

STUDIO TECNICO
geom. MATTIA MENARDO
Lusia (RO), via A. Manzoni n. 134
E-mail: studiotecnicomenardo@gmail.com
Tel. Fax: 0425-607178

Al Sindaco
del Comune di Rovigo
Piazza Vittorio Emanuele II, 1
45100 - Rovigo

OGGETTO: Manifestazione di interesse finalizzata alla formazione della variante generale al Piano degli Interventi ai sensi degli artt. 17 e 18 della L.R. 11/2004.

Ditta: Bassani Stefano

Relazione tecnico illustrativa

Ubicazione: Comune di Rovigo, località Roverdicré, via Santa Caterina

Catasto Terreni: Sez. cens. A (Rovigo) foglio 15 mappali 92 - 284 - 396

Destinazione urbanistica:

- 1) la particella 284 è classificata come parte a parcheggio (F6A), parte come F2A e parte come F1A
- 2) la particella 396 ha una parte nord classificata come F2A e la restante come F1A
- 3) la particella 92 è classificata come F1A

Per tali aree è sopraggiunta la decadenza delle previsioni di PRG ai sensi dell'art. 18 c. 7 L.R. 11/2004 quindi, allo stato attuale, rientrano nella disciplina dell'art. 33 c. 3 della medesima Legge (aree non pianificate interne al perimetro dei centri abitati).

STATO DEI LUOGHI

La proprietà ha una forma riconducibile ad una L capovolta con estensione di mq. 2.445.

Si trova nel pieno centro abitato della frazione di Roverdicré e confina ad ovest con il parcheggio pubblico e la scuola d'infanzia, a sud con via Giovanni Veronese e ad est con il comparto residenziale sorto in epoca recente. Per favorire la rapida e sicura comunicazione tra spazi di interesse pubblico e privato, è stata costituita una servitù di passaggio pedonale lungo il confine nord.

Sull'area, di fronte al parcheggio, esiste una vecchia tettoia/barchessa tipica delle architetture strumentali agricole polesane: pianta rettangolare ad un unico piano fuori terra, murature in mattoni pieni, copertura a due falde simmetriche con travi di legno e manto in coppi. A causa della generale vetustà e degrado strutturale l'edificio non è più utilizzato da anni ed è stato pure circoscritto con una recinzione per renderlo inaccessibile agli estranei.

Dimensioni planivolumetriche:

- superficie coperta: ml. $14,70 \times 5,95 = \text{mq. } 87,47$
- altezza in gronda ml. 4,50, altezza in colmo ml. 5,50, altezza media ml. 5,00
- volume: mq. $87,47 \times \text{hm } 5,00 = \text{mc. } 437,35$
- distanza da confini: ml. 4,40 dalla recinzione dell'asilo parrocchiale e $> 5,00$ per tutti gli altri lati
- distanza da fabbricati: ml. 5,40 dal manufatto pertinenziale dell'asilo e ml. 7,00 dallo spigolo dell'edificio principale; $> \text{ml. } 10,00$ per tutti gli altri lati.

MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA

In dipendenza degli artt. 18 e 33 della L.R. 11/2004, nella proprietà sono possibili solo gli interventi dell'art. 3 lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001, ossia un recupero più o meno invasivo della costruzione esistente, escludendo qualsiasi ampliamento.

L'esigenza del committente è quella di ricavare un lotto edificabile all'interno dell'area di proprietà, attualmente di fatto inutilizzabile, per realizzare un nuovo edificio residenziale di max mc. 800 all'interno di un lotto edificabile di mq. 1.143,00. La porzione di terreno sul quale realizzare il nuovo fabbricato troverebbe collocazione logica all'interno dell'area circostante la piazza del paese con la Chiesa, la scuola d'infanzia e le residenze private, integrando di un'altra unità il piccolo quartiere. La futura abitazione usufruirebbe di una corte esclusiva e l'accesso diretto alla strada pubblica (via Giovanni Veronese). La porzione di lotto individuato rientra interamente all'interno dell'ambito di urbanizzazione consolidata. Sul fronte strada, in corrispondenza della fascia di rispetto cimiteriale, il proprietario richiede venga individuata l'area adiacente al futuro lotto edificabile, avente dimensioni di 357,00 mq., a verde privato.

Il richiedente, in un'ottica di accordo pubblico-privato, intende cedere al Comune l'area rimanente, pari a 945,00 mq., ubicata nei pressi del parcheggio esistente, per il possibile sviluppo di un'area a verde/spazio gioco per bambini direttamente accessibile sia dalla scuola, sia dalla piazza, che dal quartiere residenziale. Tale area verrebbe consegnata libera dal vecchio fabbricato con la rinaturalizzazione del suolo su cui esso insiste e in perfetto ordine e pulizia, a titolo parziale di contributo straordinario dovuto.

In attesa di Vostre valutazioni, distintamente saluto.

Lusia, lì 25 ottobre 2023

Firmato
digitalmente da
Mattia Menardo

O = Collegio dei
Geometri di Rovigo
T = Geometra
C = IT