



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 DI
VARIANTE URBANISTICA

ELABORATO

2

REV.

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 - RICHIESTA DI MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

4 - ILLUSTRAZIONE DEL PROGETTO NELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE

PREMESSA

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

Il PUA viene tuttavia richiesto “in Variante”, poiché una porzione del lotto oggetto d'intervento, identificata negli elaborati grafici “Tav. 4 - Individuazione aree da cedere e asservire - schema di progetto” e “Tav. 8 – Elaborato grafico di variante” con retinatura di colore rosso e la dicitura “Area oggetto di variante”, risulta urbanisticamente definita come strada dalla pianificazione vigente. Pertanto, il presente PUA 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 progetto 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 rovigina ed il suo hinterland.

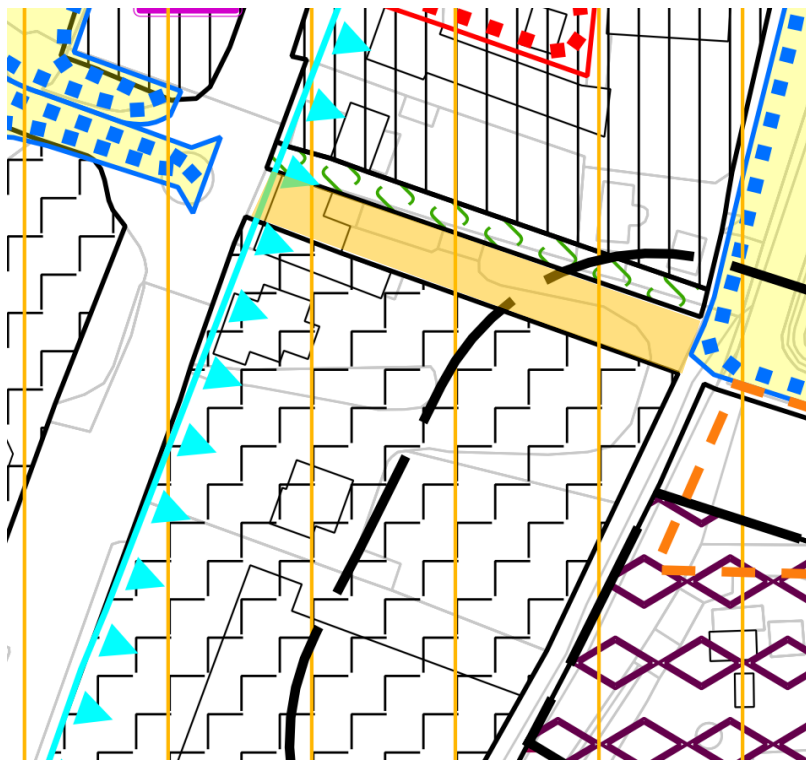
Il lotto è costituito al suo interno da diverse proprietà che si presentano senza soluzione di continuità. Esso risulta in parte edificato ed è costituito da tre corpi di fabbrica maggiori, due destinati all'uso residenziale e uno ad uso produttivo in disuso. Sono altresì presenti corpi di fabbrica minori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



Immagine 1 –Planimetria stato dei luoghi – in arancio area attualmente definita come strada oggetto di richiesta variante urbanistica

2 – ANALISI URBANISTICA DELL'AREA

Una porzione di area localizzata lungo il confine Nord del lotto in attuazione, evidenziata in colore giallo nel sottostante stralcio del PRG e del PI, risulta definita come strada dagli strumenti urbanistici vigenti. Essa è costituita da porzioni dei mappali 295, 686 e 709 del foglio 27 e ha superficie di circa 1.330 mq (dato indicativo ottenuto dalla sovrapposizione dello stralcio del Piano degli Interventi all'elaborato grafico Tav.1 - Stato dei luoghi - Planimetria e rilievo).



Estratto Tav. 1e P.I. vigente - in arancio area definita come strada e oggetto di variante urbanistica

3 – RICHIESTA DI MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

La presente istanza di approvazione di Piano Urbanistico Attuativo in Variante propone di inserire detta area definita come strada all'interno del perimetro dell'attiguo ambito D2-4.3, prevedendone un'attuazione unitaria.

Questa richiesta deriva da specifiche motivazioni di seguito elencate:

- 1) coerenza con l'intorno pianificatorio: l'area è adiacente all'ambito 4.3 che è caratterizzato dall'uso Zona D2 – Commerciale. La scelta, dunque, risulta in continuità e conformità con gli obiettivi del Piano degli Interventi per quanto riguarda lo spazio adiacente; si osserva inoltre che l'area in questione, ricadente nella sua totalità all'interno della proprietà del Soggetto Attuatore, andrebbe ad uniformarsi con il medesimo uso della restante area pianificata (già caratterizzata dall'uso D2), estendendo uniformemente il perimetro dell'ambito n° ATO 4 Sottozona 3 e con la proposta di costituire un ambito denominato D2 - 4.5 come evidenziato nell'elaborato "Tav.8 - Elaborato grafico per la variante urbanistica";
- 2) coerenza con il progetto del PUA in variante: la finalità del soggetto attuatore è quella di insediare un'attività commerciale. Il perimetro dell'area di intervento comprende anche la fascia ora definita come strada, la quale, come si evince dagli elaborati grafici "Tav. 6" e "Tav. 8", sarà destinata alla realizzazione di opere di urbanizzazione (verde pubblico piantumato, parcheggio in asservimento e nuovo braccio est rotatoria V.le Porta Po).

4 - ILLUSTRAZIONE DEL PROGETTO NELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE

Il progetto nel suo insieme prevede l'attuazione di un'area a carattere commerciale, costituita da un edificio destinato all'insediamento di una media struttura di vendita alimentare e pertinenti spazi esterni, composti dal parcheggio pertinenziale e, nella fascia verso nord, delle dotazioni pubbliche consistenti in area verde piantumata, parcheggio in asservimento e nuovo braccio est rotatoria V.le Porta Po.

Di seguito la descrizione dettagliata delle opere di urbanizzazione, in parte ricadenti nell'area priva di pianificazione ed oggetto di variante urbanistica.

La realizzazione dell'accesso al lotto sarà parte integrante delle dotazioni pubbliche e si inserirà nella viabilità esistente diventando il braccio est della rotatoria esistente su Viale Porta Po, costituendo effettivo completamento della stessa. L'urbanizzazione sarà composta anche da un parcheggio in asservimento che conterrà 23 stalli di sosta per auto (uno dei quali destinato a diversamente abili), oltre a marciapiede atto a costituire cucitura tra quello di Viale Porta Po e Via Viernheim.

Lungo il confine nord del lotto si prevede l'attuazione di un'area a verde pubblico debitamente piantumata con alberi ed arbusti, nonchè 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 asservire all'uso pubblico sarà autonoma rispetto alla parte privata a servizio 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 a firma del Dott. Trivioli, e scaricherà per gravità nella fognatura bianca comunale posta via Viernhiem.