

elaborato

2



Comune di Rivoli Veronese

oggetto

Norme Tecniche
di Attuazione

Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica "Parco Commerciale Rivoli"

scala

I PROGETTISTI

IL SINDACO
Dott. Mirco Campagnari

II R.U.P.
Arch. Matteo Faustini

Arch. Gian Arnaldo Caleffi

Arch. Luca Dal Prete

Arch. Matteo Faustini

STAFF DI PROGETTAZIONE

Arch. Antonio Biondani
Arch. Marco Dal Prete
Arch. Sergio Dal Prete
Arch. Giulia Ghirardi

impianti tecnologici:
P.I. Luciano Sancassani

geologia:
Dott. Geol. Silvia Daleffe

studio del traffico:
Ing. Michele De Beaumont

data: 22 agosto 2011

file: 3042_C3_a_A002_00_copertina nta.dwg
file: 3042_C3_o_W001_00_norme di attuazione.dwg

emissione: 22.08.2011

Norme Tecniche di Attuazione

Art. 1 – Ambito applicazione delle norme

Le presenti norme disciplinano l'attuazione dell'ambito territoriale del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica denominato "Parco Commerciale Rivoli" nel Comune di Rivoli Veronese.

Art. 2 – Ambito del P.U.A. e opere extra ambito

Il Piano Urbanistico Attuativo è individuato dall'ambito del P.U.A. e dalle opere extra-ambito.

La superficie territoriale interessata dal P.U.A. e dalle opere extra-ambito è costituita da 4 comparti attuativi.

All'interno dei comparti sono identificati 5 lotti edificabili ciascuno dei quali dovrà essere attuato con un intervento diretto.

I 4 comparti urbanistici sono così definiti e comprendono:

- Comparto A (lotti 1, 2 e 3);
- Comparto B (lotto 4);
- Comparto C (lotto 5);
- Comparto D (passerella ciclo-pedonale di attraversamento dell'autostrada A22).

I comparti A, B e C saranno attuati dai proprietari o soggetti aventi titolo ad edificare, anche mediante la costituzione di consorzi ai sensi dell'art. 21 L.R. n. 11 del 23 aprile 2004.

Il termine per la costituzione del consorzio relativo a ciascun comparto è di tre anni a decorrere dalla data di sottoscrizione della convenzione da parte dei soggetti che rappresentino le soglie percentuali previste dall'art. 21, quarto comma, L.R. n. 11/2004.

Il termine per la presentazione di un'unica istanza di permesso di costruire è di tre anni decorrenti dalla data di costituzione del consorzio ovvero, nel caso unico proprietario o avente titolo dell'intero comparto, dalla data di sottoscrizione della convenzione.

Il comparto D sarà attuato dal Comune.

Art. 3 – Modalità di esecuzione degli interventi

Le opere di urbanizzazione, le costruzioni e gli interventi previsti sono attuati mediante rilascio del Permesso di Costruire previa eventuale osservanza delle procedure di V.I.A. ai sensi di legge.

Art. 5 – Parametri edilizi urbanistici

Parametri edilizi urbanistici	u.m.	Norma	Progetto
Superficie coperta massima	mq	61.707	59.482
Altezza massima dei fabbricati	ml	11,50	11,50
Distanza minima dal confine stradale (1)	ml	vedi NTA var.23 al PRG	5.00 per strade 30.00 dalla strada provinciale 60.00 dall'autostrada
Distanza minima dai confini (2)	ml	5.00 o in aderenza	5.00 o in aderenza
Distacco minimo tra fabbricati	ml	(H1+H2)/2, min. 10.00 o in aderenza	(H1+H2)/2, min. 10.00 o in aderenza

(1) Per larghezza della strada si intende larghezza della carreggiata escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine di sosta, ecc.

- (2) Tra zone omogenee è consentita una minore distanza previo consenso del vicino, mediante atto notarile registrato e trascritto, semprechè sia rispettato il distacco minimo tra fabbricati.

L'altezza dei nuovi fabbricati dovrà essere misurata dalla quota del nuovo piano di campagna che prevederà il progetto edilizio all'interno di ciascun lotto.

Art. 6 – Destinazioni d'uso

All'interno del P.U.A. sono ammesse attività commerciali senza limiti.

Sono inoltre ammesse altre attività, di seguito elencate, nella percentuale massima totale del 25% della superficie lorda di pavimento che il progetto edilizio prevederà per ciascun comparto:

- Direzionale;
- Terziario di servizio;
- Ricettivo e ricreativo;
- Artigianale produttivo compatibile con il Parco commerciale: sulla compatibilità si dovrà esprimere la Giunta Comunale.

Art. 7 – Trasposizione di superficie coperta tra lotti

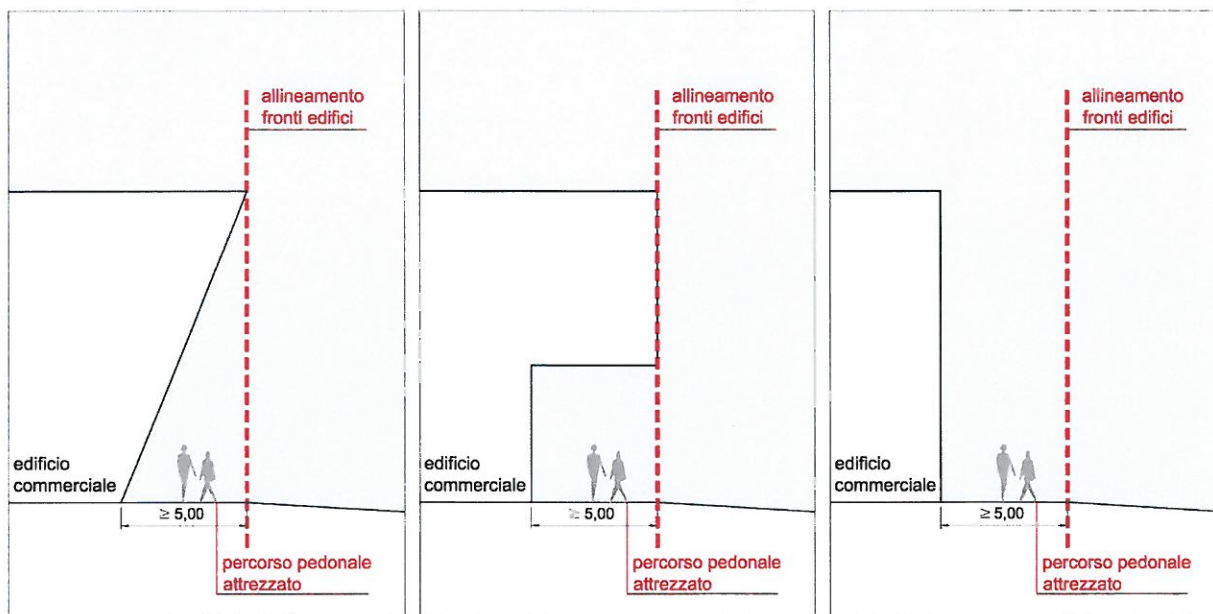
All'interno del comparto A è ammessa la trasposizione di superficie coperta non superiore al 20%.

Art. 8 – Allineamenti e limiti di edificabilità

Parallelamente all'autostrada A22 il Piano prevede un allineamento che costituisce il limite massimo dei nuovi fronti edilizi.

La tav. 8 individua, in corrispondenza dei fronti principali degli edifici commerciali dei percorsi pedonali attrezzati per una larghezza minima di mt 5 che potranno essere ricavati sia coperti che scoperti.

ALLINEAMENTO DEI FRONTI DEGLI EDIFICI E PERCORSO PEDONALE ATTREZZATO_SEZIONI TIPO ESPLICATIVE



Il Piano individua una sagoma limite di edificabilità che stabilisce il perimetro all'interno del quale può collocarsi la nuova edificazione.

Le sagome dei fabbricati di progetto indicate nelle tav. 8 e 9 sono orientative e costituiscono una direttiva sull'assetto dell'ambito del Piano.

Art. 9 – Opere di urbanizzazione e opere aggiuntive

Il P.U.A. comprende le *opere di urbanizzazione*:

- *interne all'ambito del PUA* che consistono nella realizzazione di una nuova rotatoria sulla SP11 e nuove strade di distribuzione interne e del verde di arredo stradale;
- *extra ambito PUA* che consistono nella riqualificazione dell'asta provinciale SP11 esistente che viene messa a norma con una larghezza complessiva di 10 mt , nella sistemazione dell'intersezione a "T" con via Località Vanzelle verso la zona produttiva a

nord, nell'inserimento di fasce verdi di riqualificazione ambientale e nell'inserimento di un tratto di pista ciclabile in prosecuzione di quella esistente.

Le opere di urbanizzazione sono attuate in conformità con quanto indicato nella convenzione.

Sono individuate, inoltre, le *opere aggiuntive* che consistono:

- *realizzazione della passerella ciclo-pedonale* di attraversamento dell'Autostrada A22 e delle rampe di collegamento della stessa; l'opera verrà attuata nell'ambito del comparto D, il cui perimetro potrà essere leggermente modificato con il progetto edilizio della passerella.

Art. 10 – Standard urbanistici ed edilizi

Le superfici a standard dovranno essere definite nell'ambito del progetto edilizio all'interno di ciascun lotto edificabile nel rispetto delle percentuali richieste dalla normativa di riferimento riportata in tabella.

Nella tav. 8 le *aree a standard parcheggio fuoriterra* sono obbligatorie e costituiranno una quota parte degli standard necessari che dovrà prevedere il progetto edilizio. Il rimanente dovrà essere ricavato all'interno dei lotti nei piani interrati, nel volume fuoriterra o sulla copertura dei fabbricati. Il disegno della viabilità e dei parcheggi fuoriterra interne ai lotti è orientativo.

Per le attività commerciali il progetto edilizio dovrà rispettare gli standard a parcheggio previsti dall'art. 16 della L.R. 15/04 sul commercio in riferimento alle grandi strutture di vendita e ai diversi settori merceologici (nella *tav. 1_Relazione illustrativa* vengono riportate delle tabelle esplicative sull'applicazione della normativa).

Per la altre attività, ammesse dal Piano, gli standard da prevedere saranno quelli previsti dall'art. 31 della L.R. 11/04.

STANDARD URBANISTICI-EDILIZI ATTIVITA' PREVALENTE			
Destinazione d'uso	Standard % (mq)	Parcheggi %	Verde %
Attività commerciale	2,5xS.V. (L.R. 15/04 art. 16)	100%	
STANDARD URBANISTICI-EDILIZI ALTRE ATTIVITA' AMMESSE			
Direzionale	1mq/mq S.L.P. (LR 11/04 art 31)	almeno 60% (da PRG)	40%
Terziario di servizio	1mq/mq S.L.P. (LR 11/04 art 31)	almeno 60% (da PRG)	40%
Ricettivo e ricreativo	1mq/mq S.L.P. (LR 11/04 art 31)	almeno 60% (da PRG)	40%
Artigianale produttivo*	20 % S.T. (LR 11/04 art 31)		
S.V.= Superficie di Vendita S.L.P.= Superficie Lorda di Pavimento S.T.= Superficie territoriale			

Art. 11 – Perequazione urbanistica

Il P.U.A. attua l'equa distribuzione, tra tutti i proprietari degli immobili interessati dall'intervento, dei diritti edificatori riconosciuti dal piano e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

Al fine di attuare l'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i comparti, il valore dei minori diritti edificatori conseguenti alla localizzazione delle opere di urbanizzazione ed ai vincoli di inedificabilità previsti dal piano viene ripartito tra i soggetti attuatori in base alla rispettiva quota percentuale di superficie coperta massima rispetto alla superficie coperta massima di piano, detratto il valore dei minori diritti edificatori incidenti sul comparto stesso.

Il valore di perequazione dei diritti edificatori corrisponde al valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili con piano attuativo approvato, quale determinato dal regolamento comunale in materia di imposta comunale sugli immobili.

Il costo delle opere di urbanizzazione previste dal P.U.A. viene ripartito tra i soggetti attuatori dei comparti in base alla rispettiva quota percentuale di superficie coperta massima rispetto alla superficie coperta massima di piano, salvo lo scomputo del contributo di cui all'art. 16 D.P.R. n. 380/2001.

Quote percentuali di superficie coperta massima, per comparto e per lotto				
Comparto	Lotto	Superficie fondiaria (mq)	Superficie coperta massima (mq)	%
A	1	49.518	28.473	47,90 %
	2	11.100	6.383	10,7 %
	3	3.646	2.096	3,5 %
<i>Totale comparto A</i>		64.264	36.951	62,10 %
B	4	15.027	6.415	10,80%
C	5	28.027	16.116	27,10%
Totale P.U.A.		107.318	59.482	100%