



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:
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ELABORATO

1

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. 2108.02.01

PREMESSA

1 - INQUADRAMENTO DELL'AREA

2 - ANALISI URBANISTICA DELL'AREA

3 - PROGETTO DELL'EDIFICIO COMMERCIALE

4 - PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

5 – BENIEFICI DERIVANTI AI SOGGETTI PUBBLICI

6 – PIANO FINANZIARIO DI ATTUAZIONE

PREMESSA

La presente richiesta di approvazione di Piano Urbanistico Attuativo in Variante nasce dalla volontà di realizzare un insediamento commerciale su un lotto di terreno identificato idoneo a tale uso conformemente alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Il P.U.A. viene tuttavia richiesto “in Variante” poiché una porzione del lotto oggetto d’intervento, identificata negli elaborati grafici “Tav. 4 - Individuazione aree da cedere - schema di progetto” e “Tav. 8 – Elaborato grafico di variante” con retinatura di colore rosso e la dicitura “Area oggetto di variante”, urbanisticamente classificata come strada con l’approvazione della Variante Generale al Piano degli Interventi in vigore dal 13/12/2024. Pertanto, il presente P.U.A. prevede di inserire detta area all’interno del perimetro dell’attiguo ambito D2-4.3, prevedendo un’attuazione unitaria.

1 - INQUADRAMENTO DELL’AREA

L’area di cui trattasi è situata nella zona Sud dell’agglomerato urbano del Comune di Rovigo, sviluppata lungo l’asse di Viale Porta Po in corrispondenza dei numeri civici 63 e 65. Il lotto confina a Nord, a Sud e ad Est con proprietà di terzi, mentre ad Ovest con Viale Porta Po, arteria di collegamento tra il centro della città rodigina ed il suo hinterland.

Il lotto è costituito al suo interno da diverse proprietà che si presentano senza soluzione di continuità. Esso risulta in parte edificato ed è costituito da tre corpi di fabbrica maggiori, due destinati all’ uso residenziale e uno ad uso produttivo in disuso. Sono altresì presenti corpi di fabbrica minori aventi carattere pertinenziale e destinati a garages e depositi.

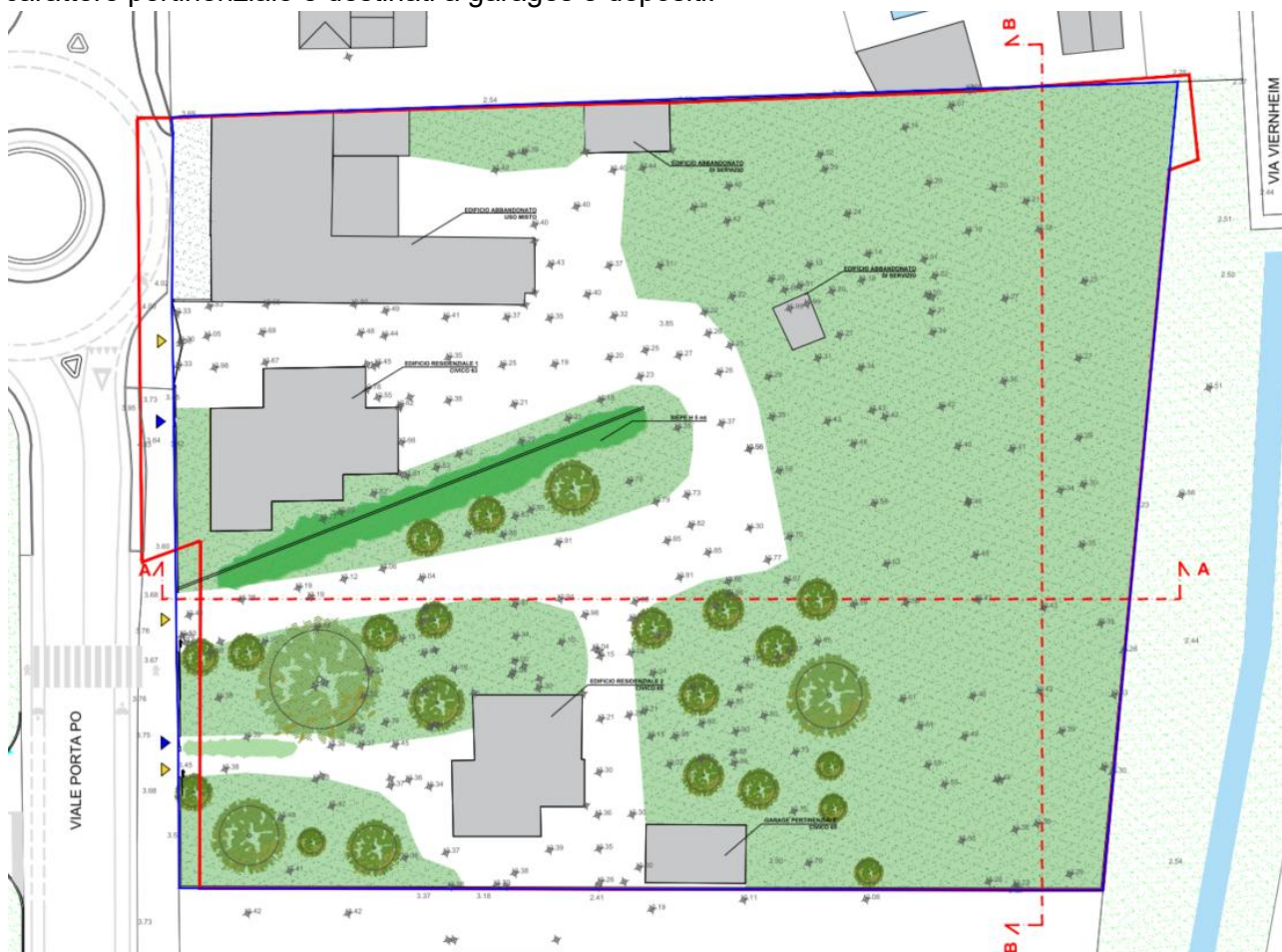


Immagine 1 – Planimetria Stato dei Luoghi – In blu: confine rilevato recinzioni - In rosso: confine catastale

Nella soprastante “Immagine 1” viene rappresentata la planimetria dello stato dei luoghi. Nel dettaglio, il contorno blu identifica il perimetro rilevato lungo le recinzioni esistenti delimitanti l’area

di progetto, avente superficie di 7.218,55 mq. Invece, il contorno rosso indica il confine catastale, avente superficie derivante dalla somma dei singoli mappali di proprietà pari ai 7.099,00 mq.

MAPPALI	SUPERFICI
171	430
180	536
767	575
295	858
686	78
709	284
711	1338
441	1295
2036	1705
TOTALE	7099

Dalla sovrapposizione della mappa catastale con lo stato dei luoghi, rappresentata nell'Immagine 2" a seguire, emergono tre distinte discrepanze tra il perimetro dalle recinzioni esistenti (di colore blu) ed il perimetro catastale dell'area (di colore rosso), come di seguito meglio descritto:

- discrepanza 1 - area di colore viola: porzione del mappale 87 (93 mq) di proprietà comunale compresa nella corte privata del soggetto attuatore;

- discrepanza 2 - area di colore verde: porzioni dei mappali 767, 171 e 295 (107 mq) di proprietà privata del soggetto attuatore compresa nella viabilità pubblica;

- discrepanza 3 - area di colore marrone: porzione del mappale 709 (25 mq) di proprietà privata del soggetto attuatore compresa nel verde pubblico.

Dette discrepanze saranno regolarizzate nelle more del presente procedimento mediante specifico accordo tra il Soggetto Attuatore e il Comune di Rovigo.

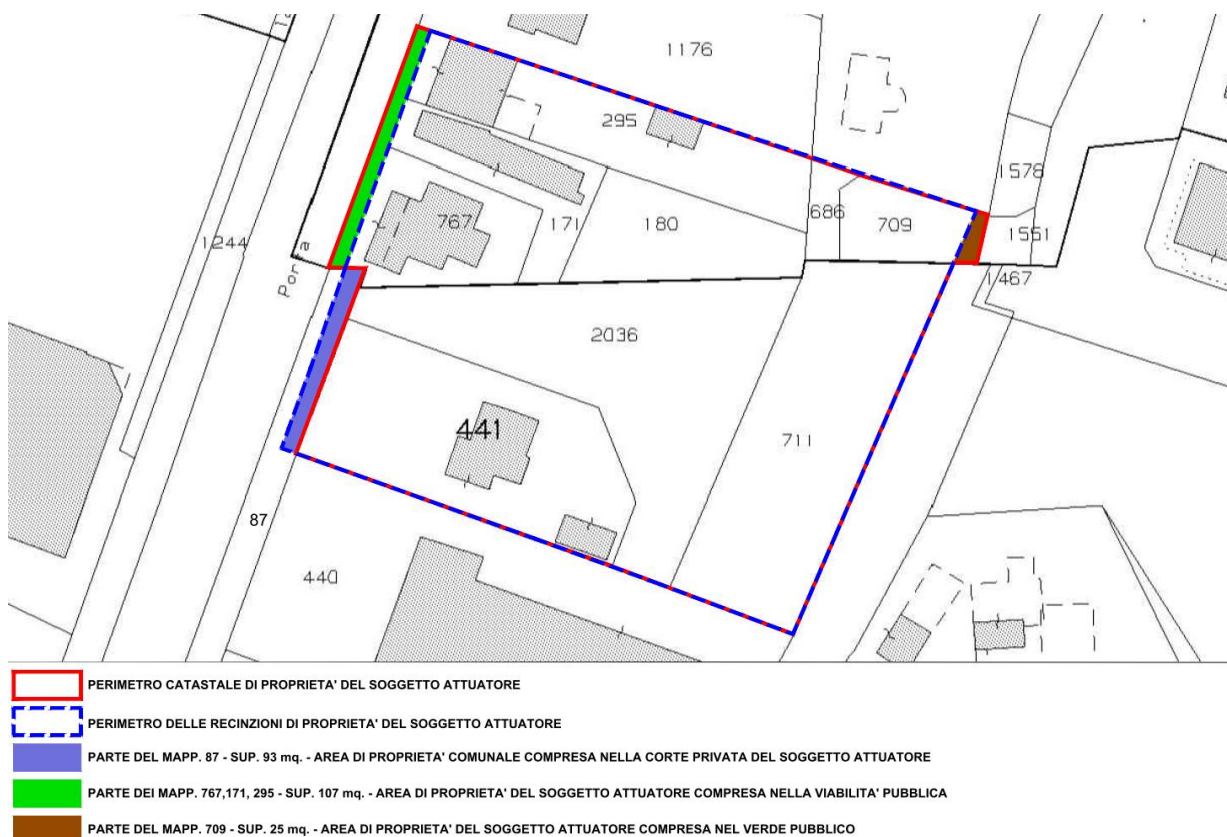


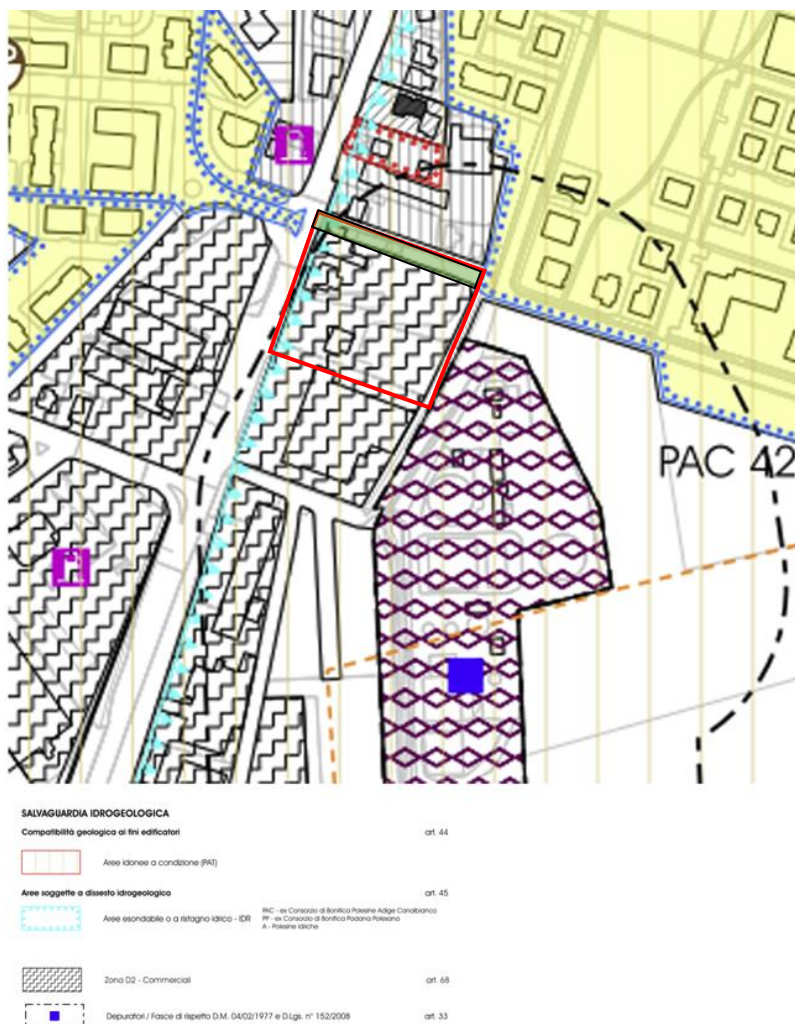
Immagine 2 – Sovrapposizione mappa catastale e stato dei luoghi

2 – ANALISI URBANISTICA DELL'AREA

L'area interessata dal Piano di cui trattasi ha una superficie di 7.350,55 mq. ed è identificata nel Piano degli Interventi in z.t.o. "D2 – Commerciali" (rif. art. 68).

Il lotto risulta altresì in parte compreso nella fascia di rispetto relativa al depuratore situato a est dell'area, in particolare definita all'interno del PI Variante del Giugno 2023 come: *"Art. 79bis - Zona di tutela dell'impianto di sollevamento di Viale Porta Po. È istituita una fascia di tutela dell'ampiezza di 50 metri attorno all'area afferente all'impianto di sollevamento in attività, in questa zona è vietata l'edificazione limitatamente alle costruzioni e alle opere di carattere residenziale, ad esclusione degli annessi residenziali."* Detta tutela non comporta dunque limitazioni alla realizzazione dell'edificio ad uso commerciale.

Una porzione di area localizzata lungo il confine Nord del lotto, evidenziata in colore verde nel sottostante stralcio del P.I. è urbanisticamente classificata come strada con l'approvazione della Variante Generale al Piano degli Interventi in vigore dal 13/12/2024. Essa è costituita da porzioni dei mappali 295, 686 e 709 del foglio 27 e ha una superficie di circa 1.330 mq. (dato indicativo ottenuto dalla sovrapposizione dello stralcio del Piano degli Interventi all'elaborato grafico Tav.1 - Planimetria rilevata stato di fatto).



Estratto P.I. vigente

3 - PROGETTO DELL'EDIFICIO COMMERCIALE

Il progetto proposto prevede, al netto delle opere di urbanizzazione, i seguenti interventi:

- costruzione di un edificio ed uso commerciale (supermercato) e relative reti tecnologiche, ivi compresa una cabina elettrica di trasformazione;
- realizzazione del relativo parcheggio pertinenziale con adeguate aree di manovra.

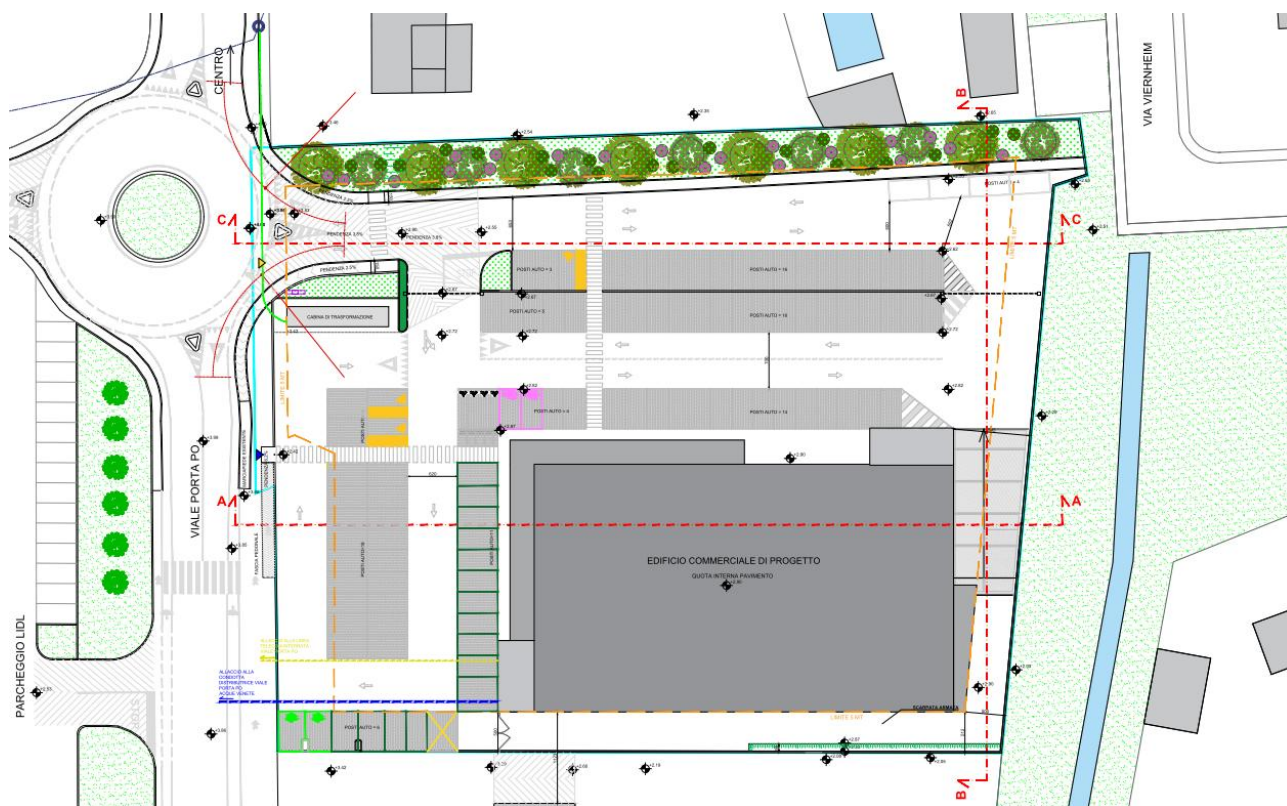
L'edificio commerciale verrà posizionato sul versante Sud-Est del lotto, mentre verso Nord ed Ovest sarà sviluppato il parcheggio privato; quest'ultimo è previsto in continuità con il varco di ingresso e uscita all'area che, per esigenze spaziali, si configurerà come un nuovo braccio della rotonda esistente su Viale Porta Po.

Il nuovo fabbricato sarà composto da un solo piano fuori terra e sarà di forma pressoché rettangolare, con due corpi minori aggettanti dalla sagoma principale. I prospetti principali saranno caratterizzati da elementi modulari in calcestruzzo tinteggiato, muratura faccia a vista ed elementi modulari metallici.

Il parcheggio pertinenziale sarà realizzato in asfalto per quanto riguarda la viabilità, mentre in masselli autobloccanti drenanti per quanto riguarda gli stalli auto e motocicli.

I sottoservizi relativi al fabbricato (acqua, fognatura, elettricità, linea telefonica) prevederanno allacci alle reti esistenti. Per quanto riguarda la cabina elettrica sarà realizzato l'allaccio alla rete di media tensione esistente.

Il tutto come meglio rappresentato negli elaborati grafici di progetto.



Estratto Tav. 5 rev.1 - Progetto - Planimetria Generale di progetto



Vista Planivolumetrica del Progetto

4 - PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

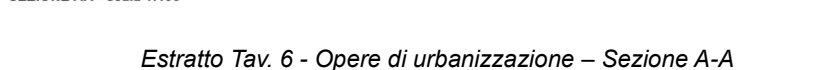
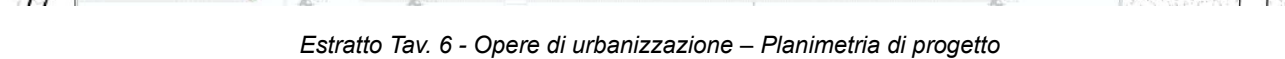
Il progetto delle opere di urbanizzazione prevede:

- la realizzazione del nuovo braccio ad est della rotatoria esistente di Viale Porta Po, al fine di consentire l'ingresso e l'uscita veicolare e pedonale dall'area in parola, che sarà oggetto di cessione al Comune di Rovigo;
- la realizzazione di un parcheggio costituito da stalli di sosta e pertinenti spazi di manovra, che sarà oggetto di cessione al Comune di Rovigo;
- la realizzazione di un'area verde debitamente piantumata, che sarà oggetto di cessione al Comune di Rovigo;
- la realizzazione opere di raccordo su Viale Porta Po.

La realizzazione del nuovo accesso al lotto sarà parte delle dotazioni pubbliche dovute e si integrerà nella viabilità esistente, costituendo il nuovo braccio est della rotatoria esistente su Viale Porta Po. La dotazione sarà composta anche dal parcheggio individuato nella parte nord del lotto ed antistante la nuova area verde; esso sarà dotato di stalli di sosta per auto (uno dei quali riservato alle persone diversamente abili) e sarà raggiungibile dal nuovo marciapiede posto a cucitura tra quello di Viale Porta Po e Via Viernheim.

Sul limite Nord del lotto è prevista la realizzazione di un'area a verde pubblico debitamente piantumata con alberi e arbusti, dotata di autonomo impianto di irrigazione, detta area si collegherà senza soluzione di continuità con il verde pubblico di Via Viernheim.

L'infrastrutturazione del parcheggio da cedere sarà autonoma rispetto alla parte privata del lotto del supermercato, sia per quanto riguarda la pubblica illuminazione che per lo smaltimento delle acque meteoriche. Quest'ultime saranno laminate tramite il sovradimensionamento delle condutture e dei pozzetti, per contenere il volume calcolato nella relazione di invarianza idraulica allegata, e scaricherà nella fognatura bianca comunale posta via Viernhiem.



3. GENERALIZING GENERALIZATION

H.O. = "How often"; A.U. = "At least once a week"; L. = "Less than once a week"; N.I. = "Not important"