



STUDIO TECNICO ASSOCIATO
GEOM. MARCO MAGGI
GEOM. PATRIZIO CECCHIN
Progettazione e Servizi Professionali

Sede in Ferrara, via Giovanni XXIII 77, c.a.p. 44123

Tel. 0532765600 Fax 0532798168 Codice Fiscale e Partita Iva 01180170381 Mailbox: studio@maggicecchin.it

PROVINCIA DI ROVIGO

COMUNE DI ROVIGO

P.U.A. IN VARIANTE

PER LA REALIZZAZIONE DI UNA MEDIA STRUTTURA
DI VENDITA COMMERCIALE NELL'AREA UBICATA
IN VIALE PORTA PO CC.NN. 63-65, ROVIGO

SOLUZIONE PROGETTUALE

ELABORATO:
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ELABORATO

3

REV. 1

DATA: Gennaio 2026

SCALA:

LA PROPRIETA': Pasqualini Andrea, Giuliano,
Maria Pia, Gianni e Giuliana, Argenti Andrea Leonardo,
Filippo e Tommaso

I TECNICI:
Architetto Jacopo Mari
Geometra Patrizio Cecchin
CHE FIRMANO IN DIGITALE CIASCUNO PER PROPRIE COMPETENZE

Il presente elaborato è di ns. proprietà ed è protetto dai diritti di legge in materia letteraria,
quindi è vietata per qualsiasi motivo la sua riproduzione e/o consegna a terzi

Cod. 2108.03.01

ART. 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 2 – ELENCO ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUA

ART. 3 – ZONIZZAZIONE E DESTINAZIONI D'USO

ART. 4 – DISCIPLINA PER L'EDIFICAZIONE DEL LOTTO

ART. 5 – TIPOLOGIA, PROGETTAZIONE DELL'EDIFICIO E DELLE AREE ESTERNE

ART. 6 – VIABILITA', ACCESSI, MOBILITÀ

ART. 7 – VERDE PUBBLICO

ART. 8 – PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI

ART. 9 – TITOLI ABILITATIVI

ART. 10 – OBBLIGO DI VERIFICA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

ART. 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

La presente normativa è parte integrante del P.U.A. che ha per oggetto le aree ubicate in Viale Porta Po allibrate al Catasto di Rovigo al foglio 27 con i mappali 171, 180, 767, 295, 686, 709, 711, 441, 2036.

Il succitato P.U.A. opera in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e nel rispetto di tutte le norme generali vigenti in materia urbanistica ed edilizia.

L'intervento complessivo prevede lo smantellamento totale dell'area esistente con la demolizione dei corpi edilizi e la costruzione di una media struttura commerciale di vendita con il proprio parcheggio pertinenziale, la realizzazione di un'area verde in cessione, la realizzazione di un parcheggio pubblico in cessione, la realizzazione del quarto braccio della rotonda esistente su Viale Porta Po e i sottoservizi di allaccio alle reti esistenti.

Nel sistema complessivo sono inoltre identificati tutti quegli elementi di contorno necessari all'attuazione del comparto, quali gli accessi sul limite Ovest dell'area di progetto e le opere di collegamento rispetto alle quote di progetto di Viale Porta Po.

ART. 2 – ELENCO ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUA

- 1 – Relazione illustrativa
- 2 – Relazione illustrativa della variante urbanistica
- 3 – Norme di Attuazione
- 4 – Estratto del Piano di Assetto del Territorio e del Piano degli Interventi
- 5 – Relazione di Compatibilità Geologica, Idrogeologica e Geomorfologica
- 6 – Vincoli Gravanti sull'area
- 7 – Prontuario di Mitigazione Ambientale e R.I.E.
- 8 – Schema di Convenzione
- 9 – Computo Metrico Estimativo delle dotazioni pubbliche
- 10 – Quadro Economico
- 11 – Rapporto Preliminare Ambientale (R.A.P.)
- 12 – Valutazione Incidenza Ambientale (V.INC.A.)
- 13 – Relazione di compatibilità idraulica
- 14 – Valutazione Impatto Acustico Previsionale
- 15 – Calcolo Contributo Straordinario con specifica delle voci
- 16 – Schema Atto Unilaterale d'obbligo
- 17 – Documentazione Fotografica
- 18 - Tav. 1 – Planimetria rilevata dello stato di fatto
- 19 - Tav. 2 – Estratto catastale e verifica delle proprietà
- 20 - Tav. 3 – Planimetria delle infrastrutture esistenti
- 21 - Tav. 4 – Individuazione delle aree da cedere e schema di progetto
- 22 - Tav. 5 – Planimetria generale di progetto con sezioni e planivolumetrico
- 23 - Tav. 6 – Opere di urbanizzazione e segnaletica
- 24 - Tav. 7 – Viabilità
- 25 - Tav. 8 – Elaborato grafico per la variante urbanistica
- 26 - Tav. 9 – Progetto fognatura privata.

ART. 3 – ZONIZZAZIONE E DESTINAZIONI D'USO

L'area oggetto di intervento, come definita negli elaborati, è definita come area ad uso commerciale e ciò è riscontrabile sia nel P.R.G. che nel Piano degli Interventi, come riportato negli stralci dei Piani vigenti all'interno della Relazione Tecnica. La realizzazione del progetto risulta coerente con l'uso definito dalla disciplina urbanistica vigente.

ART. 4 – DISCIPLINA PER L'EDIFICAZIONE DEL LOTTO

Il P.R.G. riporta le norme progettuali nelle aree soggette a P.U.A. per la realizzazione di interventi di carattere commerciale, media struttura di vendita alimentare, in particolare:

- Superficie del lotto (Superficie territoriale) non inferiore a 1500 mq.;
- Superficie Coperta < 50% Superficie Fondiaria;
- H Fabbricati < 10 ml. esclusi i vani tecnici;
- Distanza dai confini: 2/3 H Fabbricato, minimo 5 ml.;
- Distanza dal ciglio stradale > 7,50 ml. per strade con larghezza compresa tra 7,00 e 15,00 ml.;
- Distanza tra fabbricati posti su lotti diversi > H fabbricato più alto, minimo 10,00 ml.;
- Cabine elettriche: distacco minimo 5,00 ml. dalle strade e 6,00 ml. da fabbricati preesistenti.

L'ultima variante del Piano degli Interventi indica all'art. 8 i parametri urbanistici per la determinazione delle dotazioni delle aree commerciali sottoposte a P.U.A., ed in particolare:

- Dotazioni insediamenti commerciali: 100 mq. / 100 mq. SLP
- Verde Pubblico $\geq$ 25% SLP
- Parcheggi pertinenziali: 1mq. / 10 mc.

La Variante al Piano degli Interventi denominata "Commercio" indica lo standard di Parcheggio Pubblico per le medie strutture di vendita:

- 0,50 mq. / mq. SLP

La SLP massima realizzabile è 1711,08 mq.

ART. 5 – TIPOLOGIA, PROGETTAZIONE DELL'EDIFICIO E DELLE AREE ESTERNE

Le norme urbanistiche, il rispetto e la quantificazione degli standard forniscono indicazioni per il posizionamento dell'edificio all'interno del lotto, per la conformazione del parcheggio e delle dotazioni pubbliche.

L'edificio e le aree esterne di progetto dovranno rispettare le norme vigenti in materia architettonica e dei vari regolamenti comunali vigenti, così come gli impianti e i sistemi di smaltimento dei reflui. Tematiche che dovranno essere approfondite all'interno dei titoli abilitativi posteriori al P.U.A.

Le acque meteoriche fluiranno nei sistemi di raccolta delle acque e laminate secondo i volumi calcolati nella Relazione di Compatibilità Idraulica. Per quanto alle urbanizzazioni, la laminazione avverrà sovradimensionando tubazioni e pozzetti; per l'area privata, il volume da laminare prevederà la predisposizione di un sistema di vasche di poste nel sottosuolo.

ART. 6 – VIABILITA', ACCESSI, MOBILITÀ

L'intervento prevede la realizzazione di un quarto braccio della rotonda esistente su Viale Porta Po all'altezza del lotto d'intervento. Questa dotazione costituirà l'ingresso e l'uscita dall'area commerciale che sarà realizzata. L'accesso, dunque, si innesterà in modo organico rispetto alla viabilità esistente poiché la rotonda esistente è già predisposta per realizzazione del quarto braccio.

La viabilità interna al comparto dovrà rispettare le norme in materia di distanze e ampiezze minime per l'arco di manovra, le dimensioni dei parcheggi e degli accessi (Codice della Strada D.Lgs. n. 285/92 e ss.mm.ii.).

ART. 7 – VERDE PUBBLICO

Il progetto prevede la cessione di quest'area adiacente al limite Nord della proprietà sulla quale si intende realizzare la dotazione di verde pubblico, quantificata secondo gli indici riportati nel precedente art. 4. La piantumazione e realizzazione dell'area seguirà le linee guida esposte nell'elaborato "Prontuario di Mitigazione Ambientale".

ART. 8 – PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI

I dimensionamenti e le ragioni di progetto dei parcheggi pertinenziali verranno descritti nella Relazione Illustrativa e saranno quantificati secondo gli indici citati nel precedente art. 4.

ART. 9 – TITOLI ABILITATIVI

Gli interventi edilizi andranno attuati mediante Permessi di Costruire, a seguito dell'avvenuta efficacia del P.U.A. di cui trattasi.

ART. 10 – OBBLIGO DI VERIFICA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Dato che le opere di urbanizzazione sono sottoposte alle norme inerenti la tutela archeologica preventiva (dell'art. 28 comma 4 del D.Lgs. 42/2004, misure cautelari e preventive, e Allegato I.8 del D.Lgs. 36/2023), sarà obbligatorio eseguire la verifica di interesse archeologico prima dell'avvio lavori.