

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Avvio del procedimento di confronto e concertazione (art. 5 L.R. n° 11/2004)

Settore Urbanistica

Conferenza del **21 ottobre 2005** convocata per le ore 9.30- inizio ore 10.03.

Alla conferenza sono state invitate le Rappresentanze di categorie economiche e sociali, Ordini professionali, Associazioni, Sindacati, e la stessa è aperta al pubblico.

Presenti: - Passerotto Mauro per Associazione Agricoltori provincia di Rovigo;
- Leonardo Chini Pres. Associazione Industriali della Provincia di Rovigo;
- Enrico Ramazzina per Associazione Industriali della Provincia di Rovigo;
- Saccardin per Federconsumatori;
- Giancarlo Trevisan Pres. Collegio dei Geometri;
- Alessandro Frigato in rappresentanza Ord. Ingegneri;
- Linda Trombini Ufficio Sit Polesine Innovazione;
- Brigo G.Franco per Assindustria;
- Roberto Magaraggia Consigliere Comunale;
- Pino Padoan Presidente dell'associazione culturale "La Rotonda";

per l'amm/ne: - avv. Aldo Guarnieri Assessore all'Urbanistica del Comune di Rovigo

per l'Ufficio di Piano:

- ing. Giovanni Salizzoni Consulente per la redazione del P.A.T. di Rovigo
- arch. Fiorenza Ronsisvalle
- dott. Corrado Ballotta incaricato per lo studio geologico del P.A.T. di Rovigo
- avv. Maria Grazia Panin
- arch. Della Mura
- arch. Davide Stocco
- m.a. Francesco Davin
- rag. Marika Zanforlin

Segretario verbalizzante: Dott.ssa Michela Ferrati

L'arch. Fiorenza Ronsisvalle, responsabile dell'Ufficio di Piano introduce la conferenza dando avvio alla concertazione prevista dall'art. 5 della Legge Regionale 11/2004 descrivendo brevemente

la nuova procedura prevista dalla L.R. 11/04 e fornendo informazioni sulla costituzione dell'Ufficio di Piano e sul lavoro svolto fin qui dai tecnici esterni incaricati con la collaborazione dei tecnici interni della sezione pianificazione.

L'Ufficio di Piano è costituito da 19 componenti così suddivisi:

15 INCARICATI ESTERNI:

_7 architetti (Annamaria Altieri, Carlo Della Mura, Alessandra Avezzù Pignatelli, Mauro Campion, Federico Zocca, Roberto Navarrini, Maurizio Terreni);

_1 avvocato (Maria Grazia Panin);

_1 agronomo (Vito Spagna);

_1 geologo (Corrado Ballotta);

_2 esperti informatici (Lisa Milan, Nicola Cappato);

_1 esperto traffico (ing. Michele De Beaumont) ;

_1 addetta segreteria (Marika Zanforlin);

4 INCARICATI INTERNI:

_1 architetto Responsabile Ufficio di Piano Progettista P.A.T. (Fiorenza Ronsisvalle);

_1 architetto Collaboratore alla Progettazione (Davide Stocco);

_1 Tecnico informatico (Francesco Davin);

_1 Amministrativo (dott.ssa Leonarda Gasparetto).

L'intero gruppo di lavoro è coordinato dal consulente ing. Giovanni Salizzoni che si avvale della collaborazione dell'arch. Gabriella Santoro.

L'amministrazione comunale in data 15/09/2005 ha firmato il protocollo d'intesa con la Regione Veneto che prevede la copianificazione del P.A.T. secondo le procedure previste all'art.15 della L.R. 11/04. Questo accordo offre l'opportunità ai tecnici dell'Ufficio di Piano di essere affiancati dai funzionari regionali e usufruire della procedura "accelerata" di approvazione del P.A.T. di cui all'art.15 stesso.

FUNZIONARI DELLA REGIONE VENETO CHE SEGUONO I LAVORI SONO:

_1 architetto (Stefano Bernardi Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica della Regione Veneto)

_1 architetto (Francesco Tomaello esperto tecnico P.O.)

_1 amministrativo (dott.ssa Laura Foscolo);

Il P.R.G. di Rovigo nato agli inizi degli anni '90 è stato quasi completamente esaurito per la parte residenziale, nel centro capoluogo tutte le lottizzazioni indicate dal Piano sono state realizzate o attivate mentre nelle frazioni sono rimaste quelle aree che difficilmente decolleranno per problematiche di varia natura. Al contrario è mancata la contestuale realizzazione dei servizi, le c.d.

aree a standard, ovvero è mancata la parte più qualificata di un piano regolatore sulla quale si fonda la qualità del nostro vivere e del nostro abitare. Il documento preliminare utilizza le nuove opportunità che la legge urbanistica ha introdotto per superare questo ostacolo che di fatto ha bloccato i piani regolatori “tradizionali”. La mancanza di risorse finanziarie e le difficoltà necessarie per realizzare delle aree a servizi, delle infrastrutture, opere pubbliche hanno decretato l’insuccesso di un’azione efficace da parte dell’amministrazione.

Il P.A.T. sostituisce il P.R.G. il quale nasce da una Legge del '42 e svolge a suo parere un ruolo fondamentale ed essenziale fino agli anni '90. Dopo di che tale strumento inizia a mostrare i suoi limiti in quanto non più in grado di adeguarsi ai tempi, “bombardato” da varianti continue da parte dei Comuni e da Leggi Finanziarie che ne svuotano il contenuto con l’introduzione di nuove formule e procedure urbanistiche. La Regione Veneto, allineandosi a molte altre Regioni, alla luce della difficoltà operative di tale strumento urbanistico, ha adottato un criterio di pianificazione che con la L. R. 11/2004 offre molte opportunità di flessibilità d’intervento mettendo a disposizione dalle Amministrazioni locali una serie di strumenti urbanistici innovativi che consentono un’azione pianificatoria rispondente alle reali necessità del territorio con risultati di efficacia ed efficienza. La nuova Legge ha voluto snellire e semplificare gli strumenti espropriativi che nel dettaglio verranno illustrati dall’ing. Salizzoni. Il PAT è uno strumento importante per la pianificazione territoriale a grande scala in grado di individuare le zone non in maniera puntuale come in precedenza ma evidenziandone le criticità con una particolare attenzione alla sostenibilità ambientale. Per questo motivo il P.A.T. inizia il suo procedimento attraverso la concertazione, per raccogliere quelle che possono essere le istanze e/o le criticità del territorio. Diversamente dal passato in cui la fase di confronto con le rappresentanze istituzionali sociali ed economiche, avveniva a “piano già redatto” ovvero successivamente all’adozione del P.R.G. da parte del Consiglio Comunale oggi, la nuova legge urbanistica, attraverso la procedura di concertazione stabilisce questa fase di confronto preliminare all’inizio di stesura del P.A.T. mettendo attorno ad un tavolo tutti i possibili soggetti portatori di interessi rilevanti e diffusi sul territorio in un rapporto paritetico con l’Amministrazione Comunale.

La conoscenza del territorio e delle sue problematiche è il punto di partenza di tutta l’operazione e l’invito che rivolgiamo oggi a tutti voi presenti in rappresentanza di enti, amministrazioni, aziende e consorzi è quello di aiutarci a conoscere attraverso la vostra esperienza sul campo le criticità, le esigenze più emergenti, di questo territorio.

Prende la parola l’ing. Salizzoni consulente alla progettazione del P.A.T. che spiega a grandi linee quali sono gli aspetti fondanti ed innovativi del documento preliminare sottolineando che trattasi di un documento politico nel quale sono contenute le strategie d’intervento dettate

dall'Amministrazione Comunale.. Rovigo è una città che presenta importanti caratteristiche di connessione con il resto del territorio nel quale è inserita, quali la vicinanza a importanti città e ad un importante asse ferroviario. L'individuazione dell'eccellenza e la valorizzazione delle risorse presenti nel territorio costituiscono infatti un passo determinante per definire ed adottare una strategia di sviluppo. Il marketing urbano per "una città da abitare" pensato per gli studenti e gli immigrati, la qualità urbana e l'offerta dei servizi e la riqualificazione urbana ed ambientale da sviluppare attraverso il sistema dei crediti edilizi costituiscono i punti di partenza essenziali per quella che è stata la redazione del documento. La nuova negoziazione delle aree, applicata allo stato attuale con i Programmi Integrati di Riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale (P.I.R.U.E.A.), ha creato il sistema dei crediti edilizi: strumento straordinario quanto innovativo che può risolvere l'ostacolo della classica procedura espropriativa a favore di una formula d'intervento condivisa con il privato.. Il procedimento dei crediti edilizi è ben definito dal legislatore. A tale proposito il nostro gruppo di lavoro ha pensato che questo metodo d'intervento ben potesse essere utile per la sostituzione urbana: "butto giù il brutto e faccio il bello". Questa è una finestra per una guida ragionata tra l'investimento privato e l'interesse pubblico. 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 insediabili, corrispondenti ad un incremento pari al 15-20% degli abitanti attuali.

Questa edificabilità verrà attribuita alle diverse ATO (Ambiti Territoriali Omogenei) dopo averne verificato la sostenibilità attraverso la VAS. I dati quantitativi a scala comunale e diversamente ripartiti per ciascun ATO, potrebbero in prima ipotesi essere così articolati: nell'ambito delle aree destinate dal vigente P.R.G. a servizi già soggetti a vincolo decaduto e successivamente reiterato attorno ai 2.500.000 mq dove il Comune di Rovigo individua una potenzialità edificatoria di circa 750.000 mc. I soggetti privati proprietari di tali aree potranno concludere un accordo finalizzato alla cessione delle aree stesse a fronte di un credito edilizio pari a 0.25 mc/mq. Circa 400.000 mc di edificabilità derivano dai PIRUEA adottati ed in corso di approvazione. Attraverso il calcolo fondato sulla SAU (Superficie Agricola Utilizzabile) di cui all'art. 50 comma 1 della L.R. 11/2004 circa 920.000mq di aree attualmente agricole costituiscono il limite quantitativo massimo di zona agricola che potrebbe essere trasformata con destinazione diversa. Si ha quindi un totale complessivo di circa 1.950.000 mc che, rapportato al valore di 250 mc per abitante teorico come è dimostrato dal consumo consolidato nell'ultimo decennio, darebbe una capacità insediativa teorica di 7.800 abitanti al lordo dei servizi e agli usi diversi.

Il P.A.T. non è più quindi uno strumento di mera organizzazione, razionalizzazione e tutela di tutti gli elementi che compongono il nostro territorio, ha il compito di creare le condizioni perché siano

messe in campo quelle iniziative necessarie alla crescita demografica, economica, della città capoluogo e delle sue frazioni nel rispetto dell'ambiente che le caratterizza.

Interviene l'assessore avv. Aldo Guarnieri invitando i presenti a fare delle osservazioni.

Interviene Leonardo Chini Presidente Associazione Industriali di Rovigo. L'impostazione del documento ci è piaciuta, nel senso che noi da tempo, e lo sa il sindaco, lo sa la tua collaboratrice, come Ass. Industriali abbiamo intrapreso un lavoro che ci porta a guardare lo sviluppo del territorio in un senso assolutamente qualitativo, questo perché lo sviluppo porta valore anche alle nostre attività industriali. Quindi questo è l'asse portante della nostra attività, per lo meno nel quadriennio passato e in quelli che verranno. Per quanto riguarda l'uso dei nuovi strumenti, ci siamo detti, nel corso di seminari di aggiornamento su una legge che è nata con grandissime difficoltà, che mancano di definizione. È vero però che noi ci troviamo di fronte a un cambiamento, una rivoluzione copernicana dell'urbanistica, dettato dalla necessità, poiché i piani regolatori sono divenuti troppo rigidi rispetto alle modificazioni che suggerisce lo sviluppo. Dall'altra parte c'è la necessità di darsi delle regole perché un piano che sia completamente permeabile a qualsiasi richiesta non è più un piano, ma un oggetto variabile giorno per giorno. Fra una rigidità assoluta che ha preteso continue varianti e una libertà assoluta, si deve trovare il luogo delle sintesi. Questo sembra il ruolo e la funzione del documento elaborato dall'amm.ne comunale. Lo strumento del credito edilizio che noi abbiamo appoggiato, è uno strumento che consente una grande capacità d'intervento privato, una grande capacità di suggerimento al privato. Questo però deve essere inserito all'interno di un sistema di regole che non ne consenta un uso smodato, nel senso che devono crearsi luoghi di opportunità ed esigenze che tengano conto della crescente richiesta dell'edilizia residenziale pubblica. Possono essere luoghi diffusi, certamente non bisogna ghettizzare, ma non si può non considerare fenomeni strani. Per spiegarsi meglio si sta determinando una certa concentrazione di abitare di basso livello, per classi di immigrazioni votate a un certo tipo di mestiere. Per cui la città deve tenere conto di questi flussi che devono trovare i luoghi della loro espansione, del loro soddisfacimento. Ecco appunto quale può essere una funzione del credito edilizio: la creazione di regole che ancora non ci sono a livello regionale. Le domande che sorgono sono: come si crea questo patrimonio pubblico e come viene distribuito, che valore ha? È come se il Comune di Rovigo stampasse carta moneta in mc? In realtà è così, perché fa sorgere una giusta possibilità economica in capo al Comune, che però deve essere campita da regole precise che consentano la libera circolazione di questo diritto reale. Al di là dell'enunciazione del credito edilizio, e non vuole essere una critica ma un consiglio, è necessario andare a fondo e fare da rompighiaccio su tutte queste problematiche. Richiamo all'attenzione e all'opportunità enorme di questi strumenti ma anche ai rischi che pongono. È necessaria attenzione e rinnovo, in quanto Presidente dell'Ass.

Industriali, la nostra collaborazione e apprezzamento per come è stato presentato il lavoro dall'amministrazione. Nei prossimi venti giorni ci riserviamo di presentare un documento che possa dare sintesi concreta di ciò che oggi ho esposto.

Interviene Guarnieri: grazie per il contributo alle Associazioni Industriali. Per quanto riguarda i crediti edilizi è un grosso problema poiché atti di indirizzo da parte della Regione ancora non ne sono stati dati, quindi è chiaro che questo rende ancora più forte quella fumosità a un tipo di strumento che sulla carta potrà dare risultato, ma che nel concreto dovrà poi attendere il banco di prova. Sono quindi necessari questi atti di indirizzo per definire concretamente che cosa è oggi un credito edilizio. Tutti gli interrogativi che riguardano il credito edilizio devono essere risolti a breve e su questo c'è un impegno da parte della Regione che, anche in occasione di un incontro con il Collegio dei Geometri, cercherà di chiarire il funzionamento di questi innovativi strumenti. La rivoluzione copernicana sta inoltre anche nel concepire l'urbanistica non più come qualche cosa calata dall'alto, ma come un qualcosa di partecipato, dove le necessità di bilancio, coinvolgono pubblico e privato e dove maggior spazio viene dato al privato in termine di investimenti, cercando di dare un risultato alla collettività in termini quantitativi e di gradevolezza dell'edificato.

Interviene ing. Salizzoni: la collaborazione dell'Associazione industriali è indispensabile e molto utile in questo momento proprio perché manca un rodaggio. Il trasferimento temporale del credito edilizio non dovrebbe spaventare più di tanto, e proprio a tal scopo che propongo ai presenti di fare alcuni casi emblematici scelti oggi stesso in modo che in questi giorni si possa studiare nei nostri uffici un calcolo dei crediti edilizi. Rimangono dei dubbi nel senso che se tolgo la capacità edificatoria in un terreno dovrebbe venire meno anche l'imposizione fiscale dell'ICI, il quale potrebbe essere anche un incentivo.

Conclude l'ass. Guarnieri che invita a presentare per iscritto al fine di agevolare il compito degli Uffici, le osservazioni fatte in questa sede e anche quelle che dovessero presentarsi in un momento successivo, nel termine di venti giorni dalla data odierna.

Dichiara chiusa la seduta alle ore 12.30

Segretario verbalizzante
Dott.ssa Michela Ferrati

L'Assessore all'Urbanistica
Avv. Aldo Guarnirei

Il Responsabile Ufficio di Piano
Arch. Fiorenza Ronsisvalle