



PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DEL COMPARTO "EX PISCINA COMUNALE"
IN VIALE PORTA ADIGE NEL CAPOLUOGO

VARIANTE PARZIALE N. 1 AL P.U.A.

DOCUMENTI
Norme Tecniche di Attuazione

B

GIUGNO 2021

La Ditta richiedente:

- Aspiag Service srl
Via Bruno Buozzi, 30
39100 Bolzano



SOCIETA' PROFESSIONALE DI PROGETTAZIONE

PROJECT S.C.A.R.L.

VIA MURE OSPEDALE n.21 - 45100 ROVIGO

TEL. 0425 24864 - FAX. 0425 24525 www.projectscarl.it info@projectscarl.it
ISCRIZIONE C.C.I.A.A. n°129808 dal 19 luglio 1999 C.F: 01124650290 P.IVA: 01124650290

IL RESPONSABILE DEL PROGETTO:

ARCH. PAOLO CATTOZZO

 UNI EN ISO 9001:2015 Certificato n. 9293	20/16.PU	rev. n.	data	motivo
		00	Marzo 21	Prima emissione
	RESPONSABILE PROGETTO	03	Sett.25	Aggiornamento a risultati istruttoria Comune Rovigo
		04	Sett.26	Adeguamento a parere Commissione VAS n. 193 del 30.07.2026
	firma di controllo			

**PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA AI SENSI DELLA LEGGE 05.08.1978
N. 457 DEL COMPARTO “EX PISCINA COMUNALE” IN VIALE PORTA ADIGE NEL
CAPOLUOGO**

VARIANTE PARZIALE N. 1 AL PUA

N O R M E T E C N I C H E D I A T T U A Z I O N E

Art. 1 – PERIMETRO DEL P.U.A.

Il presente Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) con le caratteristiche del Piano di Recupero di iniziativa privata ai sensi della Legge 05.08.1978 n. 457, interessa un comparto urbanistico di circa 1,75 ha situato nel quartiere Commenda del capoluogo di Rovigo e ospitante il complesso delle ex piscine comunali.

Il perimetro del Piano Urbanistico Attuativo è riportato negli allegati elaborati grafici; tutte le aree risultano oggi nella disponibilità dei soggetti attuatori indicati negli elaborati.

Art. 2 - ELABORATI DEL P.U.A.

Il Piano Urbanistico Attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

TAV. n. 1 (Variante 1)	Fotopiano,. – Estratto Catastale - Estratto P.R.G;
TAV. n. 2 (Variante 1)	Rilievo area di intervento;
TAV. n. 3	Rilievo edificio piscina;
TAV. n. 4	Documentazione Fotografica;
TAV. n. 5.1 (Variante 1)	Disciplina degli Interventi;
TAV. n. 5.2 (Variante 1)	Planivolumetrico;
TAV. n. 5.3	Renders dell'intervento;
TAV. n. 5.4 (Variante 1)	Tavola comparativa;
TAV. n. 6 (Variante 1)	Abaco delle aree per urbanizzazioni;
TAV. n. 7.1 (Variante 1)	Schemi reti tecnologiche - Fognatura Acque Bianche e Nere;
TAV. n. 7.2 (Variante 1)	Schemi reti tecnologiche - Rete elettrica , telefono, fibra;
TAV. n. 7.3 (Variante 1)	Schemi reti tecnologiche – Rete acquedotto, gas;
TAV. n. 7.4 (Variante 1)	Schemi reti tecnologiche - Pubblica Illuminazione;
TAV. n. 8	Sezioni stradali - Particolari costruttivi;
TAV. n. 9 (Variante 1)	Segnaletica stradale;
EL. A (Variante 1)	Relazione tecnica illustrativa;
EL. B (Variante 1)	Norme tecniche di attuazione;
EL. C (Variante 1)	Preventivo di spesa;
EL. D (Variante 1)	Schema di convenzione;
EL. E	Prontuario per la mitigazione ambientale
EL. F (Variante 1)	Dichiarazione non assoggettabilità VINCA;
EL. G (Variante 1)	Relazione e schema superamento bb.aa.;
EL. H (Variante 1)	Relazione previsionale del clima acustico;
EL. I (Variante 1)	Scheda VSFA;
EL. L (Variante 1)	Verifiche di compatibilità.

Art. 3 - VALIDITA' DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le norme tecniche del presente P.U.A. integrano relativamente alla sola zona oggetto di intervento, quelle del Piano Regolatore vigente approvata con Delibera del C.C. n. 23 in data 28.02.2005 che ha individuato il comparto come zona C3/8 – Area progetto con la seguente normativa tecnica:

- Superficie coperta: deve essere definita dal Piano Attuativo unitario;
- Indice di fabbricabilità territoriale: 4,00 mc/mq;
- Altezza dei fabbricati: non può superare i 16,50 ml;
- Destinazioni d'uso previste: residenza 75%, attività terziarie (commerciali e direzionali) 25%.

Le percentuali delle destinazioni d'uso previste in rapporto al volume costruibile devono essere utilizzate per non meno del 90 (novanta) %.

Il 10 (dieci) % della volumetria totale può essere utilizzato per una qualsiasi delle destinazioni d'uso previste per l'area.

Per i fabbricati esistenti in tale area in assenza di P.P. sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 31 della L.S. 457/78 lettera a) b), c),d).

Art. 4 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Il presente Piano di Lottizzazione si attua con le seguenti modalità:

- La realizzazione delle opere di urbanizzazione è subordinata alla stesura di un progetto generale esecutivo che dovrà essere approvato dall'Amministrazione Comunale e che dovrà ottenere il nulla osta degli Enti gestori ed erogatori dei servizi.
- Eventuali modifiche alle reti dei sottoservizi, richieste dagli Enti erogatori, non costituiscono variante al citato Progetto Generale Esecutivo.
- Il rilascio dei titoli edilizi relativi ai singoli lotti è subordinato al rispetto delle prescrizioni impartiti dai singoli Enti gestori delle reti tecnologiche con particolare riferimento alla modalità di smaltimento delle acque piovane e che verranno riportate nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. In particolare all'interno dei lotti B3 e B4 dovranno essere realizzate delle vasche di laminazione di capacità almeno pari a 87 mc. per il lotto B3 e 96 mc. per il lotto B4. Il progetto relativo alle vasche di laminazione dovrà ottenere l'autorizzazione dell'ente gestore delle fognature acque bianche (Acque Venete).

- La suddivisione delle aree riportata nella tavola “Disciplina degli interventi” è vincolante; sono tuttavia ammesse, senza che ciò costituisca variante al Piano, limitate modifiche di frazionamento dei lotti edificabili e conseguentemente limitate modifiche del sedime delle opere di urbanizzazione; in ogni caso è ammesso l'accorpamento di due o più lotti, il frazionamento di uno o più lotti, nel rispetto comunque della superficie minima prevista dalla presente normativa, purché venga rispettata la dotazione minima prevista degli standards.
- Le sagome, le distanze, gli allineamenti, definiti nella tavola “Progetto Planivolumetrico” assumono carattere indicativo e potranno essere modificate con le richieste di titolo edilizio dei singoli fabbricati.
- Gli accessi carrai ai lotti, il posizionamento dei posti auto disabili, il posizionamento delle nuove alberature, definiti nella tavola “Disciplina degli interventi” assumono carattere indicativo e potranno essere modificate con le richieste di titolo edilizio dei vari stralci delle opere di urbanizzazione.
- Ferma restando la capacità insediativa complessiva del Piano, è ammesso lo spostamento di volumetria da un lotto all'altro entro il limite del 25% del volume assegnato, previa comunicazione scritta dei soggetti attuatori accompagnata dai relativi elaborati grafici aggiornati. Nel caso lo spostamento di volumetria tra lotti interessi differenti proprietà, è richiesta la preventiva sottoscrizione di apposito atto notarile trascritto e registrato.

Art. 5 – DEMOLIZIONE FABBRICATI ESISTENTI

Tale intervento si applica agli edifici esistenti del complesso dell'ex piscina e alle relative pertinenze esterne.

Tutte le opere di demolizione saranno oggetto di appropriata richiesta di titolo edilizio contenente tra l'altro i seguenti elementi:

- rilievo planoaltimetrico degli edifici da demolire;
- rilievo planoaltimetrico delle aree esterne;
- documentazione fotografica delle preesistenze;
- relazione dendrologica sullo stato delle essenze arboree esistenti e conseguenti proposte di salvaguardia con eventuale reimpianto delle stesse in sito o in altra area messa a disposizione dall'Amministrazione Comunale; nel caso di reimpianto i costi sostenuti verranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione secondaria;
- programma delle opere di demolizione da eseguire con l'indicazione dei mezzi d'opera utilizzati, la viabilità interna ed esterna al cantiere, i principali apprestamenti e dispositivi

per la riduzione delle polveri e dei rumori ai sensi del D.Lgs n. 81/2008 e specifica normativa vigente;

- verifiche e controlli preliminari in merito alla presenza di strutture contenenti amianto ed eventuale piano di bonifica ai sensi del D.Lgs n. 277/91.

Art. 6.A - NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

L'edificazione nei vari lotti a destinazione mista e/o residenziale dovrà attenersi ai seguenti parametri urbanistici:

Lotto	Sup. fond.	Sup. cop.	H max.	Volume Residenziale	Volume Terziario	Volume totale
A.1	5.213 mq.	Max. 75%	16,50 ml.	15.068 mc. (min. 75%)	16.500 mc.	31.568 mc.
A.2	810 mq.	Max. 60%	16,50 ml.	4.238 mc. (min. 75%)	1.944 mc.	6.182 mc.
B.3	1.160 mq.	Max. 50%	16,50 ml.	9.500 mc. (min. 75%)	/	9.500 mc.
B.4	1.214 mq.	Max. 50%	16,50 ml.	9.500 mc.	/	9.500 mc.
Totale	8.397 mq.	/	/	38.306 mc.	18.444 mc.	56.750 mc.

Per quel che riguarda l'intervento edilizio sui singoli lotti, per la sola destinazione residenziale il volume minimo da realizzare è pari al 75% di quello previsto.

Art. 6.B - NORME RELATIVE ALL'USO DEL SUOLO

Le norme relative all'uso del suolo si intendono riferite alle aree destinate alla viabilità, ai parcheggi ed al verde indicate con apposita grafia nelle tavole di progetto e si intendono riferite alle seguenti categorie operative:

a) Percorsi ciclopeditoni pubblici: tali percorsi sono individuati e precisati con apposita grafia nelle tavole di progetto.

La pavimentazione di questi percorsi dovrà essere in asfalto normale o colorato o in masselli di cls colorato; per i marciapiedi pedonali contigui alla sede stradale è ammessa la pavimentazione in asfalto o la finitura in calcestruzzo liscio.

b) Verde pubblico e percorsi attrezzati: per aree verdi pubbliche si intendono aree attrezzate con tappeto erboso, alberature, arbusti, viali pedonali alberati, aiuole, elementi acque e/o scultorei, panchine, ecc..

All'interno delle aree a verde pubblico è possibile inserire elementi tecnologici quali cabine elettriche, sottoservizi, pompe di sollevamento, ecc.

La progettazione dovrà tenere conto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali, di un corretto equilibrio tra specie arboree ed arbustive e lo strato erbaceo dovrà essere del tipo permanente e resistere all'usura data dal calpestio.

- c) Verde privato: area recintata attrezzata ad orto o a giardino, ad esclusivo uso delle abitazioni che su di essa si attestano; all'interno di queste aree è possibile inserire le strutture provvisorie come gazebo, pergolati, ecc..
- d) Parcheggi interrati: è in ogni caso ammessa la realizzazione di autorimesse sotterranee, nelle aree scoperte e di pertinenza, ove sia tecnicamente possibile senza snaturare il preesistente impianto statico delle murature interrate degli edifici e senza compromettere la falda acquifera e gli arredi a verde d'alto fusto.
- e) Recinzioni: le recinzioni delle aree private devono prevedere delle soluzioni omogenee all'interno dei singoli comparti.

Le recinzioni fronteggianti la pubblica via devono essere realizzate con siepi, cancellate, muratura intonacata o in mattoni a vista, ferro lavorato e non superare l'altezza di ml. 1,80. **Al fine di salvaguardare la sicurezza della circolazione, in prossimità delle curve è fatto obbligo di garantire una visuale libera per i veicoli in arrivo.**

Le recinzioni che dividono più proprietà all'interno dello stesso comparto o di separazione tra i vari comparti devono essere realizzate preferibilmente con siepi, eventuali cancellate, muratura intonacata o in mattoni a vista, grigliati, ferro lavorato, non devono superare l'altezza di ml. 1,50.

Art. 7 - LOTTI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (Lotti B1 e B2)

In queste zone sono previsti insediamenti residenziali **con tipologia edilizia a blocco e/o in linea.**

Per i dati stereometrici, distanze dai confini dalle strade e tra i fabbricati si fa riferimento alle prescrizioni contenute nelle tavole 5.1 – Disciplina degli interventi e 5.2 – Planivolumetrico.

Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere, previste nel corpo stesso delle costruzioni, o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.

Per la sola destinazione residenziale sono assolti all'interno del P.U.A. gli obblighi per standards primari e aggiuntivi.

Sono in ogni caso da prevedere, per la volumetria ad uso residenziale **effettivamente realizzata**, i parcheggi pertinenziali previsti dalla L.S. n. 122/89 nella misura minima di 1,00 mq/10,00 mc.

Art. 8 - LOTTI A DESTINAZIONE MISTA (A1 e A2)

In queste zone sono ammesse insediamenti **con tipologia edilizia a blocco e/o in linea** con le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- attività commerciali;
- attività direzionali pubbliche e private;
- attività artigianali di servizio alla residenza;
- locali di pubblico spettacolo;
- locali di pubblico esercizio;
- ogni tipologia di attività di servizio pubblico e/o privato.

Gli esercizi commerciali, **definiti dall'art. 3 della LRV n. 50/2012**, che si possono insediare in queste zone sono:

- esercizi di vicinato con superficie non superiore a 250 mq;
- medie strutture di vendita con superficie compresa tra 250 mq e 2500 mq;
- parchi commerciali.

Per i dati stereometrici distanze dai confini dalle strade e tra i fabbricati si fa riferimento alle prescrizioni contenute nelle tavole 5.1 – Disciplina degli interventi e 5.2 – Planivolumetrico.

La superficie a standards relativa al carico urbanistico sul lotto A2 è stata verificata su una SLP pari a 486 mq. applicando un'altezza media di 4,00 ml.; nel caso in cui la tipologia di esercizi commerciali e direzionali da insediare prevedesse un aumento della superficie lorda di pavimento, si provvederà ad individuare nel progetto edilizio specifici standards aggiuntivi all'interno del lotto.

Nel caso di insediamento con percentuali di destinazione d'uso diverse da quelle previste dalla tavola 5.2 Planivolumetrico dovranno essere riconteggiate gli standards ed eventualmente individuate nuove aree, anche attraverso vincolo ad uso pubblico, all'interno del lotto di proprietà.

Sono in ogni caso da prevedere per la volumetria residenziale i parcheggi pertinenziali previsti dalle L.S. n. 122/89 e per le attività commerciali i parcheggi previsti dalla L.R. n. **50/2012** **calcolati con le modalità riportate nella Circolare Regionale n. 4 del 05.09.2005.**

Art. 9 – AREE TECNICHE

All'interno di tali aree è possibile inserire elementi tecnologici (cabine elettriche, sottoservizi, pompe di sollevamento, ecc.), oppure servizi tecnici all'edificio (pensiline per carrelli, totem pubblicitario, ecc.) per le quali si applicano gli allineamenti e distanze previste dal progetto Planivolumetrico; le stesse non concorrono alla formazione della superficie coperta e volumetria dell'intervento.

Art. 10 – RACCOMANDAZIONI

Ai sensi del parere motivato n. 193 del 30.07.2026 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), con i successivi titoli edilizi andranno valutate le seguenti raccomandazioni:

1. vengano messe in atto tutte le indicazioni, mitigazioni e/o compensazioni previste nel Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a VAS;
2. vengano recepite ed integrate nella progettazione esecutiva e nella gestione le indicazioni e le prescrizioni formulate nei pareri delle Autorità Ambientali consultate, con particolare riferimento alle condizioni poste dal gestore Acque Venete S.p.A. in merito alla funzionalità e alla tutela delle infrastrutture idrauliche e della rete fognaria del Servizio Idrico Integrato;
3. in sede di successiva progettazione esecutiva e di rilascio dei titoli edilizi per il completamento del comparto, si raccomanda all'Autorità Procedente di rivalutare le scelte inerenti la viabilità interna al comparto, ricercando soluzioni idonee a bilanciare la forte riduzione dei percorsi ciclopedonali riscontrata in Variante, al fine di non pregiudicare gli obiettivi di mobilità sostenibile prefissati dalla pianificazione sovraordinata;
4. in relazione alla realizzazione del nuovo parcheggio e delle opere di urbanizzazione stradale, vengano adottate specifiche soluzioni tecnologiche volte a massimizzare la permeabilità superficiale (es. pavimentazioni drenanti o grigliati erbosi) e si provveda a strutturare un Piano di Manutenzione del Verde per garantire l'attecchimento e lo sviluppo delle aree a standard cedute, favorendo l'ombreggiamento e il contenimento delle isole di calore locali.