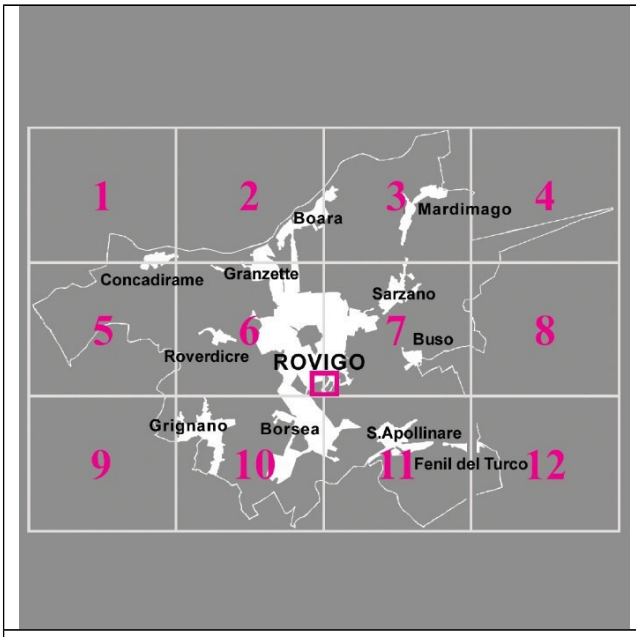
COMUNE DI ROVIGO
Settore Urbanistica

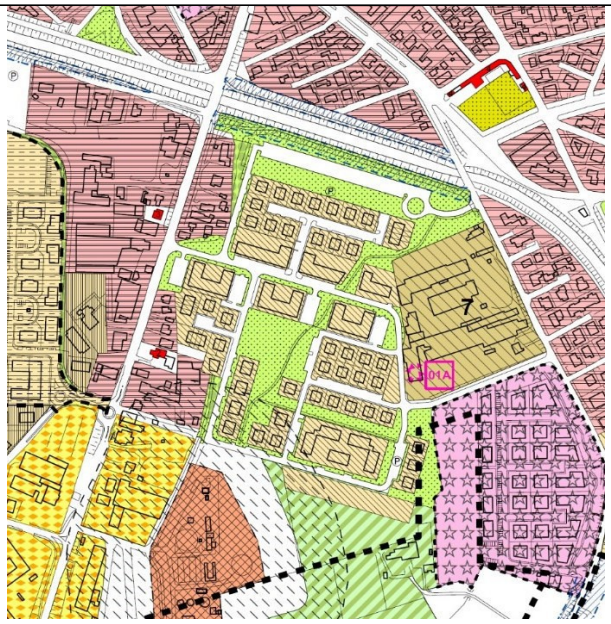
SCHEDA URBANISTICA n. 3

Aggiornamento a seguito della richiesta di spostamento di cubatura tra i lotti n. 55 e 16A
prot. 67096 del 06-09-2023

Settembre 2023



Inquadramento area variante

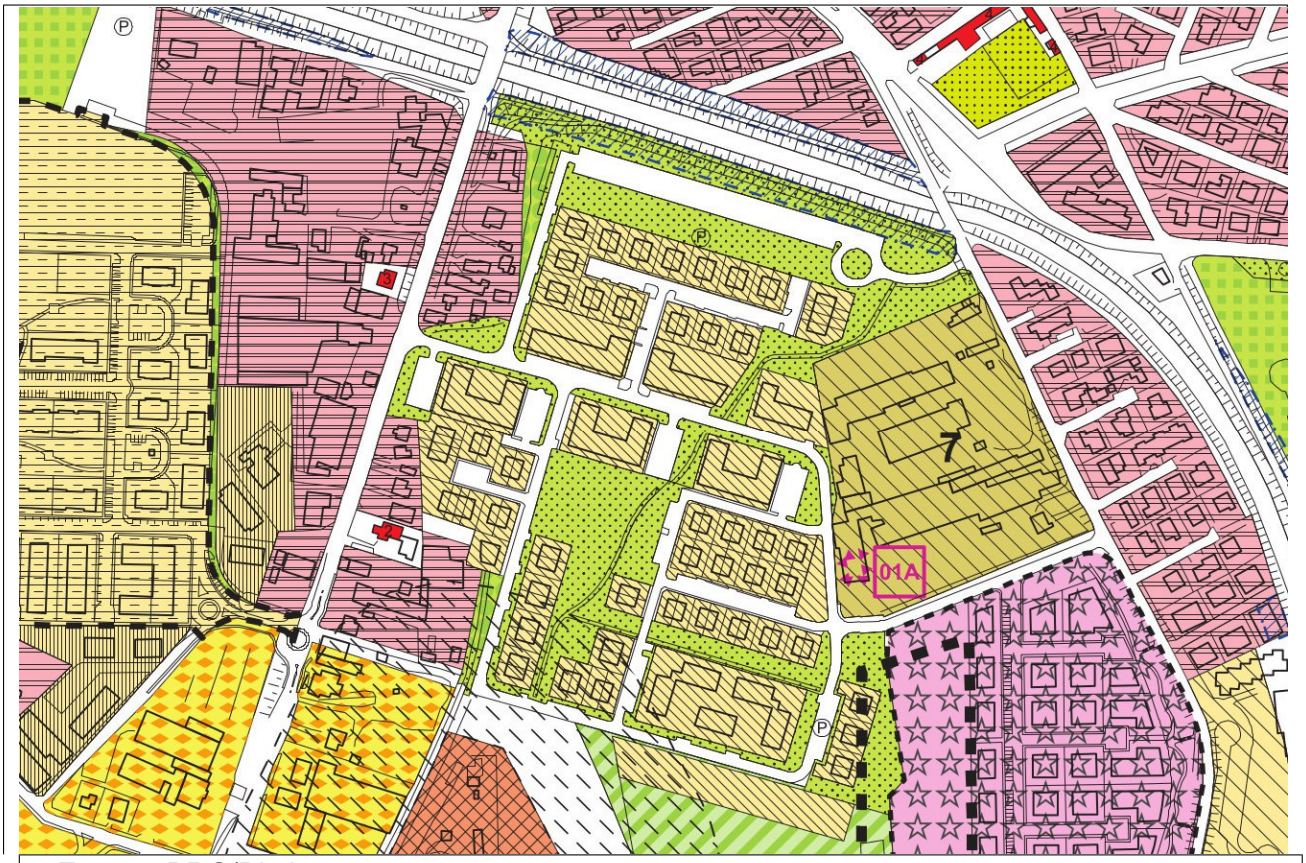


Estratto tavola n.6-7 del PI vigente

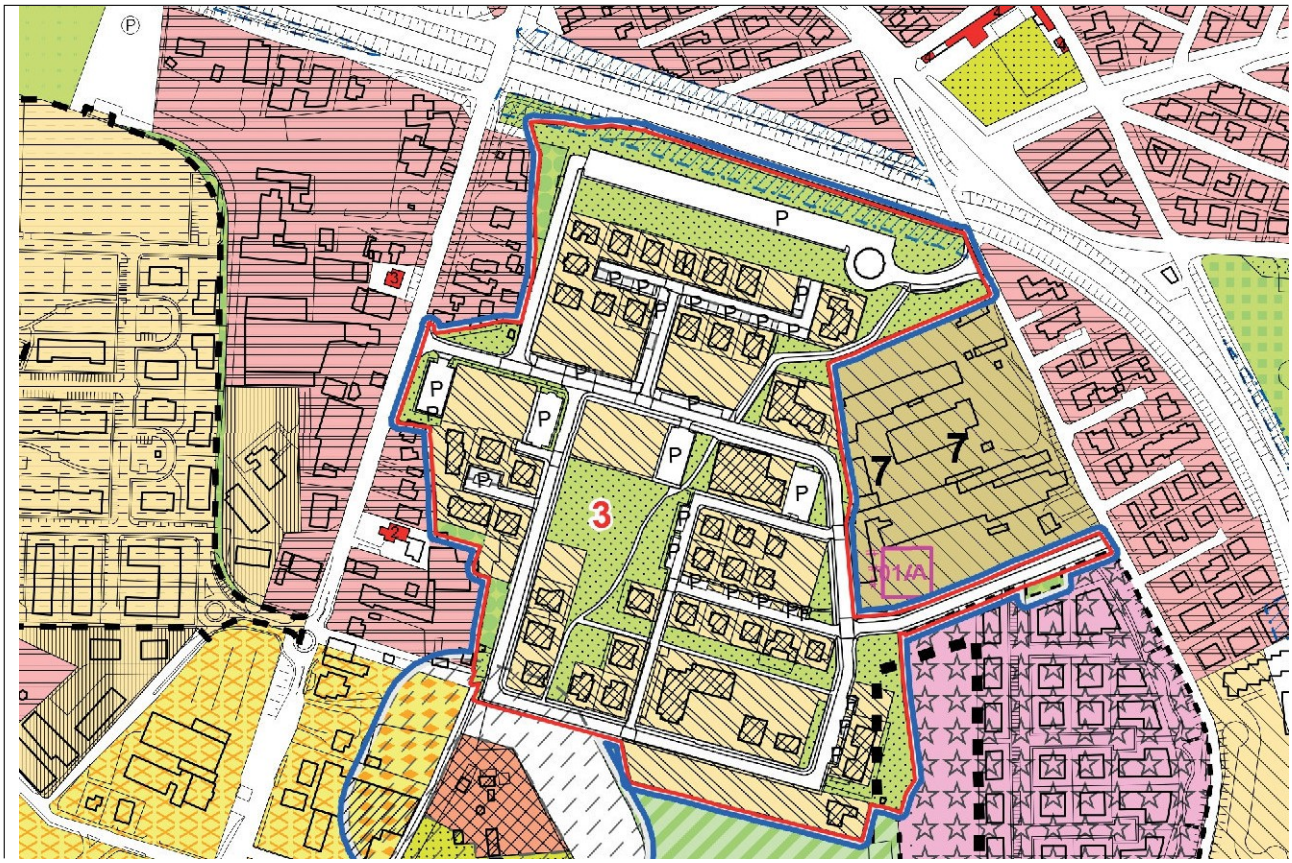
CITTÁ GIARDINO



Estratto ortofoto da Google Earth



Estratto PRG/PI vigente



Estratto PRG/PI variante

Normativa specifica

Nelle zone C1D le destinazioni d'uso ammesse sono quelle riportate all'art. 32Bis delle Norme Tecniche vigenti. Le attività commerciali sono ammesse nei limiti previsti dalla normativa vigente al momento della richiesta. I parametri edilizi sono ripresi dalla tabella dimensionale allegata al PdI che diviene parte integrante della scheda urbanistica relativa all'area.
I parametri edilizi sono riportati nella tabella contenuta nella presente scheda e fanno riferimento a:

- la numerazione dei lotti
- la tipologia ammessa. Con riferimento a tale indicazione si precisa che la scheda indica la tipologia ammessa non il numero di fabbricati insediabili che deriva dal progetto edilizio.
- la superficie fondiaria
- l'indice di copertura
- l'altezza massima
- la volumetria ammessa.

Per la definizione delle distanze si fa riferimento alla normativa generale del PRG/PI per le zone C1D, art. 32bis. Limitatamente ai lotti con affaccio su via Viernheim e numerati: 15A, 15B, 15C, 16A, 16B, 18, 26 la distanza dal confine è ridotta a 2,70 metri.
Rimane fatta salva la possibilità di modifica dei volumi previsti per i singoli lotti nel rispetto del totale. Eventuali spostamenti di volumetria da un lotto all'altro entro il limite del 25% del volume assegnato e ferma restando la capacità insediativa complessiva del Piano, potranno essere autorizzate dall'Amministrazione Comunale con semplice comunicazione, previa richiesta della Ditta Lottizzante con allegata la Tabella aggiornata.
Analoga procedura verrà seguita per spostamenti di superficie di attività commerciali e/o direzionali da un lotto all'altro entro il limite del 25% della superficie assegnata a ciascun lotto.
Al fine di garantire coerenza tra quanto già realizzato e il completamento delle edificazioni, nella scheda urbanistica sono riportate alcune indicazioni particolari come segue:

- Nelle nuove costruzioni lavanderie, autorimesse, e tutti gli accessori simili, devono essere previsti all'interno delle costruzioni stesse e devono comunque essere integrati con il fabbricato principale.
- Nelle nuove costruzioni i parcheggi devono essere previsti nella misura e nella modalità stabilite all'art. 2, secondo comma, della L. 24.03.1989 n. 122.
- Si consiglia l'accoppiamento di due accessi carrai lungo la via pubblica. Le rampe dei garage interrati e seminterrati dovranno avere una pendenza massima del 20% e dovrà essere realizzata una piazzola di immissione allo spazio pubblico di lunghezza non inferiore a 4,00 ml.
- Le antenne televisive comprese le paraboliche, dovranno essere centralizzate e la posizione dovrà essere indicata nel progetto edilizio relativo al fabbricato.
- Caldaie e condizionatori non dovranno essere visibili sui prospetti e la posizione dovrà essere indicata nel progetto edilizio relativo al fabbricato.
- È ammessa la realizzazione di tettoie a sbalzo sino a ml. 1,20 di profondità a protezione degli ingressi alle unità immobiliari che dovranno comporsi armonicamente con il prospetto dell'edificio.
- Delimitazioni e recinzioni
  Le recinzioni prospettanti la viabilità pubblica, qualora previste, dovranno essere eseguite secondo criteri di coerenza rispetto all'allineamento su strada, di omogeneità nella scelta dei materiali e nella soluzione progettuale, in particolare:
  - le cancellate metalliche dovranno essere semplici, di altezza non superiore a ml. 1,80
  - nel caso di abbinamento con siepi si consigliano le seguenti specie:
    - Buxus sempervirens (Bosso);
    - Carpinus betulus (Carpino);
    - Crataegus oxyiacantha (Biancospino in varietà da fiore);
    - Laurus nobilis (Alloro)
    - Ligustrum vulgaris (Ligustro)

- Prunus laurus cerasus (Lauro, Lauroceraso)
- Pyracantha coccinea (Agazzino
- Quercus Robur (Farnia
- Ulmus Capestris (Olmo Comune)
- Quercus Robur (Farnia)

Sono vietate le siepi e le piantate di Cupressus Arizonica o di altre specie esotiche similari. L'altezza massima delle recinzioni è stabilita dal Regolamento Edilizio vigente.
I cancelli e portoncini di ingresso dovranno proporsi con soluzioni di sobrietà in armonia con le recinzioni.

- Le aree scoperte di pertinenza al lotto dovranno mantenere una configurazione planimetrica piana con dislivelli di ± 50 cm. dal livello stradale; sono vietati riporti di terreno e modellazione dello stesso per raccordare quote superiori.

Può essere consentita, previa verifica della funzionalità delle aree pubbliche, la monetizzazione delle aree a parcheggio e a verde pubblico limitatamente alla superficie strettamente necessaria per l'accesso ai lotti edificabili. La monetizzazione consente l'utilizzo dell'area ai fini degli accessi privati, ma non comporta il passaggio di proprietà dal pubblico al privato. Tale deroga è consentita previa verifica della quantità di standard realizzata e ceduta e può essere applicata solo alle superfici che risultino ulteriori rispetto allo standard dovuto. La verifica dello standard deve essere trasmessa dal richiedente in allegato alla domanda di monetizzazione.

Tabella di riepilogo dati stereometrici lotti

Lotto n°	Tipologia	Superficie Fondiaria	Indice Copertura	Altezza massima	Volumetria lotto
1	singola/binata/schiera/blocco est.	574 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
2	singola/binata/schiera/blocco est.	575 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
3	singola/binata/schiera/blocco est.	550 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
4	singola/binata/schiera/blocco est.	550 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
5	singola/binata/schiera/blocco est.	550 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
6	singola/binata/schiera/blocco est.	550 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
7	singola/binata/schiera/blocco est.	550 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
8	singola/binata/schiera/blocco est.	550 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
9	singola/binata/schiera/blocco est.	550 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
10	singola/binata/schiera/blocco est.	550 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
11	singola/binata/schiera/blocco est.	550 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
12	singola/binata/schiera/blocco est.	550 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
13	singola/binata/schiera/blocco est.	544 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
14	schiera composta	1.120 mq	35%	8,50 ml	2.000 mc
15 A	blocco/linea	746 mq	60%	15,00 ml	2.590 mc
15 B	blocco/linea	747 mq	60%	15,00 ml	2.590 mc
15 C	blocco/linea	746 mq	60%	15,00 ml	2.590 mc
16 A	blocco/linea	750 mq	50%	15,00 ml	2.700 mc
16 B	blocco/linea	1.138 mq	50%	15,00 ml	3.800 mc
17	blocco/linea	1.791 mq	50%	10,50 ml	5.100 mc
18	blocco/linea	2.098 mq	60%	15,00 ml	8.600 mc
19	singola/binata/schiera/blocco est.	550 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
20	schiera composta	1.067 mq	40%	10,50 ml	1.500 mc
21	singola/binata/schiera/blocco est.	600 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
22	schiera composta	947 mq	35%	8,50 ml	2.000 mc
23	singola/binata/schiera/blocco est.	574 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
24	singola/binata/schiera/blocco est.	611 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
25	singola/binata/schiera/blocco est.	574 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
26	blocco/linea	2.174 mq	60%	15,00 ml	8.400 mc
27	singola/binata/schiera/blocco est.	625 mq	35%	8,50 ml	1.300 mc
28	singola/binata/schiera/blocco est.	625 mq	35%	8,50 ml	1.300 mc
29	singola/binata/schiera/blocco est.	625 mq	35%	8,50 ml	1.300 mc

Lotto n°	Tipologia	Superficie Fondiaria	Indice Copertura	Altezza massima	Volumetria lotto
30	singola/binata/schiera/blocco est.	625 mq	35%	8,50 ml	1.300 mc
31	singola/binata/schiera/blocco est.	594 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
32	singola/binata/schiera/blocco est.	587 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
33a	blocco/linea	2.040 mq	40%	10,50 ml	6.760 mc
33b	blocco/linea	1.268 mq	40%	10,50 ml	2.540 mc
33c	singola/binata/schiera/blocco est.	668 mq	35%	8,50 ml	1.000 mc
33d	singola/binata/schiera/blocco est.	657 mq	35%	8,50 ml	1.180 mc
33e	singola/binata/schiera/blocco est.	650 mq	35%	8,50 ml	1.000 mc
34	blocco/linea	1.967 mq	60%	10,50 ml	8.665 mc
35	singola/binata	482 mq	35%	8,50 ml	1.000 mc
36	singola/binata	484 mq	35%	8,50 ml	1.000 mc
37	singola/binata	484 mq	35%	8,50 ml	1.000 mc
38	singola/binata	484 mq	35%	8,50 ml	1.000 mc
39	singola/binata	482 mq	35%	8,50 ml	1.000 mc
40	singola/binata	492 mq	35%	8,50 ml	1.000 mc
41	singola/binata	494 mq	35%	8,50 ml	1.000 mc
42	singola/binata	494 mq	35%	8,50 ml	1.000 mc
43	singola/binata	494 mq	35%	8,50 ml	1.000 mc
44	singola/binata	495 mq	35%	8,50 ml	1.000 mc
45	singola/binata	495 mq	35%	8,50 ml	1.000 mc
46	singola/binata	495 mq	35%	8,50 ml	1.000 mc
47	singola/binata	495 mq	35%	8,50 ml	1.000 mc
48	singola/binata/schiera/blocco est.	650 mq	35%	8,50 ml	1.300 mc
49	singola/binata	575 mq	35%	8,50 ml	510 mc
50	singola/binata	537 mq	35%	8,50 ml	1.000 mc
51	singola/binata/schiera/blocco est.	484 mq	35%	8,50 ml	1.000 mc
52	singola/binata/schiera/blocco est.	538 mq	35%	8,50 ml	1.000 mc
53	singola/binata/schiera/blocco est.	805 mq	35%	8,50 ml	1.000 mc
54	singola/binata/schiera/blocco est.	721 mq	35%	8,50 ml	1.320 mc
55	singola/binata/schiera/blocco est.	532 mq	35%	8,50 ml	1.100 mc
56	singola/binata/schiera/blocco est.	557 mq	35%	8,50 ml	1.200 mc
57	singola/binata/schiera/blocco est.	538 mq	35%	8,50 ml	800 mc
58	singola/binata/schiera/blocco est.	552 mq	35%	8,50 ml	600 mc
Totale		47.216 mq			114.045 mc

Schema di localizzazione dei lotti

