

COMUNE DI RIVOLI VERONESE

PROVINCIA DI VERONA



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

elaborato

1

Relazione  
Tecnica

Integrazione Febbraio 2014

scala

STAFF DI PROGETTAZIONE

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

COMUNE DI  
RIVOLI VERONESE  
27 FEB. 2014  
PERVENUTO IL .....  
Firma .....

ORDINE  
degli  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
della Provincia di  
VERONA  
Dott. Arch. Sergio Dal Prete  
SEGRETERIA  
ARCHITETTI

*Luca Simone Dal Prete*  
Triveneta Investimenti Immobiliari srl

*Dalle Vedove Roberta*  
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

# **Relazione Tecnica – Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata**

## **ATO 2.6 – Valdoneghe**

### **PREMESSA:**

L'allegato Piano di Lottizzazione e relative opere di urbanizzazione si riferiscono ad un appezzamento di terreno sito nel Comune di Rivoli Veronese in Loc. Valdoneghe. Tale area è urbanisticamente definita , come di seguito illustrato, dallo strumento urbanistico del PATI e dal relativo Piano degli interventi.

Il Piano di Lottizzazione è stato predisposto su incarico delle ditte:

- Triveneta Investimenti Immobiliari
- Dalle Vedove Roberta

### **INQUADRAMENTO TERRITORIALE:**

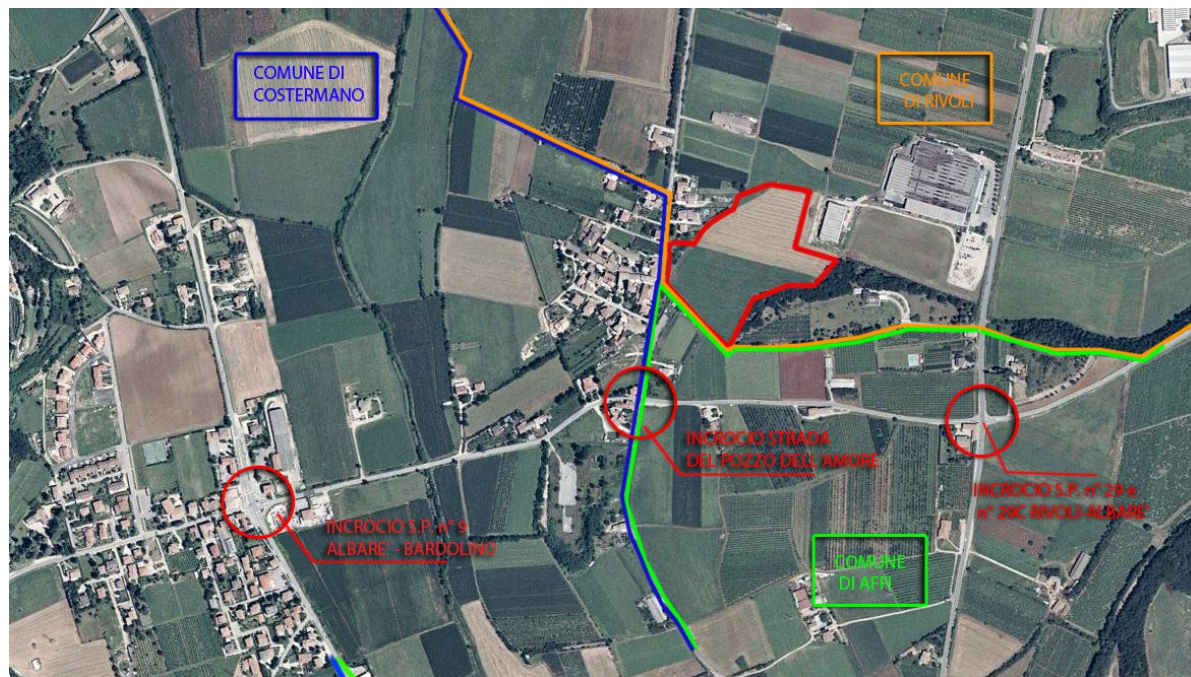
Il piano di Lottizzazione sarà realizzato in Loc. Valdoneghe che risulta essere confinante con i Comuni di Costermano ed Affi. Nello specifico la lottizzazione si inserisce come un'espansione dell'abitato dei Gazzoli sito nel Comune di Costermano . L'accesso alla lottizzazione avviene attraverso la SP. 29A , dall'intersezione con la SP 29C che collega Rivoli alla Loc. Albarè di Costermano.

La lottizzazione è catastalmente identificata al Foglio n° 8 del Comune di Rivoli Veronese con i seguenti mappali:

- mapp. n° 25 (parte) di proprietà della Sig.ra Dalle Vedove Roberta
- mapp. n° 176 / mapp. n° 496 / mapp. n° 495 / mapp. n° 539 / mapp. n° 540  
mapp. n° 607 / mapp. n° 609 / mapp. N° 610 (parte) / mapp. n° 612 /  
mapp. n° 615/ mapp. n° 616 / mapp. n° 619  
di proprietà della Soc. Triveneta Investimenti Immobiliari

La superficie territoriale complessiva del P.u.a. come da tavola del P.I. risulta essere di 40.932,94 m<sup>2</sup> comprensiva della superficie a servizi – Zona “F” di 8.850 m<sup>2</sup>.

Fotopiano con individuazione del perimetro di progetto del P.U.A.



### **INSERIMENTO URBANISTICO:**

Il terreno in oggetto ha una forma leggermente irregolare ; ad Ovest confina con il Comune di Costermano e l'abitato dei Gazzoli , a Sud con la presenza di una piccola strada/capezzagna confina con il Comune di Affi , ad Est con un capannone industriale mentre a Nord confina con una porzione di edificato diffuso e appezzamenti agricoli.

Il terreno oggetto di intervento è collegato agevolmente dalle viabilità esistenti avendo accesso diretto sulla strada del “pozzo dell'amore”.

Il progetto presentato , trattandosi di una espansione residenziale del centro abitato dei Gazzoli , utilizza l'area che si affaccia sulla strada del “pozzo dell'amore”, per la realizzazione di uno spazio attrezzato a piazza con una quota di parcheggi, creando una zona per la socializzazione ed aggregazione e che valorizzerà la presenza del lavatoio.

Nelle tavole del P.I., a protezione del nuovo abitato nei confronti delle attività artigianali poste a EST, è stata individuata una ampia area destinata a servizi (zona F)

Tenuto conto della necessità di separare la zona residenziale dalla zona artigianale, il progetto della lottizzazione prevede di ridisegnare tale zona F distribuendo parte della stessa all'interno del costruito. L'accorpamento di tale zona F con gli standard urbanistici primari ed integrativi, creerà un parco urbano passante all'interno della lottizzazione, creando un sistema a verde che connette il parco alla strada principale che attraversa il centro abitato dei Gazzoli.

Si eviterà, pertanto, una rigida separazione tra le destinazioni urbanistiche con spazio dove queste varie funzioni si integrano e si intersecano, poiché in tale verde saranno realizzate aree a gioco, aree a sosta e un marciapiede ciclo-pedonale che si connette con la pista ciclabile realizzata a margine della strada di lottizzazione. Il cuscinetto a verde che rimarrà a protezione della zona industriale sarà destinato ed attrezzato a parco. Anche il nuovo edificato beneficia di tale soluzione risultando più diradato per la presenza del polmone centrale e dei tagli visuali di collegamento alla strada di lottizzazione.

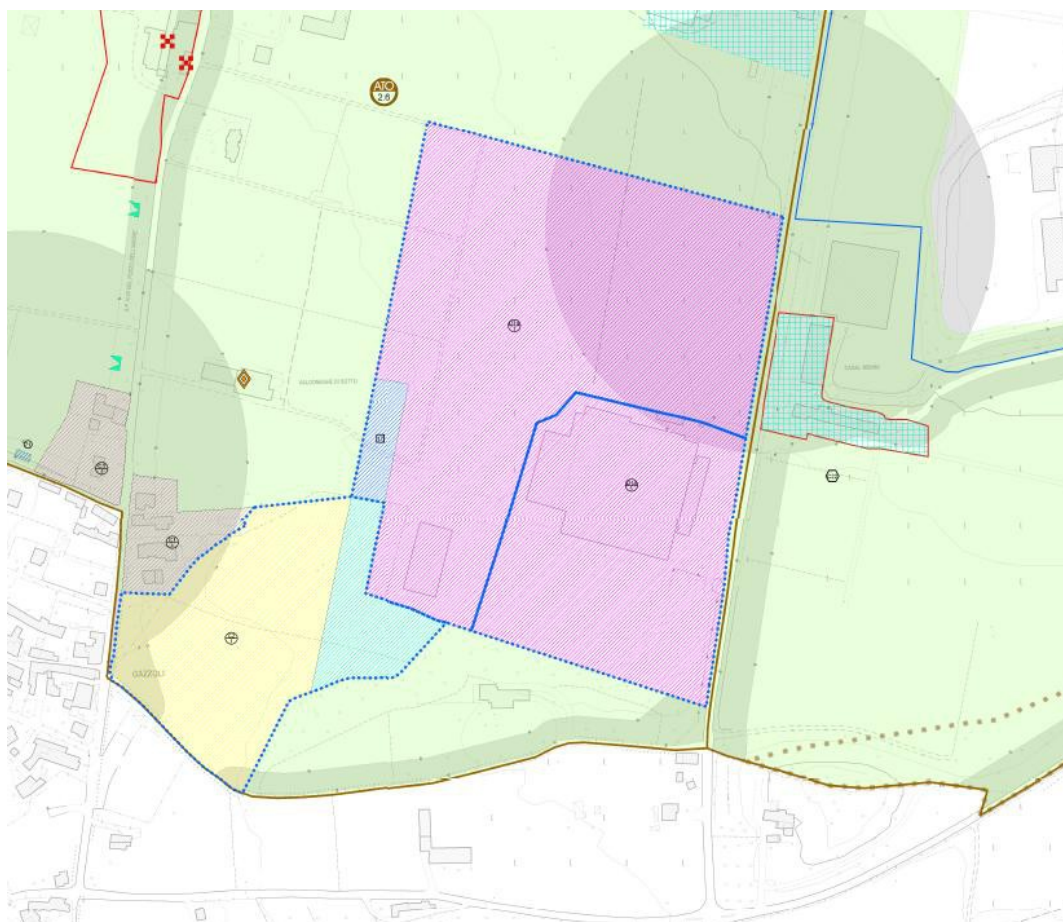
Il progetto prevede una differenziazione nella tipologia delle strade:

- la strada principale sarà realizzata a doppio senso di marcia e terminerà con una rotonda stradale, realizzata a scapito della monetizzazione dei parziali standard secondari, e potrà essere utilizzata per garantire l'accesso alla limitrofa area a servizi;
- un tronco di strada di lottizzazione verrà invece realizzata a senso unico, garantendo pertanto un minor carico veicolare, a miglioramento della qualità urbana delle residenze che vengono servite da tale strada.

Le strade pertanto saranno con le seguenti larghezze: 6,80 m. per le strade a doppio senso (con corsie di 3,25 m. di larghezza) ed una strada a senso unico di 4,00 m. di larghezza.

Le strade saranno dotate di due marciapiedi di 1,50 m. di larghezza e una pista ciclabile a doppio senso di marcia di 2,50 m di larghezza. Saranno inoltre realizzati, lungo la dorsale della strada di progetto, una serie di parcheggi in linea separati dal marciapiede con un'aiuola alberata.

## Estratto P.I. - Tav. 2.2 Zone Significative Valdoneghe



### **DATI STEREOMETRICI:**

Il presente piano di lottizzazione prevede una nuova configurazione dell'ambito d'intervento. La variazione viene effettuata nel rispetto della L.R. 61/85 art. 11, come evidenziato negli elaborati di progetto.

La variazione dell'ambito d'intervento e quindi del perimetro risulta rientrare nel 10% consentito dall'art. 3 della L.R. 1/9/93 n°47, quindi senza che ciò comporti variante allo strumento urbanistico generale. Il progettato PUA come indicato successivamente e rappresentato nelle tavole di progetto, ha superficie massima di 42.790 m<sup>2</sup>, comprensiva della Zona "F" di 8.870 m<sup>2</sup>.

Descrizione	U. MIS.	C2/1		ammissibile	progetto
Superficie lottizzazione da P.I.	mq	40932,94			
Perimetro lottizzazione da P.I.	m	918,75			
Modifica ambito ammissibile	%			± 10	± 10
Superficie massima ampliabile	mq			4.093,29	
Perimetro massimo ampliabile	m			91,88	
Superficie PUA + 10%	mq			45.026,23	42.790,00
Perimetro PUA + 10%	m			1.010,63	943,93
Volume residenziale ATO 2.6	mc	20.377		20.377,00	
Volume compatibile ATO 2.6	mc	4.075		4.075,00	4.075,00
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	1 o in base ad ATO e minimo 75% indice max		$(20.377+4.075)/(40.930,76-8.850) = 0,7622 = 76,22\%$	$(22.414,70+4.075)/(40.930,76-8.850) = 0,8257 = 82,57\%$
Aumento volumetria residenziale richiesta sulla base dell'art. 20 delle NTO del Piano degli Interventi	mc	10,00%		2.037,70	2.037,70
Volume massimo residenziale	mc			$(20.377+2.037,70)$ 22.414,70	22.414,70
Abitanti (V/289) N:	n			78,00	78,00
Standard verde primario	mq		5	390,00	390,00
Standard parcheggio primario	mq		5	390,00	400,00
Standard aggiuntivo per PUA residenziale	mq		3	234,00	240,00 area verde
<b>Standard secondari</b>	<b>mq</b>		<b>20</b>	<b>1.560,00</b>	<b>1.560,00</b>
Suddivisione standard secondari					Monetizzazione con realizzazione rotatoria per mq 1450,00
- istruzione	mq		5	390,00	
- attrezzature	mq		5	390,00	
- verde	mq		10	780,00	Realizzati mq. 110,00 (area verde)
				$(390+390+780=1.560)$	$(1.450,00+110,00= 1.560)$
<b>Standard aggiuntivi</b>	<b>mq</b>		<b>10</b>	<b>780,00</b>	<b>790,00</b>
- verde			5	390,00	390,00
- parcheggio			5	390,00	400,00
Superficie prevista dal piano Zona F	mq			8.850,00	8.870,00
Standard compatibile residenza mc 4075/ mt 4	mq			1.019,00	1.023,00
Strade	mq				3.740,15
Marciapiedi	mq				3.122,75

Norme tecniche	U.M.				
Superficie minima lotti	mq			600	600
Rapporto di copertura	%	30		30	30
Numero dei piani	n	2		2	2
Altezza massima F.T.	ml.	7.5		max. 7.50	max. 7.50
Distanza dai confini	ml.	5		min. 5.00	min. 5.00
Distanza da strada lottizzazione	ml.			min. 5.00	min. 5.00 e come da elaborato
Distanza dai fabbricati	ml.	10		min. 10.00	min. 10.00
Superficie a verde minimo	%	80		80	80
Passaggi pavimentati max.	%	20		20	20

Il P.U.A. prevede la formazione di 32 lotti a carattere residenziale con la possibilità di inserire attività compatibili alla residenza , utilizzando il volume ammissibile , come previsto dal P.I. L'accesso alla lottizzazione avviene dalla Strada denominata del "Pozzo dell'Amore", che contiene tutti i servizi tecnologici, e la strada di lottizzazione oltre i lotti residenziali servirà anche il preesistente capannone artigianale posto a margine della lottizzazione.

Come evidenziato negli elaborati, il progetto del P.U.A. prevede i seguenti interventi:

- 1- Demolizione e spostamento dell'esistente cabina Enel all'interno dell'ambito del P.U.A.
- 2- Realizzazione delle opere stradali e dei sottoservizi tecnologici
- 3- Cessione della quota di verde attrezzato a standard primario nella misura di mq. 390, della quota relativa allo standard aggiuntivo per PUA residenziale pari a mq. 240 e degli standard aggiuntivi pari a mq. 390, con la completa sistemazione con lampioni, percorsi pedonali pavimentati, verde a giardino, panchine, cestini, recinzione, illuminazione pubblica, giochi come altalena, scivolo e buca di sabbia.
- 4- Cessione della quota di area a standard primario a parcheggio corrispondente a mq. 400 e della quota relativa allo standard aggiuntivo pari a mq. 400 con la sua completa sistemazione con illuminazione pubblica, rete smaltimento acque meteoriche, rete anti-incendio con pozzetto per attacco autopompa V.V.F., piantumazione , cordoli di delimitazione in pietra
- 5- Cessione di parte dell'area a standard secondario a verde pubblico attrezzato, nella

misura di mq. 110, con la completa sistemazione con lampioni, verde a giardino, panchine, cestini, recinzione, illuminazione pubblica.

6- Cessione della quota di area a standard primario per volume compatibile alla residenza corrispondente a mq. 1.023,00 .

7- Scomputo di parte della quota a standard secondari corrispondente a mq. 1.450 su mq. 1.560,00 con la realizzazione della rotatoria stradale per accesso alla zona F limitrofa all'ambito di lottizzazione e con la completa sistemazione a piazza pubblica della zona a standard compatibile alla residenza, con la realizzazione di illuminazione pubblica, rete smaltimento acque meteoriche, rete anti-incendio con pozzetto per attacco autopompa V.V.F., verde e piantumazione , cordoli di delimitazione in pietra , pavimentazione in pietra.

8- Realizzazione a parco di "quartiere" della zona a servizi F con superficie di mq. 8.870,00 con la completa sistemazione con lampioni, verde a giardino, percorso ciclo-pedonale, panchine, cestini, recinzione.

9- Dotazione di reti e infrastrutture tecnologiche di base costituite da:

- a) rete di smaltimento acque nere e meteoriche
- b) rete di approvvigionamento idrico e anti-incendio
- c) rete di distribuzione del gas
- d) rete di distribuzione dell'energia elettrica e impianto di pubblica illuminazione
- e) segnaletica stradale verticale ed orizzontale
- f) rete telefonica

### **RETI TECNOLOGICHE:**

I schemi delle reti tecnologiche allegati al progetto esaminano la situazione esistente delle reti di sottoservizi e propone le soluzioni progettuali, al fine di consegnare al Comune opere di urbanizzazione le più complete possibile e realizzate secondo a regola d'arte.



### Rete di smaltimento acque nere

Per smaltire le acque nere delle future costruzioni del Piano di lottizzazione si realizzerà una nuova dorsale con tubi in pvc che partirà dall'inizio della strada di lottizzazione e verrà collegata alla condotta esistente gestita dalla Società AGS (Agenzia Gardesana Servizi), secondo quanto previsto dal parere preventivo della società stessa.

### Rete di smaltimento acque bianche

Le acque meteoriche provenienti dai lotti, dall'area a verde, dai parcheggi e della strada di lottizzazione verranno convogliate nella tubazione in pvc, prevista lungo la strada di lottizzazione, con pozzetti in cls, caditoie e chiusini in ghisa, che saranno smaltite nella zona "F" a parco che fungerà come sistema accumulo e laminazione integrato al sistema di pozzi perdenti tra loro collegati. Tale sistema è meglio descritto nella relazione di progetto allegata al PUA.

### Rete acquedotto

Il sistema di approvvigionamento idrico sarà garantito con la realizzazione di una nuova dorsale interrata nella strada di lottizzazione. L'approvvigionamento sarà garantito dall'acquedotto che serve la Fraz. dei Gazzoli. La rete sarà completata da una rete anti-incendio che prevederà il posizionamento di 5 idranti soprasuolo doppio UNI 70

### Rete di distribuzione del gas

Il progetto prevede una dorsale con tubazione che si collegherà alla rete esistente, come parere dell'ente erogatore, che si svilupperà lungo la strada di lottizzazione in cui verranno eseguiti i relativi stacchi per tutti i lotti interessati dal Piano.

### Rete energia elettrica e pubblica illuminazione

Il progetto prevede l'interramento di una linea elettrica a due cavi, completa di chiusini e pozzetti per i relativi stacchi ai lotti, collegate alla rete principale e che si svilupperanno lungo la strada di lottizzazione.

Verranno inoltre poste in opera due colonne stradali, un contattore e di un quadro di comando.

Verrà realizzato un impianto di illuminazione pubblica completo di cavidotto, linea di

alimentazione, pozzetti e chiusini in cls, pali di illuminazione con plinti di fondazione e diffusori.

### Rete telefonica

Attualmente è presente una linea telefonica con doppio cavidotto interrata lungo la strada principale. Il progetto prevede una nuova linea interrata lungo la strada di lottizzazione e i vari stacchi per tutti i lotti interessati

### Segnaletica orizzontale e verticale

L'opera verrà consegnata completa della segnaletica verticale ed orizzontale in linea con il Codice della strada e secondo l'elaborato di progetto di cui è stato rilasciato parere di competenza dalla Polizia Municipale.

### Strade

Vengono realizzati i sottofondi e il manto in conglomerato bituminoso (binder e strato di usura). Il marciapiede e la pista ciclo-pedonale, sarà pavimentata in conglomerato ecologico certificato tipo "Ecobeton della BetonRossi"

### Sistemazione area verde pubblico e attrezzato

Nell'area a verde pubblico e verde attrezzato sarà riportata terra da coltivo per la formazione del prato e verrà piantumato con essenze compatibili al piano del verde. L'area del parco giochi verrà attrezzata con un'altalena, uno scivolo e un portabici. L'arredo verrà completato da panchine e cestini.

### Parcheggio

Verranno realizzati parcheggi a raso strada per una superficie complessiva pari agli standard richiesti. La zona di sosta e le eventuali corsie di manovra saranno finite con manto in conglomerato bituminoso (binder e strato di usura).

Arch. Sergio Dal Prete