

# Piano di Assetto Territoriale del Comune di Rovigo Documento Preliminare

Documento Accordo PAT\_Rovigo06.doc - 06/072005- **revisione 6**



**P.A.T.**  
**PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI ROVIGO**  
**DOCUMENTO PRELIMINARE**  
**artt. 3, 5 e 15 LR 11/2004**

# **Piano di Assetto Territoriale del Comune di Rovigo Documento Preliminare**

Documento Accordo PAT\_Rovigo06.doc – 06/072005– **revisione 6**

## **INDICE**

Indice	2
Premessa	3
Obiettivi generali e scelte strategiche	4
1. Rovigo nel contesto del territorio	4
2. Le scelte strategiche del piano e il sistema insediativo	4
3. Criteri per il dimensionamento del Piano ed utilizzo dei crediti edilizi	10
4. Le aree edificate a bassa qualità e la Sostituzione edilizia	12
5. Contenuti Paesaggistici del Piano	12
6. Attività Produttive	13
7. Sistema infrastrutturale	14
Indicazioni per lo sviluppo sostenibile del territorio	15
1. Il Bilancio Ambientale del Comune di Rovigo	15
2. Il sistema ambientale e la Vas	15

# Piano di Assetto Territoriale del Comune di Rovigo Documento Preliminare

Documento Accordo PAT\_Rovigo06.doc – 06/072005– **revisione 6**

## **PREMESSA**

Il percorso di elaborazione del nuovo piano urbanistico di Rovigo ha avuto inizio prima della approvazione della nuova legge regionale 11/04 configurandosi inizialmente come una variante generale di assestamento, il lavoro si è poi sviluppato parallelamente al percorso della legge ponendo attenzione dapprima ai piani elaborati come sperimentazione (Vicenza) e poi alla documentazione che via via veniva prodotta dalla Regione Veneto.

Nello stesso tempo le energie e la vitalità economica già presenti sul territorio producevano diverse proposte di programmi negoziati (PIRUEA) che sono state un riferimento ed una indicazione importante sulla propensione alla trasformazione del territorio di Rovigo. La scelta della Amministrazione riguardo a queste iniziative è stata di esaminarle attentamente adottando un metodo di verifica e selezione delle proposte basato sugli stessi criteri ed orientamenti che già si venivano formando per il PAT. Criteri e orientamenti che saranno alla base di tutte le trasformazioni che interesseranno il territorio comunale, tra cui si potranno trovare anche le STU, e che sono fondati sulla sostenibilità degli interventi e la integrazione tra intervento privato e benefici pubblici.

Le prime fasi di analisi della realtà di Rovigo avevano infatti maturato una idea guida che orienterà l'intero percorso del PAT: la **qualità urbana** come riferimento fondamentale per le trasformazioni dell'esistente e per i nuovi interventi che verranno realizzati.

# **Piano di Assetto Territoriale del Comune di Rovigo Documento Preliminare**

Documento Accordo PAT\_Rovigo06.doc – 06/072005– **revisione 6**

## **OBIETTIVI GENERALI E SCELTE STRATEGICHE**

### **1. ROVIGO NEL CONTESTO DEL TERRITORIO**

Rovigo è una città che presenta importanti caratteristiche di connessione con il resto del territorio nel quale è inserita: si trova infatti a distanza breve da due importanti città (Padova e Ferrara) che posseggono caratteri di modernità, un carattere metropolitano, due Università; si trova lungo una importante linea ferroviaria (Bologna Venezia) e lungo un percorso autostradale ben connesso alla rete nazionale.

In questo contesto di “prossimità” la scelta di offrire una migliore qualità abitativa, di avviare importanti iniziative di riqualificazione urbana e ambientale si presenta come una operazione meno complessa grazie alla minore tensione abitativa rispetto a città come Ferrara, Padova e Bologna, caratterizzate da presenze universitarie sicuramente forti e qualificate ma che si confrontano con la pesante contropartita degli alti valori immobiliari con il conseguente effetto di allontanare famiglie giovani e categorie di popolazione più deboli.

Rovigo si potrà configurare allora, anche grazie alla sua posizione geografica e alla sua accessibilità, come luogo ricettore di una domanda abitativa non soddisfatta altrove giocando questa condizione in termini strategici e creativi.

La presenza di un interporto trimodale (acqua, ferro, gomma), le sue connessioni da potenziare e valorizzare ed un suo ruolo nello sviluppo locale configurano un'ulteriore opportunità di rilancio comunale e sovracomunale.

### **2. LE SCELTE STRATEGICHE DEL PIANO E IL SISTEMA INSEDIATIVO**

Dalla premessa appare chiaro il ruolo centrale nelle strategie del piano della qualità del territorio urbano ed extraurbano: il sistema del verde e i percorsi ciclopedonali, la presenza di servizi, l'utilizzo di materiali adatti al contesto, il riordino urbano diventano una componente essenziale del piano.

#### **La ricerca dell'eccellenza**

La ricerca e la sperimentazione dell'eccellenza in ogni tipo di intervento ed iniziativa può rappresentare, per una realtà di medie dimensioni come il comune di Rovigo, un elemento di forza per affermare e valorizzare la città nella relazione con gli altri centri urbani più prossimi e comunque ad essa collegati.

Eccellenza quindi come modalità per affrontare le diverse questioni che interessano il territorio e come riferimento per la costruzione delle scelte e per la definizione delle modalità concrete della loro realizzazione.

**L'individuazione e la valorizzazione delle risorse presenti** nel territorio costituisce infatti un passo determinante per definire e adottare una strategia di sviluppo. Il territorio ospita già di fatto diversi elementi e iniziative che possono costituire la base su cui “appoggiare” le nuove strategie (interporto, qualità della vita urbana, iniziative di riqualificazione avviate...). Saranno le modalità con cui queste vengono rese concrete a determinarne l'efficacia.

# Piano di Assetto Territoriale del Comune di Rovigo Documento Preliminare

Documento Accordo PAT\_Rovigo06.doc – 06/072005– **revisione 6**

## Marketing urbano per una città da abitare

Grazie alla sua posizione lungo una ferrovia di interesse nazionale ed alla prossimità di città a carattere metropolitano come Padova, con costi abitativi elevati e diversa qualità residenziale, Rovigo potrebbe candidarsi come città da abitare anche per chi gravita per studio o lavoro nell'arco di 20-30 minuti di treno.

Gli studenti che, in un quadro di calo demografico e invecchiamento della popolazione, possono costituire una risorsa molto importante anche con la prospettiva di una permanenza stabile a Rovigo dopo gli studi. L'iniziativa potrebbe interessare comunque anche altre categorie di popolazione come i lavoratori attratti dai parametri: accessibilità, qualità e costo insediativo contenuto.

Per puntare a questo risultato vanno previste congiuntamente iniziative di vero e proprio marketing e politiche sul piano dell'offerta abitativa che possano essere proposte a chi non trova altrove soluzioni abitative soddisfacenti, si pensa:

- al sostegno ad una immigrazione distribuita nel territorio per realizzare un buon inserimento equilibrato,
- a politiche per trattenere studenti universitari,
- alla realizzazione di una qualità urbana ed edilizia e di una politica di incentivi capace di attirare nuove quote di residenti con abitazioni a costo contenuto (giovani sposi, neodiplomati e laureati...),
- allo sviluppo di tutte le potenzialità produttive, valorizzando soprattutto l'interporto.

## Qualità urbana e offerta di servizi

Un elemento importante nella promozione dell'abitare a Rovigo e nella valutazione della qualità urbana è data dalla presenza e dalla disponibilità di servizi e dotazioni cui possono fare riferimento i cittadini. Si tratta di un tema a cui vengono dati, in sede di Quadro Conoscitivo, uno spazio specifico ed a una attenzione dedicata.

## La riqualificazione urbana e la città esistente

Si tratta di una scelta di riqualificazione ambientale ed urbana da sviluppare ed attuare via via attraverso **l'utilizzo ottimale dei crediti edilizi**. <sup>(1)</sup>

---

<sup>1</sup> **Art.36 – Riqualificazione ambientale e credito edilizio. (xxxvii)**

1. Il comune nell'ambito del piano di assetto del territorio (PAT) individua le eventuali opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola definendo gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare.

2. Il comune con il piano degli interventi (PI) disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di cui al comma 1.

3. La demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale di cui al comma 1, determinano un credito edilizio.

# Piano di Assetto Territoriale del Comune di Rovigo

## Documento Preliminare

Documento Accordo PAT\_Rovigo06.doc – 06/072005– **revisione 6**

Il PAT prevederà la possibilità di concertare proposte provenienti da soggetti privati, che non contrastino con vincoli sovraordinati, e che possano inserirsi in modo compatibile nel contesto in cui sono localizzate.

Le iniziative di riqualificazione del centro urbano consolidato e del centro storico si fondano sulla consapevolezza che la qualità urbana non è data solo dall'arredo urbano, ma dalla equilibrata compresenza di apporti diversi, dalla accessibilità al riordino degli spazi pubblici e privati, riconsiderando gli spazi destinati alla sosta permanente, le indicazioni stradali, le insegne e la sicurezza pedonale al riparo delle forme di inquinamento più fastidiose come quello acustico, atmosferico e da ingombro.

Certamente un contributo rilevante anche dal punto di vista culturale può essere offerto da un processo condiviso e guidato di "sostituzione" o modifica sostanziale delle parti costruite del territorio squalificanti o incongrue come spesso accade nei centri storici.

In questo processo virtuoso i crediti edilizi possono costituire uno strumento indispensabile di promozione.

### **Le frazioni**

Un obiettivo di conservazione e valorizzazione delle identità locali in questo territorio deve necessariamente confrontarsi con la delicata situazione delle frazioni per diventare elemento strategico del PAT. La passata iniziativa del concorso per le piazze porta già un contributo che andrà consolidato in ogni frazione con un'iniziativa da realizzare nell'arco di tempo di attuazione del Piano degli Interventi (PI).

Andrà attentamente verificata la fattibilità dei progetti che interessano un limitato numero di abitanti e che si devono confrontare con la dispersione nel territorio in riferimento soprattutto al tema dell'accessibilità.

Pertanto i punti di forza del progetto saranno l'inserimento di funzioni ed attività compatibili con i caratteri dei piccoli centri, il miglioramento dei collegamenti con il centro urbano principale, la realizzazione delle necessarie aree di servizio e verde, con particolare attenzione alla presenza di spazi di incontro e aggregazione.

---

4. Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma 3, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'articolo 37. I crediti edilizi sono annotati nel registro di cui all'articolo 17, comma 5, lett. e) e sono liberamente commerciabili. Il PI individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi, prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di cui al comma 1 ovvero delle compensazioni di cui all'articolo 37.

5. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento di credito edilizio.

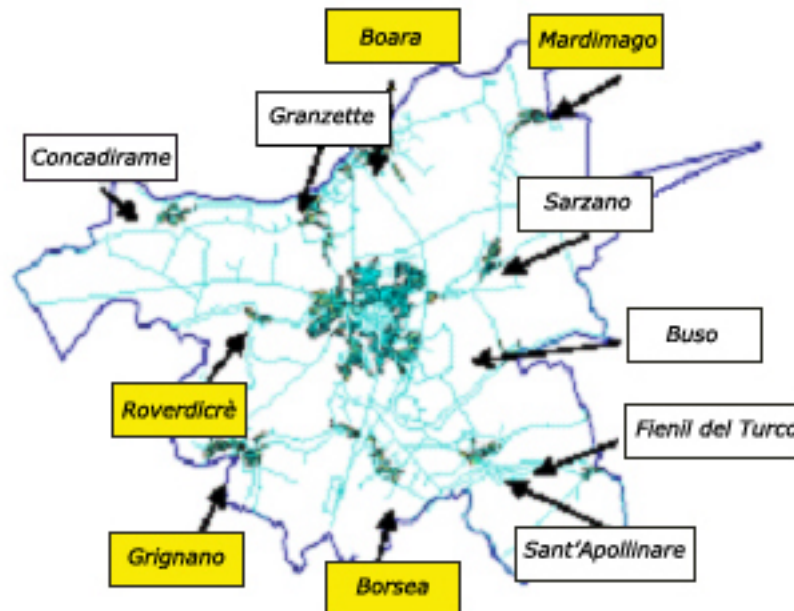
### **Art. 37 – Compensazione urbanistica. (xxxviii)**

1. Con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21 sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

## Piano di Assetto Territoriale del Comune di Rovigo Documento Preliminare

Documento Accordo PAT\_Rovigo06.doc – 06/072005– **revisione 6**

Si riportano qui di seguito alcuni dati che supportano la riflessione sulla struttura demografica e sulla attuale offerta di servizi e dotazioni che sono alla base delle prime considerazioni per le scelte di consolidamento delle frazioni.



Una prima osservazione riguarda l'andamento della popolazione nelle diverse frazioni in anni recenti e ci mostra una sostanziale tenuta della frazione di Granzette ed una lieve crescita delle frazioni (evidenziate in giallo nella tabella) di Boara, Borsea, Grignano e Mardimago, accompagnate da Roverdicrè che, nonostante la sua esigua dimensione, mantiene la popolazione e la accresce.

	<b>1994</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2002</b>
<b>Boara</b>	2.504	2.619	2.604	<b>2.590</b>
<b>Borsea</b>	2.771	2.851	2.905	<b>2.875</b>
<b>Buso</b>	1.124	1.120	1.110	1.093
<b>Concadirame</b>	1.305	1.212	1.190	1.186
<b>Fienil del Turco</b>	670	640	630	618
<b>Granzette</b>	2.395	2.419	2.424	<b>2.383</b>
<b>Grignano</b>	2.818	3.038	3.018	<b>3.062</b>
<b>Mardimago</b>	1.631	1.882	1.882	<b>1.892</b>
<b>Roverdicrè</b>	697	817	811	<b>827</b>
<b>Sant'Apollinare</b>	1.713	1.671	1.686	1.685
<b>Sarzano</b>	1.747	1.676	1.653	1.679

**Andamento della popolazione nelle frazioni di Rovigo**

# **Piano di Assetto Territoriale del Comune di Rovigo Documento Preliminare**

Documento Accordo PAT\_Rovigo06.doc – 06/072005– **revisione 6**

La popolazione manifesta oggi la tendenza a restare nelle frazioni, anche grazie alla loro prossimità al centro principale (al massimo 8 chilometri), garantire una facile accessibilità e una mobilità efficiente sarà un passo importante nella direzione del consolidamento delle frazioni.

## **Lo sviluppo e la promozione dell'Interporto**

L'Interporto costituisce una occasione da valorizzare al massimo grazie alla completezza delle diverse modalità di trasporto dovuta alla via d'acqua.

“Esperienza innovativa nel sistema dei trasporti italiano. Pure essendo classificato come regionale, l'interporto rodigino realizza con i nodi di Padova e Verona un sistema di piattaforme logistiche in grado di offrire servizi integrati di elevato livello sui mercati internazionali, proprio in virtù della sua strategica posizione di raccordo tra l'area padana ed il corridoio Adriatico.

La specializzazione plurimodale gomma, ferro ed acqua, dovrebbe consentire al nodo interportuale rodigino di inserirsi negli scambi commerciali che, partendo dal Mediterraneo meridionale, sono diretti verso l'Austria e i Paesi dell'Europa Orientale” (2).

## **Individuazione di temi/problemi comuni ed elaborazione di Patti di cooperazione sovracomunali con i comuni vicini**

Il tema dell'Interporto, integrato dagli insediamenti produttivi, suggerisce l'ambito più importante di confronto e cooperazione con i comuni confinanti, ma altri temi e problemi possono certamente essere condivisi e affrontati attraverso **patti di cooperazione mirati** sull'ambiente, la mobilità e le infrastrutture puntuali e a rete.

Per questo verrà avviato un percorso di discussione con i comuni contermini, da realizzare con incontri “a due” per ascoltare progetti, priorità, individuare e realizzare progetti comuni.

A titolo di esempio si ricorda il tema della fruizione ciclabile del Parco dell'Adige che potrebbe vedere un accordo di collaborazione con i comuni di Lusia e San Martino, la valorizzazione dei recenti ritrovamenti archeologici di Fratta che potrebbero portare ad una collaborazione con i comuni di Costa e Frata e infine un riordino del tessuto produttivo concordato e pianificato insieme ai comuni di Villamarzana e Arquà.

## **Gli obiettivi strategici per il sistema insediativo: consolidamento demografico e qualità urbana**

Le scelte strategiche del piano assumono la necessità di uno sviluppo e quindi di incoraggiare la crescita delle attività produttive e la permanenza della popolazione sul territorio; per questo si pongono come obiettivo strategico il consolidamento della popolazione presente e la trasformazione dei residenti temporanei (studenti, lavoratori...) in residenti permanenti.

## **Piano di Assetto Territoriale del Comune di Rovigo Documento Preliminare**

Documento Accordo PAT\_Rovigo06.doc – 06/072005– **revisione 6**

Politiche di sostegno alla casa, iniziative per attirare giovani, iniziative per trattenere (nel medio-lungo termine) gli studenti che frequentano l'università e iniziative per l'inserimento della popolazione immigrata, possono rafforzare la struttura della popolazione che richiede il mantenimento delle classi di età produttive e procedere parallelamente alle politiche per il recupero e lo sviluppo edilizio.

### **Il ruolo strategico per le aree destinate a servizi dal PRG vigente e non attuate**

La procedura di trasformazione delle aree destinate a servizi dal Piano Regolatore vigente e non ancora attuate ha finalità precise:

- **Realizzare quote di servizi previsti** dal PRG e mai attuati per mancanza di risorse economiche
- **Acquisire un ampio demanio di aree pubbliche** da destinare a servizi, a usi residenziali per fasce deboli, a verde estensivo e per ospitare parte dei crediti edilizi, le aree saranno cedute all'Amministrazione Comunale al momento della accettazione della proposta contestualmente alla iscrizione della corrispondente capacità edificatoria nel registro dei crediti edilizi
- Attuare in tempi brevi **ampie aree a verde estensivo (boscato)**. Il verde potrà circondare a corona l'abitato principale, lungo i corsi d'acqua, realizzando un anello in parte boscato, in parte sede di servizi pubblici ed in parte edificato in modo estensivo. Questa previsione verrà realizzata in coerenza con gli obiettivi del Bilancio Ambientale Comunale
- **L'edilizia dovrà essere** a basso impatto paesaggistico, inserita nel verde e svolgerà funzioni di presidio del parco urbano.

### **L'Università**

Da alcuni anni a Rovigo si sono insediate diverse Facoltà universitarie legate alla Università di Padova. Si tratta di Scienze della formazione, Medicina, Ingegneria, Scienze politiche, Giurisprudenza. Sono facoltà che offrono opportunità diversificate ai giovani e che sono importanti per lo sviluppo urbano di Rovigo dato che costituiscono una risorsa preziosa, sia per la presenza vitale degli studenti che generano domanda di servizi ma anche fruizione di beni offerti, sia ancor più, in una prospettiva di prosecuzione oltre i bienni fino ad ora attivati, per la possibilità di trattenere le intelligenze formate ed i saperi oltre la laurea, consolidando le presenze di chi arriva per studio.

Esiste poi l'esigenza di costruire un percorso di relazione tra città ed università, consolidando la presenza di indirizzi culturali legati alle specificità del territorio e anche mettendo in sinergia il mondo delle imprese e della produzione con il mondo dello studio e della ricerca.

Sono queste le ragioni per le quali particolare cura andrà posta nel piano ai temi che legano Università e territorio, per sostenerne e rafforzarne la presenza a Rovigo.

## **Piano di Assetto Territoriale del Comune di Rovigo Documento Preliminare**

Documento Accordo PAT\_Rovigo06.doc – 06/072005– **revisione 6**

### **3. CRITERI PER IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO ED UTILIZZO DEI CREDITI EDILIZI**

La capacità insediativa teorica nell'arco del decennio di applicazione del PAT viene stimata attorno ai 52.000 abitanti attuali a cui si potranno aggiungere circa 8-10.000 nuovi abitanti teorici insediabili, corrispondenti ad un incremento pari al 15-20% degli abitanti attuali.

Questa edificabilità verrà attribuita alle diverse ATO (Ambito Territoriale Omogeneo) <sup>(3)</sup> dopo averne verificato la sostenibilità attraverso la VAS (Valutazione Ambientale Strategica).

Una prima ipotesi esemplificativa, per meglio chiarire il processo ideato, viene qui di seguito illustrata:

I dati quantitativi a scala comunale e diversamente ripartiti per ciascun ATO, potrebbero in prima ipotesi essere così articolati:

1. Nell'ambito di aree destinate dal vigente PRG a servizi già soggetti a vincolo decaduto e successivamente reiterato (circa 2.500.000 mq) il Comune individua una potenzialità edificatoria pari a un totale di circa **750.000 mc**. I soggetti privati proprietari di tali aree potranno concludere un accordo (art. 6 L.R. 11/04) finalizzato alla cessione delle aree stesse a fronte di un credito edilizio pari a 0,25 mc/mq. Quota parte della capacità edificatoria complessiva, di proprietà del Comune, potrà essere riservata a finalità sociali.
2. Circa **400.000 mc** di edificabilità derivano dai PIRUEA adottati ed in corso di approvazione.
3. Attraverso il calcolo fondato sulla Superficie Agraria Utilizzata (SAU) di cui all'articolo 50, comma 1, lettera c, della Legge Urbanistica Regionale circa 920.000 mq di aree attualmente agricole costituiscono il limite quantitativo massimo di zona agricola che potrebbe essere trasformata con destinazione diversa. Se fosse applicato un indice territoriale medio pari a 0.8 mc/mq si potrebbe ottenere una volumetria pari a **800.000 mc**.

Si avrebbe quindi un **totale complessivo di circa 1.950.000 mc** che, rapportato al valore di 250 mc per abitante teorico,<sup>(4)</sup> darebbe una capacità insediativa teorica di 7.800 abitanti al lordo dei servizi e degli usi diversi.

---

3 Art.13 – Contenuti del Piano di assetto del territorio (PAT). (xiv)

1. Il Piano di assetto del territorio (PAT), redatto sulla base di previsioni decennali fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili ed in particolare
  - k) determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili;
  - r) elabora la normativa di carattere strutturale in applicazione di leggi regionali di altri settori.
2. Ai fini della presente legge gli ambiti territoriali omogenei (ATO) in cui il comune suddivide il proprio territorio, vengono individuati per specifici contesti territoriali sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico e insediativo.

<sup>44</sup> Nell'ambito temporale dell'ultimo decennio si è dimostrato che il "consumo" consolidato per abitante teorico corrisponde a circa 250 mc. Diversamente da quanto ipotizzato dai precedenti strumenti urbanistici in misura di 150 mc.

## **Piano di Assetto Territoriale del Comune di Rovigo Documento Preliminare**

Documento Accordo PAT\_Rovigo06.doc – 06/072005– **revisione 6**

Naturalmente, come previsto dalla Legge Urbanistica Regionale, per ciascun ATO verranno inoltre definiti i limiti quantitativi per gli insediamenti non residenziali (industriali, commerciali, direzionali e turistico- ricettivi).

Va precisato che, per quanto riguarda le aree di cui al punto 1, gli aventi titolo a beneficiare dell'indice territoriale diffuso saranno i proprietari delle aree destinate a servizi nel vigente PRG. a cui potrebbero aggiungersi le cosiddette aree di frangia caratterizzate da elementi di degrado e bisognose di interventi di riqualificazione.

Le volumetrie di cui al punto 1 potranno essere utilizzate in parte anche in aree all'interno della "fascia di verde" (2.500.000 mq.) da individuare nel successivo Piano degli Interventi (PI) nel rispetto dei vincoli e della suscettibilità alla trasformazione, e attraverso **piani attuativi di iniziativa pubblica**.

Per verificare la fattibilità e l'entità del contributo al dimensionamento complessivo derivante dal punto,1, verrà avviata, durante la fase di partecipazione e discussione del Documento Preliminare, una **procedura ad evidenza pubblica che consentirà di raccogliere le adesioni alla proposta di accordo**.

Analoga procedura ad evidenza pubblica verrà avviata per l'individuazione di parte delle aree destinate a trasformazione urbanistica poste in zona agricola da inserire nel Piano degli Interventi (P.I.) come previsto dall'articolo 17, comma 4 della Legge Urbanistica. La procedura si conclude con **Accordi** previsti dall'articolo 6 della stessa Legge (Accordi fra soggetti pubblici e privati). Tali Accordi potranno prevedere l'attuazione di queste aree attraverso Piani di iniziativa Pubblica e mediante l'applicazione anche del doppio indice di fabbricabilità territoriale potendo in tal modo attuare una sorta di **compensazione urbanistica**, ospitando i crediti edilizi maturati nell'ambito delle zone a servizi non attuati o da edifici classificati incongrui e soggetti a demolizione ai fini della riqualificazione ambientale (art.36).

E' chiaro che tale impostazione offre al quinquennio del mandato amministrativo la possibilità di mettere in competizione le diverse proposte di trasformazione derivanti dai tre differenti generi di iniziative di sviluppo urbano.

In tal modo si mantiene la procedura negoziale che conduce ad una convenzione pubblico-privata, già sperimentata attraverso i PIRUEA, con tutti i benefici delle garanzie fidejussorie e della contrattazione quali-quantitativa sulle dotazioni infrastrutturali e di standard urbanistici.

La trasferibilità dei crediti edilizi all'interno di un medesimo ATO (ma in qualche misura percentuale da definire, anche da un ATO all'altro) consentirà all'Amministrazione Comunale di ottimizzare la programmazione dei propri investimenti secondo criteri organici nell'arco del quinquennio per le opere di maggior rilevanza e potendo contribuire ulteriormente attraverso i crediti edilizi di propria competenza maturati nell'ambito delle aree di cui al punto 1.

**Il criterio di sviluppo e trasformazione urbana descritto costituisce elemento di continuità coi criteri di qualità e sostenibilità adottati per il vaglio e l'ammissibilità dei PIRUEA che ne sono l'anticipazione.**

I vantaggi che si aggiungeranno con la definizione del nuovo PI consistono:

# Piano di Assetto Territoriale del Comune di Rovigo

## Documento Preliminare

Documento Accordo PAT\_Rovigo06.doc – 06/072005– **revisione 6**

- nell'inquadramento dei nuovi interventi di trasformazione in una cornice di una corona di aree destinate a servizi di proprietà pubblica (o di uso pubblico) di grandi dimensioni (250 ettari circa) <sup>(5)</sup>;
- nell'attuazione attraverso piani di iniziativa pubblica;
- nel promuovere e sostenere le iniziative ritenute prioritarie attraverso compensazioni e integrazioni derivanti dai crediti edilizi pubblici.

Infine, il patrimonio pubblico di crediti edilizi dovrà utilmente essere impiegato per i processi di sostituzione riguardanti gli edifici incongrui in zone agricole e nel previsto processo di riordino e riqualificazione del centro storico.

#### **4. LE AREE EDIFICATE A BASSA QUALITÀ E LA SOSTITUZIONE EDILIZIA**

Nelle aree del centro storico sarà posta particolare attenzione a politiche di riqualificazione finalizzate al sostegno e al rafforzamento della residenza e alla ipotesi di insediamento di funzioni universitarie anche all'interno di contenitori storici, nonché la promozione turistica dei luoghi attraverso la valorizzazione dei suoi caratteri storici e culturali. In questo contesto è prevista l'elaborazione di un Piano del colore.

Nel caso di aree edificate a bassa qualità è prevista una metodologia finalizzata al trasferimento dei volumi incongrui grazie all'utilizzo dei crediti edilizi.

Qualora si presentino, in fase di analisi, uno o più edifici non sottoposti a vincolo di tutela e in evidente distonia con il contesto urbano circostante, si potrà consentire la **demolizione** del complesso finalizzata alla realizzazione di uno slargo, di un parco di carattere urbano, di una struttura di servizio o di una edilizia più compatibile.

E' prevista una sorta di **compensazione** urbanistica a favore dei proprietari, oggetto di stima caso per caso che potrà avvenire grazie alla volumetria (crediti edilizi) maturata a favore del comune (paragrafo 3 punto 1) e che potrà essere realizzata in aree individuate dall'Amministrazione comunale.

Il terzo elemento della metodologia riguarda lo **studio di insieme** richiesto per l'intervento: un elaborato che consenta di analizzare l'inserimento del progetto nel paesaggio urbano per verificarne l'impatto in un ambito ristretto, ma non limitato al singolo edificio.

#### **5. CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL PIANO**

La Convenzione Europea richiede agli stati membri di rilanciare politiche a favore del paesaggio, quali forme di pianificazione e gestione attiva che coinvolgono molteplici soggetti che intervengono nella sua costruzione e nei suoi mutamenti, mediante concertazione con le società locali e tutti i settori interessati che possono avere un impatto diretto o indiretto sul paesaggio (urbanistica, agricoltura, cultura, ambiente, economia, trasporti, etc.).

Le suddette politiche di protezione, gestione e riqualificazione pianificata devono estendersi a tutti i paesaggi (aree naturali, rurali, urbane e periurbane incluse), anche quelli privi di caratteri di pregio o degradati a causa delle pressioni dello sviluppo, al fine di conservare e migliorare la qualità che li caratterizzano e le loro interconnessioni.

---

<sup>5</sup> L'insieme delle aree così individuate assume la funzione di **attrezzatura di maggiore rilevanza** di cui alla lettera j del punto 1 dell'art. 13 della L.R. 11/04.

# Piano di Assetto Territoriale del Comune di Rovigo Documento Preliminare

Documento Accordo PAT\_Rovigo06.doc – 06/072005– **revisione 6**

## **Territorio rurale**

Il PAT si propone di valorizzare e promuovere lo sviluppo delle attività agricole, con particolare attenzione a quelle sostenibili, improntate all'impiego di tecnologie non inquinanti e finalizzate al risparmio di energia e di risorse non riproducibili.

Nell'ambito di questa parte del lavoro verranno definiti criteri per il miglioramento fondiario, la riconversione colturale e la infrastrutturazione del territorio rurale.

A questo scopo sono già stati elaborati riferimenti importanti:

la *Carta della tutela degli investimenti e della integrità del territorio comunale* ha lo scopo di evidenziare quelle porzioni di territorio in cui è necessario tutelare le funzioni produttive, economiche e sociali del settore primario; la *Carta della classificazione socio economica delle aziende agricole* rappresenta la validità economica e sociale di ciascuna azienda censita; La *Carta delle colture intensive di pregio* individua appezzamenti di una discreta consistenza territoriale con presenza di colture di pregio.

Per la tutela del paesaggio agrario ci si propone l'incentivo alle forestazioni, in particolare di aree di frangia in prossimità dei nuclei edificati, e la realizzazione di percorsi ciclabili e collegamenti, in particolare lungo i corsi d'acqua e tra zone verdi di sosta.

## **6. ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

E' prevista la riqualificazione ed il completamento della zona artigianale di Porta Adige e dell'area tra Borsea e "Fattoria", ma nel contempo il PAT si propone di fare crescere le attività "leggere", compatibili con il sistema urbano e periurbano.

I criteri per sostenere questo sviluppo saranno basati sulla **facilità all'insediamento** (naturalmente connessa alla verifica della sostenibilità della attività nel contesto in cui si realizza). A Rovigo si verifica infatti la favorevole condizione di un costo contenuto delle aree, che, connesso alla facile accessibilità da centri di maggiore dimensione, potrebbe costituire una opportunità favorevole.

Il PAT potrà offrire alle imprese che si insedieranno (grazie ad un efficiente sportello unico) velocità di avvio delle attività e promozione di **servizi comuni**, anche in collegamento con l'Università e Istituti di Ricerca, realizzando così un circolo virtuoso tra l'attrazione di studenti, l'offerta di un costo contenuto di alloggio e la facilità a permanere sul posto grazie a condizioni favorevoli di avvio al lavoro.

La presenza di nuovi insediamenti produttivi nei comuni vicini non sempre esauriti o coronati da successo, conferma la necessità e l'utilità di avviare un processo di razionalizzazione del sistema insediativo produttivo a scala sovracomunale attraverso patti di cooperazione mirati per il settore specifico, considerando comunque la qualità delle aree produttive già disponibili in Rovigo nei pressi dell'Interporto.

In tal senso si dovrà logicamente far riferimento, non tanto ai dati statistici comunali, quanto piuttosto a quelli provinciali per quanto attiene le variazioni delle unità locali e degli addetti per settore di attività economica.

# Piano di Assetto Territoriale del Comune di Rovigo Documento Preliminare

Documento Accordo PAT\_Rovigo06.doc – 06/072005– **revisione 6**

E' nota la forte flessione dell'industria rapportata ai valori regionali ed una minore flessione nel settore del commercio, mentre si ha una tenuta e una crescita nel settore dei servizi.

Questo fa pensare che Rovigo possa candidarsi a svolgere un ruolo di servizio alle imprese in tutti gli aspetti; da quelli organizzativi e burocratici, a quelli di promozione, formazione e ricerca.

Una sorta di borsa informativa e di assistenza, anche in virtù della particolare dotazione interportuale.

Questa impostazione inserisce a pieno titolo il Comune di Rovigo nella logica della **Disciplina dei distretti produttivi voluti dalla Regione Veneto** per favorire l'aggregazione per l'innovazione e la ricerca che mira a far sì che **il sistema di imprese non da sole, ma assieme alle istituzioni locali** riescano a sviluppare in tempi ragionevoli una progettualità strategica che, appoggiandosi sui fattori locali, rafforzi la competitività e aumenti anno per anno l'occupazione.

## **7. SISTEMA INFRASTRUTTURALE**

Il riordino della mobilità locale assume, in relazione al tema della qualità urbana, un ruolo particolarmente importante. Per il raggiungimento di questo obiettivo generale si possono già prefigurare alcune linee di lavoro che verranno seguite nella redazione del PAT:

- La promozione di una mobilità sostenibile, da realizzare in stretta relazione con il PUT, attraverso lo studio e la verifica di possibilità di potenziamento del trasporto pubblico, il miglioramento degli accessi al centro urbano, la promozione dei percorsi pedonali e dei percorsi sicuri casa – scuola, la riqualificazione della mobilità urbana
- la rifunzionalizzazione della sosta, individuando aree di dimensioni contenute e diffuse nel territorio urbano e il contenimento del parcheggio improprio
- la realizzazione di piste ciclabili ben interconnesse che garantiscano la continuità ciclopedonale per l'accesso alle diverse parti del territorio
- la riduzione della pressione veicolare su Corso del Popolo.

Si ricordano anche, come elementi strutturanti della mobilità urbana e intercomunale il passante nord, la tangenziale ovest e la necessità di potenziamento dell'attraversamento dell'Adige a Boara che già mostra segni di sofferenza e si troverà invece ad assumere un ruolo crescente come nodo della mobilità a seguito dei diversi interventi infrastrutturali in programmazione.

Per quanto riguarda il sistema della mobilità intercomunale, con l'avvio della nuova infrastruttura Adriatica, si sostiene l'importanza, proprio in riferimento e relazione ad essa, del completamento verso est della Transpolesana, che potrebbe essere realizzata anche con forme di contributo tratto dalla applicazione di un "pedaggio ombra" come già avviene in altri paesi europei.

Questo rappresenterà una occasione di migliore collegamento di Rovigo per quanto riguarda le merci in riferimento alla nuova autostrada ed il cabotaggio via mare e rafforzerebbe un suo potenziale ruolo baricentrico di cerniera fra le realtà circostanti a carattere metropolitano.

# Piano di Assetto Territoriale del Comune di Rovigo Documento Preliminare

Documento Accordo PAT\_Rovigo06.doc – 06/072005– **revisione 6**

## INDICAZIONI PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO

### 1. IL BILANCIO AMBIENTALE DEL COMUNE DI ROVIGO

Il Bilancio Ambientale costituisce il primo riferimento per la definizione dei caratteri ambientali del territorio di Rovigo. *Il Bilancio Ambientale del 2003 rileva che "nel complesso la qualità della vita nell'ambito del territorio comunale non presenta criticità particolari" (..) "Per quanto riguarda più strettamente l'ambiente, nel comune di Rovigo non si segnalano emergenze particolari (6)".*

Per quanto riguarda la qualità **dell'aria** i dati raccolti (7) mostrano come i valori rilevati siano considerevolmente inferiori ai livelli di allarme e spesso anche a quelli di attenzione. Nel territorio comunale sono posizionate due centraline.

Per quanto riguarda l'utilizzo dei mezzi pubblici il Bilancio rileva un trend crescente nel tempo.

Le valutazioni sull'offerta di **verde** pubblico hanno portato a definire una disponibilità di circa 40 mq di verde per abitante.

Il Bilancio Ambientale valuta anche l'utilizzo di **acqua** di superficie per la produzione di acqua potabile rilevando, in un periodo di 5 anni (1998-2002), un dato costante di circa 5.200.000 mc per anno; praticamente tutti i residenti sono serviti dalla rete idrica. Le utenze civili consumano 3.500.000 mc all'anno con una tendenza costante; il consumo per persona è di circa 260 litri per abitante al giorno (anche questo valore si mostra costante nel tempo).

Gli abitanti legati alla **rete fognaria** sono 45.000 abitanti equivalenti (anche questo è un dato costante). I depuratori sono 4 con una rete fognaria di circa 290 km. La potenzialità degli impianti a pieno regime è corrispondente a 77.600 abitanti equivalenti.

Il documento nei suoi obiettivi finali prevede la realizzazione di alcuni strumenti di cui l'Amministrazione si è poi effettivamente dotata: tra questi il PGTU e il Piano di Zonizzazione Acustica.

Il PAT si propone, pur nella diversità degli strumenti, di mantenere la massima coerenza tra gli obiettivi ambientali espressi dal Bilancio Ambientale e le strategie urbanistiche.

### 2. IL SISTEMA AMBIENTALE E LA VAS

Il modello di simulazione del traffico, elaborato per la redazione del PGTU, ed il Bilancio Ambientale costituiscono i due primi tasselli a servizio della **valutazione ambientale strategica** intesa come occasione di verifica e confronto delle diverse opzioni strategiche da operare con la massima consapevolezza.

Si metterà in campo un metodo di confronto preliminare tra obiettivi di tipo ambientale (obiettivi generali di sostenibilità) e obiettivi strategici del piano che consentirà di integrare nel processo decisionale una valutazione qualitativa (in fase preliminare e strategica) della sostenibilità ambientale.

---

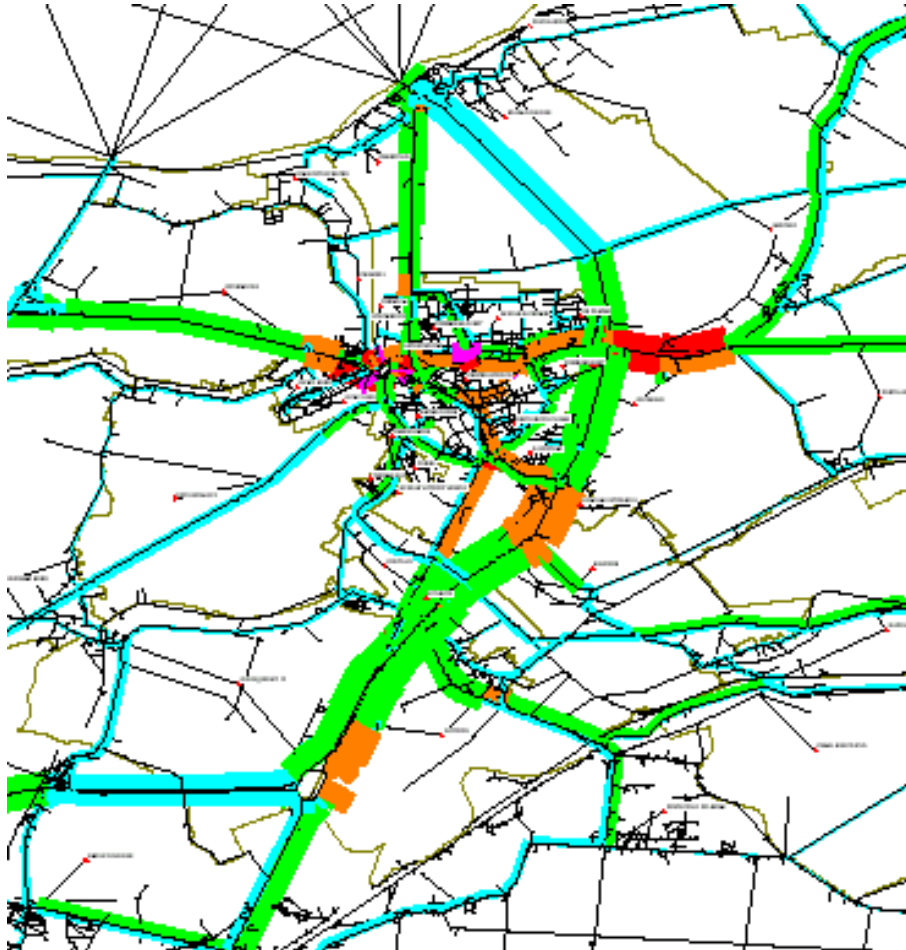
<sup>6</sup> Dal Primo Bilancio Ambientale del Comune di Rovigo, gennaio 2003

<sup>7</sup> Dati rilevati nel 2002

## Piano di Assetto Territoriale del Comune di Rovigo Documento Preliminare

Documento Accordo PAT\_Rovigo06.doc - 06/072005- **revisione 6**

Al momento della definizione puntuale delle scelte e del disegno vero e proprio del piano, tale valutazione potrà assumere caratteri anche quantitativi della sostenibilità ed identificare misure di mitigazione da integrare nel piano stesso.



Mobilità con mezzo privato Livello di congestione

Da "Verifica della viabilità di PRG" - Documento elaborato dallo Studio ing. M. de Beaumont

Si ricordano qui alcune delle peculiarità del territorio già individuate e di interesse in questo senso: le penalità ai fini edificatori (i terreni meno penalizzati ai fini edificatori sono i paleoalvei), le aree a periodico ristagno idrico, le aree umide, le golene, i corsi fluviali e la rete scolante consorziale, le aree di interesse storico, artistico e ambientale (la Comuna di Grignano) etc. Il tema delle acque si è mostrato come la caratteristica (e la criticità) principale di questo territorio e a questa si è scelto di dedicare una particolare attenzione. Per quanto riguarda il ristagno idrico sono state individuate alcune aree che hanno tempi di ritorno estremamente brevi (3-5 anni); per quelle che interessano abitati esistenti ci si pone l'obiettivo strategico della mitigazione di questa criticità.

# **Piano di Assetto Territoriale del Comune di Rovigo Documento Preliminare**

Documento Accordo PAT\_Rovigo06.doc – 06/072005– **revisione 6**

## **Per il Monitoraggio delle acque di falda**

Un tema di interesse centrale per il sistema ambientale è dato dalla conoscenza permanente dello stato delle acque di falda. In passato venivano eseguiti punti di lettura temporanei (sondaggi/piezometri) che in breve tempo diventavano inutilizzabili.

Per consentire il monitoraggio dello stato della falda e disporre nel tempo della possibilità di controlli continuati relativi sia ai livelli di falda nei vari periodi dell'anno, sia alla qualità delle sue acque, è stata progettata la realizzazione di una rete di piezometri *permanenti* di grosso diametro e protetti da idonei pozzetti. I piezometri consentiranno controlli sia mediante l'uso di sonde elettriche multiparametriche che mediante campionamenti e successive analisi chimiche di laboratorio. Per questo fine è stato redatto un *protocollo d'intesa tra Comune di Rovigo e Consorzio di Bonifica Adige – Canal Bianco poi inoltrato alla Regione Veneto finalizzato ad un contributo finanziario.*

## **Per la qualità dell'ambiente urbano**

Le modalità attuative delle strategie del PAT che verranno elaborate all'interno del successivo Piano degli Interventi, saranno prefigurate nelle norme di indirizzo del PAT stesso e presteranno particolare attenzione alla qualità urbana dei nuovi insediamenti. Si prevede infatti prevalentemente la realizzazione di un'edilizia di limitata altezza e ben integrata nel verde con funzione di presidio nelle aree a parco. Si intende limitare la modalità espansiva indistinta del centro urbano per "allargamento a macchia d'olio" salvo i casi di ricucitura di frangia ai bordi della periferia preferendo, quando possibile la forma di nuovi borghi progettati con omogeneità e integrazione di funzioni.