

Al Signor SINDACO
del Comune di Castellarano (RE)
Via Roma, 7 – Castellarano

OGGETTO:

RISPOSTA ALLA RICHIESTA DI DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA CON RIFERIMENTO ALLA NOTA TRASMESSA PER POSTA CERTIFICATA IN DATA 03/03/2020 – PROT. N. 0003347/2020;
VARIANTE URBANISTICA AL PSC E RUE (Art. A14-BIS – L.R. N. 20/2000 E SMI) CON AMPLIAMENTO STABILIMENTO PRODUTTIVO CERAMICO (Screening); PROPRIETA': NOVABELL SPA – VIA MOLINO, 1 – LOCALITA' ROTEGLIA DI CASTELLARANO (RE)

RICHIESTA DI INTEGRAZIONI DOCUMENTALI E CHIARIMENTI – CONFERENZA DEI SERVIZI

OGGETTO: FABBRICATO EX RURALE INCONGRUO (DEMOLIZIONE)

Il sottoscritto Geom. Balberini Sergio, in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà Novabell spa è a redigere la presente relazione tecnica, relativamente alla richiesta di demolizione di fabbricato "ex rurale incongruo", posto in Via Radici Sud 21/B – Roteglia di Castellarano (RE) -fg. 58 mapp. 13.

PREMESSO

- che il fabbricato in oggetto è ricompreso nelle "schede di rilevamento dati per la catalogazione di manufatti architettonici" del Comune di Castellarano, con il codice complesso 209;
- che dalla scheda di cui sopra si evince che:
 - trattasi di insediamento agricolo a corpi separati, identificati con i codici 209 A - 209 B - 209 C - 209 D;
 - è ricompreso nella zona urbanistica di cui ad art. 21,9 "Zona agricola di rispetto dell'abitato" dall'ex PRG – attualmente è ricompreso in ambito RUE "fasce di forestazione e forestazione delle strade primarie";
 - il fabbricato risulta circondato da industrie ceramiche;
 - è stato edificato tra il 1900 ed il 1945 ed ampliato in data posteriore al 1945;

- la parte di fabbricato identificata dalla **scheda 209 A** risulta così descritta:
 - conservazione impianto tipologico originario = sì;
 - edificio non occupato;
 - valore architettonico da tavole PA del PRG = “edificio non in contrasto”;
 - oggetto: servizi residenziali / abitazione / fienile / stalla / tettoia;
 - reti tecnologiche presenti: metano;
 - appartenenza azienda agricola = NO;
 - fasi di sviluppo: impianto originario + ampliamenti;
 - numero piani = 3 (terra – primo – sottotetto);
 - schema composto, regolare con forma del fabbricato a “T”;
 - strutture verticali: colonne, architrave, muratura di tamponamento; muratura portante, piattabanda, pilastri. Materiali: c.a., laterizio, pietrame misto. Superficie esterna a vista;
 - strutture orizzontali: solaio a voltine. Materiali: legno e laterizio, ferro e laterizio, latero cemento;
 - copertura a tetto, forma semplice a capanna / semplice a leggio. Materiali: orditura alla lombarda in legno e scempiato in legno, orditura alla lombarda in legno e tavelle in cotto;
 - manto di copertura in coppi e marsigliesi;
 - stato di conservazione = CATTIVO;
 - uso attuale: attualmente inutilizzato (parte ricovero attrezzi);
 - uso storico: abitazione agricola, allevamenti aziendali (bovini), fienile, ricovero attrezzi;

- la parte di fabbricato identificata dalla **scheda 209 B** risulta così descritta:
 - conservazione impianto tipologico originario = senza tipologia;
 - oggetto: basso servizio, pollaio, porcile;
 - appartenenza azienda agricola = NO;
 - fasi di sviluppo: impianto originario + ampliamenti;
 - numero piani = 2 (terra – primo);

- schema composto, regolare con forma del fabbricato rettangolare;
 - strutture verticali: muratura portante, pannelli. Materiali: laterizio, lamiera. Superficie esterna a vista;
 - strutture orizzontali: solaio a travi. Materiali: legno e laterizio;
 - copertura a tetto, forma semplice a capanna. Struttura: orditura alla lombarda in legno e tavelle in cotto;
 - manto di copertura in coppi e lastre. Materiali: laterizio e lamiera;
 - stato di conservazione = PESSIMO;
 - uso storico: basso servizio, porzile;
- la parte di fabbricato identificata dalla **scheda 209 C** risulta così descritta:
 - conservazione impianto tipologico originario = senza tipologia;
 - oggetto: tettoia;
 - appartenenza azienda agricola = NO;
 - fasi di sviluppo: impianto originario;
 - numero piani = 1 (terra);
 - schema composto, regolare con forma del fabbricato rettangolare;
 - strutture verticali: pali. Materiali: legno;
 - copertura a tettoia, forma semplice a leggio. Struttura: orditura alla lombarda in legno e scempiato in legno;
 - manto di copertura lastre in eternit;
 - stato di conservazione = CATTIVO;
 - uso attuale: fienile;
 - uso storico: fienile;
 - la parte di fabbricato identificata dalla **scheda 209 D** risulta così descritta:
 - conservazione impianto tipologico originario = senza tipologia;
 - oggetto: pozzo;
 - appartenenza azienda agricola = NO;

- fasi di sviluppo: impianto originario;
- numero piani = 1 (terra);
- schema composto, regolare con forma del fabbricato rettangolare;
- strutture verticali: muratura di tamponamento, muratura portante, pilastri. Materiali: laterizio. Superficie esterna a vista;
- copertura a tetto, forma semplice a capanna. Struttura: orditura alla lombarda in legno e scempiato in legno;
- manto di copertura in coppi e laterizio;
- stato di conservazione = BUONO;
- uso attuale: pozzo;
- uso storico: pozzo;

Tutto ciò premesso, si ritiene che i corpi di fabbrica risultino “incongrui” e non compatibili con lo sviluppo industriale dell’area, pertanto si chiede la demolizione completa degli stessi.

Roteglia di Castellarano, il 26/06/2020

Per Novabell Spa
Il tecnico incaricato
Geom. Sergio Balberini

Allegati: schede fabbricati



ALBO
GEOMETRI
Prov. MODENA
N. 1803
d'iscriz.

4