ALLEGATO E

DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI ACCORDO E AMBITO D'INTERVENTO

RELATIVA ALLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE DELLA SIG.RA RUBELLO GABRIELLA

PREMESSE

La Sig.ra Rubello Gabriella, nata a Rovigo il 16-06-1966, residente ad Arquà Polesine (RO) in Via Quirina n° 590, C.F. RBLGRL66R56H620I è proprietaria di un area con sovrastanti fabbricati di mq. 5.495 in Via Belfiore della Frazione di S.Apollinare ai margini della zona edificata e censita in catasto come segue:

Cens di Borsea, Fog. 8 , mapp. 290 di……. mq. 4.246,00

" " " " 1051 di……. mq. 242,00

" " " " 1053 di……. mq. 1.011,00

Totale…….……...mq. 5.499,00

propone di demolire i fabbricati per ricavare due abitazioni singole

I fabbricati esistenti sono da tempo dismessi ed in forte stato di degrado (vedi foto allegate) e riguardano la originaria stazione del metano edificata anteriormente al 1955. Facendo riferimento al rilievo sul posto ed alla planimetrie catastali del 16-04-1966 si è calcolata la superficie coperta ed il volume dei fabbricati come risulta di seguito:

Magazzino stazione metano……..mq. 269,00……...mc. 1430,00

Deposito adiacente casa custode..……...mq. 69,00……mc. 238,00

Cabina elettrica…….mq. 12,00……mc. 73,00

Abitazione custode…..…….mq. 54,00……mc. 193,00

Totale……mc. 1934,00

Tettoia crollata…….mq. 113,00…….mc. 490,00

Totale complessivo……mq. 517,00…….mc. 2.424,00

Inoltre per quanto riguarda la conformità edilizia dei fabbricati da demolire si è proceduto ad una approfondita ricerca agli atti dell'archivio dell'ufficio Urbanistica, con la collaborazione del personale, della documentazione autorizzativa degli edifici senza alcun

riscontro. Pertanto si è ricorso alla ricerca di testimonianze atte a dimostrare la data antecedente il 1959 (adozione del primo PRG) dei fabbricati della Stazione del Metano mediante le mappe dell'Istituto Geografico Militare del 1957 che indicano la presenza della Stazione del Metano già con la ricognizione generale del 1953 e con una ripresa aereofotogrammetrica sempre dell'IGM del 1955 (foto n° 5667) dalla quale si può constatare la presenza della Stazione del Metano in data antecedente al 1959 (vedi allegato I)

PROPOSTA

-La Sig.ra Rubello Gabriella con la presente proposta chiede di ottenere un'area edificabile da classificare come Z.T.O "C" di espansione residenziale, della superficie territoriale di mq. 1.800,00, sulla quale verranno realizzate due case singole per un volume massimo di mc. 1.260,00.

-L'area suddetta si prevede di ricavarla sul fronte strada di Via Belfiore nell'ambito dello stesso lotto, previa demolizione e rinaturalizzazione dell'area cortiliva con l'asportazione della vecchia massicciata.

-L'area si attesta su Via Belfiore sul lato opposto alla zona residenziale, completamente edificata, della frazione di S.Apollinare e dispone delle reti tecnologiche presenti sulla strada pubblica.

Dal punto di vista catastale, viene interessata una porzione del mapp. 290 (di mq. 4.246,00) del fog. 8 del Censuario di Borsea.

L'area risulta classificata nel P.I. "Vincolo decaduto, area non pianificata" (ex F3verde pubblico a livello urbano) , mentre per il P.A.T. la stessa viene definita "Ambito di urbanizzazione consolidata" art. E2

Si precisa che la cubatura di mc. 1.260,00 mc può derivare dall'applicazione dell'art. E9 delle N.T.A. del PAT che prevede il riconoscimento di 0,7 mc/mq sull'area trasformata di

mq. 1.800,00 mq. , oppure potrebbero essere utilizzati con cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale di mc. 1.210,00 demoliti e calcolati per altezza di ml. 3,00 per la superfici superiori a ml. 3,00 e per mc. 50,00 derivanti dall'applicazione parziale del volume consentito dal PAT art. E9 dell NTA che complessivamente è di mc. 1.260,00 come di seguito specificato:

Magazzino stazione metano……mq. 269,00 x ml. 3,00 =……..……..mc. 807,00

Deposito …….mq. 18,94 x ml. 2,90 =……mc. 54,93

Deposito……..mq. 50,06 x ml. 3,00 =……..…mc. 150,18

Cabina elettrica……mq. 12,00 x ml. 3,00 =……mc. 36,00

Abitazione……..…mq. 54,00 x ml. 3,00 =……....mc. 162,00

Totale……..…mc. 1.210,11

Arr. mc. 1.210,00

In ogni caso si ritiene far riferimento all'art. E9 delle N.T.A. del P.A.T. che al punto 9.3 prevede che per le trasformazioni edilizie la dotazione di "un indice proprio, di base assegnato dal P.I. e che fa riferimento alle valutazioni utilizzate per la definizione del dimensionamento del P.A.T. (si ipotizza lo 0,7 mc/mq). Altresì, la proposta in esame risulta coerente con l'art. E2 del P.A.T. (punto 2.5) che si trascrive:

"Il P.I. nell'ambito della zona consolidata (compresi i terreni identificati come ex verde agricolo o con vincolo decaduto e reiterato) individua le aree in cui sono sempre possibili interventi diretti di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti o di ristrutturazione con modificazione della destinazione d'uso sono subordinati a P.U.A. che potrà stabilire anche gli ambiti di comparto di cui all'art. 21 , comma 2 e 3 della L.R. 11/2004 e che potrà prevedere la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione secondo quanto stabilito

dall'art. 32 della LR 11/2004 e da ricavarsi anche esternamente al perimetro in apposite aree stabilite dal P.I."

-Di conseguenza il lotto di complessivi mq. 5.499,00 viene utilizzato come segue: mq. 1.800,00 Zona C residenziale; mq. 3.371,00 saranno vincolati a bosco e mq. 328,00 saranno ceduti al Comune gratuitamente per il collegamento della prevista prevista pista ciclabile lungo lo Scolo Valdentro con Via Belfiore. Si precisa che la pista ciclabile avrà una larghezza di ml. 4,00.

La suddetta proposta prevede inoltre il riconoscimento di un beneficio pubblico di € 4.296,00 oltre alla cessione gratuita dell'area per realizzare il tratto di pista ciclabile tra lo Scolo valdentro e Via Belfiore di mq. 328,00 pari € 1.214,00 (mq. 328,00 x 3,70 €/mq) per un valore complessivo di € 5.510,00.

La presente proposta di trasformazione urbanistica si ritiene sia congrua ed anche coerente con la pianificazione sovraordinata in quanto non prevede nuova viabilità, prevedendo solo la realizzazione degli standard necessaria (indicativi 32,00 mq. parcheggi e mq. 72,00 di verde), e le dimensioni dell'intervento che si propone sono contenute rispetto all'area che viene vincolata a bosco, al beneficio pubblico, previsto e sia anche coerente con la previsione del PAT che al Comma 5 del punto 2 dell'art. E2 e delle N.T.A. del PAT prevede la possibilità da parte del P.I. nelle aree a vincolo decaduto e consolidato in sede di redazione del Piano degli Interventi individuare aree ove sono possibili nuove costruzioni o aree soggette a PUA con cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti.

La proposta si ritiene sia di importante interesse pubblico in quanto viene tra l'altro ceduta l'area di mq. 328,00 per la realizzare il collegamento tra la prevista pista ciclabile lungo lo scolo Valdentro e Via Belfiore, con una larghezza nel tratto di competenza di ml. 4,00.

La tipologia delle abitazioni prevista di case singole, ad un piano è coerente con l'edificazione esistente nella zona circostante, si migliora inoltre la qualità ambientale con la piantumazione a bosco della circostante area di mq. 3.371,00 mq., il tutto rientrando nei

limiti della rumorosità prodotta dall'eventuale insediamento di attività produttiva nella zona interportuale (vedi relazione di clima acustico allegata).

Per quanto riguarda la compatibilità idraulica e la rinaturalizzazione della attuale superficie pavimentata si riportano le superfici attuali e quelle dopo l'intervento;

1) <u>Superfici attuali</u>

- Superficie impermeabile e semimpermeabile

(fabbricati e cortile) ……..mq. 4.246,00

- Superficie permeabile

Mapp. 1053…….mq 1.011,00

Mapp. 1051…….mq. 242,00

Totale…….mq. 5.499,00

2) <u>Superfici dopo l'intervento</u>

- Superficie impermeabile e semimpermeabile parte

Mapp. 290 (ex area fabbricati e cortile)…….mq. 1.800,00

- Pista ciclabile……..mq. 328,00

- Superficie permeabile

Parte mapp. 290 (ex area fabbricati e cortile) ora destinata a bosco..mq. 2.118,00

Mapp. 1053 ora destinato a bosco…….mq. 1.011,00

Mapp. 1051 ora destinato a bosco…….mq. 242,00

Pertanto complessivamente l'area permeabile destinata a bosco è di mq. 3.371,00 con la rinaturalizzazione di parte dell'area degli ex fabbricati e del cortile di mq. 2.118,00.

Inoltre dei mq. 1.800,00 resi edificabili saranno destinati a verde pubblico mq. 72,00 e a verde privato mq. 401,00 per complessivi mq. 473,00 da considerarsi permeabili, riducendo la superficie pavimentata a mq. 1.295,00 oltre alla pista ciclabile di mq. 328,00

Pertanto la trasformazione urbanistica migliora notevolmente la capacità di assorbimento dell'acqua piovana in quanto l'area rinaturalizzata esterna alla zona edificabile di mq. 2.119,00 viene vincolata a bosco e mq. 473,00 a verde privato. In ogni caso viene prevista una vasca di laminazione che consente di contenere il volume di acqua in caso di eventi piovosi eccezionali, che sarà verificata con calcolo di compatibilità idraulica in sede di PUA

Per quanto riguarda la fattibilità tecnica ed economica la Sig.ra Rubello dichiara di essere in grado di sostenere costi previsti sia per quanto riguarda i lavori da eseguire , che per quanto riguarda il versamento del contributo straordinario nei tempi previsti dall'atto unilaterale d'obbligo.

Si ritiene inoltre che la proposta sia coerente oltre con le previsioni del PAT anche con gli obbiettivi del Documento del Sindaco in quanto:

1) Rafforza la funzione pubblica e la qualità ambientale della zona con il cambio di destinazione d'uso compatibile con il contesto in cui si trova
2) Favorisce il completamento dell'edificato periferico della Frazione di S.Apollinare e il completamento della prevista pista ciclabile tra Via Belfiore e lo Scolo Valdentro e la realizzazione di una importante area privata vincolata a bosco, le cui caratteristiche saranno le seguenti:

   Area boscata con piante ad alto fusto, a foglia caduca, autoctone , specie Tiglio,Carpino,Frassino, e Quercia. Nel caso si intenda variare una delle quattro specie nominate si farà riferimento alle specie elencate nel regolamento del verde del Comune di Rovigo. La densità delle stesse sarà compresa tra le 400 e 600 piante per ettaro, mentre l'altezza minima delle piante da subito piantumate sarà di ml. 2,50

3) E' possibile disporre da parte del Comune da subito del tratto di collegamento della prevista pista ciclabile tra lo Scolo Valdentro e Via Belfiore

4) E’ possibile riqualificare un’area in un contesto urbano altrimenti destinata ad aumentare il degrado dei sovrastanti fabbricati dismessi, spesso soggetti a vandalismi
5) E’ possibile favorire la ricucitura edilizia dei margini dell’edificato (frazione di Sant’Apollinare) con un area piantumata e con funzione ecologica
6) E’ possibile migliorare la qualità e la mitigazione ambientale.

Rovigo, li Ottobre 2023

Il Tecnico incaricato

Arch. Leonardo Degli Esposti

La Proponente

Gabriella Rubello