000.
- Elaborato P4 Schede aree di degrado.

6.2 VARIANTI PUNTUALI NORMATIVE

La Variante Normativa interessa la modifica dell'**art. 16** delle NTO vigenti in cui viene ora specificata la *Superfice in esercizio commerciale* e introduce gli articoli 53 ter e 53 quater, che riguardano l'adeguamento normativo delle NTO alla specifica disciplina del Commercio (LR 50/12) e la definizione delle superfici minime a parcheggio che devono essere garantite dall'insediamento di nuovi esercizi commerciali.

"L'art. 53 ter Il sistema commerciale" (L.R. 50/2012) recepisce la delimitazione del Centro Urbano e l'individuazione delle Aree di degrado come ambiti in cui si applicano le disposizioni della L.R. 50/2012 e del Regolamento regionale n. 1/2013 . Vengono definiti gli obiettivi di riqualificazione e le eventuali modalità e/o condizioni per l'attuazione degli interventi in dette aree. Tale articolo infine introduce le definizioni utili in ambito del commercio nella pianificazione urbanistica.

L'art. 53 quater disciplina la quota di parcheggio pubblico o di uso pubblico da riservare per nuovi esercizi commerciali anche in deroga alle previsioni di cui alla L.R. n. 11/2004.

Nel caso di insediamento di medie strutture di vendita nel Centro Storico in immobili aventi già la destinazione d'uso commerciale, si rinvia a quanto stabilito dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 28/03/2023 e alla sottoscrizione dell'apposita convenzione con il Comune.

La suddetta D.C.C. stabilisce," *conformemente a quanto definito dalla L.R. 50/2012 e dal Regolamento n. 1/2023, che in ipotesi di insediamento di medie strutture di vendita in immobili esistenti situati nel centro storico e aventi già destinazione d'uso commerciale regolarmente autorizzata sotto il profilo edilizio, gli operatori commerciali possano, a fronte di presentazione di apposita formale richiesta, addivenire alla stipula con il Comune di Rovigo di convenzione per la regolamentazione degli aspetti in parola, ovverosia stabilendo in essa, quanto alla definizione delle dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, che è consentito tale insediamento senza alcun obbligo da parte dell'operatore commerciale di reperimento di alcuna ulteriore dotazione di parcheggio, né per converso, con obbligo alcuno da parte del Comune di realizzare nuove aree a parcheggio nelle vicinanze della struttura, né comunque altrove, in relazione e/o funzionalmente a tale insediamento."*

Le dotazioni di parcheggio per le medie e grandi strutture di vendita **all'interno del Centro Storico** inoltre, possono essere sostituite con modalità alternative mediante apposita convenzione con il Comune, che regolerà gli aspetti relativi a:

1) individuazione di una o più aree destinate a parcheggio entro una distanza di 500 metri dall'immobile oggetto dell'iniziativa (misurati mediante il percorso pedonale più breve);
2) accessi e percorsi veicolari.

In caso di impossibilità di reperimento totale o parziale delle dotazioni di parcheggio pubblico o di uso pubblico all'interno del Centro Storico, è ammesso il ricorso alla monetizzazione dello standard dovuto, sulla base di apposita domanda al Comune formulata dai soggetti obbligati al reperimento dei parcheggi, in sede di istanza di ottenimento del titolo abilitativo edilizio e/o commerciale per gli interventi diretti, ovvero in fase di approvazione per gli interventi sottoposti a P.U.A. o titolo edilizio convenzionato.

Fuori dal Centro Storico, ma all'interno degli ambiti del tessuto insediativo consolidato di completamento, sia gli interventi diretti che quelli sottoposti a P.U.A e/o titolo edilizio convenzionato, in caso di impossibilità di reperimento delle dotazioni di parcheggio pubblico o di uso pubblico, possono ricavare una dotazione inferiore a quella prescritta, monetizzando, sulla base di apposita richiesta, la quantità dovuta ma non ricavata. Per tali ambiti è inoltre ammesso il soddisfacimento dello standard, mediante la localizzazione di parcheggi nelle aree adiacenti o prossime all'intervento.

Per gli ambiti del tessuto insediativo di espansione e riqualificazione (intesi quest'ultimi come ambiti all'interno del quale si prevede il completo ridisegno dell'assetto planivolumetrico e delle volumetrie), i PUA e/o i titoli edilizi convenzionati devono assicurare l'intera dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico prescritta dalle presenti norme.

Per la visione delle Varianti Normative si rimanda alla consultazione dell' Elaborato P2: Estratto NTO "Testo Comparato" e "Testo finale".