

COMUNE DI RIVOLI VERONESE

PROVINCIA DI VERONA



PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RESIDENZIALE - Z.T.O. 2.6 - IN LOC. VALDONEGHE DI RIVOLI VERONESE PER CONTO DELLA SOCIETA' TRIVENETA INVESTIMENTI IMMOBILIARI S.R.L. E DELLA SIG.RA DALLE VEDOVE ROBERTA

elaborato

2

Norme tecniche di attuazione

scala

STAFF DI PROGETTAZIONE

arch. Sergio Dal Prete  
arch. Luca Simone Dal Prete  
arch. Marco Dal Prete



ORDINE  
degli  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
della provincia di  
VERONA



Sergio Dal Prete  
n° 476  
sette architetture  
ARCHITETTO  
Dott. Arch. Sergio Dal Prete

TRIVENETA INVESTIMENTI IMMOBILIARI s.r.l.

Via Garibaldi n. 66  
37014 Sandrà di Castenuovo d/G (VR)  
C.F. e P.IVA 03658470236  
Triveneta Investimenti Immobiliari srl

*Roberta Dalle Vedove*  
Dalle Vedove Roberta

file:

rev.	data	destinazione	emissione:			
			OdP/FT	RPt	RPg	Dir

**DALPRETE** ARCHITETTI

Arch. Sergio Dal Prete - Arch. Luca Simone Dal Prete - Arch. Marco Dal Prete  
Via Einaudi, 4 37010 Affi - Verona tel.- fax:045/7236888 studiodalprete@libero.it

## ART. 1 - CAMPO DI VALIDITA'

Il presente Piano Urbanistico Attuativo , interessa il tratto di zona di espansione C2/1 del Comune di Rivoli Veronese ed è individuato catastalmente al foglio 8 mappali n° 25 (parte) – n° 176 – n° 496 – n° 495 – n° 539 – n° 540 – n° 607 – n° 609 – n° 610 (parte) – n° 612 – n° 615 – n° 616 – n° 619

Le presenti norme sono parte integrante del Piano di Lottizzazione Valdoneyge, sono inderogabili ed integrano le vigenti Norme Tecniche Operative ed il vigente Piano degli Interventi del Comune di Rivoli Veronese

## ART. 2 - ELENCO DEGLI ELABORATI

Il presente Piano di Lottizzazione è composto da n. 34 elaborati:

- Tav. 1 - Relazione illustrativa
- Tav. 2 - Norme tecniche di attuazione
- Tav. 3 - Stato attuale: estratto P.I.
- Tav. 3.1 - Stato attuale: Vincolo paesaggistico D.lgs 42/2004 – Zone Boscate
- Tav. 4 - Stato attuale: estratto fotopiano, ctr e foto
- Tav. 5 - Stato attuale: estratto catastale ed elenco proprietà
- Tav. 6 - Stato attuale: visure catastali
- Tav. 7 - Stato attuale: pianta rilievo celerimetrico
- Tav. 8 - Stato attuale: sezioni rilievo celerimetrico
- Tav. 9 - Stato attuale: libretto di campagna rilievo celerimetrico
- Tav. 10 - Stato di progetto: Planimetria generale di progetto
- Tav. 11 - Stato di progetto: Planimetria e standard
- Tav. 12 - Progetto: sezioni di progetto
- Tav. 12.1 - Progetto: sezioni di progetto – scavi e riporti
- Tav. 13 - Progetto: Segnaletica stradale e parcheggi
- Tav. 14 - Progetto: Planivolumetrico
- Tav. 15 - Progetto: Impianto illuminazione pubblica e rete Enel
- Tav. 16 - Progetto: Impianto rete telefonica
- Tav. 17 - Progetto: impianto rete gas
- Tav. 18 - Progetto: impianto rete acquedotto e irrigazione verde pubblico
- Tav. 19 - Progetto: impianto rete fognatura
- Tav. 20 - Progetto: impianto rete acque meteoriche

- Tav. 21 - Progetto: Relazione Impianti
- Tav. 22 - Progetto: Valutazione di compatibilità idraulica
- Tav. 23 - Progetto: Relazione geologica, indagine sismica, relazione geotecnica
- Tav. 24 - Progetto: Indagine geologica, storica ed ambientale
- Tav. 25 - Progetto: Dimostrazione e calcolo con formula di Erone
- Tav. 26 - Progetto: Tavola triangoli
- Tav. 27 - Progetto: Piazza
- Tav. 28 - Progetto: Rotonda
- Tav. 29 - Progetto: Capitolato e preventivo sommario di spesa
- Tav. 30 - Progetto: Convenzione
- Tav. 31 - Progetto: Area verde
- Tav. 32 - Progetto: Determinazione delle distanze generate dall'allevamento

### **ART. 3 - INTEGRAZIONE TRA NORME DEL P.U.A. E DEL P.I.**

In mancanza di indicazioni specifiche, si applicano per quanto in contrasto con le presenti norme, quelle del P.I. in vigore, le prescrizioni del Regolamento Edilizio e le disposizioni di legge.

L'osservanza di tutte le disposizioni contenute nei presenti articoli verrà ritenuta indispensabile ai fini del rilascio del certificato di abitabilità.

### **ART. 4 - PRESCRIZIONI GENERALI**

La edificazione di tutte le aree residenziali deve avvenire nel rispetto di quanto contenuto nel planivolumetrico.

a) sono vincolanti:

- le aree destinate a servizi ed a parcheggi
- i volumi totali edificabili e le altezze massime;

b) sono possibili di modifica , senza che ciò comporti una variante al Piano:

- le superfici dei lotti, la superficie coperta, le superfici dei pavimenti e i rapporti fra volume/superficie lotto e volume/superficie coperta
- i tracciati delle infrastrutture tecnologiche.

## ART. 5 - AREE PREVISTE NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE :

1. L'intera area del Piano di Lottizzazione e' suddivisa in :

### a) Aree per strade pubbliche e per reti primarie :

Si tratta di quelle aree pubbliche destinate al movimento dei veicoli e dei pedoni. Sulle stesse aree giacciono i tronchi principali delle reti pubbliche di servizi primari. Fanno parte di tali aree tutte le strade di lottizzazione ad esclusione di quelle interne alle singole zone edificabili e delle aree per parcheggi trattate a parte. Le strade pubbliche residenziali di lottizzazione e le reti dei servizi primari (fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione) sono da considerare opere di urbanizzazione primaria.

Gli spazi destinati alle sedi viarie sono esclusi dal calcolo della dotazione minima di standards da assicurare ad ogni abitante insediabile, ma vanno cedute, comunque, al Comune come aree per urbanizzazioni primarie.

In sede di progettazione esecutiva saranno determinati i tracciati definitivi che potranno subire lievi rettifiche, invece le quote ed i profili altimetrici potranno essere variati in funzione della ottimizzazione della percorribilità, senza che ciò costituisca una variante al piano.

### b) Area a verde pubblico:

Su dette aree sono consentite attrezzature per il gioco dei bambini, per il relax e per le attività sportive all'aperto. E' esclusa qualsiasi tipo di edificazione, fatta eccezione per i manufatti eventualmente necessari alle reti ed agli impianti di urbanizzazione primaria.

L'area destinata ad ospitare quelle opere, pertanto, fa parte della dotazione minima inderogabile di spazi da assegnare ad ogni abitante insediabile (urbanizzazione primaria e integrativa) e andrà ceduta al Comune. Le eccedenze di superficie e la quota relativa alle opere di urbanizzazione secondaria possono essere monetizzate secondo quanto previsto dalle NTO del Piano degli Interventi

### c) Aree per parcheggi:

Si tratta delle aree per parcheggi da considerare opere di urbanizzazione primaria.

La loro superficie fa parte della dotazione minima inderogabile di spazi da assegnare ad ogni abitante insediabile (urbanizzazione primaria e integrativa) e andrà ceduta al Comune. Le eccedenze di superficie e la quota relativa alle opere di urbanizzazione secondaria possono essere monetizzate secondo quanto previsto dalle NTO del Piano degli Interventi

In tale aree sono ricomprese parte delle superfici destinate a standard urbanistici , relative al volume compatibile alla residenza. La superficie ceduta come standard urbanistico, calcolata per un'altezza di 4,00 m come previsto dalla scheda del PATI, risulta essere di 1023 mq.

#### **d) Aree per spazi pubblici attrezzati a parco - ZONA F :**

Si tratta di aree pubbliche per spazi verdi destinati alla collettività (verde pubblico) Sono aree sistemate a verde con piante di medio ed alto fusto ed attrezzate a parco. Su dette aree sono consentite attrezzature per il gioco dei bambini, per il relax e per le attività sportive all'aperto. E' esclusa qualsiasi tipo di edificazione, fatta eccezione per i manufatti eventualmente necessari alle reti ed agli impianti di urbanizzazione primaria. I viali ed i passaggi, previsti all'interno di tali aree, sono pedonali o ciclabili. E' tassativamente vietato l'uso di mezzi motorizzati. Possono essere attraversate da reti di collegamento ai servizi primari.

Su tale area è prevista la realizzazione di opere di mitigazione idraulica per la regimentazione delle acque meteoriche , come previsto dalla relazione idrogeologica allagata al progetto.

#### **e) Aree edificabili private :**

Si tratta di quelle aree destinate alla edificazione privata o destinate a servizi e impianti privati e nelle planimetrie sono indicati i lotti destinati alla costruzione di edifici, nonché i parametri urbanistici per la loro edificazione. Il lotto rappresenta l'unità minima di intervento edilizio.

I titoli abilitativi alla costruzione di edifici dovranno essere richiesti sulla base di un progetto che rispetti le presenti norme, nonché delle prescrizioni edilizie riguardo la volumetria minima/massima consentita nel lotto, alle tipologie edilizie ammissibili, alla destinazione d'uso degli edifici.

### **ART.5 – DISPOSIZIONE E TIPOLOGIA DEI FABBRICATI**

La disposizione planimetrica dei fabbricati, così come prevista nel Piano di Lottizzazione è semplicemente indicativa. Sono indicativi anche i corpi di fabbrica così come presentati nel piano e non impegnano l'esecutività delle opere. Le sagome sono indicate allo scopo di assicurare la più opportuna esposizione dei fabbricati, il rispetto del contesto paesaggistico e dell'andamento geomorfologico dei siti. Sono indicativi, inoltre, l'andamento e le quote di progetto del terreno.

#### **ART. 6 - SUPERFICIE DEI LOTTI**

Nella fase di picchettamento dei lotti, le superfici delle aree potranno discostarsi da quelle previste negli elaborati del piano in misura non superiore al 10 % in più o in meno , ma non potranno comunque essere minori della superficie minimo del lotto pari a 600 mq , come determinata dalle norme di Piano.

All'interno del piano di lottizzazione sarà possibile accorpare un massimo di tre lotti contigui, senza che ciò comporti una variante al Piano presentato.

#### **ART. 7 - VOLUMI DEI LOTTI**

La volumetria complessiva prevista dal Piano non e' derogabile.

L'indice fondiario per ogni singolo lotto , dovrà essere ricompreso tra un minimo di 0,70 mc/mq ad un massimo di 1,25 mc/mq per il volume residenziale alla quale sarà aggiunta , se prevista, la quota di volume compatibile alla residenza. Nel caso di lotti con volume esclusivamente compatibile alla residenza , potrà essere destinato un volume residenziale pari a 300 mc per la realizzazione di un alloggio per il custode.

Fermo restando il volume totale edificabile nella lottizzazione, su richiesta del lottizzante, potrà essere concessa la variazione della distribuzione dei volumi sui vari lotti con la presentazione di un elaborato che contenga l'aggiornamento costante della tabella riepilogativa.

#### **ART. 6 - DESTINAZIONE D'USO**

Per ogni lotto è indicato, nella tabella allegata alla relazione, la destinazione d'uso dei volumi edificabili con la distinzione fra i volumi residenziali e i volumi per servizi strettamente connessi con la residenza quali negozi, studi professionali, bar, tavole calde etc.... Potrà essere concessa la variazione dei volumi delle suddette destinazioni d'uso all'interno dei vari lotti a condizione che nel Piano di lottizzazione rimanga invariato il volume complessivamente destinato alla residenza ed ai servizi connessi con la stessa. La richiesta di riduzione o aumento del volume compatibile alla residenza che comporta la modifica del rapporto tra il volume residenziale ed il volume per i servizi, dovrà essere motivata da esigenze funzionali e dovrà essere preventivamente approvata dall'Amministrazione Comunale. Tale modifica comporta una variante al presente piano di lottizzazione.

## **ART. 7 - SUPERFICIE COPERTA**

La superficie coperta indicata nelle planimetrie di progetto è solamente indicativa.

Pertanto l'edificio potrà occupare tutta l'area a disposizione senza alcuna limitazione che non sia quella del rispetto delle distanze dai confini.

La fascia di rispetto dalla strada è tassativa. Sarà sempre possibile accorpate al massimo due lotti e costruire un solo edificio dove il proprietario lo riterrà più opportuno, a condizione che si rispettino le distanze dai confini.

Nello stesso lotto sarà possibile edificare più di una costruzione a condizione che siano rispettate le distanze dai confini e quelle fra pareti finestrate.

Sarà possibile costruire in aderenza, anche dove non è previsto nel planivolumetrico, a condizione che siano d'accordo ambedue i proprietari confinanti ed alle condizioni previste nell'articolo successivo.

## **ART. 8 - EDIFICI IN ADERENZA**

Nel presente piano di lottizzazione è ammessa la realizzazione di edifici in aderenza, purché sia presentato un unico progetto edilizio. Nel caso i progetti siano presentati in tempi separati, il primo dovrà presentare un planivolumetrico comprendente anche l'edificio in aderenza ed il secondo si dovrà adattare al planivolumetrico presentato e lo potrà modificare, presentando un progetto che tenga conto della parte già presentata/realizzata.

Dovranno essere coordinati anche i materiali ed i colori. La costruzione potrà essere in aderenza al piano terra ed alla distanza legale dal confine ai piani superiori sempreché si rispetti la distanza di ml. 10 da eventuali pareti finestrate.

## **ART. 9 – PRESCRIZIONI EDILIZIE PER I LOTTI EDIFICABILI**

Gli edifici, che secondo gli elaborati di piano possono essere unifamiliari singoli o aggregati, dovranno essere posizionati nel rispetto delle distanze e dei distacchi minimi, così stabiliti:

- dai confini di lotto: mt. 5,00 da Norme Attuazione del Piano
- dalle strade pubbliche: minimo mt. 5,00 e come da elaborato grafico;
- tra edifici fronteggianti non appartenenti allo stesso corpo di fabbrica: mt. 10,00.

Per quanto riguarda le coperture si precisa che potranno avere le forme a falda (con pendenza massima del 35%) che il progettista riterrà più opportuno, compresa la possibilità di utilizzare tetti piani, purché esteticamente decorosi ed in armonia con l'architettura del fabbricato e compatibili con le tipologie caratteristiche delle costruzioni presenti sul territorio. Particolare cura deve essere dedicata alla

progettazione e all'installazione di pannelli solari, fotovoltaici e simili, che devono essere di norma composti nelle coperture.

I volumi edificabili saranno calcolati come previsto dalle NTO del PI.

In questi lotti potranno essere realizzate un numero massimo di unità abitative, dato dal seguente rapporto:

$$\text{N}^\circ \text{ abitazioni} = \text{Volumetria max amm.} / (3 \times 70 \text{ mc.}) \quad (\text{circa 3 vani})$$

Le volumetrie consentite in ogni singolo edificio verranno calcolate secondo quanto previsto nelle vigenti Norme Tecniche Operative. Eventuali porticati che saranno conteggiati come previsto dalle NTO.

Le altezze massime degli edifici saranno pari a mt 7.50, calcolate alla gronda.

Le altezze dovranno essere riferite alla quota d'imposta del terreno a sistemazione avvenuta.

All'interno dei lotti edificabili gli sterri e i riporti a sistemazione avvenuta dovranno essere contenuti entro la quota massima di +/- 20 cm, rispetto le quote del piano quotato previsto dal PUA.

Per ciascuna area edificabile, inoltre, dovranno essere previsti i parcheggi privati, in aggiunta a quelli pubblici della lottizzazione, nella misura prevista dalla Legge n° 122/98.

Per i lotti che hanno volumetria con destinazione compatibile alla residenza, sono consentite le seguenti utilizzazioni: negozi di prima necessità, bar, ristoranti, uffici e studi professionali, agenzie di credito e assicurazione, ambulatori e studi medici, attrezzature per lo sport e lo svago, supermarket con superficie di vendita ricompresa tra 250 e 1000 mq.

Oltre quanto stabilito negli elaborati grafici, per i lotti comprensivi di una volumetria a destinazione non residenziale dovranno inoltre essere rispettate le seguenti ulteriori prescrizioni:

–dovranno essere previste aree di uso pubblico, in misura non inferiore a mq. 1.00 per ogni metro quadro di superficie insediata destinata a parcheggi, come quanto previsto dalla L.R. 15/2004 Capo V

–le restanti aree dovranno essere sistemate a verde per almeno il 50%.

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatorio l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate. Gli edifici con una superficie destinata a

verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 mq, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

Dovranno essere realizzate vasche per lo smaltimento delle acque meteoriche di capacità almeno pari a 1 mc ogni 20 mq di superficie coperta; il collegamento alla rete pubblica delle acque meteoriche dovrà avvenire dal troppo pieno della vasca, previa immissione in un pozzo perdente di 1,00 mt di diametro e 3,00 mt di profondità. Il progetto della rete di smaltimento delle acque meteoriche, dovrà essere predisposto per il rilascio del permesso di costruire e la realizzazione secondo tale progetto è necessario per il rilascio del titolo abitativo.

Si prescrive inoltre che, tutte le superfici scoperte quali percorsi pedonali, piazzali, parcheggi, accessi carrabili ecc., dovranno essere pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno.

#### **ART. 12 - TIPOLOGIE EDILIZIE DELLE COSTRUZIONI**

- a) Gli edifici dovranno essere realizzati conformemente alle vigenti normative edilizie, igienico-sanitarie ed in materia di sicurezza;
- b) L'architettura dei fabbricati dovranno essere il più uniforme possibile e si dovranno evitare l'utilizzo di materiali e soluzioni costruttive contrastanti per i vari lotti di cui si compone il Piano.
- c) Le costruzioni riprenderanno i caratteri tipologici e formali dei fabbricati presenti nel territorio circostante;
- d) Le sagome ed i prospetti degli edifici si ispireranno a canoni estetici lineari e semplici;
- e) Le superfici esterne degli intonaci e dei rivestimenti presenteranno coloriture consoni all'ambiente circostante.

#### **ART. 13 - AREE DI PERTINENZA – RECINZIONI**

Le aree di pertinenza degli edifici residenziali verranno sistemate a verde e pavimentate secondo i rapporti di pavimentazione previsti dalle N.T.O. Per quanto non previsto dalle seguenti norme.

Le recinzioni lungo i fronti stradali dovranno essere omogenee per dimensioni, materiali e lavorazioni lungo l'intero perimetro su strada del PUA . Esse saranno realizzate in muratura con rivestimento in pietra faccia vista, con altezza fuori terra non superiore a cm. 50 comprensiva dello spessore della copertina, con sovrastante ringhiera in ferro verniciato a disegno semplice, di altezza massima di 100 cm. Elementi murari di altezza maggiore sono ammessi esclusivamente in prossimità di ingressi, passaggi, etc., e comunque, non dovranno superare mt. 2.50.

#### **ART. 14 – FINITURE ESTERNE E DECORO URBANO**

Al fine di armonizzare le costruzioni edilizie con l'ambiente circostante i materiali di finitura dovranno essere studiati in maniera omogenea relativamente a ciascun lotto. Le murature potranno essere realizzate in pietrame a facciavista, mattoni o finiture ad intonaco, purché con colorazioni tali da risultare perfettamente adeguate alla qualità dell'ambiente circostante.

Gli infissi esterni dovranno essere in legno od altri materiali comunque armonizzabili al tipo di costruzioni se previste dalle N.T.O. del Piano degli Interventi

#### **ART. 14 – PIANTUMAZIONE**

Al fine di migliorare la qualità dell'ambiente naturale preesistente, è fatto obbligo di procedere alla messa a dimora di alberature in numero adeguato o proporzionale alla disponibilità di terreno.

E' consigliato procedere alla piantumazione di essenze arboree tipiche della zona.

Dovranno in particolare essere messi a dimora n°1 albero di h mt 4.00 circa od in alternativa n°4 arbusti di h mt 1.50 circa ogni mq 250 di terreno a disposizione, esclusa l'area di sedime del fabbricato, ed il progetto del verde dovrà essere allegato agli elaborati progettuali finalizzati al rilascio della singola concessione.

Le presenti norme non possono essere in contrasto con le Norme e Regolamenti del P.I. e per quanto non espressamente specificato nelle presenti N.T.A. si fa riferimento agli elaborati, norme e regolamenti del P.I.