DOCUMENTO E

DESCRIZIONE PRELIMINARE DELLA PROPOSTA DI ACCORDO

L'area si trova in una posizione strategica nella planimetria della città. E' raggiungibile dal centro cittadino attraverso due assi stradali radiali che partono dal centro della città: via Curiel a est e via Vittorio Veneto/via dei Capuccini a ovest. A nord confina con l'argine dell'Adigetto, posto in continuità con il parco lineare che dalla Stazione ferroviaria avvolge il centro storico della città coprendo l'alveo del canale. Nel tratto tra i due ponti di via dei Capuccini e via Curiel, il canale risulta attualmente ancora scoperto, ma col tempo potrebbe essere coperto proseguendo la passeggiata verde intorno alla città.

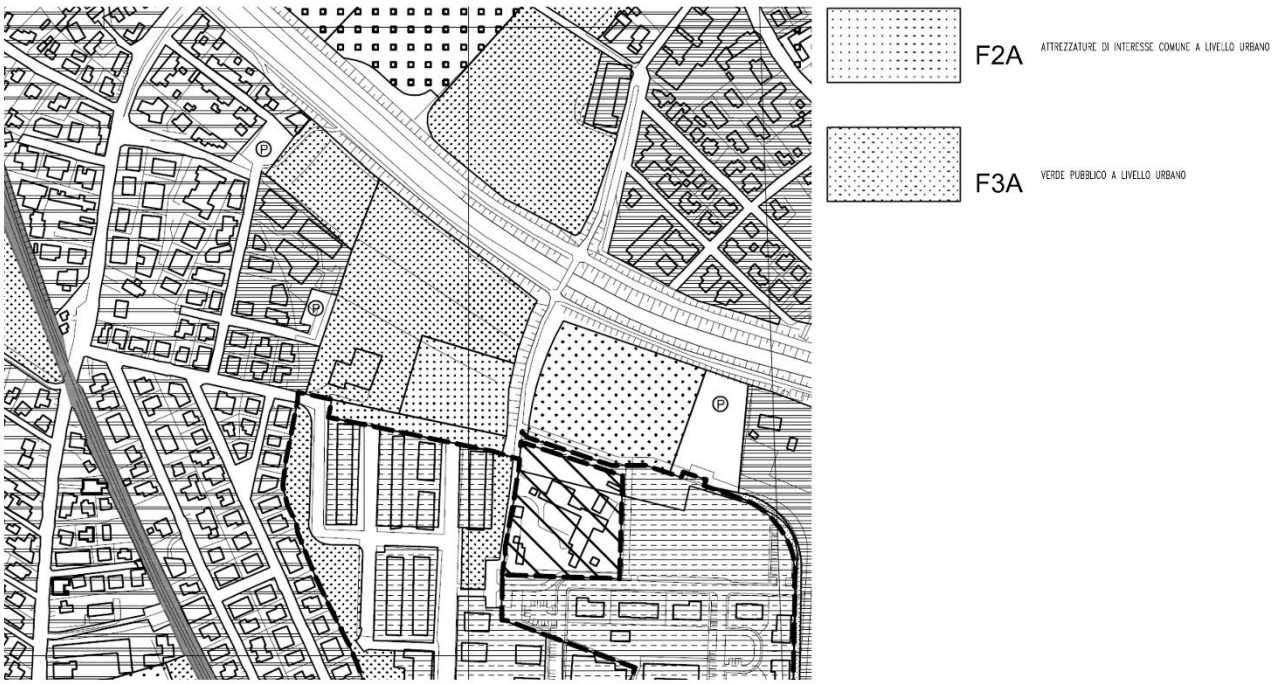
Il tratto parallelo e adiacente all'Adigetto misura circa ml 222, quello parallelo alla via Curiel circa ml 110 ed è a forma di L con un allagamento a sud di circa 95ml in corrispondenza dell'ultimo tratto della via Rovereto che ora è una via pedonale alberata. Qui si trova la parte migliore dell'area che confina a ovest con il nuovo parco giochi e l'area della palestra.

Verifica della congruità urbanistica con la pianificazione sovraordinata

Da molti anni quest'area è stata oggetto di interesse da parte della pianificazione Comunale senza tuttavia trovare nessuna realizzazione.
Già nel PRG del luglio 1994 (integrato nel 2012) l'area è indicata tra le

- Zone per spazi pubblici a servizio della residenza ed è divisa in due parti dedicate a:

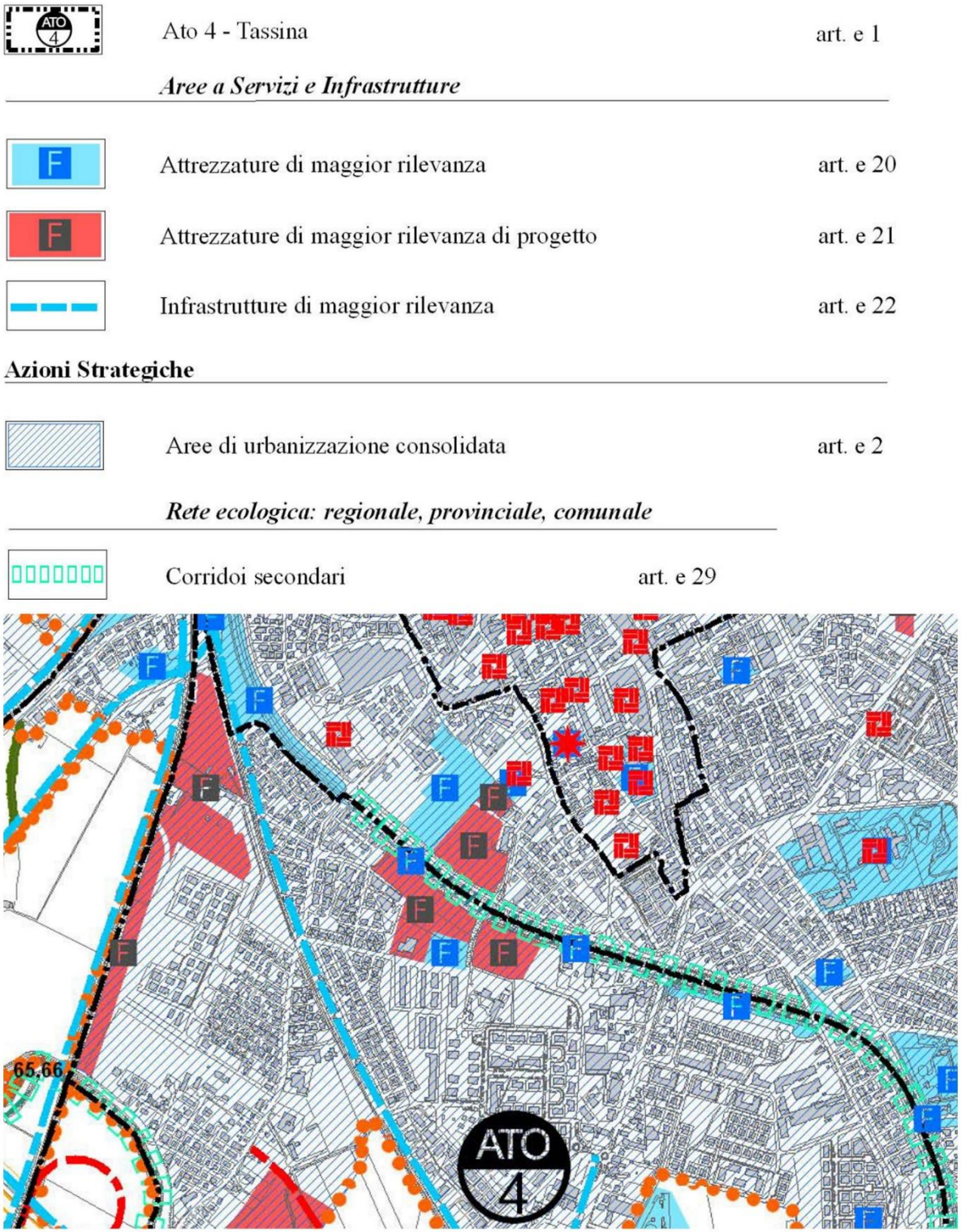
F3A - **verde pubblico a livello urbano**
F2A – **attrezzature di interesse comune a livello urbano**
(v. allegato)



Il successivo PAT del 2012 riclassifica l'area ad

- Attrezzature di maggior rilevanza di progetto mantenendo la divisione dell'area in:

F art. E20 – **Attrezzature di maggior rilevanza** (F azzurro su fondo azzurro)
F art. E21 – **Attrezzature di maggior rilevanza di progetto** (F grigio su fondo rosso)
(v. allegato)



Ora a dieci anni dalla approvazione del PAT l'area si trova in assenza di piano attuativo ed è considerata oggi area non pianificata di cui all'art 33 della LR 11⁄2004, trattandosi di area a "servizi" mai attuata e quindi decaduta
Si precisa che la proporzione tra le due superfici derivate dalle due diverse classificazioni sia nel PRG che nel PAT è di circa 1⁄3 per (F2A - art. e20) e 2⁄3 per (F3A - art. e21).

Facciamo anche notare che al Cap. 8 del PAT del 2012 - approvato il 17.04. 2012, pubblicato l'8.05.2012 e reso operativo il 23.05 poi aggiornato il 3.08.2012 e 31.08.2012 - al titolo PRESCRIZIONI E VINCOLI per quanto riguarda Art. E 20 – Attrezzature di maggior rilevanza – al punto 20.1 è scritto " Le aree interessate dal presente articolo sono quelle che il PRG previgente destina a zona F e **fanno già parte del patrimonio comunale**. Alle stesse si applicano le norme tecniche del PRG fino all'approvazione delle nuove norme del PI".

Questo articolo per quanto riguarda l'area di nostra proprietà non è corretto in quanto non esiste nessun Contratto o Formalizzazione di un accordo tra l'Amministrazione Comunale e i proprietari dell'area tale da convalidare questa affermazione che risulta quindi arbitraria.

Da cui per por fine a questa ambiguità e volendo risolvere un'affermazione illegittima da parte dell'Amministrazione comunale che interpretiamo come espressione dei desiderata urbanistici del Comune - espressi nel PAT e mai realizzati negli anni trascorsi - in qualità di proprietari proponiamo di cedere **al Comune:**

1) **una quota parte dell'area del mapp. 1971 fg 26, v. Area A** qui sotto indicata



in cambio di

2) diritti volumetrici edificabili a scopo residenziale da utilizzare nell'area restante dello stesso mappale (Area B)

Questo consentirebbe al Comune di avere una vasta area

- collegata al centro storico della città attraverso la via Curiel, in continuità
- a ovest con l'attuale parco giochi e la palestra comunale,
- a sud con il rettilineo verde non carrabile già costruito a conclusione della via Rovereto,
- a nord con la passeggiata verde lungo l'argine dell'Adigetto.

Questa posizione risulta strategica nella conformazione della città in quanto potrebbe consentire la costruzione di una serie di servizi alla città come "attrezzature di maggior rilevanza di progetto" già indicato dal PRG del 1994 e dal PAT del 2012 come la formazione di un moderno "**parco urbano"** raggiungibile facilmente anche dal centro cittadino la cui distanza è inferiore a 1 km. secondo le più attuali linee direttive in senso ecologico.

Il nuovo parco potrebbe essere un **parco tematico** con qualche specificità: es.

- parco musicale a ricordo della tradizione che ha visto il teatro lirico di Rovigo protagonista in alcuni momenti della sua storia - si vedrà come farlo;
- parco didattico di essenze botaniche tipiche delle campagne della zona e del delta del Po. (v. ecomuseo didattico della flora).

Le idee possono essere molte volendo fare di questo spazio qualcosa di speciale e attrattivo.

I proprietari nella restante area propongono un'edificabilità estensiva costituita da unità sviluppate secondo un disegno morbido tra il verde – non case a schiera – lungo una strada che dovrà partire dalla piazza all'incrocio tra via Nevegal e via Ragazzi del '99.

Questa strada potrebbe raccogliere lungo il suo percorso tutti gli standard urbanistici richiesti dalla nuova lottizzazione. Esempio:

- parcheggi pubblici nell'area libera a nord, verso l'Adigetto,
- area verde a nord che può collegarsi al percorso verde a lato dell'Adigetto,
- area verde a est che funziona da elemento di collegamento tra il nuovo insediamento e il nuovo "parco urbano"

Proporre spazi per un'edilizia residenziale estensiva nella parte ovest dell'area in oggetto consente inoltre di completare e qualificare un "vuoto urbano senza qualità" confinante con edifici residenziali su due lati.

Non si riscontrano problemi di fattibilità tecnica in quanto questa porzione di area si colloca appunto in continuità con l'abitato consolidato posto a ovest e a sud e può essere servita/collegata alle reti dei servizi esistenti a partire dalla piazza.

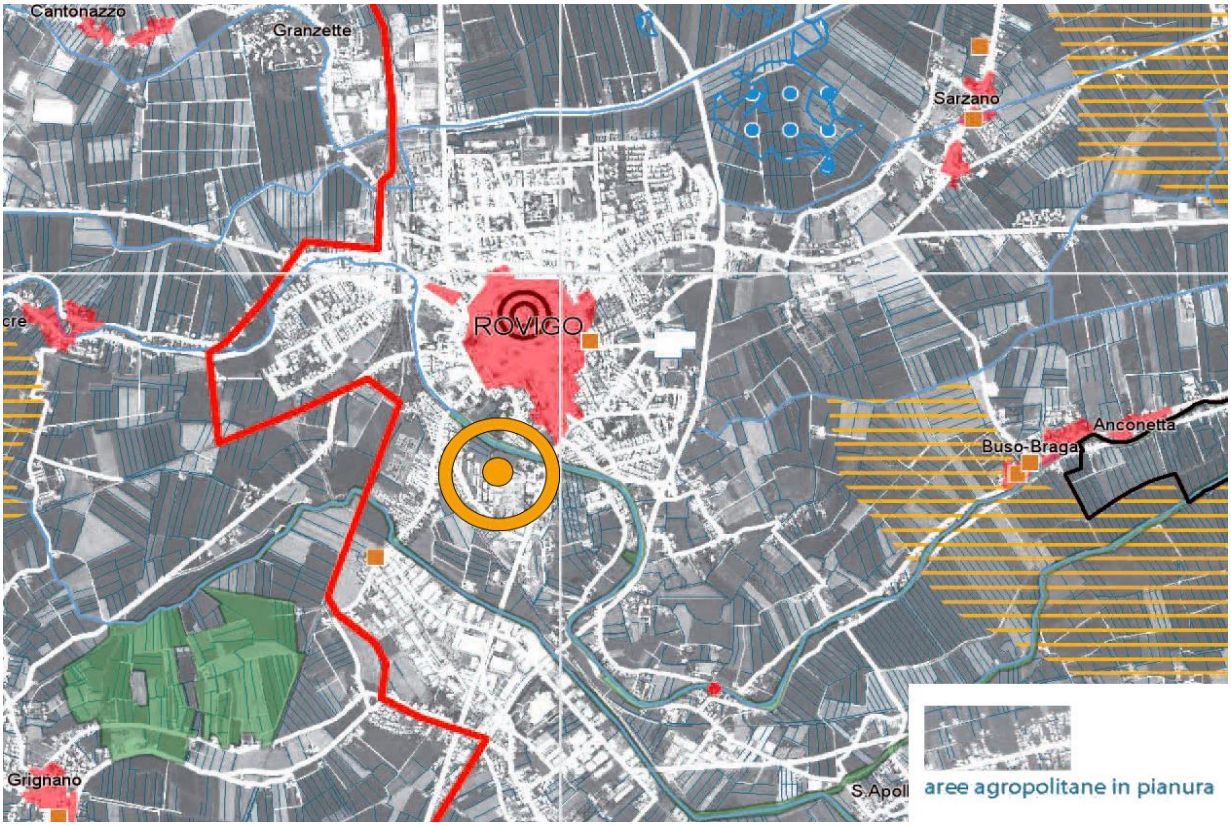
La nuova lottizzazione può inoltre favorire la riqualificazione della piazza senza nome tra la via Nevegal e la via Ragazzi del ’99 che ora è uno spazio disordinato e informe, una zona a parcheggio senza nessuna qualità.

***

A) <u>Verifica di congruità urbanistica con la pianificazione sovraordinata.</u>

- In merito al **Piano Territoriale Regionale di Coordinamento PTRC del 2020** si può notare che l’area in oggetto – mapp. 1971 - fa parte delle **Aree agropolitane** (v. tav. 09, aree 37⁄38) dalle cui Norme Tecniche si può verificare che non sussistono incompatibilità con l’utilizzo da noi proposto. Vedi estratto qui riportato:

  Tav. 09 aree 37-38 – Polesine Orientale e Romea



Norme Tecniche relative: art. 9 - Aree agropolitane

Nelle aree agropolitane la pianificazione territoriale e urbanistica persegue le seguenti finalità:

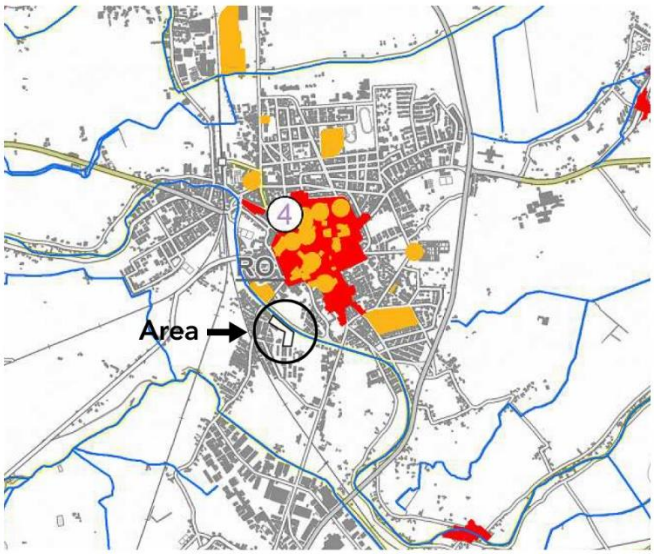
a) assicurare la compatibilità dello sviluppo urbanistico con le attività agricole;
b) individuare modelli funzionali alla organizzazione di sistemi di gestione e trattamento dei reflui zootecnici e promuovere l’applicazione, nelle attività agro-zootecniche, delle migliori tecniche disponibili per ottenere il miglioramento degli effetti ambientali sul territorio;
c) prevedere interventi atti a garantire la sicurezza idraulica delle aree urbane, la tutela e la valorizzazione della risorsa idrica superficiale e sotterranea;
d) garantire l’esercizio non conflittuale delle attività agricole rispetto alla residenzialità e alle aree produttive industriali e artigianali;
e) prevedere, nelle aree sotto il livello del mare, la realizzazione di nuovi ambienti umidi e di spazi acquei e lagunari intemi, funzionali al riequilibrio ecologico, alla messa in sicurezza e

alla mitigazione idraulica, ai sistemi d'acqua esistenti e alle tracce del preesistente sistema idrografico naturale, nonché alle attività ricreative e turistiche, nel rispetto della struttura insediativa della bonifica integrale;

f) favorire la fruizione, a scopo ricreativo, didattico-culturale e sociale, delle aree agropolitane, individuando una rete di percorsi con carattere di continuità e prevedendo il recupero di strutture esistenti da destinare a funzioni di supporto, con eventuali congrui spazi ad uso collettivo in prossimità delle stesse.

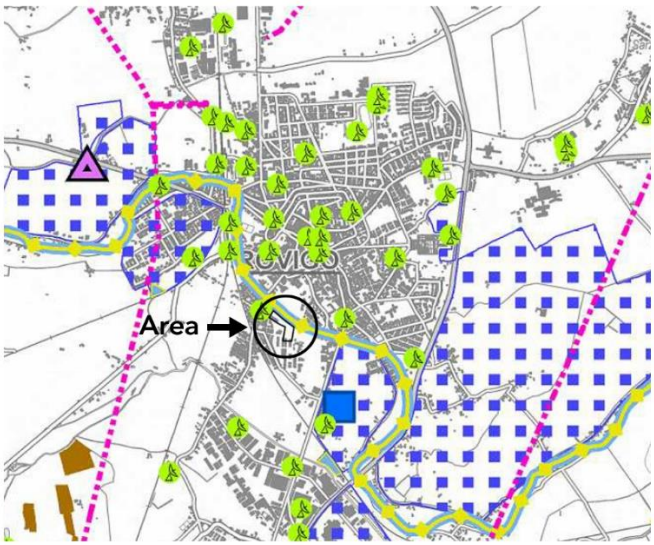
- In merito al **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP del 2012** si allegano alcuni estratti dalle Tavole grafiche e delle relative Norme Tecniche da cui ancora risulta che non esistono incompatibilità con l'utilizzo da noi proposto. Vedi:

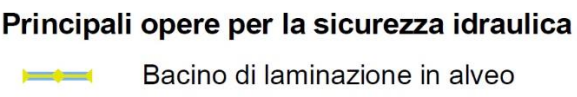
ELABORATO 1. <u>Vincoli e pianificazione territoriale</u>



nessuna campitura sull'area

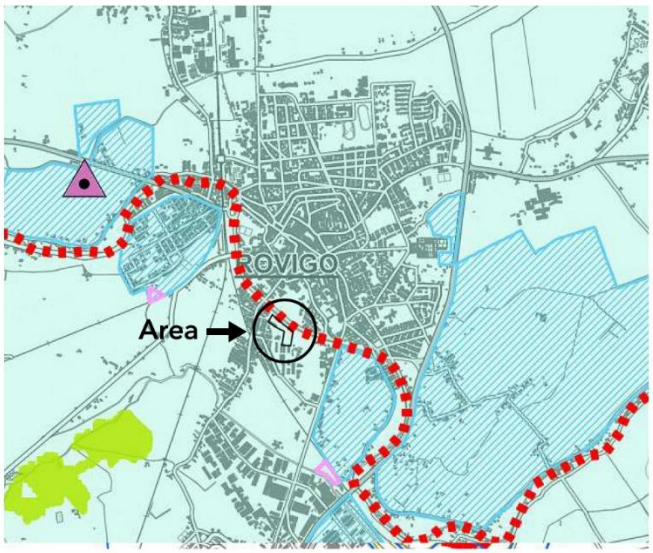
ELABORATO 2. <u>Fragilità</u>





nessuna campitura sull'area, le principali opere per la sicurezza idraulica riguardano l'Adigetto, con bacino di laminazione in alveo

ELABORATO 2a. Sicurezza idraulica e idrogeologica



INDICAZIONI PERICOLOSITA'

Progetto PAI Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Fissero Tartaro Canalbianco

- P1- Pericolosità moderata
- P2- Pericolosità media
- P3- Pericolosità elevata
- P1- Scolo meccanico

PRINCIPALI OPERE IDRAULICHE

Opere di difesa

- Bacino di laminazione in alveo

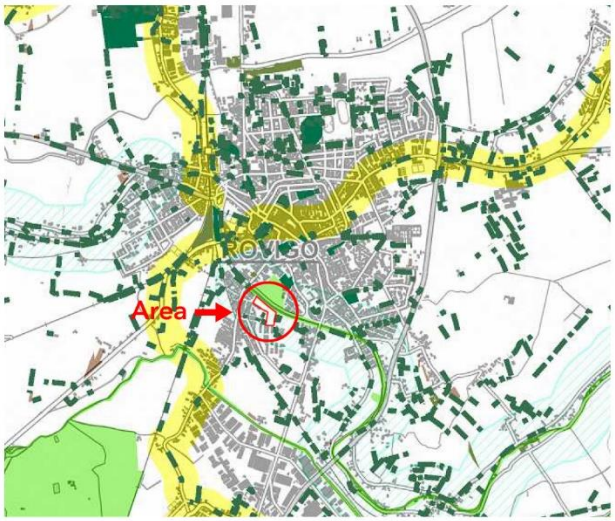
Per la sicurezza idraulica l'area si trova in area P1 con scolo meccanico, quindi non qualificata come esondabile o a ristagno idrico. Vedi Norme Tecniche:

"Art. 20 – Norme transitorie per il Sistema della Difesa del Suolo

1. Fino all'adozione del P.A.I. del Fissero-Tartaro-Canalbianco le aree classificate di pericolosità elevata (P3), media (P2) e moderata (P1), ad esclusione delle aree a scolo meccanico, vengono qualificate come aree esondabili o a ristagno idrico, con conseguente applicazione della relativa normativa.

2. Fino all'adozione del P.A.I. del Fissero-Tartaro-Canalbianco i Comuni, per la disciplina delle aree classificate di pericolosità elevata (P3), media (P2) e moderata (P1), considerano le norme di salvaguardia del precedente Progetto di Piano adottato dall'Autorità di Bacino con deliberazione n. 1 del 12 aprile 2002.

ELABORATO 3. Sistema ambientale naturale



Territori ad alta naturalità da sottoporre a regime di protezione - Progetti a regia a provinciale

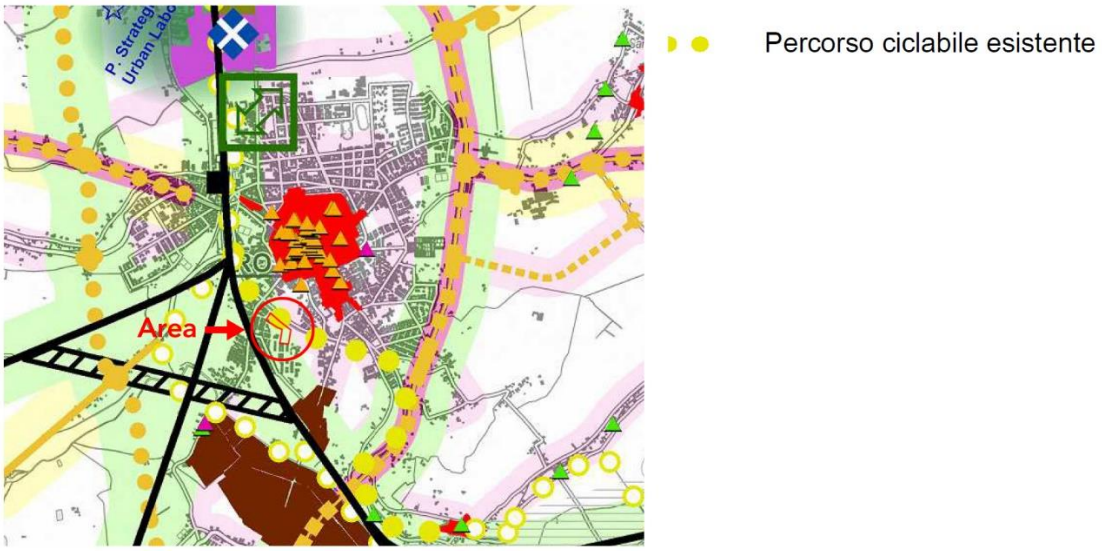
- Fascia dell'Adigetto - Scortico

*l'area è compresa nella Fascia dell'Adigetto, dove sono previsti progetti a regia Provinciale, che "*hanno lo scopo di valorizzare le peculiarità di natura paesaggistica, ambientale, culturale, nonché di contribuire a riaggregare i centri urbani ubicati nel territorio, promovendone nel contempo la valenza turistica".

Vedi Norme Tecniche:
Art. 115 – Progetti a regia provinciale
1. La Provincia e i Comuni, nella propria pianificazione generale e attuativa, privilegiano, ove possibile, la logica dell'individuazione di sistemi su quella di singoli beni.
2. In attuazione di quanto sopra, il P.T.C.P. individua i seguenti territori ad alta naturalità in cui sviluppare specifici progetti a regia provinciale:
- FASCIA DEL FISSERO-TARTARO-CANALBIANCO;
- FASCIA DELL'ADIGETTO-SCORTICO;
- AMBITO DI TUTELA NATURALISTICO – AMBIENTALE DELL'ASTA DEL PO;
- AMBITI DEI SISTEMI STORICO-AMBIENTALI MINORI.

3. I progetti di cui al comma 2 si articolano lungo le principali direttrici di sviluppo storico degli insediamenti e hanno lo scopo di valorizzare le peculiarità di natura paesaggistica, ambientale, culturale, nonché di contribuire a riaggregare i centri urbani ubicati nel territorio, promovendone nel contempo la valenza turistica.
4. I progetti di cui al comma 2 sono redatti con il coordinamento della Provincia, in accordo con gli enti interessati, su iniziativa di uno di essi o della Provincia stessa.

ELABORATO 4. Sistema insediativo – infrastrutturale

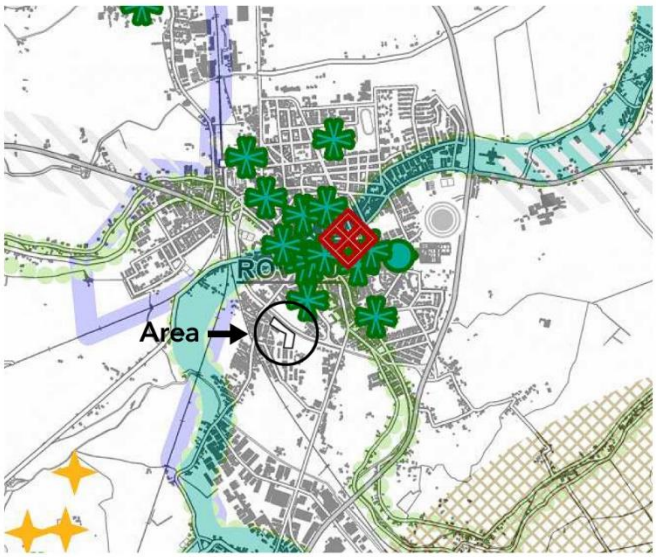


La pista ciclabile indicata sulle sponde dell'Adigetto esiste già.

Indicazioni principali da Norme tecniche:
Art. 48 – Direttive per gli itinerari ciclabili
1. I Comuni possono prevedere, nei propri strumenti urbanistici, ulteriori percorsi ciclabili integrativi del sistema, privilegiando i collegamenti del centro urbano con le frazioni e migliorando l'accessibilità ai servizi.
2. I Comuni, al fine di preservare il godimento del paesaggio e dell'ambiente, individuano, nei propri strumenti urbanistici, opportune fasce di rispetto a tutela dei percorsi ciclabili.

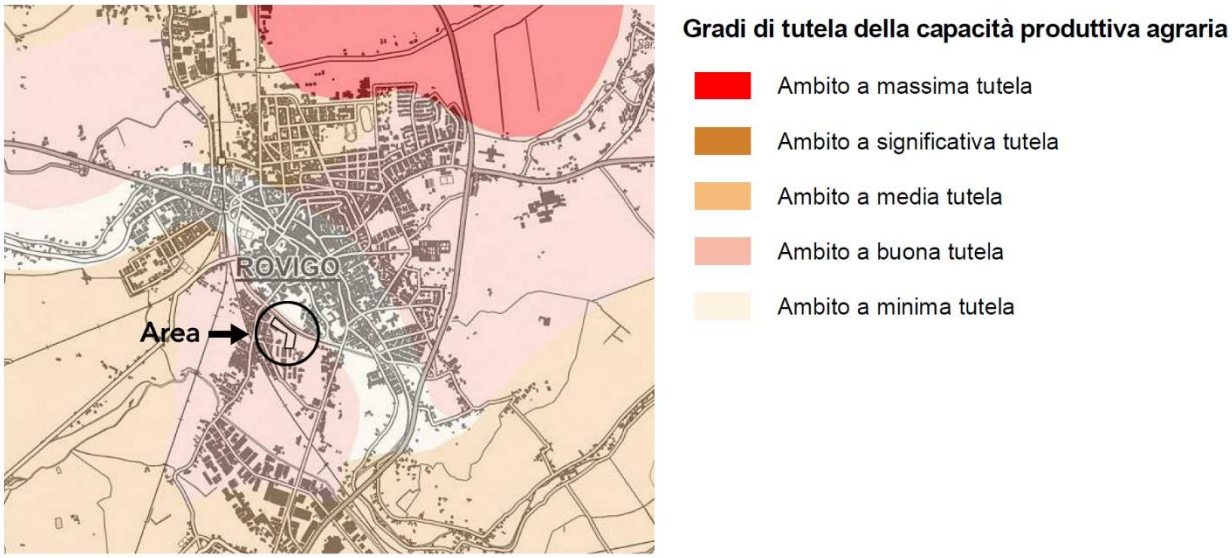
3. I Comuni, al fine di migliorare le caratteristiche di sicurezza, individuano e attuano le misure idonee a realizzare la separazione fisica delle piste ciclabili, comprese quelle esistenti.
4. I Comuni, al fine di rendere efficiente la fruizione dei percorsi ciclabili e di incentivare e facilitare l'intermodalità, precisano nel proprio strumento urbanistico e nella scala adeguata l'ubicazione delle strutture di servizio, quali aree di sosta camper e aree attrezzate per sosta breve dei ciclisti, indicate negli elaborati cartografici del P.T.C.P., eventualmente individuandone di ulteriori rispetto a quelle provinciali.

ELABORATO 5. Sistema del paesaggio



Non esiste nessuna campitura relativa all'area in oggetto

ELABORATO 6. Tutele agronomiche e ambientali



L'area in oggetto è indicata nell'" ambito a buona tutela" agronomica, dove i comuni devono verificare la consistenza delle unità produttive agrarie e zootecniche ma che non presentano particolari limitazioni nella progettazione, riservate invece alle aree a massima o significativa tutela

v. Norme Tecniche:
Art. 126 – Direttive per gli ambiti di tutela agronomica e ambientale
1. I Comuni verificano e precisano la consistenza delle unità produttive all'interno di ciascun *ambito di tutela della capacità produttiva agraria*.
2. I Comuni verificano altresì la consistenza e la tipologia delle unità produttive zootecniche in relazione alla possibile interferenza con gli indicatori di qualità e i fattori di rischio ambientale.
3. I Comuni, in considerazione degli specifici indicatori agronomico-ambientali e dei relativi fattori limitanti, definiscono e differenziano gli interventi ammissibili nei singoli ambiti, in particolare impedendo o condizionando la frammentazione delle attività produttive agrarie in quelli di massima e significativa tutela.
4. I Comuni, sulla base della valutazione di cui ai commi 1 e 2, al fine di aumentare e migliorare la capacità produttiva agraria, dispongono tipologie e metodi di intervento per ridurre le fragilità ambientali, con particolare riguardo alle aree che presentano rischio ambientale alto e molto alto.

***

CONCLUSIONI

La trasformazione urbanistica dell'area mapp. 1971 viene proposta dai proprietari ai fini

- del suo inserimento nella Variante al Piano degli Interventi che il Comune sta predisponendo e trova una possibilità di realizzazione grazie a un Accordo Pubblico-Privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n.11/2004.
  Nel tipo di accordo è configurata la formula che stabilisce il valore del "Contributo Straordinario" di cui all'art. 16, co. 4 del DPR 06/06/2001, n.380.

Nel caso specifico il diritto all'edificazione di una certa volumetria per i proprietari dell'intera area può essere scambiata con la Cessione al Comune di una certa porzione di questa area – Area A nella tavola – il cui valore risulti equivalente al 50% del Contributo Straordinario generato dalla trasformazione proposta, calcolata applicando la formula di cui all'art. 16, co 4, DPR 380/2001 sopra citato.

Vedi Tabella - Documento G - con espresso il Calcolo del Contributo Straordinario.

In questo caso il mappale 1971 potrà essere diviso in due parti le cui superfici derivano dalla compilazione della Tabella utilizzata per il calcolo del Contributo Straordinario.

Ne deriva che l'equivalenza si raggiunge dividendo tutta l'area in:
due parti di cui

- **Area A di mq 10.290** corrisponde all'area oggetto della **Cessione al Comune**
- **Area B di mq 7.637** che dà ai proprietari la possibilità edificatoria di 5.345,90mc

B) **<u>Strumenti con cui si accede all'accordo</u>**

Criteri di cui alla DCC n. 98/2020

Abbiamo già illustrato:

1. l'interesse pubblico (v. inserimento improprio di una parte dell'area nel PAT del 2012 art. E20.1 in cui si scrive che l'area F azzurro su campo azzurro fa già parte del patrimonio comunale)

2. La sostenibilità generale è intuitiva e risulta verificata anche dal confronto con la pianificazione sovraordinata

3. La compatibilità generale dimostra una marcata valorizzazione della zona completando e qualificando una parte di città ora incompleta.

4. I tempi di attuazione per quanto riguarda la cessione dell'area sono rapidi e dipendono dall'approvazione del PI relativo all'area edificabile

5. Per la fattibilità tecnica a oggi sembra non ci siano impedimenti palesi.

In fede
Arch. Letizia Lionello
(anche in rappresentanza dei cugini come da firme allegate)
30.06.2023

