



Comune di Rovigo
Regione del Veneto
Provincia di Rovigo

P.I.

Piano degli Interventi
variante 9 - Centro Storico
art. 18 - LR. 11/2004



adozione - DCC. 95 del 22/12/2023

Marzo 2025

CONTRODEDUZIONI

Sindaco:
Valeria Cittadin

Assessore all'Urbanistica:
Bimbatti Andrea

Dirigente del settore Urbanistica:
Christian Scalabrin – ingegnere

Progettista:
GianLuca Trolese - urbanista

Gruppo di lavoro:
GianLuca Gallato - urbanista
Thomas Rossi - forestale



Controdeduzioni alle osservazioni



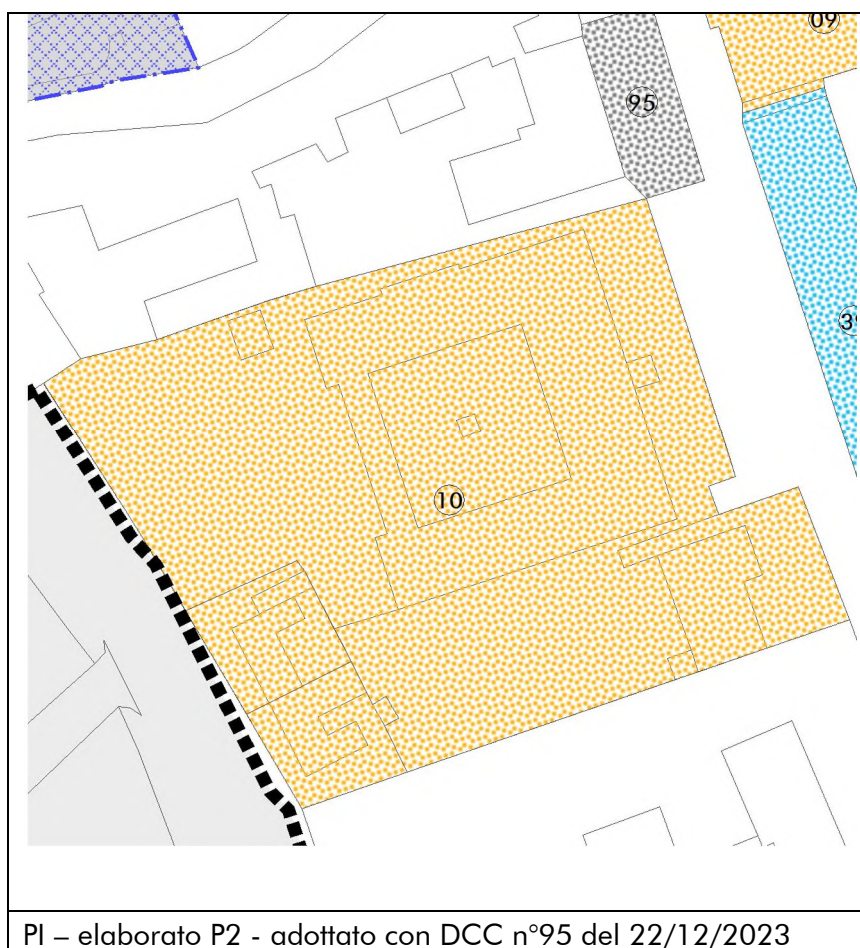
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

OSSERVAZIONE N.1	4
OSSERVAZIONE N.2	8
OSSERVAZIONE N.3	9
OSSERVAZIONE N.4	10
OSSERVAZIONE N.5	11
OSSERVAZIONE N.6	12
OSSERVAZIONE N.7	19



Controdeduzioni alle osservazioni

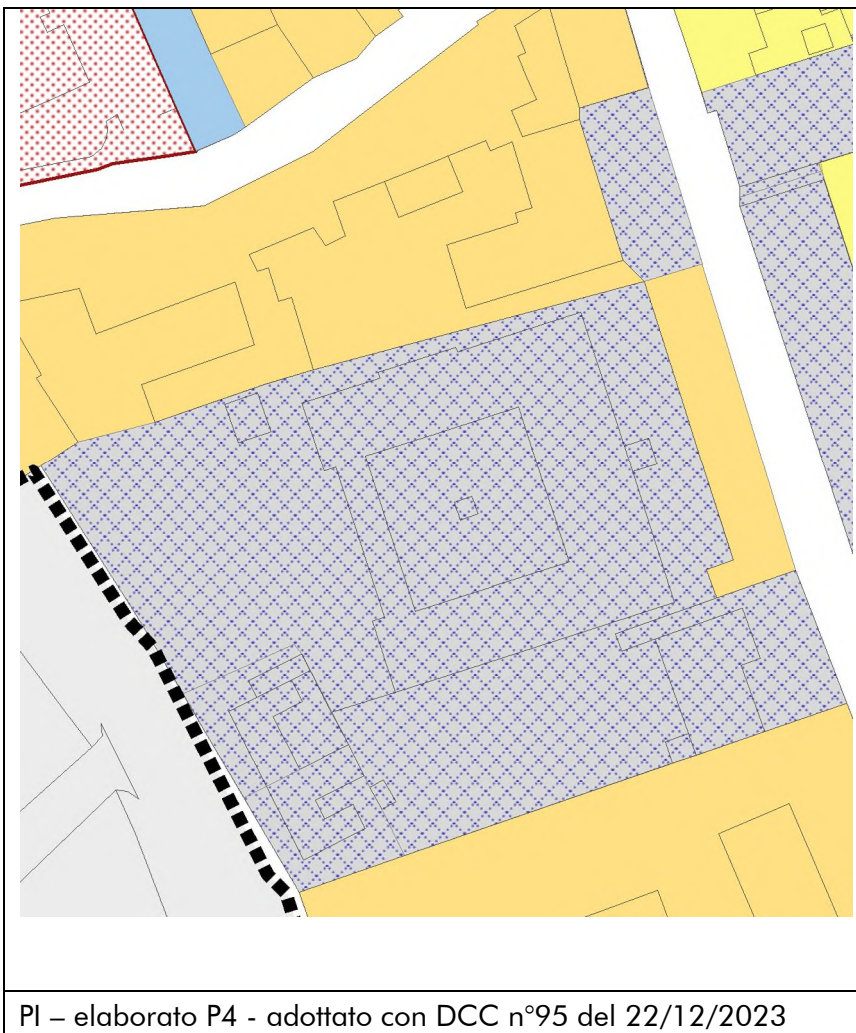
Osservazione n.1	
Proponente:	don Paolo Cestarollo per conto della Diocesi Adria - Rovigo
Data:	26/02/2024
Protocollo:	15293
Osservazione:	Richiesta di ripermetrazione cartografica della zonizzazione cui elaborato P.02 "Individuazione delle aree a servizi" e P.04 "Destinazioni d'uso e individuazione delle aree da destinare servizi collettivi" per l'ambito di proprietà - catastalmente censito al fg. 20 mapp. 12 e 835 – in affinamento della particellazione fondiaria.
Valutazione tecnica:	Si esprime parere favorevole all'accoglimento dell'osservazione. Si prevede di modificare gli elaborati P.02 "Individuazione delle aree a servizi" e P.04 "destinazioni d'uso come da estratto allegato.



PI – elaborato P2 - adottato con DCC n°95 del 22/12/2023

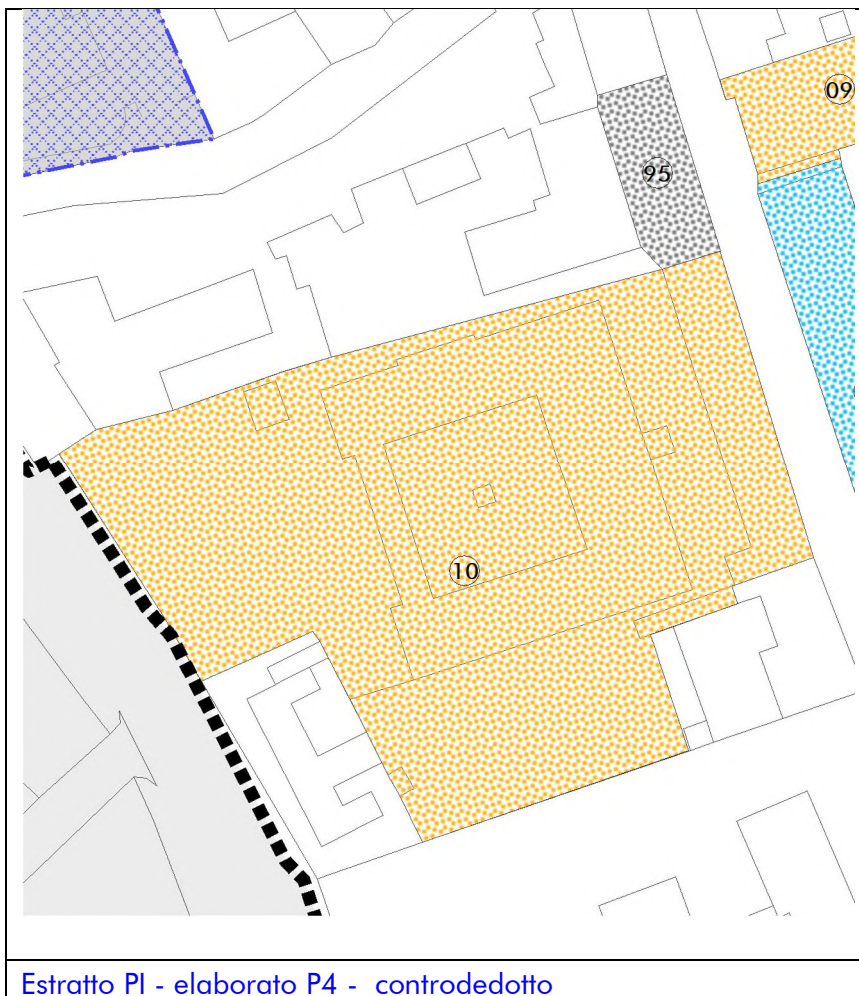


Controdeduzioni alle osservazioni



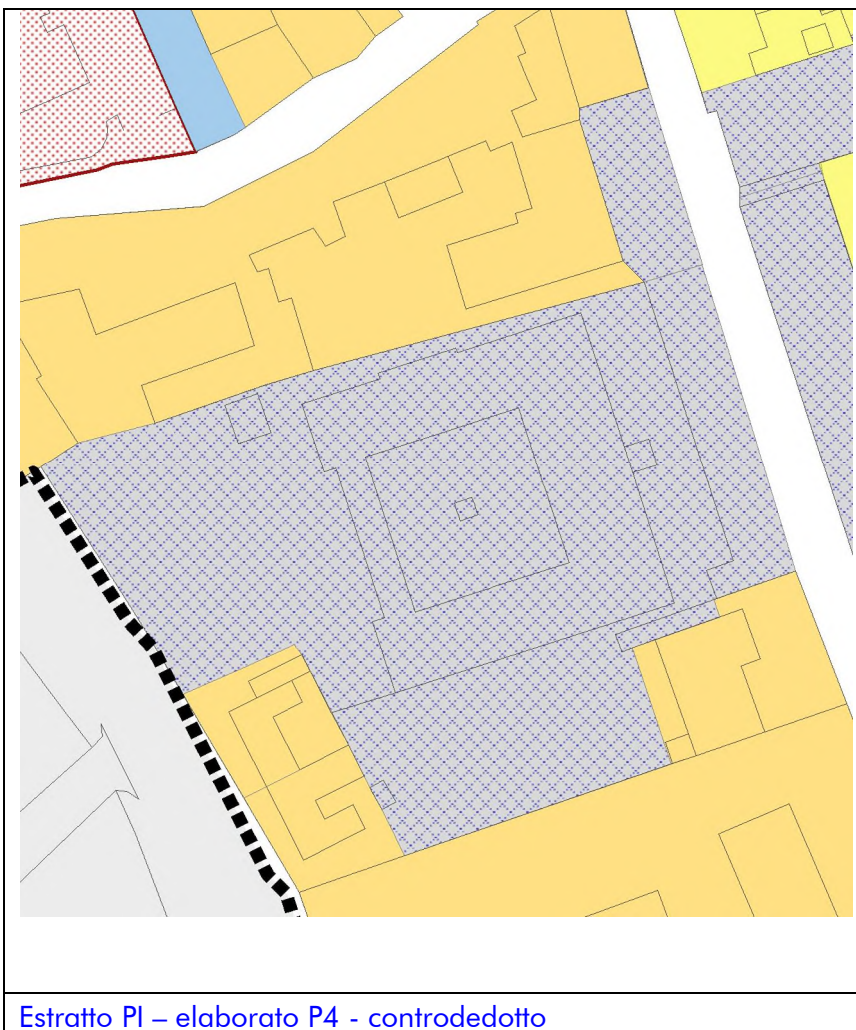


Controdeduzioni alle osservazioni





Controdeduzioni alle osservazioni



Osservazione n.2	
Proponente:	Sadocco Paola Sadocco Antonella Sadocco Silvia Sadocco Sara
Data:	29/02/2024
Protocollo:	16757
Osservazione:	Richiesta di modifica dell'elaborato P.05 "categorie di intervento" per l'ambito di proprietà - catastalmente censito al fg. 19 mapp. 334 – prevedendo: <ul style="list-style-type: none"> - l'attribuzione all'intero compendio immobiliare del grado 3.2 "ristrutturazione edilizia media D2"; - l'individuazione della prescrizione "fronte oggetto di tutela" per la porzione del fabbricato attualmente in grado D1 nel piano adottato; - la correzione del perimetro del PUA approvato e convenzionato.
Valutazione tecnica:	Si esprime parere favorevole all'accoglimento dell'osservazione. Si prevede di modificare l'elaborato P.05 "categorie di intervento" come da estratto allegato.

	
PI adottato con DCC n°95 del 22/12/2023	Estratto PI - controdedotto.



Controdeduzioni alle osservazioni

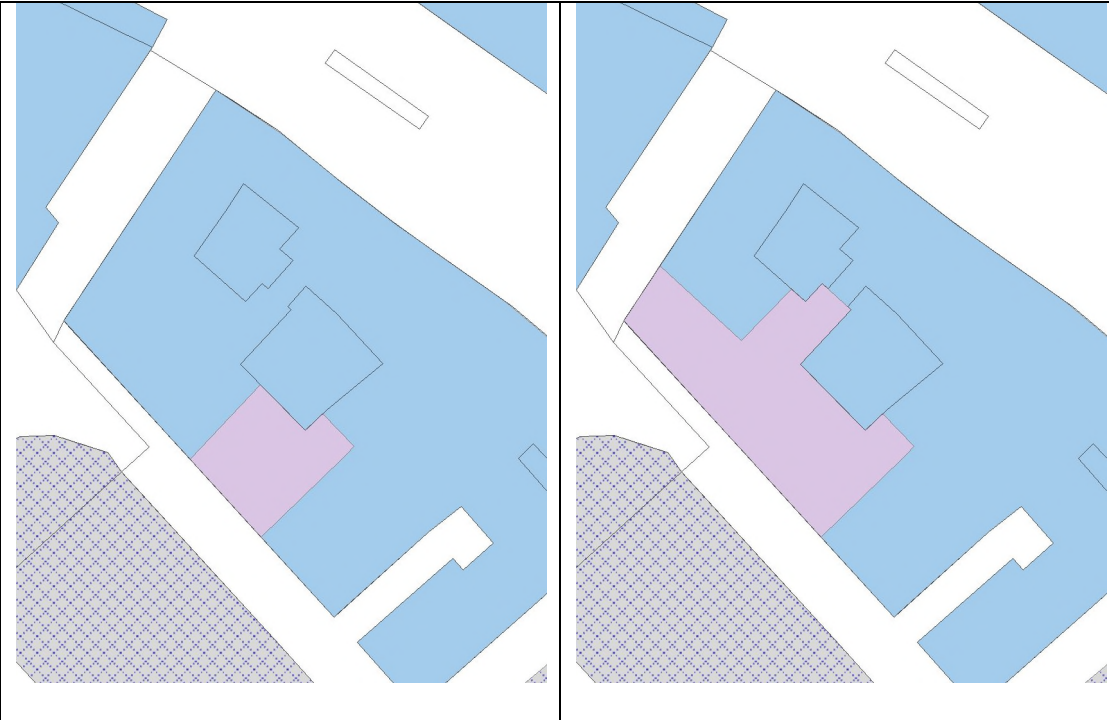
Osservazione n.3	
Proponente:	Mancin Patrizia Riccardo Ruggero
Data:	18479
Protocollo:	07/03/2024
Osservazione:	Richiesta di modifica dell'elaborato P.05 "categorie di intervento" per l'ambito di proprietà - catastalmente censito al fg. 19 mapp. 788 – prevedendo: - l'attribuzione all'intero compendio immobiliare del grado 3.3 "ristrutturazione edilizia pesante D3";
Valutazione tecnica:	Si esprime parere favorevole all'accoglimento dell'osservazione. Si prevede di modificare gli elaborati P.05 "categorie di intervento" come da estratto allegato, variando il grado attribuito all'edificio da grado 3.2 "Ristrutturazione edilizia media (D2)" a grado 3.3 "Ristrutturazione edilizia pesante (D3)". Si richiamano le condizioni e le modalità d' intervento per il grado D3, in particolare le possibilità previste all' art. 13 co. 2 c) punti C/3 - C/4 delle Norme Tecniche Operative e all'art. 13 co. 4 del Prontuario per la qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

PI adottato con DCC n°95 del 22/12/2023	Estratto PI - controdedotto.



Controdeduzioni alle osservazioni

Osservazione n.4	
Proponente:	Vincenzo Marinese Legale rappresentante Confindustria
Data:	18/9/44
Protocollo:	08/03/2024
Osservazione:	Richiesta di riclassificazione cartografica della zonizzazione cui elaborato P.04 "destinazioni d'uso" per l'ambito di proprietà - catastalmente censito al fg. 19 mapp. 482,483,484,485 - da "area prevalentemente terziaria" ad "area terziaria".
Valutazione tecnica:	Si esprime parere favorevole all'accoglimento dell'osservazione. Si prevede di modificare gli elaborati P.04 "destinazioni d'uso" come da estratto allegato.

	
PI adottato con DCC n°95 del 22/12/2023	Estratto PI - controdedotto.



Controdeduzioni alle osservazioni

Osservazione n.5	
Proponente:	Sartorello Francesco
Data:	19761
Protocollo:	11/03/2024
Osservazione:	<p>Richiesta di modifica dell' elaborato P.05 "categorie di intervento" per l'ambito di proprietà - catastalmente censito al fg. 18 mapp. 129 – prevedendo:</p> <ul style="list-style-type: none">- l'attribuzione all'intero compendio immobiliare del grado 3.3 "ristrutturazione edilizia pesante D3" in modo da permettere la sopraelevazione dell'edificio e la demolizione e ricostruzione del volume sul retro individuato con grado 3.2 (D2);
Valutazione tecnica:	<p>Si esprime parere contrario all'accoglimento dell'osservazione.</p> <p>I gradi attribuiti nel piano adottato risultano adeguati al valore storico - architettonico del fabbricato.</p> <p>Tale ambito rientra nella perimetrazione delle "permanenze storiche" nell'elaborato A06 (analisi delle permanenze storiche); ovvero uno dei pochi ambito all'interno del perimetro del centro storico rimasti intonsi dalle trasformazioni edilizie succedutesi nel tempo che rappresenta nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico e nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota per cui il piano prevede la finalità prioritaria della salvaguardia e del recupero del patrimonio edilizio.</p>



Controdeduzioni alle osservazioni

Osservazione n.6	
Proponente:	Berti Giuliana
Data:	19891 88766
Protocollo:	11/03/2024 20/11/2024
Osservazione:	<p>Richiesta di modifica dell'elaborato P.06 "norme tecniche operative" prevedendo:</p> <ol style="list-style-type: none">1. all'art. 2, comma 1, delle N.T.O. di integrare il dispositivo con la seguente frase: <i>«...Sono fatti salvi gli specifici ambiti individuati dagli elaborati "P02a/ P02b - Individuazione delle aree a servizi", pur ricompresi entro il perimetro del Centro Storico, i quali vengono classificati come Zone di tipo "S" o "F"».</i>2. all'art. 3, comma 4 b), delle N.T.O. l'integrazione del dispositivo nel seguente modo: <i>«.... E' in ogni caso fatto obbligo di ricorso al PUA, ovvero al PDC convenzionato, qualora l'intervento superi i limiti di densità fondiaria o altezza, stabiliti dall'art. 41 quinquies della L. n. 1150/1942».</i>3. all'art. 10 co.5 e 7, si richiede di precisare anche in riferimento al mutato quadro legislativo definito dalla L. 105/2024 "Salva Casa" il distinguo tra edifici (o singole unità immobiliari) aventi destinazione d'uso in contrasto con quelle di Piano, da quelli aventi destinazione d'uso solo parzialmente in contrasto con quelle di Piano. Si richiede altresì di precisare se il contrasto riguardi esclusivamente il tipo di destinazione d'uso (con riferimento a quanto disposto dal comma 1 dell'art. 10), ovvero anche la diversa ripartizione delle percentuali di destinazioni diverse della residenza.4. all'art. 11, dopo il comma 1, si richiede di inserire il seguente nuovo comma: <i>«Sono fatte salve le specifiche disposizioni per particolari ambiti destinati ad aree per servizi, dettate da apposite Schede Progetto allegate alle presenti NTO».</i>5. all'art. 11 co. 5 a) di rivedere il dispositivo: <i>«a) ... Eventuali altre costruzioni o manufatti funzionali alle predette aree a servizi, potranno essere eventualmente valutati in sede di progettazione esecutiva degli interventi, in funzione dell'interesse pubblico perseguito».</i>6. all'art. 13 co. 2 g) di rivedere il dispositivo: <i>«Nei casi nei</i>



Controdeduzioni alle osservazioni

	<p>quali l'Unità Edilizia Minima di Intervento richieda una integrazione planimetrica o volumetrica, o su aree libere, sono ammessi ampliamenti e nuove costruzioni solo secondo le "sagome limite" individuate nella tavola di progetto "P05" "Categorie d'intervento" nel rispetto dei parametri stereometrici e delle modalità attuative specificamente previste dal PI.</p> <p>Modalità di intervento:</p> <ol style="list-style-type: none">1. non potranno superare l'altezza degli edifici contigui con tipologia di intervento 1, 2 e 3, e comunque nel rispetto delle indicazioni cui all'art. 8 co. 1 del DM. 1444/68.2. L'intervento potrà avvenire anche secondo i canoni di una moderna architettura secondo quanto disposto dall'art. 13 del Prontuario per la Qualità architettonica e la Mitigazione ambientale.3. Il Dirigente competente, può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie: può fissare allineamenti verticali ed orizzontali, l'utilizzo di specifici materiali e modalità di costruzione.4. Sono fatte salve specifiche prescrizioni definite puntualmente per le Unità Edilizie Minime di Intervento. <p>7. all'art. 14, co. 6, la riscrittura del secondo periodo come segue: «La monetizzazione da diritto allo scomputo totale o parziale della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. L'importo relativo al valore delle aree e delle opere di urbanizzazione oggetto di monetizzazione e stabilito con atto deliberativo del Consiglio Comunale e deve corrispondere ai costi che il Comune sosterebbe per la realizzazione delle opere monetizzate, ricavati dal piano finanziario di corrispondenti opere pubbliche. L'importo delle monetizzazioni è iscritto in apposito capitolo di bilancio.»</p> <p>Richiesta di modifica dell'elaborato P.07 "Prontuario per la qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale" prevedendo:</p> <ol style="list-style-type: none">8. all'art. 13, co. 4 l'integrazione del comma con quanto segue: « ...La stessa relazione tecnica, indipendentemente dalla presenza di eventuali beni tutelati circostanti, dovrà in ogni caso dare atto del corretto inserimento architettonico degli edifici all'interno dello specifico contesto di intervento, evitando situazioni di evidente contrasto con gli altri edifici appartenenti alla medesima
--	---



Controdeduzioni alle osservazioni

	<p><i>cortina edilizia o asse stradale.</i></p> <p><i>Per gli interventi assoggettati a PUA la deliberazione di cui al presente dispositivo, verrà assunta nell'ambito del provvedimento di adozione dello strumento urbanistico attuativo, mentre per gli edifici soggetti a IED, la deliberazione obbligatoria della Giunta Comunale verrà assunta previa proposta del Dirigente del Settore Urbanistica Edilizia Privata, ai fini dell'efficacia del titolo abilitativo sotteso. »</i></p> <p>Richiesta di riclassificazione cartografica della zonizzazione cui elaborato P.02 "individuazione delle aree a servizi" per l'ambito - catastalmente censito al fg. 19 mapp. 232 – da "area per l'istruzione" ad "area per attrezzature di interesse comune civili".</p>
Valutazione tecnica:	<p>Si esprime parere favorevole all'accoglimento dell'osservazione.</p> <p>Si prevede di integrare l'elaborato P.06 "norme tecniche operative" integrando il testo originale con la parte evidenziata in blu e stralciando le parti in rosso relativamente</p> <p>⇒ all'art. 2 co. 1:</p> <p>Il territorio delimitato dal perimetro individuato nell'elaborato "P01" è classificato, ai sensi del DM. 1444 del 02.04.1968 zona omogenea di tipo A. Sono fatti salvi gli specifici ambiti individuati dagli elaborati "P02a / P02b - Individuazione delle aree a servizi", pur ricompresi entro il perimetro del Centro Storico, i quali vengono classificati come Zone di tipo "S" o "F"».</p> <p>⇒ all'art. 3 co. 4b:</p> <p>gli interventi urbanistici ed edilizi riguardanti superfici di zona superiori a 2.000 m² e/o 3.000 m³, si attuano con interventi indiretti PUA o PDC convenzionato se non diversamente stabilito dalle presenti NTO. E' in ogni caso fatto obbligo di ricorso al PUA, ovvero al PDC convenzionato, qualora l'intervento superi i limiti di densità fondiaria o altezza, stabiliti dall'art. 41 quinquies della L. 1150/1942.</p> <p>⇒ all'art. 10 co. 5:</p> <p>Negli interventi che interessano singole unità immobiliari o edifici con destinazione d'uso in contrasto con quelle di PI piano, sono ammesse solo gli interventi cui art. 3 co. 1 a) b) del DPR. 380/2001; nel caso di interventi che superano i fini manutentivi è obbligatorio l'adeguamento alle indicazioni delle destinazioni d'uso di piano.</p>

	<p>⇒ all'art. 10 co. 7 viene stralciato il comma sulla scorta di quanto previsto dalla L. 105/2024 "salva casa" nelle more di definizione di specifica disciplina legislazione regionale.</p> <p>Negli interventi che interessano edifici che alla data di adozione della variante 9 al PI hanno destinazione di uso solo parzialmente in contrasto con le indicazioni di piano è ammesso, purché globale, anche l'intervento che supera i fini manutentivi, con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti purché compatibili col comma primo del presente articolo.</p> <p>⇒ all'art. 11 co. 1 bis (ex novo): Sono fatte salve le specifiche disposizioni per particolari ambiti destinati ad aree per servizi, dettate da apposite Schede Progetto allegate alle presenti NTO.</p> <p>⇒ all'art. 11 co. 5 a): Si richiama, per le parti non in contesto con la presente normativa, l' art. 85 co. 2 c) delle norme tecniche operative del PI "variante generale per l'interno territorio comunale". Entro i limiti di queste zone è vietata qualsiasi costruzione, fatta eccezione per l'installazione, di panchine e di piccole attrezzature di arredo urbano quali fontane, voliere, chioschi, servizi igienici, attrezzatura per il gioco anche in muratura, purché tali da non turbare la continuità dell'ambiente. Eventuali altre costruzioni o manufatti funzionali alle predette aree a servizi, potranno essere eventualmente valutati in sede di progettazione esecutiva degli interventi, in funzione dell'interesse pubblico perseguito.</p> <p>⇒ all'art. 13 co. 2 g): Nei casi nei quali l'Unità Edilizia Minima di Intervento richieda una integrazione planimetrica o volumetrica, o su aree libere, sono ammessi ampliamenti e nuove costruzioni solo secondo le indicazioni planimetriche "sagome limite" individuate nella tavola di progetto "P05" "Categorie d'intervento" nel rispetto dei parametri stereometrici e delle modalità attuative specificamente previste dal PI.</p> <p>Modalità di intervento:</p> <p>⇒ non potranno superare l'altezza degli edifici contigui con tipologia di intervento 1, 2 e 3, e comunque nel rispetto delle indicazioni cui all'art. 8 co. 1 del DM. 1444/68.</p> <p>⇒ L'intervento potrà avvenire anche secondo i canoni di una moderna architettura secondo quanto disposto dall'art. 13 del Prontuario per la Qualità architettonica e la Mitigazione ambientale. che pur rileggendo e</p>
--	---

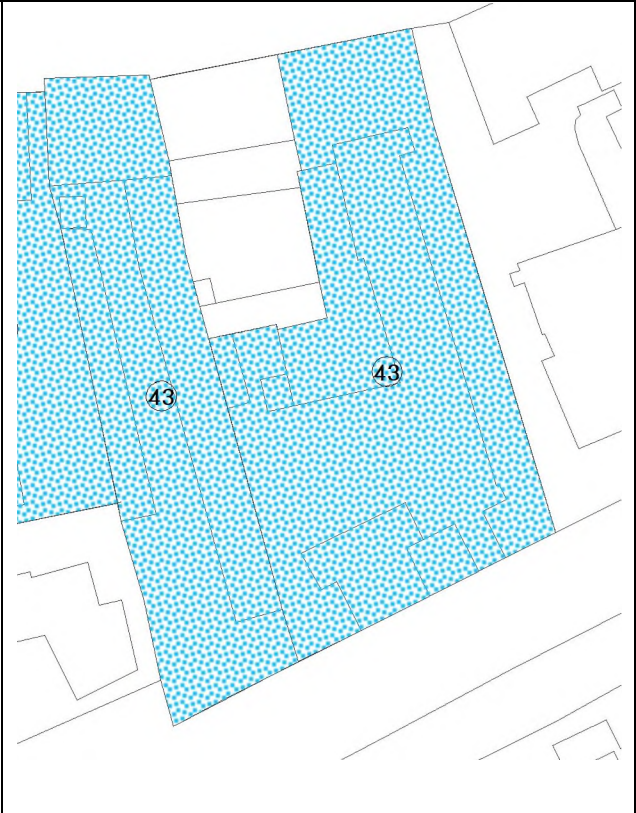
	<p>reinterpretando i criteri morfologici e funzionali storicizzati del tessuto urbano proponga un coerente, ma non semplicemente emulativo, approccio alla progettazione all'interno del tessuto storico in correlazione con l'ambiente e i fabbricati circostanti. Tali fattispecie di interventi saranno realizzabili mediante l'approvazione di uno studio planivolumetrico mediante rendering e foto inserimento e previa specifica deliberazione obbligatoria e vincolante della giunta comunale.</p> <p>⇒ Il Dirigente competente, può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie: può fissare allineamenti verticali ed orizzontali, l'utilizzo di specifici materiali e modalità di costruzione.</p> <p>⇒ Sono fatte salve specifiche prescrizioni definite puntualmente per le Unità Edilizie Minime di Intervento.</p> <p>⇒ all'art. 14 co.6:</p> <p>Gli standard potranno essere monetizzati, nei seguenti casi:</p> <p>⇒ qualora inferiori ai limiti cui al precedente co. 2;</p> <p>⇒ negli interventi edilizi diretti (IED) qualora non prescritto;</p> <p>⇒ le dotazioni minime a standard secondari sono sempre monetizzabili salvo siano prescritti nel repertorio normativo;</p> <p>⇒ qualora si renda materialmente impossibile il reperimento in loco di superfici idonee allo scopo;</p> <p>⇒ qualora si accerti, ai sensi dell'art. 32 della LR. 11/2004, che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione di tipo Fc e Fd destinando le risorse alla realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente;</p> <p>⇒ laddove la superficie esigua dello standard urbanistico implichi una eccessiva onerosità nella gestione e manutenzione delle aree stesse.</p> <p>La monetizzazione, dà diritto allo scomputo totale o parziale della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. L'importo relativo al valore delle aree e delle opere di urbanizzazione oggetto di monetizzazione è stabilito con atto deliberativo della Giunta Consiglio Comunale e deve corrispondere ai costi che il Comune sosterebbe per la realizzazione delle opere monetizzate, ricavati dal piano finanziario di corrispondenti opere pubbliche ed aggiornato annualmente in base all'indice ISTAT e deve corrispondere ai costi che il Comune sosterebbe per la realizzazione delle opere monetizzate, ricavati dal piano finanziario di corrispondenti opere pubbliche. L'importo delle monetizzazioni è iscritto in apposito capitolo di spesa del bilancio comunale.</p>
--	---



	<p>Si prevede di integrare l'elaborato P.07 "Prontuario per la qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale" integrando il testo originale con la parte evidenziata in blu e stralciando le parti in rosso relativamente:</p> <p>⇒ all'art. 13 co.4:</p> <p>(P) Per gli edifici con categorie di intervento D3, 5 e 6 è ammesso il ricorso a materiali e particolari costruttivi diversi da quelli sopra disciplinati; in tal caso l'intervento potrà avvenire anche secondo i canoni di una moderna architettura, che pur rileggendo e reinterpretando i criteri morfologici e funzionali storicizzati del tessuto urbano, proponga un coerente, ma non semplicemente emulativo approccio alla progettazione all'interno del tessuto storico, in correlazione con l'ambiente e i fabbricati circostanti. Tali fattispecie di interventi potranno essere realizzati previa approvazione obbligatoria da parte della Giunta Comunale di uno studio planivolumetrico con rendering e fotoinserimento, accompagnato da una dettagliata relazione tecnica che illustri e giustifichi la proposta progettuale in relazione al contesto architettonico di riferimento, avuto riguardo, in particolare, agli eventuali beni culturali circostanti. La stessa relazione tecnica, indipendentemente dalla presenza di eventuali beni tutelati circostanti, dovrà in ogni caso dare atto del corretto inserimento architettonico degli edifici all'interno dello specifico contesto di intervento, evitando situazioni di evidente contrasto con gli altri edifici appartenenti alla medesima cortina edilizia o asse stradale.</p> <p>Per gli interventi assoggettati a PUA la deliberazione di cui al presente dispositivo, verrà assunta nell'ambito del provvedimento di adozione dello strumento urbanistico attuativo, mentre per gli edifici soggetti a IED, la deliberazione obbligatoria della Giunta Comunale verrà assunta previa proposta del Dirigente del Settore Urbanistica Edilizia Privata, ai fini dell'efficacia del titolo abilitativo sotteso.</p> <p>Si prevede di modificare gli elaborati P.02 "individuazione delle aree a servizi" come da estratto allegato:</p>
--	---



Controdeduzioni alle osservazioni

	
PI adottato con DCC n°95 del 22/12/2023	Estratto PI - controdedotto.

Osservazione n.7	
Proponente:	Marco Cecchetto
Data:	12/03/2024
Protocollo:	20134
Osservazione:	Richiesta di modifica dell'elaborato P.05 "categorie di intervento" per l'ambito di proprietà - catastalmente censito al fg. 19 mapp. 258,771,930,1015 – prevedendo: - lo stralcio dell'indicazione "mura storiche" individuato lungo il perimetro est del mappale 930.
Valutazione tecnica:	Si esprime parere parzialmente favorevole all'accoglimento dell'osservazione. Si prevede di modificare gli elaborati P.05 "categorie di intervento" come da estratto allegato, stralciando l'indicazione di "mura storiche" dal mappale 930 e posizionandolo a est dell'attiguo mappale 258 e 771 dove è presente una recinzione in mattoni pieni e parte con recinzione in ferro e pilastri.

	
PI adottato con DCC n°95 del 22/12/2023	Estratto PI - controdedotto.