



Comune di Rovigo
Regione del Veneto
Provincia di Rovigo

P.I.

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



Elaborato P.08

adozione - DCC.
approvazione - DCC.

Novembre 2023

Relazione programmatica

Dirigente del settore Urbanistica:
Christian Scalabrin - ingegnere

Progettista:
GianLuca Trolese - urbanista

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





RELAZIONE PROGRAMMATICA

1. PREMESSA.....	4
2. LA FORMAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI - CENTRO STORICO CAPOLUOGO..	6
2.1 Fasi di formazione e l'iter di approvazione.....	6
2.2 Priorità operative	6
2.3 Le motivazioni tecniche del piano operativo generale	7
2.4 Origini e motivazioni per la scelta.....	11
3. CONTENUTI DELLA VARIANTE N.9 AL PIANO DEGLI INTERVENTI - CENTRO STORICO CAPOLUOGO.....	12
3.1 Elaborati della variante 9 "centro storico" al Piano degli Interventi	29
3.2 Le aree di trasformazione previste dalla variante 9 "centro storico" al Piano degli Interventi	29
3.3 Verifica del dimensionamento urbanistico e dei servizi della variante 9 "centro storico" al Piano degli Interventi	32
3.4 Monitoraggio del consumo del suolo della variante 9 "centro storico" al Piano degli Interventi.....	35
4. PRIORITA' OPERATIVE, TEMPI E QUADRO ECONOMICO	36
5. LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI	38
5.1 Verifica di assoggettabilità a VAS della variante 9 "centro storico" al Piano degli Interventi	38
5.2 Valutazione di Compatibilità Idraulica "VCI" della variante 9 "centro storico" al Piano degli Interventi.....	38



1. PREMESSA

La pianificazione comunale si attua attraverso il Piano di Assetto del Territorio (PAT) e il Piano degli Interventi (PI), che insieme costituiscono il Piano Regolatore Comunale (PRC). Esso permette di rispondere alle problematiche presenti sul territorio, attraverso la riformulazione complessiva dello strumento urbanistico e della disciplina delle trasformazioni.

Il Consiglio Comunale del Comune di Rovigo ha:

- ⇒ adottato Il PAT comunale con la deliberazione di C.C. n.71 del 22/12/2009, approvato con D.G.R.V. n° 679 del 17.04.2012 pubblicata sul B.U.R. n.36 del 08/05/2012 vigente dal 23/05/2012;
- ⇒ adottato la variante 1 PAT comunale con la deliberazione di C.C. n. 97 del 29/12/2020, approvato con la deliberazione di C.C. n. 04 del 01/03/2022;
- ⇒ adottato la variante 2 PAT comunale con la deliberazione di C.C. n. 20 del 28/03/2023, approvato con la deliberazione di C.C. n. 43 del 22.06.2023;

Il comune di Rovigo è dotato di Piano regolatore Generale - PRG - approvato con DGRV 3233 del 12/07/1994, efficace dal 27/08/1994 a cui sono succedute diverse varianti parziali. Ai sensi dell'art. 48, co. 5 bis, della L.R. 23/04/2004, n. 11 "a seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il piano degli interventi".

Il Piano regolatore Generale - PRG prevede una variante specifica per il Centro Storico approvato con DGRV 603 del 05/02/1985 poi recepita con variante al PRG approvata con DGRV n. 3233/1994; in riferimento al "Centro Storico" gli atti amministrativi principali in sequenza cronologica sono i seguenti:

- ⇒ variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Centro Storico approvata con D.G.R.V. n. 523/2000;
- ⇒ variante generale al P.R.G. giusta deliberazione di adozione da parte del Consiglio Comunale n. 207 del 21/03/1990, esecutiva dal 09/05/1990, successivamente approvata con D.G.R.V. n. 3233 del 12/07/1994, efficace dal 27/08/1994;
- ⇒ Piano del Colore inerente gli interventi edilizi nel Centro Storico approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 484 del 10/12/1990;
- ⇒ variante alle N.T.A., al Regolamento Edilizio ed alle N.T.A. del Centro Storico approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 08/04/1998;
- ⇒ variante alle N.T.A. del P.R.G. approvata con D.G.R.V. n. 523/2000, n. 1843/2000 e n. 2666/2000;
- ⇒ variante cartografica al P.R.G. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 28/04/2003;



- ⇒ variante cartografica al P.R.G. approvata deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 28/04/2003;
- ⇒ variante 1 al PI approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 26/10/2018;
- ⇒ variante 14 parziale al Piano degli Interventi (PI) ex art. 18 LR. 11/2004 (opere previste in attuazione del bando italia City Branding 2020) approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 15.09.2023.

L'Amministrazione ha quindi avviato il processo di redazione al Piano degli Interventi, in attuazione alle scelte operate nel PAT e nella seduta del consiglio comunale del 25.11.2021 ha illustrato il documento programmatico preliminare cui art. 18 co. 1 LR. 11/2004 . L'operazione di precisazione delle scelte del PAT non deve essere intesa nella sua totalità in capo al primo PI, ma avviene selettivamente in più fasi successive, attraverso più PI che predispongono l'attuazione complessiva dello scenario di sviluppo.

In ogni caso il primo PI opera nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non compromette con le proprie previsioni le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.



2. LA FORMAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI - CENTRO STORICO CAPOLUOGO

2.1 Fasi di formazione e l'iter di approvazione

Il Piano degli Interventi viene adottato e approvato dal Consiglio Comunale, a differenza del Piano Regolatore Generale (PRG) e del P.A.T stesso.

L'adozione del piano viene preceduta da una fase di consultazione, partecipazione e concertazione con i soggetti presenti sul territorio, quali enti pubblici, associazioni economiche e sociali eventualmente interessati nonché con la popolazione.

Entro otto giorni dall'adozione, ha avvio la fase di pubblicazione durante la quale il piano viene depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede comunale, con la possibilità di formulare delle osservazioni nei successivi 30 giorni.

Nei 60 giorni conseguenti al termine per la presentazione delle osservazioni, il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano. Copia del Piano approvato, trasmessa alla Provincia, viene

depositata presso la sede del Comune per la consultazione. Quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune, il piano diventa efficace.

Il Piano degli Interventi ha validità di cinque anni, trascorsi i quali decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.

2.2 Priorità operative

Il PI ha dato attuazione ai criteri guida contenuti nel PAT secondo le strategie e le operazioni di seguito delineate.

Il Piano si è riferito obbligatoriamente al previgente PRG variante "centro storico" anche per attuare una transizione graduale ed efficace "dal vecchio al nuovo", definendo gli interventi coerentemente con le scelte del PAT.

Consapevole che tale passaggio (dal PAT al PI) non può ragionevolmente esaurire tutti i processi territoriali/urbanistici con un solo o col primo Piano degli Interventi, e che sarà necessario un arco temporale coincidente più o meno con la validità del PAT.

L'articolo 18 della LR.11/2004 prevede la redazione del Documento del Sindaco come prima fase della redazione del PI.

Tale documento è stato presentato dall'Amministrazione in apposita seduta del Consiglio Comune n. 2 del 27.01.2017 e n. 81 del 25.11.2021.

In tale documento vengono delineati sia i requisiti del Piano che i principali effetti attesi dalle azioni di piano. Di seguito vengono richiamate le linee di azione prevalenti descritte nel documento del sindaco:

- la variante parziale al Piano degli Interventi ha come obiettivo l'aggiornamento dello strumento operativo comunale limitatamente al Centro Storico del Capoluogo. Con l'approvazione del P.A.T. è stata individuata una nuova perimetrazione del centro storico, demandando al Piano degli Interventi la definizione delle categorie d'intervento dei fabbricati in essa ricompresi, classificazione che si intende eseguire con la presente variante. La presente variante prevede, inoltre, il riesame con criteri oggettivi delle categorie di intervento di tutti gli edifici attualmente già presenti nel centro storico e la revisione delle relative Norme Tecniche, il tutto con lo scopo di agevolare il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, superando l'immobilismo territoriale generato dalle attuali norme troppo restrittive che rendono difficile l'adeguamento del patrimonio edilizio ai nuovi standard di risparmio energetico e sicurezza statica. Si intende pertanto rendere lo strumento urbanistico più flessibile e permeabile ed atto al recepimento di innovative scelte amministrative.

2.3 Le motivazioni tecniche del piano operativo generale

Con lo scopo di coinvolgere la cittadinanza e gli operatori economici attraverso una concreta partecipazione alla formazione del Piano degli Interventi, il dirigente del settore Urbanistica - ha disposto avviso prot. 28202 del 07.04.2023 per la bando per la raccolta delle manifestazioni d'interesse per la redazione della variante al piano degli interventi del Centro Storico del Capoluogo e per la compilazione degli accordi pubblico / privato ai sensi dell' art. 6 LR. 11/2004 (DGC. 420 del 29/12/2017). Gli obiettivi espressi nelle Linee Guida sono molteplici:

- aumentare l'attrattività del Centro Storico con una offerta abitativa, commerciale e di servizi ampia e interessante per i cittadini;
- concedere ai privati la possibilità di intervenire sulle loro proprietà per valorizzarle, per renderle conformi alle normative attuali ed alle esigenze del mercato, per coniugare i caratteri tipologici dell'edilizia urbana con il linguaggio architettonico attuale e le tecniche costruttive ed impiantistiche di ultima generazione;
- recuperare il patrimonio edilizio esistente;
- migliorare la qualità architettonica generale e migliorare le prestazioni energetiche degli edifici;
- rigenerare complessivamente il tessuto del nucleo urbano più storico ed identitario del territorio attraverso anche trasformazioni strutturali importanti che risolvano le criticità esistenti;



COMUNE DI ROVIGO

Avviso pubblico per la raccolta e selezione di manifestazioni di interesse relative alla NONA VARIANTE PARZIALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI "Centro Storico del Capoluogo"

L'Amministrazione Comunale di Rovigo

COMUNE DI ROVIGO
Comune di Rovigo
Protocollo N. 0028202/2023 del 07/04/2023

PREMESSO che:

- il Comune di Rovigo è dotato di "Piano di Assetto del Territorio" (P.A.T.) ratificato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 679 del 17/04/2012 ed in vigore dal 23/05/2012;
- ai sensi dell'art. 48, comma 5-bis, della L.R. 23/4/2004, n. 11, "a seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il P.A.T., diventa il piano degli interventi";
- e' in fase di redazione la variante generale al Piano degli Interventi (variante n. 12);

PRESO ATTO che nel PAT approvato è stato ampliato il perimetro del centro storico del capoluogo;

CONSIDERATO che:

- si intende recepire nel Piano degli Interventi la nuova perimetrazione del centro storico prevista dal P.A.T.;
- si rende necessario definire le categorie di intervento degli edifici ricompresi nel nuovo perimetro del Centro Storico così come individuato dal PAT e rivedere con criteri oggettivi le categorie di intervento di tutti gli edifici presenti nel Centro Storico;
- si intende adeguare lo strumento urbanistico relativamente al Centro Storico del Capoluogo, al fine di superare l'immobilismo generato dalle attuali norme troppo restrittive, e consentire il recupero e l'adeguamento del patrimonio edilizio ai nuovi standard di risparmio energetico e sicurezza sismica;

VISTO il Documento del Sindaco propedeutico alla formazione del Piano degli Interventi, presentato nel Consiglio Comunale del 25/11/2021 ed i contenuti in esso esposti;

RITENUTO doveroso procedere alla redazione del suddetto piano previa la raccolta e la valutazione di manifestazioni di interesse che propongano interventi di recupero degli edifici esistenti, in parte dismessi e/o vetusti, e che perseguano contestualmente l'obiettivo di garantire la conservazione ed il ripristino del patrimonio storico/identitario del centro storico di Rovigo, attraverso la valorizzazione dell'impianto urbanistico e la conservazione delle emergenze storico-monumentali, compresi gli spazi aperti e le pertinenze;

VISTA la legge regionale n. 11/2004;



RENDE NOTO

che possono essere presentate le MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA FORMAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI DEL CENTRO STORICO DI ROVIGO.

Saranno valutate, ed eventualmente accolte, solamente le Manifestazioni che riguardano:

- Proposte di Accordo Pubblico-Privato ai sensi dell'Art. 6 della L.R. 11/2004;
- Proposte di modifiche alle Norme Tecniche Operative;
- Proposte di modifica/assegnazione della categoria di intervento/grado di protezione dei fabbricati;

Le richieste dovranno:

- essere coerenti e conformi agli strumenti urbanistici di grado superiore e alle normative vigenti;
- perseguire l'obiettivo di garantire la conservazione ed il ripristino del patrimonio storico/identitario, compresi gli spazi aperti e le aree di pertinenza;
- rispettare l'analisi dello sviluppo storico/urbanistico del centro storico di Rovigo;

La procedura è di tipo aperto: ogni proposta verrà considerata ed i suoi contenuti saranno esplorati in un percorso che, muovendo dai contenuti del presente avviso, assume quale linea guida il perseguimento del pubblico interesse.

Le proposte, da compilare sull'allegato modulo per la manifestazione d'interesse, dovranno essere necessariamente accompagnate da indicazioni delle generalità del soggetto proponente, da una scheda tecnica contenente stralci cartografici e documentali (individuazione dell'area, schema progettuale di massima, ...), relazione tecnica ed eventuale analisi filologica, tali da consentire l'esame e la valutazione della richiesta, pena l'archiviazione della domanda stessa.

Il dichiarante o i dichiaranti interesse dovranno essere proprietari (o comunque rappresentare, sulla base di idoneo mandato, i proprietari) della intera area/fabbricato interessato dalla manifestazione di interesse.

Per le manifestazioni di interesse che avranno esito positivo sarà valutata l'applicazione del Contributo Straordinario di cui all'Art. 14 comma 4 lettera d) del DPR 380/2001.

Le manifestazioni di interesse di cui al presente avviso dovranno essere indirizzate al Comune di Rovigo, Settore Urbanistica, U.O.C. Pianificazione, **entro e non oltre il giorno 30 Aprile 2023**.

Le manifestazioni di interesse dovranno essere inviate esclusivamente tramite PEC, all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata: urbanistica.comune.rovigo@pecveneto.it

Per informazioni e presentazione delle domande è possibile contattare il Dott. Lorenzo Zago (0425-206435 e-mail lorenzo.zago@comune.rovigo.it) o l'Ing. Fabrizio Ravagnani (0425-206457 e-mail fabrizio.ravagnani@comune.rovigo.it)

La presentazione della manifestazione di interesse non determina il sorgere, per gli istanti, di automatismi in relazione alla riclassificazione urbanistica delle aree che ne costituiscono oggetto, essendo competenza esclusiva del Consiglio Comunale la definizione e approvazione di ogni variante allo strumento urbanistico generale.

Nell'ambito del procedimento le proposte presentate saranno sottoposte ad una istruttoria tecnica per una selezione di quelle effettivamente rispondenti ai criteri e agli obiettivi delineati, con particolare riferimento alla titolarità dei richiedenti e alle destinazioni d'uso degli spazi. Successivamente, l'Amministrazione Comunale, a propria discrezione, potrà attivare un calendario di incontri con i manifestanti di interesse, finalizzati all'approfondimento e alla migliore definizione dei contenuti delle manifestazioni presentate, alla risoluzione di eventuali criticità di contesto.

A seguito di detta pubblicazione sono pervenute 30 manifestazioni di interesse (alcune ripetute) che sono state articolate sulla base dei seguenti contenuti:

- richieste di proposte di nuovi accordi / nuove previsioni;
- revisione modalità di intervento sul patrimonio;
- proposte a carattere generale (indirizzi per la formazione del PI, cambio di destinazione urbanistica, modifiche apparato normativo, ecc.)

Tutte le manifestazioni di cui sopra sono state valutate rispetto al quadro delineato dal piano strategico (PAT) e in relazione progetto che il PI intende tradurre in conformità con gli indirizzi dell'ufficio tecnico nel rispetto della legislazione vigente.

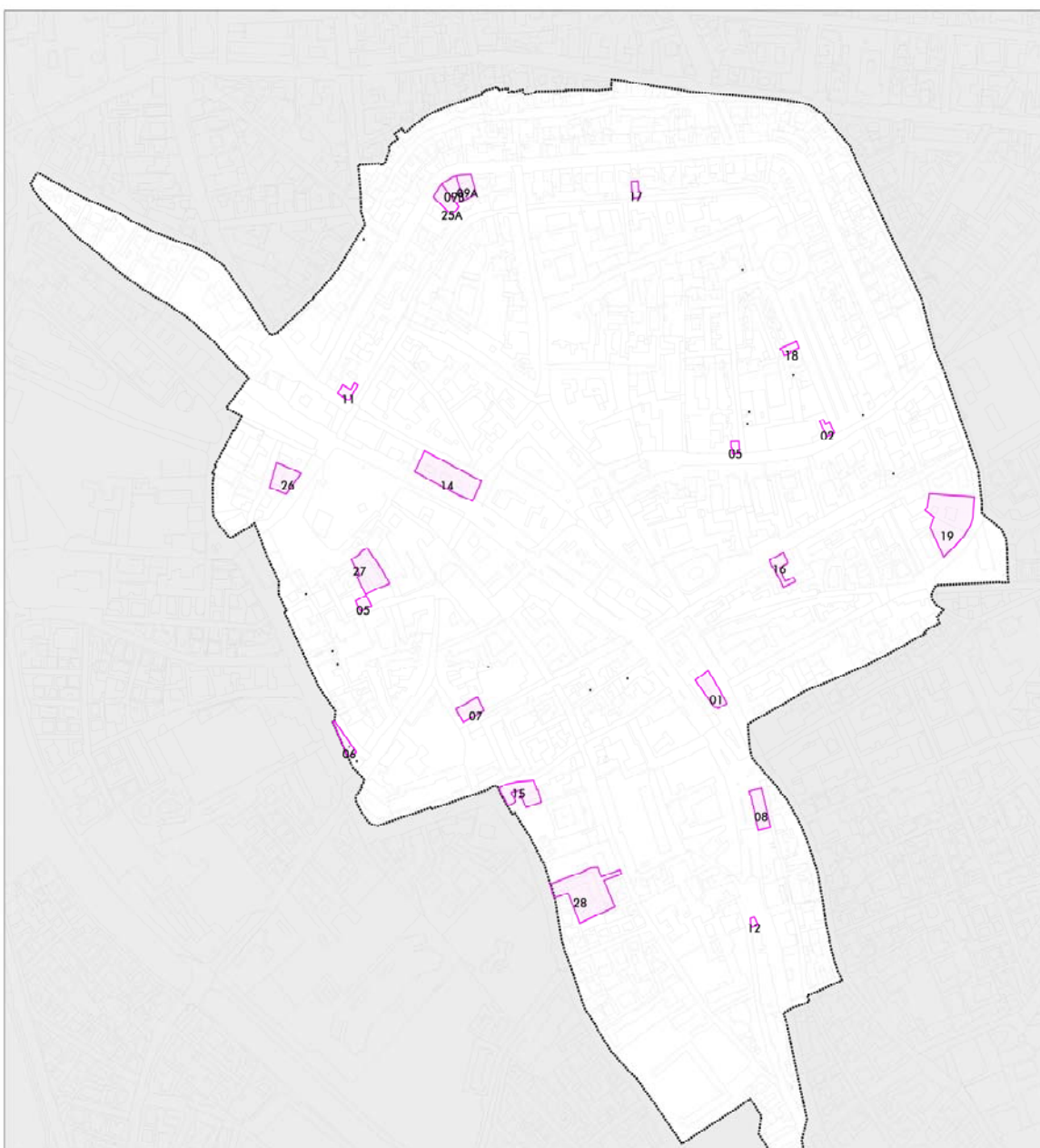


fig. 1 - Carta di individuazione delle manifestazioni di interesse



L'esame delle manifestazioni di interesse ha evidenziato un quadro delle esigenze e delle necessità della cittadinanza e delle imprese. Alcune manifestazioni non hanno trovato soluzione nella formazione della presente variante in quanto, carenti di documentazione analitica, o per mancanza di coerenza con lo strumento strategico (PAT) oppure con la legislazione vigente, o per inerzia da parte del privato alla formalizzazione della proposta di accordo pubblico privato. Alcune manifestazioni, hanno trovato l'accoglimento attraverso la modifica delle categorie di intervento degli edifici, o mediante l'aggiornamento delle norme tecniche operative oppure attraverso la formalizzazione di specifici accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 LR. 11/2004 recepiti dalla presente variante attraverso la predisposizione di specifica scheda di orientamento progettuale.

2.4 Origini e motivazioni per la scelta

Le scelte operate per il Piano degli Interventi di Rovigo derivano dalla cornice urbanistica definita dal PAT e dalle direttive espresse dalla LR.11/2004.

- la scelta fondamentale del piano strategico (PAT) è stata quella di incrementare l'offerta di aree edificabili e contemporaneamente riqualificare alcune aree attraverso interventi diretti al miglioramento della qualità urbana;
- di distribuire i nuovi volumi sulle parti del territorio nel rispetto dei limiti fisici alla nuova edificazione indicate dal PAT tenendo conto dei limiti dimensionali e della quantità di consumo di suolo ammessa dalla variante 1 al PAT e valutando la sostenibilità ambientale delle trasformazioni;

Tali condizioni hanno obbligatoriamente imposto una strategia urbanistica basata sulla distribuzione, calibrata per ATO dei volumi definiti dal PAT ed un confronto diretto con la quantità di consumo di suolo ammessa complessiva disponibile per il territorio comunale consentita dal PAT.

Si parla di Piani e non di Piano, perché prima di tutto il PI avendo validità quinquennale non può esaurire tutte le previsioni del PAT, che ha durata decennale.

Inoltre, stante le condizioni sopra definite e i comandi del PAT è parso opportuno programmare nel tempo l'attuazione degli interventi.



3. CONTENUTI DELLA VARIANTE N.9 AL PIANO DEGLI INTERVENTI - CENTRO STORICO CAPOLUOGO

La Variante 9 al PI, oltre a prevedere azioni di recupero, riqualificazione e valorizzazione:

- detta norme per conservazione e valorizzazione degli spazi aperti quali piazze e giardini;
- definisce una disciplina che orienta gli interventi ammessi prevalentemente a conservare e valorizzare l'organismo urbano-storico complessivo – costituito da edifici, manufatti, aree scoperte pubbliche o private, cortili e spazi aperti, aree verdi, strade – consentendo una lettura integrata dei caratteri identificativi della morfologia dei centri storici, in coerenza con il processo di formazione urbano;
- propone una disciplina di salvaguardia, di valorizzazione e di recupero dei manufatti e delle aree di pertinenza, misurata sul loro grado di integrità, di riconoscibilità e di riutilizzo da parte dell'intero sistema urbano di riferimento, e quindi misurata sulla scala della loro natura di elementi storico documentativi o di veri e propri monumenti della città

La variante 9 al PI per il centro storico prevede un riallineamento della lettura dei gradi di intervento in funzione ad una semplificazione e al mutato quadro normativo introdotto dal DPR.380/2001 in particolare per le definizioni che regolano gli interventi sul patrimonio esistente soprattutto in riferimento alla ristrutturazione edilizia.

La variante si pone come obiettivo il recupero del patrimonio esistente attraverso un approccio "misurato" dove l'intervento sul singolo edificio urbanistico indicato dal PI (denominato unità edilizie minime - UEM) risulta prioritario rispetto ad una visione di grande ristrutturazione urbanistica - solitamente mediante strumenti attuativi - che coinvolga ampi ambiti urbanistici allargati; il tutto anche in relazione alla applicazione della LR. 14/2019 e all'individuazione di specifici aree da demandare a progetti specifici (schede urbanistiche di orientamento progettuale - accordi pubblico privato).

La formazione della variante è stata redatta analizzando le problematiche emergenti del territorio ponendo alla base precisi obiettivi di carattere generale, ovvero:

- a) ri-conferire al centro la perdita attrattiva, recuperando l'identità come punto di riferimento della storia e della cultura urbana. Sono stati facilitati gli interventi mirati di restauro e ripristino degli edifici e relativo recupero degli spazi pubblici, la variante pone l'obiettivo di salvaguardare lo scenario urbano della metà del novecento, ristabilendo il legame tra città e le permanenze storiche (edifici e strade);
- b) frenare lo spopolamento del centro, favorendo le condizioni abitative; per frenare l'esodo e garantire, se non il ripopolamento, almeno la permanenza nel centro degli abitanti attuali;



- c) la rivitalizzazione del centro aumentando la flessibilità delle destinazioni d'uso;
- d) ridurre il traffico e reperire maggiori spazi pedonali e aree a servizi, poiché, fra le tante cause di spopolamento e di sofferenza del commercio va sottolineata quella dell'accessibilità che scoraggiano la permanenza o la frequentazione delle aree storiche.

L'incipit di partenza su cui si è valutata la presenza di beni con valore culturale, all'interno dei perimetri del centro storico cui LR. 80/1980, è stata la lettura per confronto delle mappe catastali.

Utilizzando l'ambito individuato dell'atlante dei centri storici della Regione Veneto, si è "analizzato" le diverse mappe catastali ovvero: il catasto Napoleonico (1813), il Catasto Austriaco (1842), il catasto austro-italiano 1926).

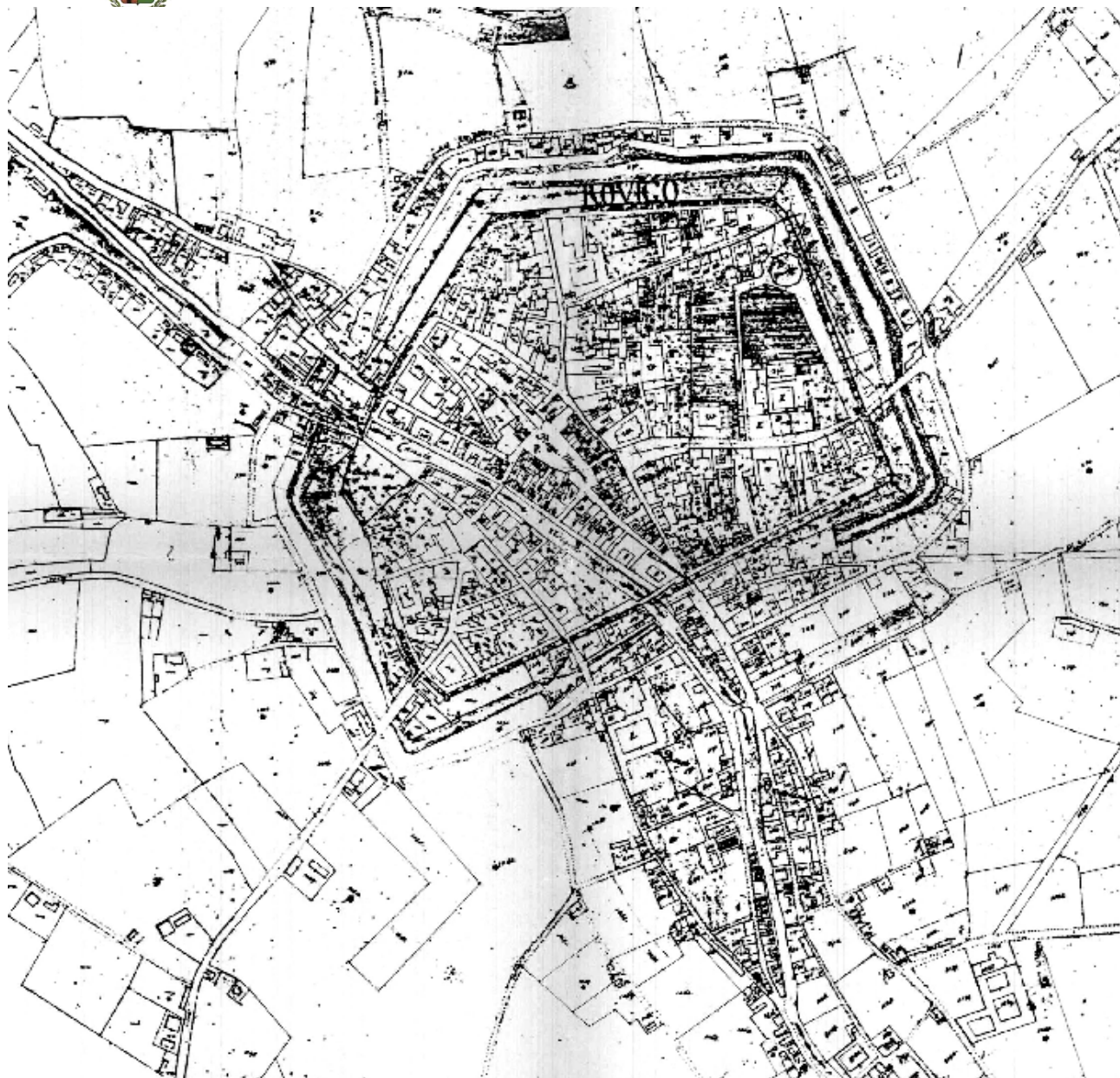


fig. 2 - Catasto Napoleonico 1813

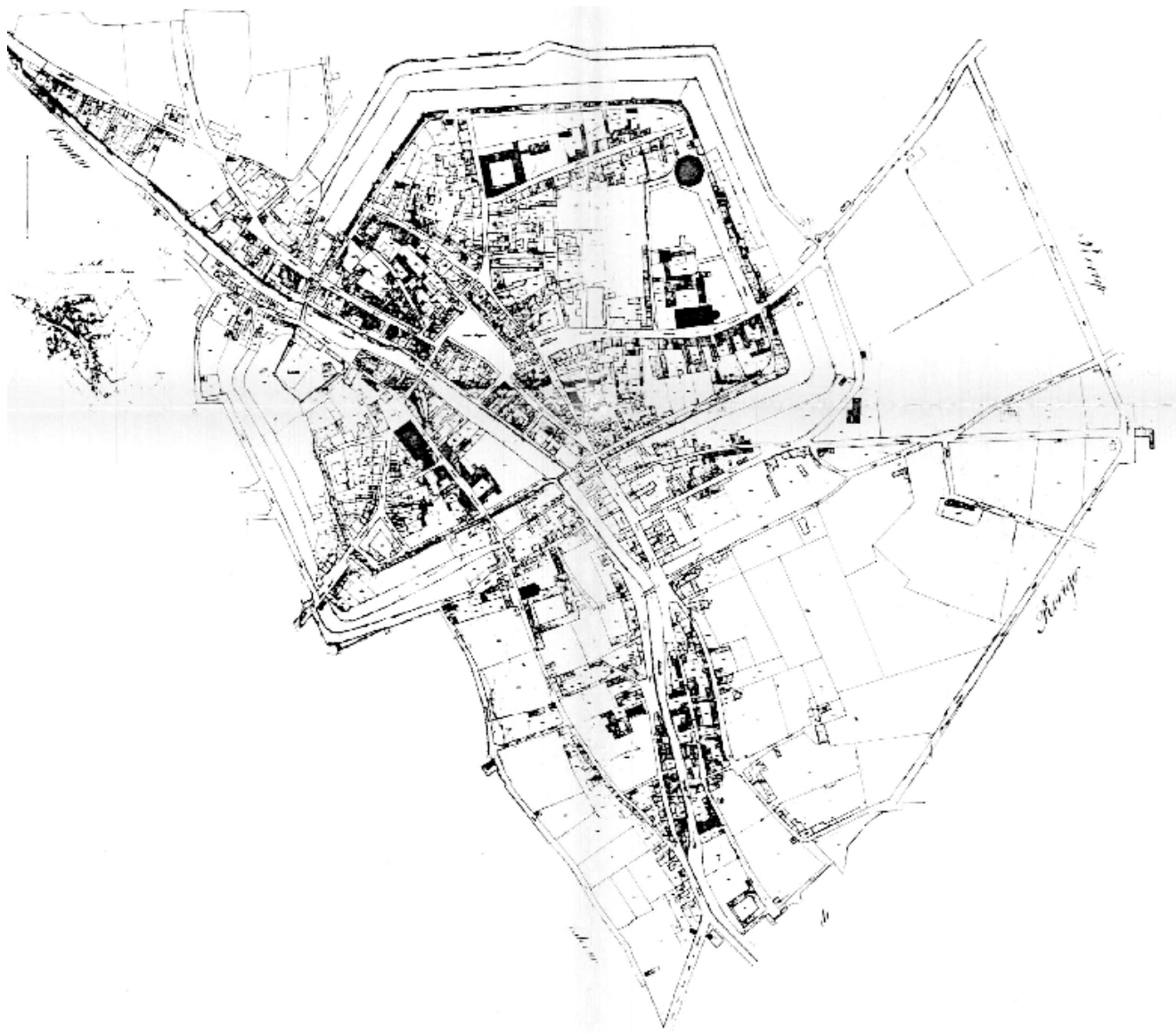


fig. 3 - Catasto Austriaco 1842



fig. 4 - Catasto Austro Italiano 1926



Da tali confronti si è ottenuto il “netto storico”, ovvero l’individuazione delle permanenze: anzitutto, gli ambiti rimasti immutati dal 1813 ad oggi con all’interno fabbricati intonsi, storici e come tali tipizzati; poi, i lotti modificati fra la Cartografia dell’Impero Austro-Ungarico e il 1926, entrambi da considerare unità edilizie storiche; infine, i lotti catastali modificati dal 1926 ad oggi con all’interno fabbricati modificati e quindi non tipizzati.

Per tali unità edilizie, attraverso l’analisi delle mappe storiche, l’analisi diretta ed il rilievo in loco, si è proceduto a valutare:

- ⇒ la presenza di un impianto originaria;
- ⇒ le trasformazioni plani altimetriche rispetto l’impianto originario;
- ⇒ la tipologia edilizia;
- ⇒ il numero di piani;
- ⇒ la destinazione d’uso;
- ⇒ stato di conservazione generale;
- ⇒ particolari costruttivi;
- ⇒ valore architettonico complessivo;

Questa analisi ha evidenziato la stratificazione degli interventi edilizi, sulla base dell’obiettivo generale di ricostituire l’immagine urbana. Sono state definite specifiche modalità d’intervento, ovvero:

- a) 1 - Restauro: comprendente interventi che dovranno tendere al ripristino dei valori originari, con la medesima destinazione d'uso o con una assimilabile a quella originaria;
- b) 2 - Risanamento conservativo: comprendente interventi che dovranno tendere alla conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia in quanto concorrono, nel loro complesso, a determinare il valore storico ambientale dell'edificio stesso;
- c) 3.1 - Ristrutturazione edilizia leggera: comprende interventi che richiedono un insieme sistematico di opere che possono produrre un organismo edilizio solo in parte diverso dal preesistente è prescritto il restauro di tutti gli elementi esterni ed interni morfologicamente rilevanti; è prevista la conservazione degli elementi esterni.
- d) 3.2 - Ristrutturazione edilizia media: comprende interventi che richiedono un insieme sistematico di opere che possono produrre un organismo edilizio solo in parte diverso dal preesistente, va perseguito il restauro stilistico originario mediante la salvaguardia anche ripropositiva di una o più facciate o di parte di facciate con materiali e tecniche dei tempi attuali;
- e) 3.3 - Ristrutturazione edilizia pesante: comprende interventi, anche con demolizione e ricostruzione sino al conseguimento di volumi aventi sagome e consistenze diverse rispetto allo stato di fatto. 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;
- f) 4 - Demolizione senza costruzione: comprende interventi di demolizione di volumi edilizi in contrasto con l'ambiente;
 - g) 5 - Demolizione con costruzione: riguarda gli edifici di epoca recente per i quali, se oggetto di intervento, non è giustificabile la conservazione dell'involucro perché palesemente estraneo all'ambiente circostante.
 - h) 6 - Nuova edificazione: le nuove costruzioni solo secondo le indicazioni planimetriche (sagome limite) indicate nella tavola di progetto.

Sono stati definiti per ciascuna tipologia, la gamma delle modalità d'intervento sugli edifici e le destinazioni d'uso ammissibili.



fig. 5 -Individuazione del Netto storico



L'individuazione degli interventi ammessi per il patrimonio da assoggettare a specifica categoria di intervento è stata valutata sulla scorta dei seguenti principi generali:

l'immagine complessiva del Centro Storico va salvaguardata nella consapevolezza che la "figurabilità dei luoghi" travalica l'interesse privato, essendo, di fatto, di godimento pubblico. La salvaguardia ed il recupero dell'esistente, non va visto solo settorialmente, regolamentando solamente gli interventi sugli edifici di proprietà privata, ma anche e soprattutto in termini di contestualità, che prevede perciò una puntuale regolamentazione anche degli interventi sulla proprietà pubblica. Infatti, il singolo manufatto architettonico, come del resto il singolo particolare di Arredo urbano, deve necessariamente essere messo in relazione con l'edificio accanto, l'isolato, la via, la piazza, il quartiere. In una parola con l'ambiente costruito e con l'ambiente naturale che lo circonda favorire una crescita culturale fra gli abitanti e chi opera nel Centro Storico del capoluogo, che sappia, interpretando le esigenze della gente, coniugare le attuali necessità con la salvaguardia e la conservazione, ma anche con la valorizzazione e con la caratterizzazione dell'ambiente storico-costruito, patrimonio culturale indiscusso di chi vi abita;

riqualificare le aree centrali mediante la salvaguardia e valorizzazione delle piazze e delle aree pubbliche;

connettere il sistema dei luoghi centrali alla città esterna;

adeguare le schede di edifici di pregio storico architettonico, con la ricognizione dei gradi di protezione;

individuare gli ambiti dove gli interventi sono assoggettati a intervento edilizio diretto, unità minima di intervento e strumento attuativo;

inserire nella normativa misure e criteri che permettano maggiore flessibilità.

In particolare si prevede di ridurre i gradi di intervento da 11 a 9 prevedendo nel contempo un ventaglio più ampio di interventi ammessi per le diverse categorie.

⇒ GRADO 1) Restauro: si prevede, rispetto la regolamentazione vigente che rimane confermata, la possibilità di utilizzare locali a destinazione abitativa con altezza minima superiore a 2,4 m;

⇒ GRADO 2) Risanamento conservativo: si prevede, rispetto la regolamentazione vigente che rimane confermata, la possibilità di utilizzare locali a destinazione abitativa con altezza minima superiore a 2,4 m;

⇒ GRADO 3) Ristrutturazione edilizia, rispetto all'impianto vigente viene suddivisa in tre classi (D1, D2, D3) rispetto le 4 ad ora presenti.

- Ristrutturazione edilizia (leggera) D1: trattasi di una grado che prevede il ripristino tipologico (collegamenti verticali e orizzontali di uso collettivo, forma, dimensioni e rapporti fra le unità edilizie preesistenti e le aree scoperte, elementi costitutivi del tipo edilizio). I fronti devono essere recuperati nel rispetto delle caratteristiche architettoniche preesistenti. E ammessa:

- la traslazione dei solai di 50 cm privi di carattere architettonico;



- Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali;
 - la possibilità di utilizzare locali a destinazione abitativa con altezza minima superiore a 2,4 m.
 - Ristrutturazione edilizia (media) D2: sono ammessi interventi che possono produrre un organismo edilizio solo in parte diverso dal preesistente ma nel rispetto della sagoma preesistente. Va perseguito il restauro stilistico originario mediante la salvaguardia anche ripropositiva di una o più facciate (falso storico). E ammessa:
 - inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali attraverso la modifica oltretutto degli elementi e collegamenti verticali anche degli elementi strutturali orizzontali fino allo svuotamento dell'involucro edilizio;
 - costruzione dei servizi igienici in eventuale ampliamento purché l'aumento di volume sia contenuto entro il 10% del volume esistente;
 - rialzamento della cornice di gronda, senza che si aumenti il numero dei piani, al fine di raggiungere un'altezza utile per tutti i piani intermedi di ml. 2.70, per l'utilizzazione a destinazione residenziale o terziario dei sottotetti, sarà possibile inoltre un innalzamento della cornice di gronda nella misura massima di mt. 1.20 per il raggiungimento di un'altezza media non inferiore a mt. 2.40
 - Ristrutturazione edilizia (pesante) D3: interventi che possono produrre un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal preesistente. E ammessa la demolizione e ricostruzione con il mantenimento del volume esistente anche con diverse caratteristiche planivolumetriche e tipologiche sagoma, sedime e fatto salvo le sagome limite previste in cartografia. L'intervento potrà avvenire anche secondo i canoni di una moderna architettura. È sempre ammissibile il solo intervento di demolizione.
- ⇒ GRADO 4) demolizione senza ricostruzione: si prevede, rispetto la regolamentazione vigente che il volume demolito può costituire credito edilizio;
- ⇒ GRADO 5) demolizione con ricostruzione: non si prevedono variazioni.
- ⇒ GRADO 5* - Demolizione con ricostruzione previste dal PAT: si recepisce l'art 13 punto 5 della delibera 523/2000 con mantenimento del volume esistente.
- ⇒ GRADO 6) nuova edificazione (sostituisce il grado ad oggi vigente di ristrutturazione urbanistica): i PI per le aree con caratteristiche adeguate potranno prevedere l'inserimento di eventuali ampliamenti o nuove costruzioni mediante accordo pubblico privato e perequazione;
- ⇒ GRADO 7) tutela di fatto (sostituisce il grado ad oggi vigente di ripristino morfologico): si individuano aree da mantenere inedificate dove è vietato ogni tipo di intervento, fatta eccezione per la sistemazione a verde e per l'eventuale installazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo;



Per gli edifici all'interno del centro storico privi di categoria di interventi sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio esistente del DPR. 380/2001

Con la predisposizione di specifiche varianti potranno essere inserite delle prescrizioni progettuali ai gradi in particolare:

- ⇒ allineamento del fronte di edificazione: il prospetto di un fabbricato rimane regolare sia come altezza (misurata rispetto alla linea di colmo) sia come sagoma per tutto il suo sviluppo;
- ⇒ allineamenti verticali: si vincola a mantenere i prospetti di un nuovo edificio, ampliamento e sopraelevazione alla stessa altezza dell'edificio contiguo o vicino;
- ⇒ ridefinizione unitarietà stilistica della facciata: gli interventi edilizi si dovranno tendere al miglioramento formale di tutti i prospetti ed in particolare di quelli segnalati;
- ⇒ portici e passaggi coperti: si intende la prescrizione che vincola a realizzare con gli interventi edilizi dei passaggi pedonali/ciclabili coperti o dei portici;
- ⇒ sagome limite: indica lo spazio di massimo inviluppo su cui devono sorgere i nuovi volumi e gli ampliamenti.

Per gli edifici all'interno del centro storico privi di categoria di interventi sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio esistente del DPR. 380/2001.

Con la predisposizione della variante potranno essere inserite delle prescrizioni progettuali ai gradi in particolare:

- ⇒ allineamento del fronte di edificazione: il prospetto di un fabbricato rimane regolare sia come altezza (misurata rispetto alla linea di colmo) sia come sagoma per tutto il suo sviluppo;
- ⇒ allineamenti verticali: si vincola a mantenere i prospetti di un nuovo edificio, ampliamento e sopraelevazione alla stessa altezza dell'edificio contiguo o vicino;
- ⇒ ridefinizione unitarietà stilistica della facciata: gli interventi edilizi si dovranno tendere al miglioramento formale di tutti i prospetti ed in particolare di quelli segnalati;
- ⇒ portici e passaggi coperti: si intende la prescrizione che vincola a realizzare con gli interventi edilizi dei passaggi pedonali/ciclabili coperti o dei portici;
- ⇒ sagome limite: indica lo spazio di massimo inviluppo su cui devono sorgere i nuovi volumi e gli ampliamenti.

Nella Carta della Trasformabilità del Centro storico del PAT di Rovigo è stato inserito il nuovo perimetro del centro storico in ampliamento a quanto perimetrato dall'Atlante dei Centri Storici redatto dalla Regione Veneto e modificato dal PRG previgente ai sensi della LR. 80/80.

L'individuazione cartografica del nuovo contesto di valore storico architettonico come previsto e perimetro nel PAT è stato recepito con la variante 1 al PRG/PI adottato con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 26/10/2018.

Il PRG del centro storico - vigente - approvato con DGRV. 603/1985, in base all'art. 48 comma 5 bis LR. 11/2004, successivamente all'approvazione del PAT, è diventato il PI per le parti compatibili con il PAT.

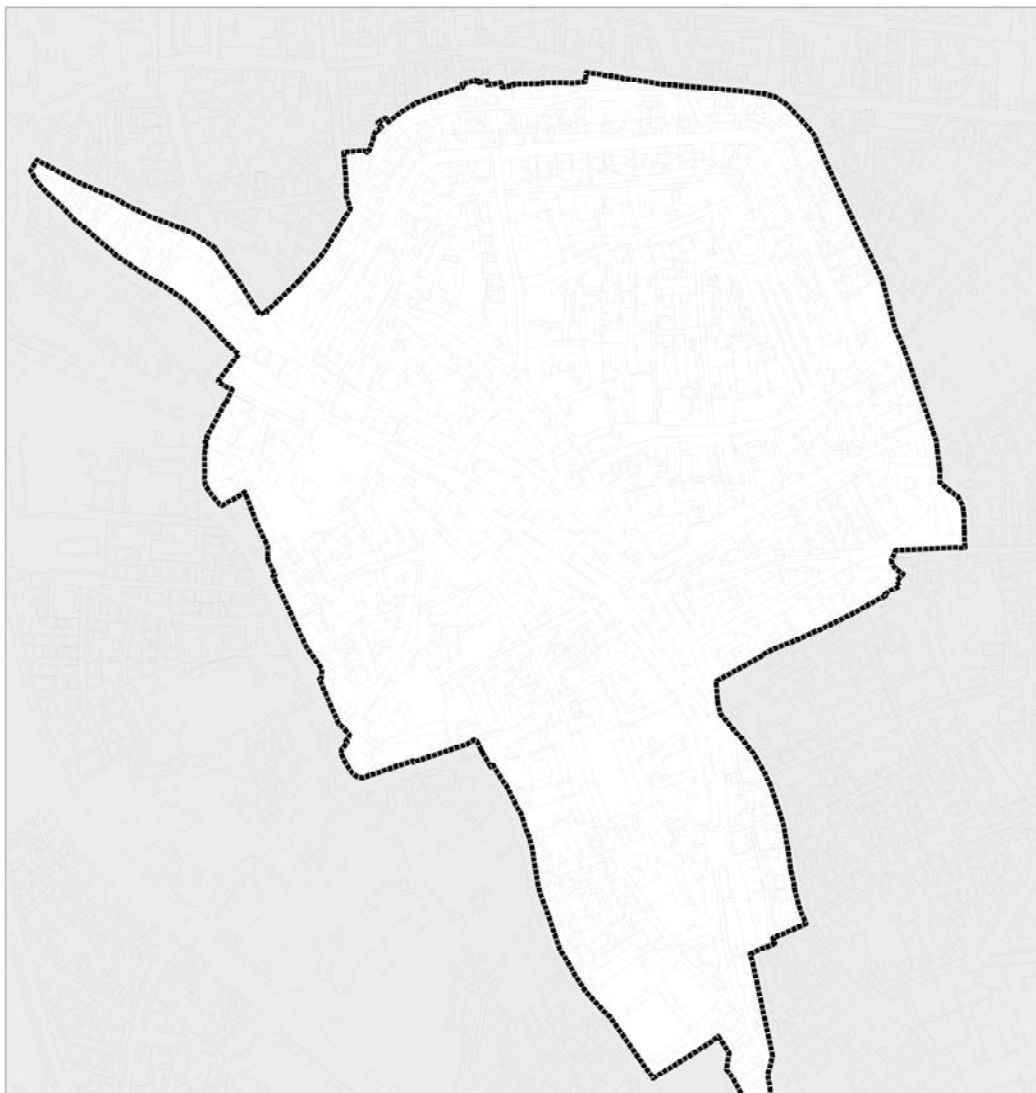


fig. 6 - nuovo PI "Centro storico" in variante - individuazione perimetro del centro storico (Tavola P01)

La variante in oggetto prevede di adeguare con tavola denominata P.04 le 6P "Destinazioni d'uso e individuazione delle aree da destinare a servizi collettivi" e P.05 le "Categorie d'Intervento".

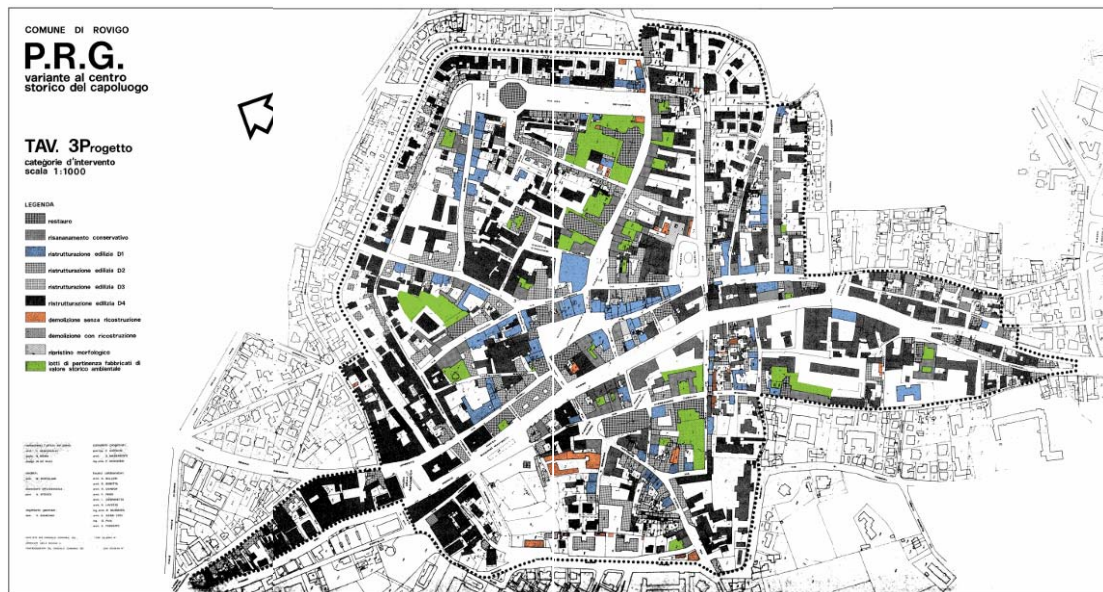


fig. 7 - PRG/PI "centro storico" - Vigente (Tavola 3P)



fig. 8 - nuovo PI "Centro storico" in variante (Tavola P05)

Con la variante vengono attribuite, nella tavola 3p "Categorie d'Intervento", specifiche categorie di intervento per gli edifici ricompresi nella porzione del perimetro del centro storico oggetto di ampliamento con la variante 1 al PRG/PI (adozione DCC. 68 del 26/10/2018). Le categorie e le modalità d'intervento nel patrimonio edilizio esistente, regolamentate dall'art. 12 e 13 delle Norme Tecniche vigenti, non vengono modificate dalla presente variante.



fig. 9 - Individuazione dei ambiti di ampliamento - Tavola 3P - PRG/PI "Centro storico"

Le varie categorie d'intervento sono state attribuite utilizzando, come base analitica, il rilievo e le relative schedature predisposte dall'ufficio tecnico nel 2022 da cui sono state analizzate le caratteristiche tipologiche e architettoniche, lo stato di conservazione, le destinazioni di ogni singolo edificio presente nell'ambito del centro storico.

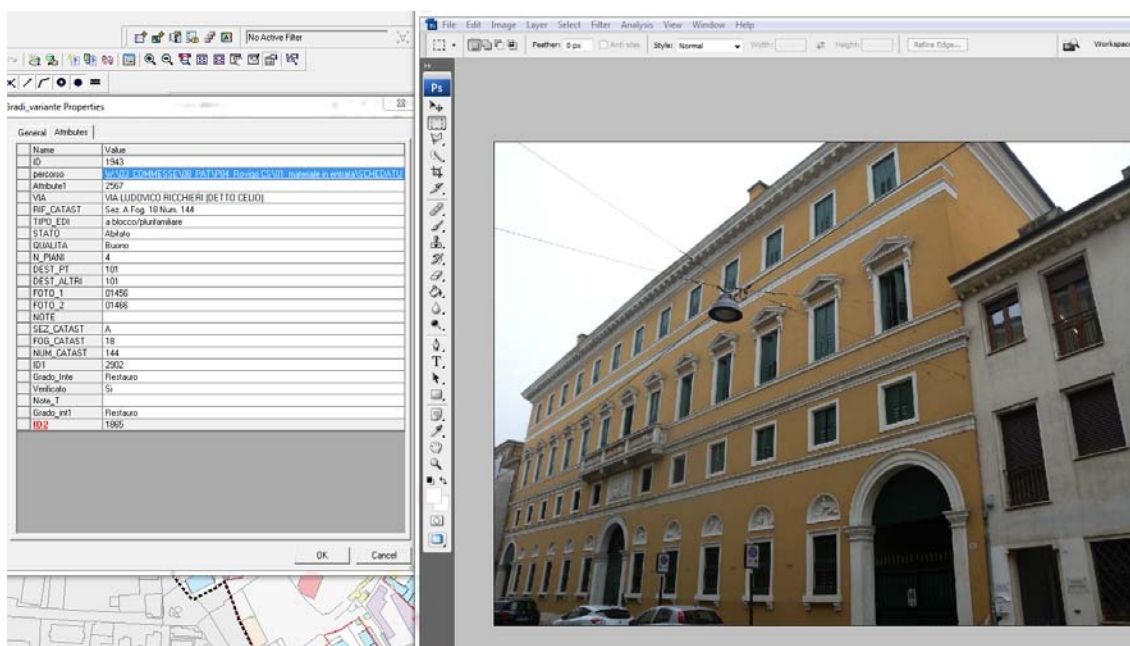


fig. 10 - schedatura informatica

Le documentazione analitica (schedatura) non è una elaborato di piano ma una documentazione di supporto per comprendere le caratteristiche del patrimonio edilizio esistente e l'eventuali modalità d'intervento.

All'interno delle nuove parti ricomprese nel centro storico sono presenti alcuni edifici e/o complessi di valore storico monumentale assoggettati a vincolo ai sensi del DLgs 42/2004. Si tratta di 5 elementi che di seguito si elencano:

- ⇒ Chiesa delle Fosse;
- ⇒ Palestra professor Arturo Favero;
- ⇒ Collegio dell'Angelo Custode;
- ⇒ Casa del Clero;
- ⇒ Palazzo vescovile;

Si tratta di edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 e 12 del DLgs 42/2004 e altri di età superiore ai che a solo scopo ricognitivo sono individuati in un apposita tavola allegata alla variante.



fig. 11 - nuovo PI "Centro storico" - Individuazione dei beni culturali e degli elementi ambientali di pregio (Tavola P03)

Con la variante all'edificio "Chiesa della Beata vergine di Pompei detta Fosse" viene attribuito un categoria di intervento "Restauro", Palestra professor Arturo Favero "Risanamento conservativo", Collegio dell'Angelo Custode "ristrutturazione edilizia D1", Casa del Clero "ristrutturazione edilizia D3". Inoltre con la variante, nella tavola P.04 "Destinazioni d'uso e individuazione delle aree da destinare a servizi collettivi", vengono indicate le destinazioni d'uso e individuate le aree da destinarsi a servizi collettivi nella porzione del perimetro del



centro storico oggetto di ampliamento con la variante 1 al PRG/PI (adozione DCC. 68 del 26/10/2018).

Le destinazioni d'uso, regolamentate dall'art. 10 delle Norme Tecniche vigenti, vengono parzialmente aggiornate relativamente alla quote di destinazione ammesse diverse dal residenziale dalla presente variante.

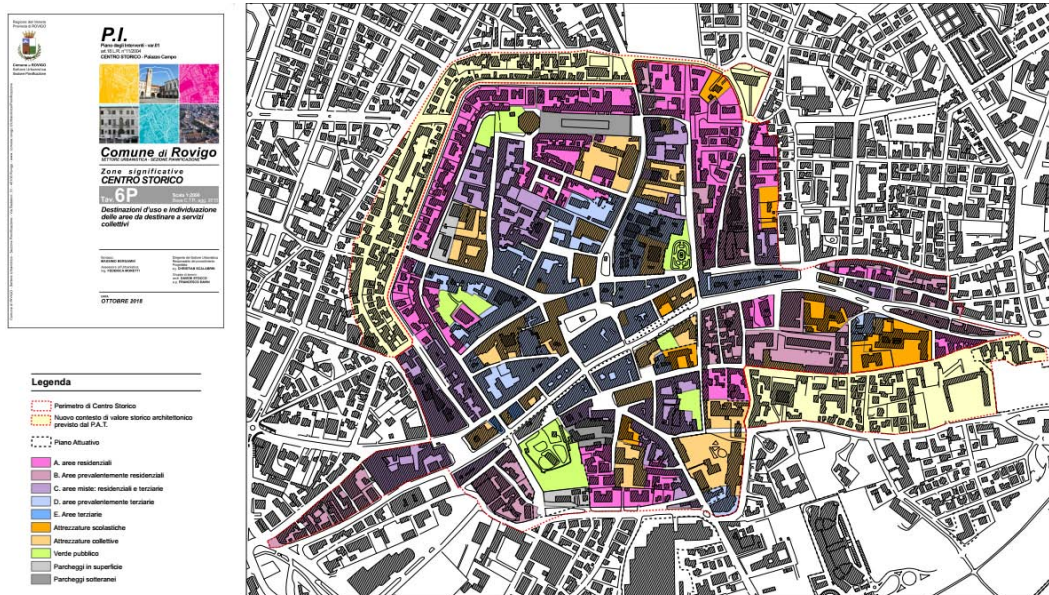


fig. 12 - Tavola 6P - PRG/PI "Centro storico" - vigente

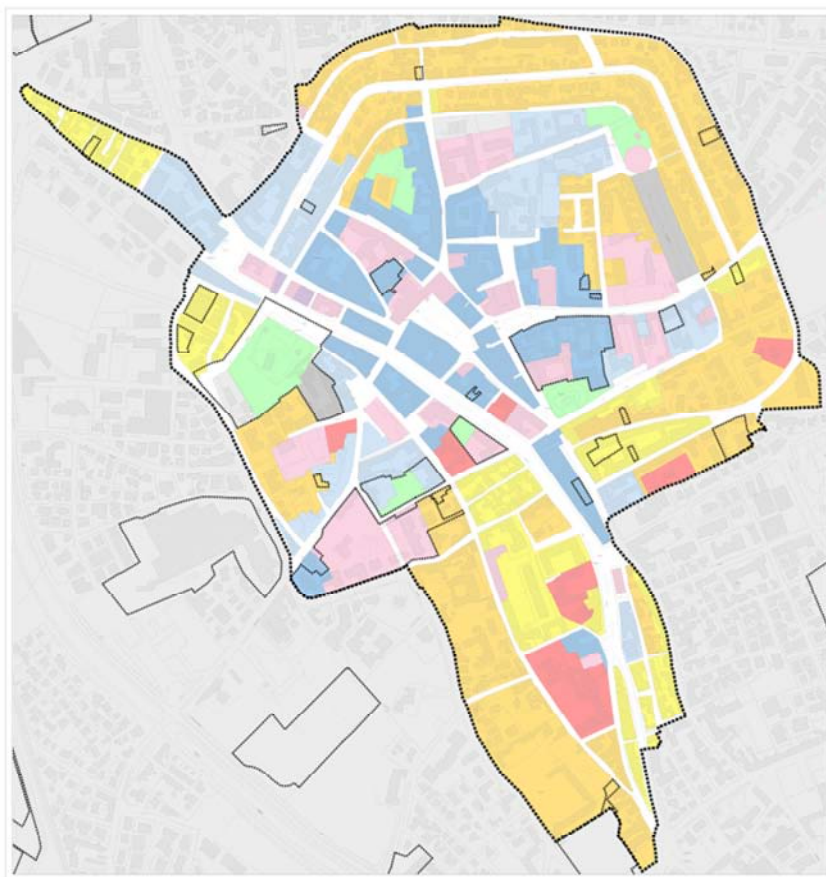


fig. 13 - Tavola P. 04 - nuovo PI "Centro storico" - Destinazioni d'uso e individuazione delle aree da destinare servizi collettivi

Utilizzando come base analitica, il rilievo e le relative schedature predisposte dall'ufficio tecnico nel 2022 e specifici sopralluoghi sono stati individuati le destinazioni d'uso presente nell'ambito di ampliamento del centro storico.

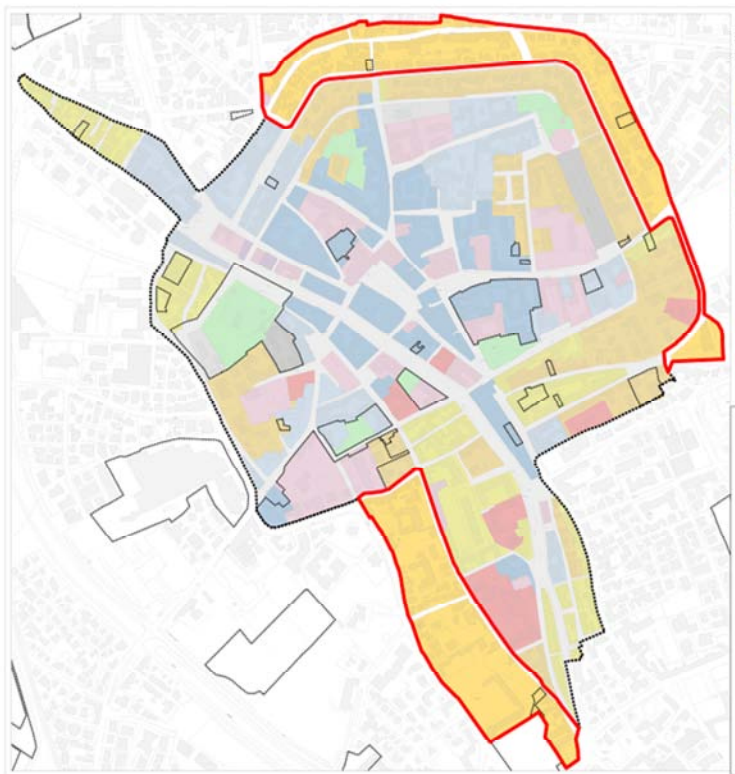


fig. 14 - Individuazione delle destinazioni d'uso; ambiti di ampliamento - Tavola P.04 - variante

All'interno degli ambiti di ampliamento la destinazione d'uso prevalente è codificata come "A. residenziali". Non sono previste aree da destinare a servizi collettivi.

Con la predisposizione della variante non sono state modificate le disposizioni codificate nelle norme tecniche. E' stato redatto l'elaborato "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" che costituisce un'opportuna integrazione e sussidio operativo al Regolamento edilizio e alle Norme Tecniche Operative vigenti e ha lo scopo di disciplinare le azioni progettuali e costruttive necessarie per dare le migliori possibili caratteristiche morfologiche, tipologiche e costruttive alle trasformazioni urbanistiche e edilizie e di ridurre, per quanto possibile, il loro impatto su tutte le componenti del territorio, consentendo altresì il più corretto possibile inserimento architettonico e ambientale.



3.1 Elaborati della variante 9 "centro storico" al Piano degli Interventi

La variante 9 al PI per il centro storico prevede composto dai seguenti elaborati che sostituiscono la documentazione vigente del piano per il Centro Storico approvato con DGR. 603 del 05/02/1985 ovvero:

Elab.	Titolo	Valore	Scala
A.01	Analisi delle destinazioni d'uso		1:1.000
A.02	Analisi delle tipologie edilizie		1:1.000
A.03	Analisi del numero di piani		1:1.000
A.04	Analisi dello stato di conservazione		1:1.000
A.05	Analisi dell'evoluzione storica		1:5.000
A.06	Analisi delle permanenze storiche		1:1.000
P.01	Perimetrazione Centro Storico	prescrittivo	1:1.000
P.02	Individuazione delle aree a servizi	prescrittivo	1:1.000
P.03	Individuazione dei beni culturali e degli elementi ambientali di pregio	prescrittivo	1:1.000
P.04	Destinazioni d'uso e individuazione delle aree da destinare servizi collettivi	prescrittivo	1:1.000
P.05	Categorie di intervento	prescrittivo	1:1.000
P.06	Norme Tecniche Operative (NTO)	prescrittivo	
P.07	Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (PQAMA) del Centro Storico	prescrittivo	
P.08	Relazione programmatica		
P.09	Banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento		
P.10	Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI)	prescrittivo	
V.01	Valutazione di Incidenza ambientale (V.Inc.A)	prescrittivo	
V.02	Verifica di assoggettabilità a VAS	prescrittivo	

3.2 Le aree di trasformazione previste dalla variante 9 "centro storico" al Piano degli Interventi

Le porzioni di territorio alle quali la variante al PI assegna un ruolo rilevante nei processi di trasformazione, sono disciplinate con apposite schede urbanistiche di orientamento progettuale "schede progetto". Ogni "scheda" è individuata nella tavola "Categorie di intervento" (Elaborato P-05) con apposita grafia che rinvia all'articolo 6 e all'allegato A delle norme tecniche operative che derubrica le specifiche schede.

L'importanza della pianificazione attraverso le schede consiste nella possibilità di "progettare" direttamente nello strumento urbanistico generale tutte le parti di ristrutturazione/riqualificazione del territorio, con l'obiettivo di realizzare un disegno urbanistico compiuto, nel quale è chiaro il rapporto tra spazi pubblici e aree private, e nel quale le parti pubbliche vengono individuate unicamente con lo scopo di realizzare quel "sistema" di servizi che è l'elemento indispensabile per la ricucitura del tessuto urbano. In questo modo ciascun intervento è inquadrato in



uno schema generale e la sua realizzazione concorre alla realizzazione di un preciso obiettivo generale.

Le schede progetto possono essere attuate con Piano Attuativo o permesso di costruire anche convenzionato.

Attraverso le schede progetto, il PI detta prescrizioni ed indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.

La scheda progetto può definire il principio insediativo da osservare, le quantità di suolo pubblico e privato da destinare ai diversi usi, gli allineamenti degli edifici, le loro altezze massime, i distacchi, i tipi edilizi e le loro caratteristiche planivolumetriche. Ogni "schede norma " definisce:

- 1) la superficie territoriale dell' intervento;
- 2) le volumetrie complessive ammissibili sull'intero ambito;
- 3) il rapporto di copertura;
- 4) l'altezza massima dei nuovi interventi edilizi;
- 5) i nuovi abitanti insediabili;
- 6) standard primari minimi richiesti;
- 7) le destinazioni d'uso ammesse;
- 8) le modalità di attuazione;
- 9) gli obbiettivi progettuali;
- 10) l'eventuali specificità dell'intervento (note).

In sintesi con la variante 9 al PI si interviene su cartografia e schede progetto come descritto nella tabella seguente:

- ⇒ **Scheda progetto 1**: recepimento della variante urbanistica al PRG previgente denominata "cityBranding) approvata con DCC. 21 del 28.03.2023 (scheda 1). Il recepimento nel nuovo PI prevede la conferma delle previsioni precedentemente approvate. L'intervento non incide sul dimensionamento urbanistico aggiuntivo previsto dal PAT ne determina consumo di suolo cui LR.14/2017;
- ⇒ **Scheda progetto 2**: recepimento della variante urbanistica al PRG previgente denominata "cityBranding) approvata con DCC. 21 del 28.03.2023 (scheda 2). Il recepimento nel nuovo PI prevede la conferma delle previsioni precedentemente approvate. L'intervento non incide sul dimensionamento urbanistico aggiuntivo previsto dal PAT ne determina consumo di suolo cui LR.14/2017;
- ⇒ **Scheda progetto 3**: recepimento dell'accordo pubblico privato denominato "GESI" che prevede l'individuazione di una previsione urbanistica di nuova edificazione in un ambito con superficie fondiaria di 912 m² - che precedentemente presentava un edificio residenziale demolito a seguito di un permesso di ristrutturazione edilizia ad oggi scaduto - a cui viene attribuita una potenzialità edificatoria di 4.650 mc attraverso l'applicazione dell'indice



fondario di 5 mc/mq in deroga all'art. 15 delle NTO e la possibilità di deroga ai materiali e particolari costruttivi prescritti nell'elaborato P07" Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (PQAMA) del Centro Storico". Per l'intervento si prevede un'altezza massima di 15,50 m. L'attuazione dovrà avvenire mediante strumento urbanistico attuativo. L'intervento prevede la realizzazione di opere, anche fuori ambito, relativamente alla realizzazione di un marciapiede lungo via del Sacro Cuore con larghezza minima pari a 1,50 m e l'adeguamento della carreggiata stradale attraverso nuova asfaltatura e segnaletica garantendo una sezione minima di 6,50 m (banchina 50 cm + carreggiata 2,75 m + carreggiata 2,75 m + banchina 50 cm) dell'area pubblica collocata nel mappale 3 e di porzione stradale oggetto di in prossimità del futuro accesso carrabile, realizzazione degli attraversamenti pedonali lungo via S. Cuore.

L'intervento non incide sul dimensionamento urbanistico aggiuntivo previsto dal PAT, né determina consumo di suolo cui LR.14/2017;

- ⇒ **Scheda progetto 4:** recepimento dell'accordo pubblico privato denominato "Ex Gattinara" che prevede la modifica dei gradi di protezione per i fabbricati ricompresi all'interno del compendio immobiliare dell'Ex Caserma Gattinara per una superficie di 4.147 mq. Si prevede la riduzione del livello di protezione degli edifici al fine di permettere attraverso la categoria "5" la demolizione / ricostruzione degli edifici (soggetti nel piano vigente a categoria D2) che non risultano di valore storico architettonico e il mantenimento del grado di ristrutturazione parziale "D2" per il fabbricato oggetto di vincolo monumentale per preservare la figurabilità originaria. All'interno dell'ambito, successivamente alla demolizione dei fabbricati, è ammessa la nuova costruzione a saturazione dell'indice fondiario massimo pari a 5 m³/m² riferito esclusivamente al mappale n. 470, tenuto conto della volumetria preesistente non demolita. La destinazione d'uso sarà di tipo a servizi (F2 attrezzature di interesse comune territoriali). L'altezza massima non dovrà superare l'altezza massima esistente relativa all'edificio soggetto a vincolo monumentale (art. 8 co. 1 del DM. 1444/68);

L'intervento non incide sul dimensionamento urbanistico aggiuntivo previsto dal PAT, né determina consumo di suolo cui LR.14/2017;

- ⇒ **Scheda progetto 5:** recepimento dell'accordo pubblico privato denominato "casa di Cura - città di Rovigo" che prevede attraverso la predisposizione di piano urbanistico attuativo la ristrutturazione edilizia del compendio immobiliare dell'Ex Casa di Cura per una superficie di 2.844 mq. Si prevede una potenzialità edificatoria di 14.000 mc attraverso l'applicazione dell'indice fondiario di 5 mc/mq in deroga all'art. 15 delle NTO e la possibilità di deroga ai materiali e particolari costruttivi prescritti nell'elaborato P07" Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (PQAMA) del Centro Storico". Per l'intervento si prevede un'altezza massima di 15,50 m. L'intervento è soggetto al versamento nelle Casse Comunali la somma di €



19.620,49 quale corresponsione al Comune della quota parte del plusvalore stimato da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche;

Scheda progetto 6: recepimento dell'accordo pubblico privato denominato "ceccheto" che prevede attraverso il cambio di destinazione d'uso dell'area da "Aree per l'istruzione" a destinazione "residenziale", al fine di consentire in fase edilizia il cambio di destinazione d'uso verso la residenza degli edifici insistenti sul mappale 258 nel rispetto degli interventi ammessi per i fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela. Per i mappali 1015 e 771 il PI prevede l'individuazione del vincolo di inedificabilità delle aree senza alcuna capacità edificatoria.

L'intervento non incide sul dimensionamento urbanistico aggiuntivo previsto dal PAT né determina consumo di suolo cui LR.14/2017.

3.3 Verifica del dimensionamento urbanistico e dei servizi della variante 9 "centro storico" al Piano degli Interventi

La popolazione residente al censimento del 2011 è diminuita di 125 unità pari allo 0,25% rispetto al precedente Censimento analizzato nella Relazione demografica allegata al PAT. Negli ultimi cinquant'anni la popolazione residente è aumentata del 9,38% dal 1951 al 2011 e con un aumento maggiore dal 1961 al 1971 pari al 9,20% che si è mantenuto fino al 1991 mentre è cominciato a diminuire dal 1991 ad oggi con un calo maggiore a cavallo del 1991 e il 2001 con una perdita di 2.183 unità pari al 4,16% della popolazione. La tendenza negativa si è mantenuta stabile tra lo 0 e l'1% negli ultimi vent'anni dal 2001 al 2020. Dal punto di maggiore espansione demografica del 1991 ad oggi (31/12/2020) sono state perse 2.682 unità pari al 5,01% della popolazione anche se nel complesso l'andamento dal 1951 ad oggi 31/12/2020 il saldo è positivo di 3.982 abitanti.

Al 31.12.2021 la popolazione residente nel comune di Rovigo è di 49.844 abitanti.

La distribuzione della popolazione nei quartieri e frazioni del Comune di Rovigo si concentra sostanzialmente nei quartieri del Centro Storico, Commenda Est, Commenda Ovest, San Bartolomeo, San Pio X e Tassina, mantenendo la situazione stabile al 2007, anno dell'ultimo aggiornamento.

La popolazione residente all'interno dell'ambito del quartiere del centro storico è pari a 8529 abitanti che corrisponde al 17,11% della popolazione totale, di cui 4546 femmine e 3983 maschi.

La verifica della dotazione di aree a servizi all'interno dell'ATO 1 "centro storico" indica un livello quantitativo pari a 10,86 mq abitante che si amplia ad 15,05 mq/ab se consideriamo le aree per "Attrezzature pubbliche di interesse generale e territoriale" quest'ultime comprendono le aree per le attrezzature per l'istruzione secondaria di secondo grado e le attrezzature sanitarie, ospedaliere e veterinarie.



Gli standard urbanistici sono un indicatore che esprime quantitativamente dotazione di spazi pubblici di un'area urbana e viene rapportato con i valori minimi previsti dalla legislazione (30 mq/ab - art. 31 LR. 11/2004). Il concetto di standard urbanistico è stato introdotto dalla DM. 1444/1968 che indica all'art. 3 una quantità di 18 mq/ab articolata, "di norma" in:

- ⇒ 9,00 mq/ab di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- ⇒ 4,50 mq/ab di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- ⇒ 2,50 mq/ab di aree per parcheggi;
- ⇒ 2,00 mq/ab di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ecc.

Lo standard urbanistico diventa un elemento su cui gestire il processo di crescita della città contemporanea; difficilmente può diventare un elemento per attestare forma e destinazione del sistema urbano storico, consolidatosi molto prima dell'emanazione del DM.1444/1968.

Dall'altro canto il reperimento di aree a servizi e l'individuazione delle stesse ex novo risulta di difficile attuazione all'interno del delimitato contesto insediativo storico che risulta completamente saturo e pertanto privo di spazi da riservare alle carenze di servizi presenti.

Il centro storico, nel processo di crescita della città, assume il ruolo non solo di spazio dell'abitare ma commistiona nella sua genesi anche il ruolo di grande area per servizi della città stessa; diventando qualitativamente il "luogo" più importante di Rovigo dove gli aspetti spaziali si fondono con l'identità della città e la sua connotazione commerciale e a servizi.

E' opinione dello scrivente che l'ambito che coincide con la delimitazione del "contesto di massima tutela" del PAT, su cui si fondano le tradizioni della città vada considerata come un grande servizio difficilmente misurabile con l'approccio quantitativo della tecnica urbanistica ma percepibile in termini qualitativi nell'uso degli spazi e delle destinazioni della città.

Nella valutazione generale del sistema insediativo della città di Rovigo, il ricavo di eventuali spazi a servizi pubblici, in particolare per le aree verdi e le aree a parcheggi pubblici, va conseguito nelle aree esterne al sistema storico attraverso il PI a carattere generale, e in particolare nel sistema insediativo di espansione o di riqualificazione / riconversione - attraverso un approccio organicista - che rifletta sulla salvaguardia dell'ambiente e dei centri storici connettendo tali aree al sistema centrale con un efficace sistema di mobilità lenta e veloce - preferibilmente in sede protetta - al fine di garantire un capillare servizio di accesso.

La presente variante, di carattere parziale, non può offrire una valutazione generale sulla dotazione di servizi della città di Rovigo, la cui trattazione viene demandata al PI generale. Relativamente alla sola ATO. 1 "centro storico" si certifica un sottodimensionamento degli standard generali (aree verdi e



parcheggio) rispetto al minimo previsto dalla legge regionale, mentre se si utilizza come parametro dei 18 mq/ab previsti originariamente dal DM.1444/1968 la quantità risulta più attendibile.

ATO	1
Abitanti al 31.12.2021	8529

Aree a servizi esistenti (totali)		Area per l'istruzione (Sa)		Aree per attrezzature di interesse comune (Sbc+Sbr)		Aree attrezzate a parco, gioco, sport (Sc)		Aree per parcheggio (Sd)	
totale (mq)	mq/ab	totale (mq)	mq/ab	totale (mq)	mq/ab	totale (mq)	mq/ab	totale (mq)	mq/ab
92.630,90	10,86	4.925	0,58	63.999,40	7,50	20.300	2,38	3406	0,40

Aree a servizi esistenti (totali)		Area per l'istruzione (Sa)		Aree per attrezzature di interesse comune (Sbc+Sbr)		Aree attrezzate a parco, gioco, sport (Sc)		Aree per parcheggio (Sd)	
totale (mq)	mq/ab	totale (mq)	mq/ab	totale (mq)	mq/ab	totale (mq)	mq/ab	totale (mq)	mq/ab
128.396,5	15,05	4.925	0,58	63.999,40	7,50	20.300	2,38	3406	0,40

Attrezzature pubbliche di interesse generale e territoriale (totali)	
totale (mq)	mq/ab
35.765,60	4,19

Con la variante 9 al PI non vengono individuate nuove aree a servizi rispetto a quelle esistenti.

Gli interventi di riqualificazione recepententi attraverso le schede progetto prevedono la monetizzazione degli standard urbanistici; sarà responsabilità dell'amministrazione comunale acquisire e destinare nuove aree a servizi all'interno del territorio comunale - attraverso l'utilizzo delle risorse economiche versate.

La variante 9 al Piano degli Interventi non prevede carico urbanistico aggiuntivo rispetto il previgente piano (PRG).

ATO 01 - Monitoraggio del dimensionamento								
Abitanti esistenti	Aree di Urb. Consolidata e Riqualificazione		Volume residenziale e Servizi da PAT	Volume residenziale e Servizi impegnati da PI	Volume residenziale e Servizi residuo	Abitanti teorici 250,00	Industriale Artigianale Direzionale	Commerciale
	Residenza e servizi mq	Attività economiche mq	mc	mc	mc	mc/ab	mq	mq
8.529	595.558	118.474	15605	0	15.605	62	0	0

3.4 Monitoraggio del consumo del suolo della variante 9 "centro storico" al Piano degli Interventi

La Legge Regionale 6 giugno 2017, n°14 "Disposizioni per il contenimento del consumo del suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n°11"Norme per il governo del Territorio e in materia di paesaggio", detta norme di programmazione dell'uso del suolo volte ad una riduzione progressiva e controllata della superficie artificiale, alla tutela del paesaggio, delle reti ecologiche e delle superfici agricole e forestali, alla rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato.

Con DGR 668/2018 - ai sensi della LR 14/2017 art. 4 co. 2 a) e successivo recepimento con la variante al PAT (n.1) cui DCC. 04/2022 è stata codificata una quantità massima di consumo di suolo pari a 84,74 ha (dalla D.G.R. 92/2020).

La presente variante non consuma suolo in quanto l'intero ambito del centro storico ricade all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata .

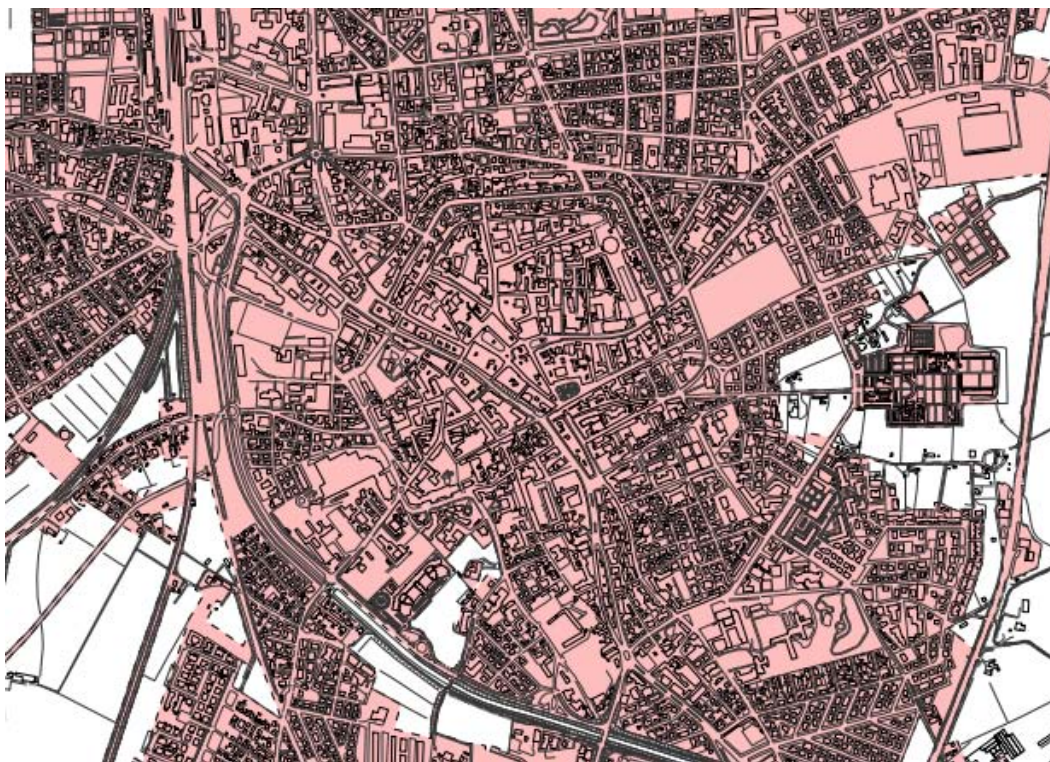


fig. 15 - estratto tav. 1 - ambiti di urbanizzazione consolidata PAT - DCC. 04/2022



4. PRIORITA' OPERATIVE, TEMPI E QUADRO ECONOMICO

La legge urbanistica Regionale fissa i contenuti propri del Piano degli Interventi all'articolo 17, co. 2 ed il procedimento di formazione ed efficacia all'articolo 18. Nello specifico, quest'ultimo anticipa alla pratica di pianificazione operativa un documento redatto dal Sindaco in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi.

Priorità operative

Il documento del Sindaco, illustrato al Consiglio Comunale nella seduta del Consiglio Comune n. 2 del 27.01.2017 e n. 81 del 25.11.2021 al quale si rimanda per un'esauritiva trattazione, ha definito le priorità operative da attuare con il primo Piano degli Interventi. Perseguendo una linea d'azione coerente con la visione strategica del PAT ha focalizzato la propria attenzione sullo sviluppo e realizzazione di alcuni dei progetti attuabili sul territorio e prefigurati dal PAT stesso, selezionando in particolari quelli ritenuti:

- necessari, per la soddisfazione delle esigenze primarie locali e per il miglioramento della qualità di vita della comunità;
- finanziabili, in considerazione della programmazione economica locale e dei vincoli di spesa;
- fattibili, in ragione del percorso di condivisione e costruzione del consenso compiuto con gli altri attori coinvolti.

Tempi

Il Piano degli Interventi ha validità temporale quinquennale, decorsi i quali, ai sensi dell'articolo 18, co. 7 della LR. 11/2004, decadono le previsioni relative allo strumento operativo in vigore.

L'attuazione del Piano con le modalità sopra espresse dovrebbe quanto meno velocizzare l'iter di approvazione delle aree di trasformazione, rendendo lo strumento maggiormente flessibile.

Quadro economico

La LR. 11/2004 all'articolo 34 prevede la quantificazione da parte del PI delle risorse finanziarie occorrenti per gli espropri degli immobili necessari alla realizzazione di: aree per servizi, costruzione di edifici di interesse pubblico e di infrastrutture. Per la definizione del quadro economico si rimanda al programma triennale delle opere pubbliche.

I nuovi interventi previsti dal PI derivano da accordi tra soggetti pubblici e privati o meccanismi perequativi. Per quanto concerne gli interventi a sostegno della realizzazione della Rete Ecologica comunale, il Comune si attiverà al fine di agevolare l'ottenimento di finanziamenti e contributi previsti a livello comunitario, nazionale e regionale, o attraverso accordi con i privati.



Per quanto concerne le opere pubbliche contenute nel programma triennale e nell'elenco annuale dei lavori pubblici, il Comune individua nelle usuali risorse finanziarie i proventi necessari alla loro realizzazione (oneri di urbanizzazione, IMU, accordi pubblico-privati).



5. LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI

5.1 Verifica di assoggettabilità a VAS della variante 9 "centro storico" al Piano degli Interventi

Il PI, coerentemente con i "comandi" del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale e dell'allegato Rapporto Ambientale valuta "la contestualità degli interventi previsti dal PAT" stesso di ogni singolo intervento previsto.

La variante 9 al Piano degli Interventi è sottoposta a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS e valutazione di incidenza ambientale "V.Inc.A" come previsto dalla normativa vigente.

Si demanda agli elaborati di Verifica di assoggettabilità a VAS cui DGR.545/2022 in riferimento ai specifici endoprocedimenti successivi alla adozione della presente variante.

5.2 Valutazione di Compatibilità Idraulica "VCI" della variante 9 "centro storico" al Piano degli Interventi

I contenuti della variante 9 al PI non determinano trasformazione territoriale che possa modificare il regime idraulico.

Nell'elaborato "asseverazione della non necessità della valutazione idraulica DGR.2948/2009" come previsto dalla normativa regionale è stata prodotta l'asseverazione di non necessità della valutazione idraulica.

Tale asseverazione sarà inviata, prima dell'adozione della variante, all'Ufficio Regionale del Genio Civile competente per territorio. Tale struttura regionale entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento potrà formulare motivate obiezioni e richiedere la valutazione di compatibilità idraulica. Decorso questo termine la verifica si intende positiva.