



COMUNE DI RIVOLI VERONESE

Provincia di Verona

COPIA

Reg. Delib. N. 48 Data 03-11-2014

Verbale di deliberazione del CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RESIDENZIALE IN LOC. VALDONEGHE PRESENTATO DALLA SOCIETA' TRIVENETA INVESTIMENTI IMMOBILIARI S.R.L. E DALLA SIG.RA DALLE VEDOVE ROBERTA - MODIFICA DELL'ACCORDO NEGOZIALE PUBBLICO/PRIVATO.

L'anno **DUEMILAQUATTORDICI** il giorno **TRE** del mese di **NOVEMBRE** alle ore **19:00**, nella sala delle adunanze consiliari, premesse le formalità di legge, si è riunita in sessione **ORDINARIA** in seduta **PUBBLICA** di **PRIMA** convocazione

Al momento della trattazione del presente ordine del giorno risultano :

Campagnari Ornella	P	Dalle Vedove Maurizio	P
Campagnari Mirco	P	Ferrarin Giuseppe	P
Gasparini Alessia	P	Gandini Luca	P
Baldin Elena	P	Pandolfi Carmine	P
Zambotto Andrea	P	Zocca Giuliana	P
Montalenti Ambra	P		

presenti n. 11 e assenti n. 0.

Partecipa alla seduta, con funzioni consultive, referenti e di assistenza, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. a) del D.Lgs. 267/2000, il Sig. **PECORARO DOTT. ROBERTO** Segretario del Comune, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Constato legale il numero degli intervenuti il Sindaco **CAMPAGNARI ORNELLA**, assunta la presidenza dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato, depositato 24 ore prima a disposizione dei consiglieri comunali.



COMUNE DI RIVOLI VERONESE

Provincia di Verona

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'allegata proposta n.54 all'o.d.g. del 03 novembre 2014 avente per oggetto "PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RESIDENZIALE IN LOC. VALDONEGHE PRESENTATO DALLA SOCIETA' TRIVENETA INVESTIMENTI IMMOBILIARI S.R.L. E DALLA SIG.RA DALLE VEDOVE ROBERTA - MODIFICA DELL'ACCORDO NEGOZIALE PUBBLICO/PRIVATO";

Il Sindaco legge l'oggetto della proposta e autorizza il vicesindaco a relazionare il quale indica i presupposti ed il procedimento istruttorio delle proposte de quo;

Considerato che i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche addotte quale motivazione sono idonei a determinare l'emanazione del provvedimento come da proposta originaria;

Visti ed acquisiti i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, ed ai sensi dell'articolo 147 bis del D. Lgs. 267/2000;

Ritenuto, pertanto, di far propria la proposta originaria in argomento e posta ai voti

Con voti favorevoli unanimi dei presenti, espressi nei modi e forme di legge

DELIBERA

1) DI APPROVARE la proposta originaria di deliberazione che si allega al presente verbale per formarne parte integrante e sostanziale;

Inoltre

IL CONSIGLIO COMUNALE

stante l'urgenza di provvedere, ed udita la proposta del Sindaco Presidente, che pone in votazione l'immediata eseguibilità del presente provvedimento;

CON VOTI FAVOREVOLI UNANIMI, espressi nei modi e forme di legge, dai consiglieri presenti;

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.



COMUNE DI RIVOLI VERONESE

Provincia di Verona

PROPOSTA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 54 DEL 27 OTTOBRE 2014 AVENTE PER OGGETTO:

“PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RESIDENZIALE IN LOC. VALDONEGHE PRESENTATO DALLA SOCIETA' TRIVENETA INVESTIMENTI IMMOBILIARI S.R.L. E DALLA SIG.RA DALLE VEDOVE ROBERTA - MODIFICA DELL'ACCORDO NEGOZIALE PUBBLICO/PRIVATO”.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO :

- che il Comune di Rivoli Veronese è dotato di P.R.C. (Piano Regolatore Comunale) costituito dal P.A.T.I. (Piano di Assetto del Territorio), adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 09 del 21/04/2009 ed approvato in via definitiva con D.G.R. n. 936 del 05/07/2011 pubblicata sul BUR n. 59 del 09/08/2011, e dal Piano degli Interventi (P.I.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 08 del 28/05/2012 con annesso regolamento edilizio;
- che in data 30.08.2013 prot. n. 7038 la Ditta Triveneta Investimenti Immobiliare S.r.l. ha depositato un Piano Urbanistico Attuativo Residenziale per l'attuazione dell'area sita in loc. Valdoneghe classificata nel vigente Piano Regolatore Comunale in zona C2 - residenziale di espansione con obbligo di strumento urbanistico attuativo;
- che in data 07/10/2013 prot. n. 8085, la Ditta Triveneta Investimenti Immobiliari S.r.l., ha presentato una proposta di accordo pubblico/privato per l'aumento del 10% del volume ammesso dalle norme di zona per la suddetta area di espansione residenziale, previsto dagli art. 10, 11, 12 delle N.T.A., con la monetizzazione dell'importo di Euro 40.740,00, pari ad Euro 20/mc in relazione di 2.037,00 mc. derivanti dall'aumento di volume del 10%, quale determinazione del valore aggiunto a favore del beneficio pubblico;
- che ha seguito dell'istruttoria dell'ufficio tecnico redatta in data 04.11.2013 il valore della monetizzazione a favore del Comune di Rivoli Veronese per poter procedere con l'accordo pubblico-privato è stato quantificato in Euro 62.281,28;
- che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 65 del 04.11.2013, esecutiva, è stato espresso parere preliminare favorevole sulla proposta formulata dalla Ditta Triveneta Investimenti Immobiliare S.r.l., presentata in data 07/10/2013 prot. n. 8085, di accordo pubblico/privato per l'aumento del 10% del volume ammesso dalle norme di zona per la suddetta area di espansione residenziale, previsto dagli art. 10, 11, 12 delle N.T.A., con la monetizzazione dell'importo di Euro 62.281,28, anziché quanto proposto, pari ad Euro 30,57/mc in relazione a 2.037,00 mc. derivanti dall'aumento di volume del 10%, quale determinazione del valore aggiunto a favore del beneficio pubblico;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 29.11.2013, esecutiva, è stato deliberato:
 1. Di accogliere la richiesta avanzata dalla Ditta Triveneta Investimenti Immobiliari S.r.l. in data 12.11.2013 e registrata al prot. n. 9077 in data 13.11.2013 per la rateizzazione dell'importo della monetizzazione, quantificato dal Comune in Euro 62.281,28, in due rate così distinte:
 - 1° rata del 10%, pari ad Euro 6.228,12, alla stipula della convenzione urbanistica;

DELIBERA DI CONSIGLIO n.48 del 03-11-2014 COMUNE DI RIVOLI VERONESE



COMUNE DI RIVOLI VERONESE

Provincia di Verona

- 2° rata del 90%, pari ad Euro 56.053,16, entro 90 giorni dalla stipula della convenzione urbanistica e comunque prima del rilascio del Permesso di Costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione senza il rilascio di polizza fideiussoria;
 - 2. Di stabilire che il rilascio del Permesso di Costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del Piano Urbanistico Attuativo residenziale in loc. Valdoneghe è subordinato all'effettivo versamento dell'intero importo della monetizzazione di cui al punto 1);
- che con Delibera di Giunta Comunale n. 17 del 31.03.2014, esecutiva, è stato adottato il Piano Urbanistico attuativo in oggetto;
 - che con Delibera di Giunta Comunale n. 43 del 16.07.2014, esecutiva, è stato approvato il Piano Urbanistico attuativo in oggetto;
 - che la Commissione Regionale VAS con il parere motivato n. 193 del 23.09.2014 ha espresso il parere di non assoggettare alla procedura V.A.S. il PUA in oggetto;

TUTTO CIO' PREMESSO

VISTA la richiesta della ditta Triveneta Investimenti Immobiliari S.r.l., datata 23.10.2014 e registrata al prot. n. 8365 in data 23.10.2014, con la quale viene chiesta la possibilità di modificare la modalità di pagamento degli importi dovuti al Comune di Rivoli Veronese per tutte le somme dovute sia in ordine alla monetizzazione delle opere secondarie sia alle cifre dovute per il concordato aumento della volumetria del 10% ed eseguire il pagamento come segue:

- Euro 6.228,12 (pari al 10 % della perequazione urbanistica) alla stipula della convenzione urbanistica e rilascio del permesso di costruire con termine perentorio entro e non oltre 30 giorni dalla firma stessa;
- Euro 19.530,07 (Euro 17.754,61 + IVA 10% monetizzazione opere urbanizzazione secondaria) entro 90 giorni dalla stipula della convenzione;
- Euro 28.026,59 (pari al 45% della perequazione urbanistica) entro 120 giorni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- Euro 28.026,59 (pari al 45% della perequazione urbanistica) entro 150 giorni dalla stipula della convenzione urbanistica;

La ditta provvederà ad emettere apposita fideiussione a garanzia degli importi da pagare.

ESAMINATE le motivazioni indicate dalla Ditta Triveneta Investimenti Immobiliari S.r.l. per le quali viene richiesto il versamento rateizzato della suddetta monetizzazione, "causa il perdurare della globale crisi economica e della stentata ripresa del comparto edile";

RITENUTO di accogliere la richiesta avanzata dalla Ditta Triveneta Investimenti Immobiliare S.r.l. in data 23.10.2014 e registrata al prot. n. 8365 in data 23.10.2014;

VISTI i pareri di cui all'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

Con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge;



COMUNE DI RIVOLI VERONESE

Provincia di Verona

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in narrativa che qui si intendono integralmente richiamate e trascritte:

1. Di accogliere la richiesta della ditta Triveneta Investimenti Immobiliari S.r.l., datata 23.10.2014 e registrata al prot. n. 8365 in data 23.10.2014 (allegato A), con la quale viene chiesta la possibilità di modificare la modalità di pagamento degli importi dovuti al Comune di Rivoli Veronese per tutte le somme dovute sia in ordine alla monetizzazione delle opere secondarie sia alle cifre dovute per il concordato aumento della volumetria del 10% ed eseguire il pagamento come segue:
 - Euro 6.228,12 (pari al 10 % della perequazione urbanistica) alla stipula della convenzione urbanistica e rilascio del permesso di costruire con termine perentorio entro e non oltre 30 giorni dalla firma stessa;
 - Euro 19.530,07 (Euro 17.754,61 + IVA 10% monetizzazione opere urbanizzazione secondaria) entro 90 giorni dalla stipula della convenzione;
 - Euro 28.026,59 (pari al 45% della perequazione urbanistica) entro 120 giorni dalla stipula della convenzione urbanistica;
 - Euro 28.026,59 (pari al 45% della perequazione urbanistica) entro 150 giorni dalla stipula della convenzione urbanistica;
2. Di stabilire che la ditta dovrà presentare prima della stipula della convenzione urbanistica apposita fideiussione a garanzia degli importi da pagare.
3. Di prendere atto delle delibere di giunta comunale di adozione e di approvazione del PUA in oggetto richiamate in narrativa e dell'esito della non assoggettabilità a VAS del PUA stesso;
4. Di approvare l'elaborato 2 presentato in data 27.10.2014 prot. n. 8467, (allegato B) contenente l'adeguamento delle norme tecniche di attuazione a seguito delle prescrizioni/osservazioni pervenute dalla Regione Veneto, dall'Ulss 22, dall'ARPAV, dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo e dal Comune di Costermano con la verifica di assoggettabilità a VAS;
5. Di dichiarare il presente provvedimento, stante l'urgenza, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D.Lgs. 267/2000;



COMUNE DI RIVOLI VERONESE

Provincia di Verona

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

**Oggetto: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RESIDENZIALE IN LOC. VALDONEGHE
PRESENTATO DALLA SOCIETA' TRIVENETA INVESTIMENTI
IMMOBILIARI S.R.L. E DALLA SIG.RA DALLE VEDOVE ROBERTA -
MODIFICA DELL'ACCORDO NEGOZIALE PUBBLICO/PRIVATO.**

PARERE: Favorevole in ordine alla **Regolarita' Tecnica**

Data: 27-10-2014

Il Responsabile del servizio
F.to **Turcato Andrea**

PARERE: Favorevole in ordine alla **Regolarita' Contabile**

Data: 27-10-2014

Il Responsabile del servizio
F.to **Pecoraro Dott. Roberto**



COMUNE DI RIVOLI VERONESE

Provincia di Verona

Letto, approvato e sottoscritto a norma di legge.

IL SINDACO
F.to Campagnari Ornella

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Pecoraro Dott. Roberto

IMMEDIATA ESEGUIBILITA'

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Pecoraro Dott. Roberto

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'albo comunale on-line nell'apposita sezione del sito web www.comune.rivoli.vr.it il giorno 06-02-2015 (pubblicazione n. 126) per la durata di 15 giorni consecutivi.

Rivoli Veronese, li 06-02-2015

IL FUNZIONARIO INCARICATO
F.to Girardi Raffaele

COPIA CONFORME AD USO AMMINISTRATIVO

Ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 445/2000, il sottoscritto Segretario Comunale attesta che la presente è copia conforme all'originale e consta di n. _____ fogli debitamente vistati a margine.

Si rilascia in carta libera per uso amministrativo.

Rivoli Veronese, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
Pecoraro Dott. Roberto

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva dopo il decimo giorno dalla sua pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3, del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267.

Rivoli Veronese, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
PECORARO DOTT. ROBERTO

TRIVENETA INVESTIMENTI IMMOBILIARI s.r.l.

Via Garibaldi n. 66

37014 Sandrà di Castelnuovo del Garda (VR)

C.F. e P.IVA 03658470236



Sandrà 23/10/2014

Oggetto: richiesta modifica atto unilaterale d'obbligo del 05/12/2013 tra il Sig. Parolini Giannantonio per conto di Triveneta Investimenti Immobiliari srl e Comune di Rivoli Veronese, delibera di Consiglio Comunale N.51 del 29/11/2013 e seguente approvazione PUA mezzo delibera di giunta comunale N.43 del 16/07/2014.

Il sottoscritto Parolini Giannantonio nato a Verona il 30/10/1949 e residente in sandrà di Castelnuovo del Garda Via Garibaldi n. 68 in qualità di legale rappresentante della Società Triveneta Investimenti Immobiliari srl con la presente è a chiedere che venga modificata la modalità di pagamento degli importi dovuti al Comune di Rivoli veronese causa il perdurare della globale crisi economica e della stentata ripresa del comparto edile.

Nello specifico si chiede a codesta rispettabile amministrazione che tutte le somme dovute sia in ordine alla monetizzazione delle opere secondarie sia alle cifre dovute per il concordato aumento della volumetria del 10% vengano modificate nella seguente maniera:

Punto n. 1

- 1° rata del 10%, pari ad euro 6.228,12 alla stipula della convenzione urbanistica e rilascio del permesso di costruire con termine perentorio entro e non oltre 30 gg dalla firma della stessa
- 2° rata del 90%, pari ad euro 56.053,16 da pagarsi in due rate pari ad euro 28.026,59 a 120 gg e 150 gg dalla data stipula convenzione. Verrà emessa apposita fideiussione a garanzia degli importi rateizzati.

Punto n. 4

- Si chiede venga stralciato il punto (che prevedeva rilascio permesso di costruire al versamento dell'intero importo) poichè in contrasto con la nuova proposta ossia rilascio concordato del permesso di costruire a trenta giorni dalla stipula della convenzione urbanistica.

SCHEMA DI PAGAMENTO COMPLESSIVO

(oneri di monetizzazione urbanizzazione secondarie e oneri di perequazione)

- A) Euro 6.228,12 firma della convenzione
- B) Euro 19.530,07 (17.754,61 + IVA 10% monetizzazione opere urbanizzazione secondarie a 90 gg data firma convenzione)
- C) Euro 28.026,59 (pari al 50% seconda rata di euro 56.053,16 dell'importo di perequazione urbanistica a 120 gg data firma convenzione)
- D) Euro 28.026,59 (pari al 50% seconda rata di euro 56.053,16 dell'importo di perequazione urbanistica a 150 gg data firma convenzione)

Resta inteso che a tutela dell'amministrazione per gli importi scadenzati verrà emessa apposita fideiussione a garanzia degli importi dovuti.

Nella speranza di un positivo riscontro della proposta si coglie l'occasione per porgere cordiali saluti.


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

Giannantonio Parolini

Cognome **PAROLINI**
 Nome **GIANNANTONIO**
 nato il **30-10-1949**
 (atto n. **2160** P. **1** S. **A** 1949)
 a **VERONA (VR)**
 Cittadinanza **Italiana**
 Residenza **CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)**
 Via **GARIBALDI 68**
 Stato civile **CONIUGATO**
 Professione **IMPRENDITORE**
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura **182**
 Capelli **Brizzolati**
 Occhi **Verdi**
 Segni particolari.....



Firma del titolare *Giannantonio Parolini*
 CASTELNUOVO DEL GARDA 15-07-2014
 Impronta del dito indice sinistro
 IL SINDACO
 d'ordine del Sindaco
 IL FUNZIONARIO DELEGATO


COMUNE DI
 RIVOLI VERONESE
 23 OTT. 2014
 8365
 12 CL. 12

Scadenza : 14-07-2020
 Diritti : 10,58



diritto fisso € 5,16
 diritti di seg. € 0,20
 CARTA D'IDENTITA'

Comune di Castelnuovo del Garda
 € 5,16
 CARTA D'IDENTITA'

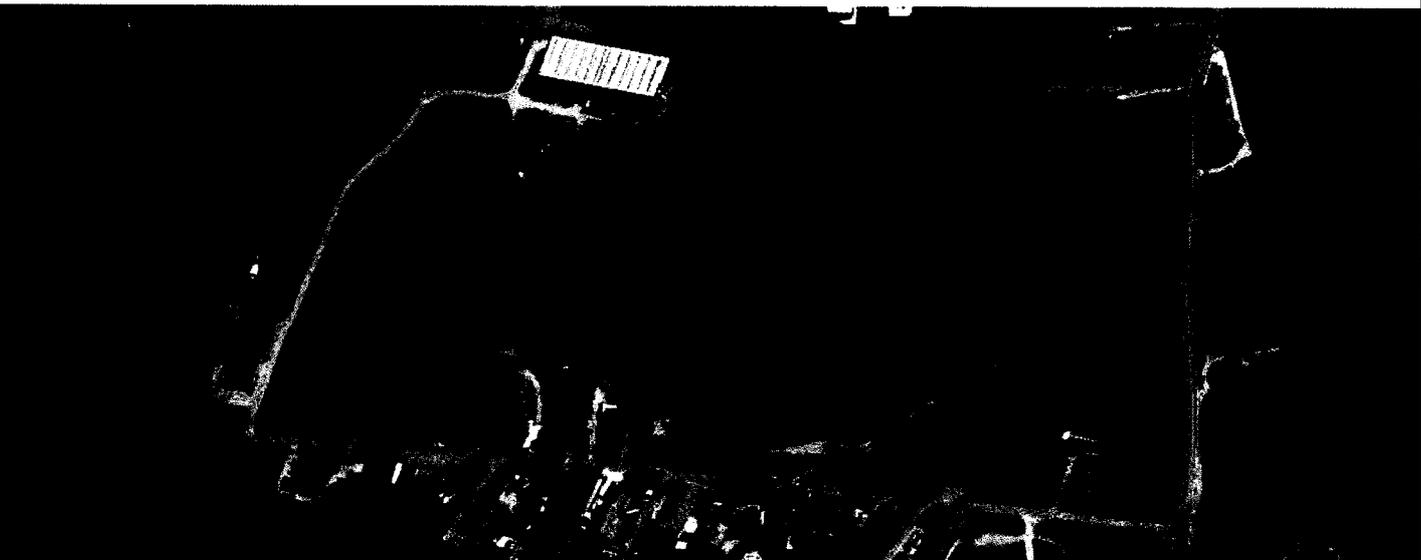
AR 7600659



IP.2.6 spa - OFFICINA C.V. - ROMA

REPUBBLICA ITALIANA

 COMUNE DI
 CASTELNUOVO DEL GARDA
 CARTA D'IDENTITA'
 N° AR 7600659
 DI
 PAROLINI GIANNANTONIO



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

Integrazione Ottobre 2014
scala

STAFF DI PROGETTAZIONE

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



TRIVENETA INVESTIMENTI IMMOBILIARI s.r.l.
Via Garibaldi n. 66
37010 Sanora di Castenuovo d/G (VR)
I.F. e P. IVA 03658470236
Triveneta Investimenti Immobiliari srl

Dalle Vedove Roberta
Dalle Vedove Roberta

file:

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

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 Valdonesche, 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.

In particolar modo l'edificazione deve avvenire nel rispetto dei "criteri e indirizzi per una progettazione edilizia sostenibile" all'art. 17 ed alle "azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico" all'art. 18 delle NTA del Patti del Comune di Brentino Belluno, nonché all'elaborato del PI di Rivolo Veronese " Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

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 negli elaborati del PUA, nello specifico :

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 nel rispetto della superficie minima prevista dal PI , la superficie coperta nel rispetto

della superficie massima prevista dal PI , le superfici dei pavimenti e i rapporti fra volume/superficie lotto e volume/superficie coperta nel rispetto dei limiti previsti dal PI

- i tracciati delle infrastrutture tecnologiche.

A seguito della comunicazione della soprintendenza dei beni archeologici, riportata in nota all'art.16 – PRESCRIZIONI ED OSSERVAZIONI DEGLI ENTI , prima dell'inizio dei lavori dovrà essere eseguita un'adeguata campagna di saggi esplorativi sia sulle aree di urbanizzazione, sia sulle aree dei singoli lotti al fine di evitare rinvenimenti archeologici in fase di esecuzione dei lavori.

A sondaggi eseguiti si dovrà comunicare alla Soprintenda Archeologica per il Veneto, la data presunta di inizio dei lavori affinché possano eseguire eventuali verifiche dei sondaggi eseguiti.

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.

La viabilità veicolare è regolamentata dall'apposita cartellonistica come da Tav.13 ed eventuali misure di controllo o riduzione della velocità potranno essere valutate, se ritenute necessarie, con il competente ufficio dei vigili urbani del Comune di Rivoli Veronese.

Per quanto riguarda l'inquinamento luminoso, si prescrive per le ottiche di tipo stradale, impiegate nell'illuminazione delle strade, parcheggi, piazzali, che siano montate su pali dritti parallelamente alle

superfici da illuminare o con inclinazione tale da non superare un'emissione di 0 cd/klm a 90° e oltre. Al fine di raggiungere le prescrizioni tecniche indicate per l'illuminazione di strade, parcheggi ecc., è preferibile utilizzare unicamente corpi illuminanti cut-off; equipaggiati con chiusure in vetro piano. Dovrà altresì essere correttamente rispettata l'inclinazione di montaggio che dovrà essere a 0°; cioè l'ottica del corpo illuminante si troverà perfettamente parallela alla superficie da illuminare. A tale proposito occorre dire che anche una minima inclinazione del corpo illuminante diversa da 0° contribuisce ad alterare in modo significativo i parametri fotometrici riportati dal produttore, vanificando, in tal modo le caratteristiche di emissione luminosa e comfort visivo proprie degli apparati cut-off.

Gli impianti, al fine di ridurre il consumo energetico e l'inquinamento luminoso dovranno essere equipaggiate con dispositivi (riduttori di flusso, orologi notte – mezzanotte, cablaggi bipotenza,) atti a ridurre la quantità di luce emessa dopo le ore 22,00 (le 23,00 nel periodo ora legale) in misura non inferiore al 30% e preferibilmente al 50%.

Inoltre, detti impianti che insistono nelle strade con traffico motorizzato dovranno attenersi agli indici di luminanza minimi previsti dalle Normative di riferimento.

Inoltre, è necessario installare 2 sorgenti luminose adeguate all'uso con la massima interdistanza possibile. In aggiunta, è consigliata la sostituzione di interruttori crepuscolari con quelli di tipo astronomico.

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

Le aree verdi pubbliche presenti nel presente PUA dovranno essere dotate di corpi illuminanti a basso impatto luminoso pertanto, le sorgenti di luce altamente inquinanti come globi, sfere, lanterne o simili dovranno essere munite, da parte delle ditte fornitrici prima dell'installazione, di un'ottica adeguata in grado di schermare tutti i tipi di lampade esistenti sul mercato e in grado di assicurare un'emissione massima non superiore a 10 cd/klm a 90°, a 0,5 cd/klm a 120° e 0 cd/klm a 130° e oltre. Detti dispositivi devono dirigere la luce a terra e ospitare interamente il corpo lampada; in tali ottiche i vetri di protezione dovranno essere realizzati in materiale trasparente – chiaro o fumé – e liscio.

Può essere concessa deroga unicamente per le sorgenti di luce internalizzate con schermatura naturale o artificiale che limiti l'emissione di flusso verso l'emisfero superiore nel limite indicato oppure nel caso di uso

temporaneo e/o sporadico

Anche in questo caso é preferibile utilizzare corpi illuminanti cut-off, e, in ogni caso, non dobbiamo superare i limiti di emissione massima previsto per tali genere di ottiche. E' comunque, sempre, preferibile utilizzare corpi illuminanti con lampade completamente incassate, in modo da limitare la dispersione di luce e limitare l'impatto visivo.

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.

Per quanto riguarda l'inquinamento luminoso, valgono le prescrizioni previste per le Area a Verde Pubblico al punto C) del presente articolo.

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. L'andamento e le quote di progetto del terreno relativamente al singolo lotto, che potranno subire una variazione pari a +/- 20cm, rispettando comunque le quote delle strade e dei confini dei lotti o aree pubbliche adiacenti.

La progettazione degli edifici dovrà garantire l'accesso ottimale alla radiazione solare lasciando al sole per tutto il giorno gli impianti solati ma limitando l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva.

Gli elementi a verde, previsti nell'art. 15 dovrà essere progettato, oltre al valore decorativo, anche come elemento per il controllo del microclima dell'area mitigando i picchi di temperatura estiva e consentire

} l'ombreggiamento per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici.

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 PI.

All'interno del piano di lottizzazione sarà possibile accorpare un massimo di due 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.

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 PUA 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 PUA.

ART. 7 - SUPERFICIE COPERTA

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

Pertanto l'edificio potrà essere collocato liberamente in tutta l'area a disposizione senza alcuna limitazione che non sia quella del rispetto delle distanze dai confini, da superfici finestrate e dei rapporti massimi di superficie coperta (mq/mq) che è pari al 30% della superficie del lotto.

La fascia di rispetto dalla strada è tassativa. Sarà sempre possibile accorpore 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; il rapporto massimo di copertura è pari al 30% della superficie di riferimento del lotto.

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

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

La modifica di tale rapporto, o la realizzazione di alloggi con superfici o volumi minori a quanto previsto dalle presenti norme, dovrà essere preventivamente concordato con l'ufficio tecnico prima della presentazione dell'istanza di permesso di costruire.

Eventuali porticati saranno conteggiati come previsto dalle NTO del PI.

Le altezze massime degli edifici saranno pari a mt 7.50, calcolate alla gronda secondo quanto previsto dalle NTO del PI; eventuali sottotetti saranno conteggiati secondo quanto previsto dall'art. come definiti dall'art. 65 del Regolamento Edilizio.

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; dovranno comunque essere rispettate le quote delle strade e dei confini dei lotti o aree pubbliche adiacenti.

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. Le autorimesse private pertinenziali sono ammesse, in posizione defilata lungo i confini posteriori e/o laterali delle aree di

proprietà rispetto al fronte strada, purché l'area in progetto fuori sagoma non sia superiore al 35% di quella dell'edificio principale e l'altezza interna delle stesse non superi il minimo prescritto dalle norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.

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 al netto del fabbricato e dei parcheggi dovranno essere sistemate a verde.

I nuovi edifici che saranno realizzati nell'ambito del PUA hanno l'obbligo di coprire il fabbisogno energetico attraverso energia derivante da fonti rinnovabili, secondo quanto previsto dal DLGS 28/2011 e successive modifiche e integrazioni che saranno apportate e vigenti prima del deposito della richiesta di permesso di costruire. Nello specifico, l'attuale normativa prevede che:

- a) con energia proveniente da fonti rinnovabili dovrà essere coperta una quota non inferiore al 50% del fabbisogno per acqua calda sanitaria (Epacs)
- b) con energia proveniente da fonti rinnovabili deve essere coperta una quota non inferiore al 35% del fabbisogno energetico complessivo dell'edificio ($E_{pi} + E_{pe} + E_{pacs}$) per permessi edilizi presentati fino al 31/12/2016 e del 50% per permessi edilizi rilasciati dopo il 01/01/2017

dove:

E_{pi} = Fabbisogno annuo di Energia Primaria per la climatizzazione invernale;

E_{pe} = Fabbisogno annuo di Energia Primaria per la climatizzazione estiva;

E_{pacs} = Fabbisogno annuo di Energia Primaria per la produzione di acqua calda sanitaria

- c) Negli edifici di nuova costruzione deve essere installato un impianto fotovoltaico con una potenza elettrica minima pari ad $1/65$ della superficie in pianta del fabbricato per permessi di costruire presentati fino al 31/12/2016 e $1/50$ della superficie in pianta del fabbricato per permessi di costruire presentati fino al 01/01/2017.

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, sia quando il tetto dell'edificio supera i 100mq di

superficie , sia quando i giardini pertinenziali superino i 200mq , è obbligatorio il recupero e 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. 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. Le rubinetterie dovranno essere dotate di miscelatori aria ed acqua.

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 3,00mt 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 e pavimentazioni drenanti se superano il 50% della superficie pavimentata massima ammessa favorendo, quindi, l'infiltrazione delle acque nel terreno.

Al fine di mitigare l'impatto luminoso nelle aree pertinenziali dei fabbricati gli impianti privati a prevalente carattere ornamentale e di arredo urbano, quale illuminazione di giardini, vialetti, percorsi segna passo realizzati con ottiche aperte di ogni tipo da privati cittadini è prevista un'emissione massima di 25 cd/klm a 90°, 5 cd/klm a 100° e 0 cd/klm oltre 110°.

Detti impianti devono ridurre l'intensità luminosa dopo le ore 22,00 nel periodo di ora solare ed entro le ore 23,00 nel periodo di ora legale.

In deroga a tale disposizione potranno non ridurre l'intensità luminosa: 1) gli impianti privati e/o condominiali con potenza massima impiegata non superiore complessivamente a lumen 6.000 oppure al numero di 4 sorgenti di bassa potenza sempre che esse rispettino le indicazioni relative all'emissione massima consentita sopra descritte; 2) gli impianti con sorgenti internalizzate quali quelle all'interno di edifici ecc.; 3) lampioni da giardino di bassa potenza alimentati ad energia solare purché schermati nella parte superiore; 4) impianti dotati di sensori di prossimità che si accendono unicamente al passaggio di persone e/o mezzi meccanici; 4) impianti utilizzati in modo del tutto sporadico dopo le ore 22,00

Nell'illuminazione privata residenziale, dopo le ore 22,00, al fine di incrementare il risparmio energetico

ed abbattere l'inquinamento luminoso, è preferibile utilizzare sensori di prossimità che accendono la sorgente luminosa solo in caso di necessità, in luogo degli interruttori crepuscolari. Nell'illuminazione residenziale vengono utilizzate molteplici forme di corpi illuminanti, spesso non sufficientemente schermati, quali lanterne a piatto (in tal caso si devono utilizzare quelle con piatto inclinato verso l'interno e non viceversa e aver cura che la lampada non sporga dal perimetro del piatto stesso); colonne diffondenti (da non utilizzare); sfere diffondenti (utilizzare unicamente quelle schermate con vernice termoresistente nera nella parte superiore per almeno il 50% del corpo illuminante realizzate in materiale trasparente o fumé; non utilizzare in nessuno caso quelle in materiale plastico bianco). In ogni caso, su tali ottiche devono essere montate unicamente lampade a bassissima potenza.

In fase di rilascio di concessioni e autorizzazioni o in caso di presentazione di denuncia inizio attività tecnico progettista e/o le ditte fornitrici di impianti di illuminazione esterna attestano la conformità degli stessi quantomeno alle disposizioni contenute nel presente articolo, salvo norme regionali o nazionali più restrittive.

ART. 12 - TIPOLOGIE EDILIZIE DELLE COSTRUZIONI

- a) Gli edifici dovranno essere realizzati conformemente alle vigenti normative edilizie utilizzando materiali biocompatibili ed impiegando fonti di energia rinnovabile e tecnologia per il risparmio, secondo quanto previsto dalle presenti norme e da leggi o disposizioni più restrittive che saranno emanate prima del deposito della richiesta di permesso di costruire. Dovranno essere rispettate anche le normative 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 e comunque conformi al Piano del Colore se presente.

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 facci a vista, 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.15 – 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, sia in filari o nuclei di vegetazione minimo n° 2 alberi/100mq, posti sul fronte strada come elementi con funzione di barriera ai flussi d'aria trasportanti sostanze inquinanti e sul perimetro dei lotti come contorno ecologico del nuovo edificato e minimo n° 2 arbusti/100mq. La quantità di alberi e arbusti vengono calcolati sulla base della superficie a verde utile esclusa l'area di sedime del fabbricato; in caso di frazioni si arrotonda all'unità superiore. Il progetto del verde dovrà essere allegato agli elaborati progettuali finalizzati al rilascio della singola concessione.

ART.16 – PRESCRIZIONI ED OSSERVAZIONI DEGLI ENTI

Il presente articolo riporta sinteticamente l'esito dei pareri rilasciati dagli enti interessati dal PUA. Gli originali delle presenti osservazioni sono allegate alla richiesta di

Comune di Costermano

In relazione alla vostra richiesta di parere di competenza omissis.... con la presente si evidenzia che il piano in esame insiste nella sua totalità del Comune di Rivoli Veronese.

L'ufficio scrivente pertanto ritiene di non aver alcuna competenza in merito.

Pur tuttavia si rileva che il PUA confina con la strada comunale della località Gazzoli, di proprietà dei due Comuni, dove è previsto l'accesso della lottizzazione. Tale accesso andrà a servire la lottizzazione in esame sia in entrata che in uscita e, considerato il notevole carico urbanistico derivante dall'attuazione dell'intervento e le dimensioni della strada comunale esistente, si dovrà in fase esecutiva, porre la massima attenzione alla realizzazione di tale innesto mediante accorgimenti che vadano a moderare il traffico veicolareomissis....

Relativamente all'aspetto prettamente tecnico di allacciamento di tutti i sottoservizi che andranno a servire

la nuova lottizzazione si rimanda alle prescrizioni che verranno impartite dai vari enti eroganti tali servizi. Durante la fase esecutiva si ritiene debbano essere presi accordi con l'ufficio tecnico comunale LLPP e con il Corpo di Polizia Locale di Costermano, ognuno per la propria competenza al fine di coordinare le operazioni che andranno ad interessare l'esistente strada comunale dei Gazzoli.

L'interventoomissis.... il disegno di questa nuova pavimentazione ricalca ed amplia quanto già realizzato dal Comune di Costermano negli scorsi anni. Si ritiene che tali interventi dovranno essere successivamente specificatamente approvati, per quanto riguarda il proprio territorio, da questo Comune previa presentazione apposita richiesta e di un progetto esecutivo delle opere con accurata descrizione dei materiali da utilizzare e delle lavorazioni da eseguire.

Qualora dovranno essere demolite opere realizzate dal Comune di Costermano, nel proprio territorio, per l'allacciamento a sottoservizi esistenti oltre a specifica richiesta di autorizzazione dovrà essere presentata fideiussione, dell'importo da determinarsi specificatamente a garanzia del corretto ripristino della situazione esistente.

Azienda ULSS 22 – Bussolengo :

Con riferimento alla nota della S.V. ...omissis... non competono più alle aziende Sanitarie verifiche e valutazioni in materia ambientale.

Con l'occasione comunque, relativamente a quanto in oggetto, si esprimono in merito i seguenti rilievi di carattere igienico-sanitario.

...omissis....

Alcune osservazioni/indicazioni sulla presenza di possibili fenomeni di inquinamento locale sono a seguito riportate:

1. nell'ottica della razionalizzazione dei flussi veicolari nelle zone densamente abitate un primo intervento da adottarsi potrebbe essere relativo alla restrizione/razionalizzazione del traffico veicolare. Provvedimenti finalizzati alla riduzione/razionalizzazione del traffico privato dovrebbero essere adottati in tutte le zone residenziali con priorità per le zone densamente abitate che costituiscono zone di attraversamento;
2. la stima dei volumi di traffico dovrebbe essere comunque accompagnata dall'indicazione dei provvedimenti che facilitano la mobilità alternativa, come nel caso in questione la realizzazione di aree verdi, ed il miglioramento e l'incentivazione di altre forme di trasporto, anche pubblico, non inquinante;
3. devono inoltre essere previsti idonei accorgimenti di mitigazione dell'inquinamento acustico; a tal proposito si ricorda che la vigente normativa prevede la classificazione del territorio in zone acustiche e la predisposizione -ove occorra- di un piano di risanamento acustico;
4. devono infine essere attuati idonei e frequenti interventi di raccolta e smaltimento dei rifiuti prodotti

dall'area stessa, orientati alla tutela ed igiene ambientali, che evitino ogni forma di collocazione incontrollata, anche temporanea degli stessi;

5. vista inoltre la presenza nella zona di un allevamento zootecnico intensivo, si ricorda il rispetto delle distanze previste dalla normativa vigente, in particolare dalle civili abitazioni.

Per quanto attiene ad ulteriori possibili interventi programmatici atti a migliorare lo stato di salute generale della popolazione omissis....

Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto:

Vista la nota ...omissis.... acquisita agli atti della scrivente... omissis... con la quale la soprintendenza per i beni archeologici del Veneto ha comunicato quanto segue:

"[...] la documentazione agli atti" della medesima Soprintendenza "conferma che l'area è a rischio archeologico per la presenza di una necropoli di età romana, come già segnalato nella documentazione per il Piano di assetto del territorio (PAT) inviato al Comune di Rivoli Veronese.....omissis..." concludendo che " ...omissis... considerata la notevole estensione del PUA, la cui realizzazione comporta ampie attività di scavo " il medesimo ufficio " segnala l'opportunità che siano attivate opportune misure cautelari e preventive (per es. saggi esplorativi) onde evitare che avvengano eventuali rinvenimenti archeologici in corso d'opera"

Arpav – Dipartimento Provinciale di Verona Servizio Stato dell'Ambiente:

...omissis... esaminata la documentazione allegata, si rileva che l'attuazione del piano produrrà un aumento dell'inquinamento atmosferico e del rumore. Si consiglia l'adozione di tecniche che minimizzino tali effetti quali siepi lungo le strade, utilizzo di sistemi di risparmio energetico e/o produzione di energie da fonti rinnovabili.

Consorzio di Bonifica Veronese:

Al comune si raccomanda la verifica del sistema di smaltimento della acque al suolo.

La ditta Triveneta Investimenti Immobiliari s.r.l. Dovrà eseguire l'adeguamento delle tubazioni irrigue consorziali insistenti sull'area interessata dai lavori secondo quanto previsto dall'autorizzazione dello scrivente consorzio.

Le presenti norme non possono essere in contrasto con le Norme e Regolamenti del P.I. ed alle norme regionali o nazionali più restrittive. Per quanto non espressamente specificato nelle presenti N.T.A. si fa riferimento agli elaborati, norme e regolamenti del P.I.