

elaborato

1

oggetto

Relazione
illustrativa

scala

data: 12 maggio 2011



Comune di Rivoli Veronese

Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica "Parco Commerciale Rivoli"

IL SINDACO
Dott. Mirco Campagnari

Il R.U.P.
Arch. Matteo Faustini

I PROGETTISTI

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

Relazione illustrativa

Inquadramento nel contesto territoriale e ambientale

Il Piano Urbanistico Attuativo denominato "Parco Commerciale Rivoli" è collocato in una zona territoriale artigianale-produttiva esistente a sud-ovest rispetto al centro storico del Comune di Rivoli Veronese.

Il territorio circostante è caratterizzato a ovest da attività produttive esistenti e di nuova espansione previste dal P.A.T.I. del Comune di Rivoli Veronese e da un più ampio contesto agricolo con la presenza di nuclei abitativi sparsi in alcuni casi con valenza storico-architettonica.

L'area interessata dal P.U.A. si attesta a est sulla strada provinciale S.P.11 affacciandosi sull'asse autostradale della A22 mentre a ovest verso la località Vanzelle.

Il Piano Urbanistico Attuativo è un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11 del 2004 e si inserisce all'interno del perimetro previsto dalla Variante n. 24 al P.R.G. che destina l'area interessata a "Zona a Parco Commerciale".

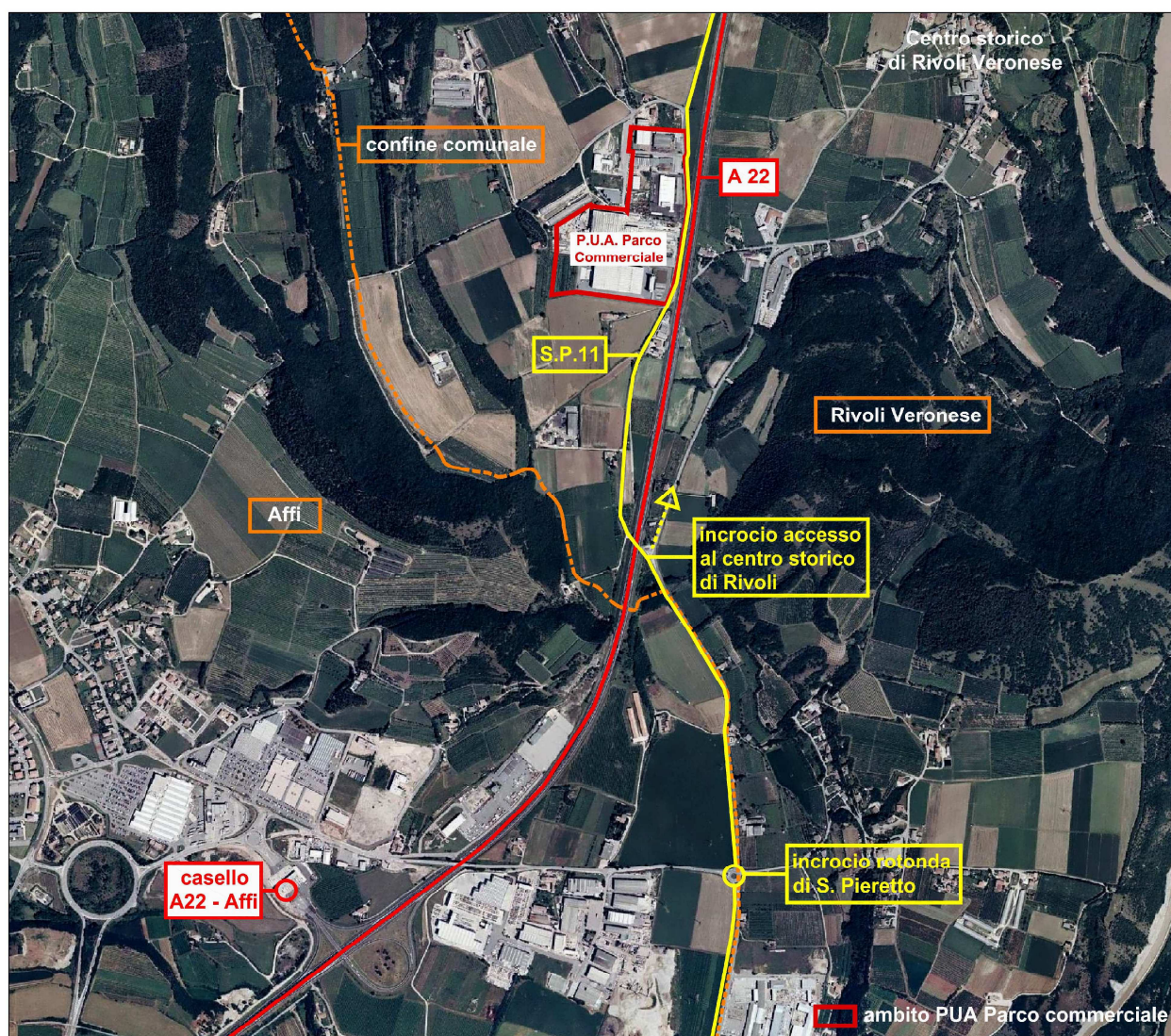
Nell'ambito sono insediate attività artigianali-produttive attive, e in alcuni casi dimesse. Non sono presenti attività commerciali in quanto i punti vendita esistenti sono collegati alla produzione e pertanto sono assimilabili agli spacci aziendali.

Pertanto, è previsto l'insediamento di un nuovo "Parco commerciale" con specifica destinazione ad attività commerciali.

Il P.U.A. non ricade all'interno di vincoli ambientali previsti dagli strumenti urbanistici vigenti.

Ciò nonostante si inserisce in un'area territoriale riconosciuta meritevole che presenta valenze paesaggistico-ambientali importanti quali l'anfiteatro morenico di Rivoli interessato dal vincolo, il vincolo ambientale di parte del comune di Rivoli e, verso est rispetto all'ambito del P.U.A., la presenza, a livello naturalistico, di due Siti di Importanza Comunitaria.

Fotopiano con individuazione del perimetro di progetto del P.U.A. e il sistema della mobilità



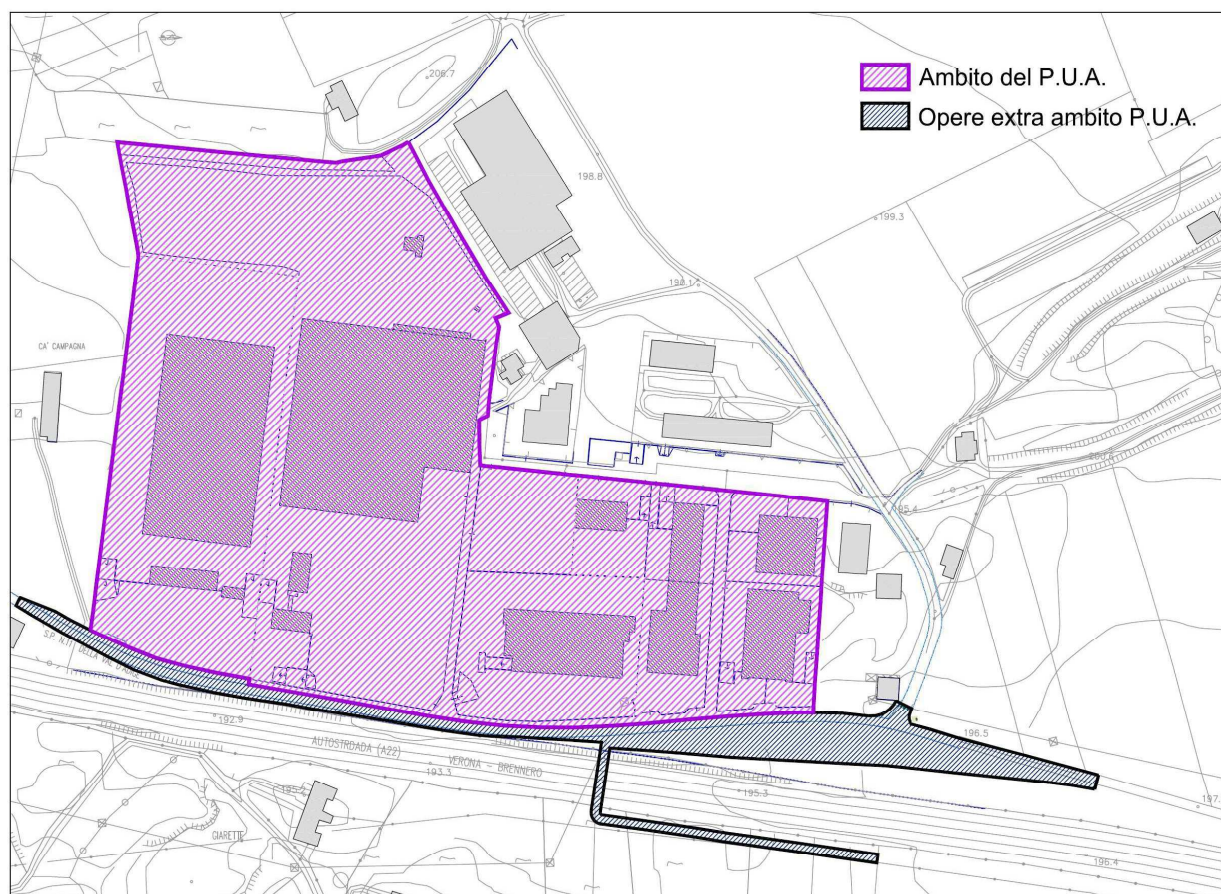
Caratteri del PUA

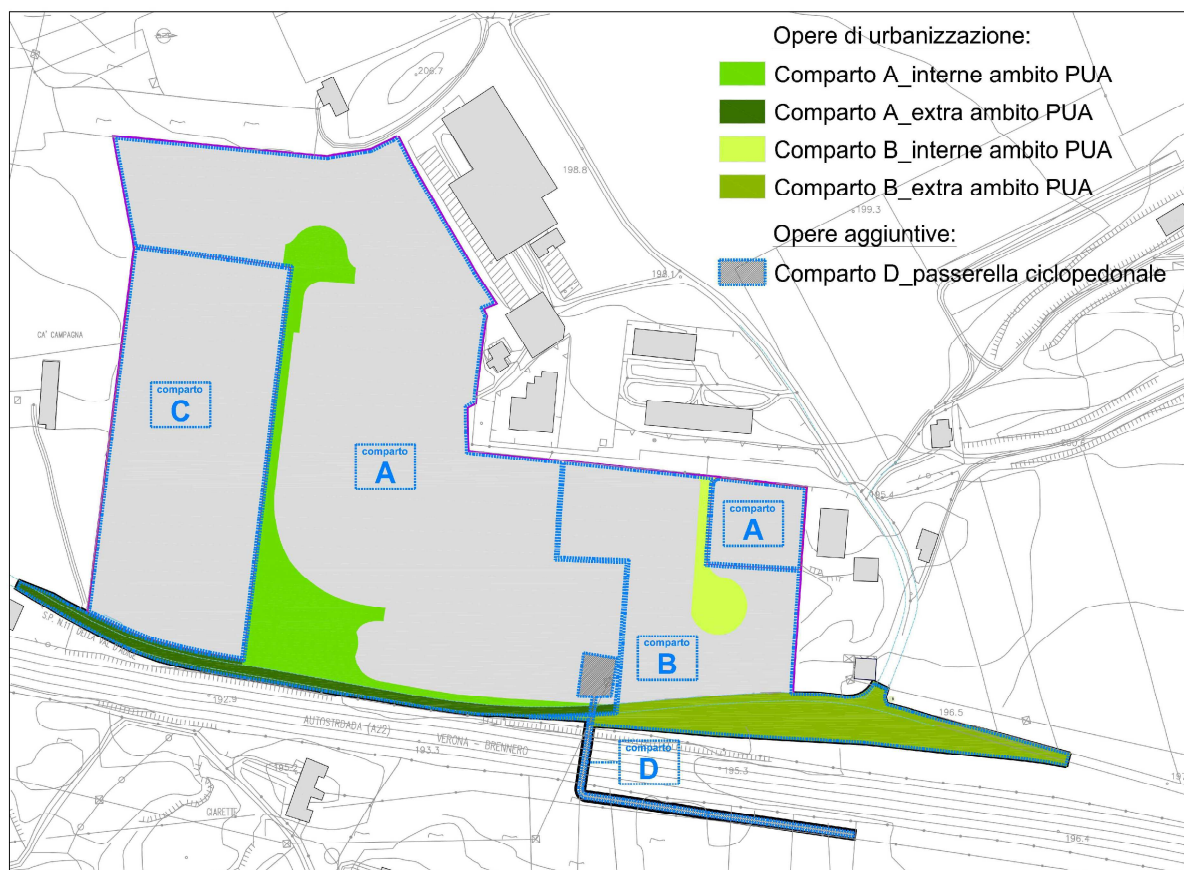
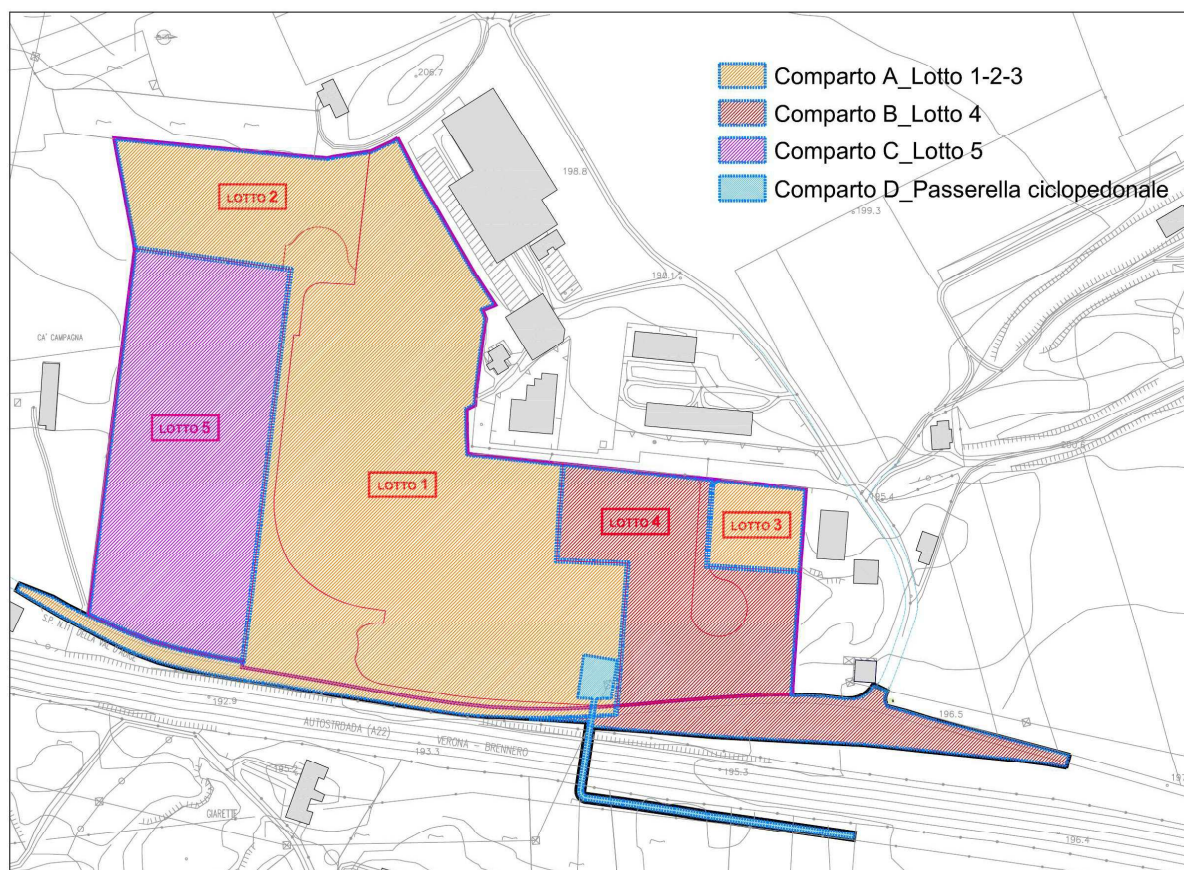
Nel Piano Urbanistico Attuativo viene individuato l'ambito del P.U.A. e il perimetro delle opere extra-ambito.

La superficie territoriale interessata dall'ambito del P.U.A. è di 118.934 mq mentre quella interessata dalle opere extra-ambito è di 12.757 mq.

Complessivamente il P.U.A. è articolato in 4 comparti attuativi all'interno dei quali sono individuati 5 lotti edificabili.

Le opere extra-ambito consistono nella riqualificazione della viabilità provinciale esistente, la SP 11 della Val d'Adige, con l'inserimento di una nuova rotonda, e nella realizzazione di un tratto di pista ciclabile, in prosecuzione di quella esistente, e di una passerella ciclo-pedonale di attraversamento dell'Autostrada A22.





file: 3042_C3_I_W001_00_relaz illustr

fmt. A4 ems 13/05/2011

rev.	creazione	destinazione	OdA	RPt	RPg	Dir
00	04/05/2011 15.20	Comune di Rivoli V.se	GG-GC	GG-DP	GC	GC

SISTEMA DI QUALITA' ARCHITER dati del controllo interno validazione e archiviazione C1 10 mod ADRESS_rev 02 app 01.03.06

DATI COMPLESSIVI DEL P.U.A.	u.m.	Progetto
Superficie territoriale ambito del P.U.A.	mq	118.934
Superficie territoriale opere extra ambito P.U.A.	mq	12.757
TOTALE Superficie territoriale interessata dal P.U.A. e dalle sue opere	mq	131.691
Superficie ad uso pubblico interne PUA:		
Strade	mq	7.169
Verde di arredo stradale e piste ciclopedonali	mq	4.447
TOTALE Sup. ad uso pub. interne PUA	mq	11.616
Superficie ad uso pubblico extra-ambito PUA:		
Strade	mq	8.283
Verde di arredo stradale e piste ciclopedonali	mq	4.474
TOTALE Sup. ad uso pubblico extrambito	mq	12.757

TABELLA DATI STEREOMETRICI ALL'INTERNO DELL'AMBITO DEL P.U.A.					
comparto	lotto	sup. territoriale (mq)	sup. fondiaria (mq)	sup. coperta* (mq)	sup. strada-verde stradale-pista cicloped. (mq)
A	1	58.185	49.518	28.473	8.667
	2	12.228	11.100	6.383	1.128
	3	3.646	3.646	2.096	0,000
Totale comparto A		74.059	64.264	36.951	9.795
B	4	16.848	15.027	6.415**	1.821
C	5	28.027	28.027	16.116	0,000
TOTALE		118.934	107.318	59.482	11.616
* Superficie coperta massima = sup. fondiaria x 57,5%. La percentuale del 57,5% è ricavata da: il rapporto di copertura max previsto dal PRG è il 50% (art. 10.4 NTA del PRG) + aumento del 15% (previsto dall'art. 2.2 NTA del PRG) calcolato sul 50%. ** La Superficie coperta ammessa dal PUA coincide con la superficie massima prevista all'interno del <i>limite di occupazione dei volumi fuoriterza di progetto</i> del lotto n. 4. E' minore rispetto a quella prevista dal PRG (8.641 mq) per esigenze di allineamento e visibilità dei nuovi fronti edilizi.					

I 4 comparti urbanistici sono così definiti e comprendono:

Comparto A: i lotti 1 – 2 – 3;

Comparto B: il lotto 4;

Comparto C: il lotto 5;

Comparto D: la passerella ciclo-pedonale di attraversamento dell'Autostrada A22.

Il perimetro da P.R.G. è di ml 1.610,14 mentre il perimetro dell'ambito del P.U.A. presentato è di ml 1.619,80 pari al 100,6 % del perimetro da P.R.G, quindi l'incremento è inferiore all'incremento massimo ammissibile del 10%.

La superficie coperta massima complessiva del PUA è di 58.482 mq ricavata dal rapporto di copertura massimo consentito dal PRG (art. 10.4 NTA) che prevede il 50% della superficie fondiaria di ciascun lotto, aumentato del 15% così come previsto dall'art. 2.2 delle NTA del PRG.

All'interno del lotto n.4 la superficie coperta massima ammessa dal PUA è inferiore a quella consentita dal PRG per esigenze di allineamento e di visibilità di tutti i nuovi fronti edilizi prospicienti la viabilità principale previsti nei vari lotti.

Il P.U.A. definisce, parallelamente all'autostrada A22, un limite di edificabilità e un allineamento dei nuovi fronti commerciali, sia nel rispetto della qualità degli spazi aperti prospicienti il territorio circostante, sia per la visibilità che il parco commerciale avrà dall'autostrada del Brennero.

L'area ricompresa tra la SP11 e quest'ultimo allineamento dei nuovi fronti edilizi, viene destinata a verde pubblico di arredo stradale in prossimità delle sedi stradali mentre, internamente ai lotti, sono previste aree a parcheggio con alberature, la cui superficie verrà calcolata a standard, e una fascia a verde privato larga mt 5,00 che corre parallelamente alla strada provinciale, con valenza di tipo paesaggistico-ambientale.

All'interno del PUA sono privilegiate aree a prato e l'utilizzo di alberature poste in modo tale da non limitare la visibilità dei fronti commerciali dalla viabilità principale.

In prossimità della nuova intersezione a "T", sul lato est della SP11, è previsto un tratto a raso della pista ciclopeditonale larga mt 2,50, in prosecuzione del tracciato esistente da nord, per proseguire poi, parallelamente alla provinciale con attraversamento

protetto della SP11, per ricollegarsi con la pista ciclabile esistente verso la località Vanzelle e con il sistema della rete ciclopeditonale esistente e di futura programmazione.

All'interno del comparto D è prevista la realizzazione di una passerella ciclopeditonale di attraversamento dell'autostrada che si collega, verso est, con la necessaria rampa alla strada vicinale esistente che fiancheggia gli impianti sportivi e giunge nel centro urbano del capoluogo, mentre verso ovest si prevede un'area, di 675 mq, necessaria per la rampa della pista che verrà definita in fase di progetto edilizio e che potrà prevedere un accesso pedonale in quota diretto con il centro commerciale.

Viabilità

L'accessibilità al nuovo insediamento commerciale avviene dalla strada provinciale SP 11 della Val d'Adige che viene riqualificata attraverso la messa a norma delle larghezze previste per le strade di tipo C quali la SP 11 e che sarà interessata da due interventi principali:

1. l'inserimento, all'interno del comparto A, di una rotatoria a raso che consente l'accesso ai lotti 1, 2, 5 attraverso una nuova strada interna, con il mantenimento della corsia in direzione sud-nord della SP11;
2. la realizzazione dell'intersezione a "T" tra la SP11 e la strada interna alla località Vanzelle che consente l'accesso ai lotti 3 e 4 attraverso il mantenimento di parte della via S. Isidoro esistente.

La scelta di proporre la nuova viabilità a raso consente di mantenere una continuità della morfologia del territorio circostante anche nel rispetto delle valenze storico-architettoniche presenti di cui la corte rurale, così come individuata dal PRG, con manufatti significativi quali il capitello posto all'incrocio tra la SP11 e la strada interna alla località Vanzelle.

Lo studio del traffico, allegato al P.U.A., ha inoltre sviluppato due soluzioni alternative alla viabilità proposta nel PUA che sono state scartate per le seguenti motivazioni:

Alternativa 1_Sovrappasso SP11: soluzione che prevede il sovrappasso della SP 11 ad una quota tale per cui l'impatto visivo sul paesaggio sarebbe devastante per la

morfologia e le peculiarità ambientale del territorio circostante e, inoltre, precluderebbe la visibilità dei nuovi fronti commerciali;

Alternativa 2_Sottopasso SP11: soluzione che prevede un leggero innalzamento della SP 11 e un abbassamento della viabilità di accesso al parco commerciale e che darebbe luogo a delle differenze di quote altimetriche notevoli creando discontinuità a livello paesaggistico e incontrerebbe difficoltà nel sottosuolo in presenza di falde acquifere superficiali.

Vincoli

L'area è soggetta a vincolo di fasce di rispetto stradale dalla strada provinciale e dall'autostrada con fascia di inedificabilità rispettivamente a 30 mt e a 60 mt di distanza dal ciglio stradale.

Con il PUA si propone la conferma dei limiti sopradescritti che, per quanto attiene la fascia di rispetto della strada provinciale, è stata discussa verbalmente con la Provincia di Verona.

Parte dell'area del PUA è soggetta a vincolo di fascia di rispetto da impianti di comunicazione, così come individuato nella tav.1 del PATI, e di cui l'ARPAV di Verona si è espressa con parere favorevole con lettera prot. N. 39499/2011 del 31/03/2011 di cui si allega copia (Allegato 1).

Standard

Trattandosi di un Parco commerciale di nuova formazione, gli standard sono quelli previsti per le grandi strutture di vendita di cui all'art. 16 comma 2 della Legge Regionale n°15 del 2004 sul commercio.

Per le altre attività, non commerciali, ammesse dal PUA gli standard devono essere quelli previsti dall'art. 31 della L.R. 11/04.

Il progetto edilizio all'interno di ciascun lotto dovrà prevedere gli standard a parcheggio necessari che dovranno essere ricavati in parte nelle aree a parcheggio fuoriterza individuate nella tav. 12 e il rimanente dovrà essere ricavato all'interno dei lotti

nei piani interrati, nel volume fuoriterza o sulla copertura dei fabbricati che, in quest'ultimo caso, dovranno essere opportunamente schermati a livello visivo.

Il PUA stabilisce una superficie coperta massima dei fabbricati ma non definisce limiti su altri parametri, quali la superficie di vendita o la superficie lorda di pavimento, che verranno successivamente fissati dal progetto edilizio.

Pertanto si riporta di seguito, a titolo esemplificativo per l'attuazione dei singoli comparti, tabelle e grafici di un'ipotesi di realizzazione delle attività commerciali con i relativi standard e verifica dei parcheggi necessari ai sensi della L.R. 15/04 sopraccitata.

Tabelle dimostrative di ipotesi di realizzazione delle attività commerciali all'interno dei comparti:

STANDARD URBANISTICI ed EDILIZI							
Attività commerciale	Sup. cop. (mq)	S.V. (mq)	S.L.P. (mq)	%	Standard (mq)	Parcheggi (mq)	Verde (mq)
comparto A	29.498	20.000	44.247	2,5xSV (L.R. 15/04 art. 16)	50.000	50.000	
comparto A1	6.404	4.000	9.606		10.000	10.000	
comparto B	2.093	1.500	3.139		3.750	3.750	
comparto C	16.130	10.000	24.195		25.000	25.000	
comparto D	6.401	4.000	9.602		10.000	10.000	
TOTALE	60.526	39.500	90.789		98.750	98.750	
STANDARD ALTRE ATTIVITA' AMMESSE NEL P.U.A.							
Direzionale				1mq/mq SLP (LR 11/04 art 31)	100%	almeno 60% (da PRG)	40%
Terziario di servizio				1mq/mq SLP (LR 11/04 art 31)	100%	almeno 60% (da PRG)	40%
Ricettivo e ricreativo				1mq/mq SLP (LR 11/04 art 31)	100%	almeno 60% (da PRG)	40%
Artigianale produttivo				20 % S.T. (LR 11/04 art 31)			

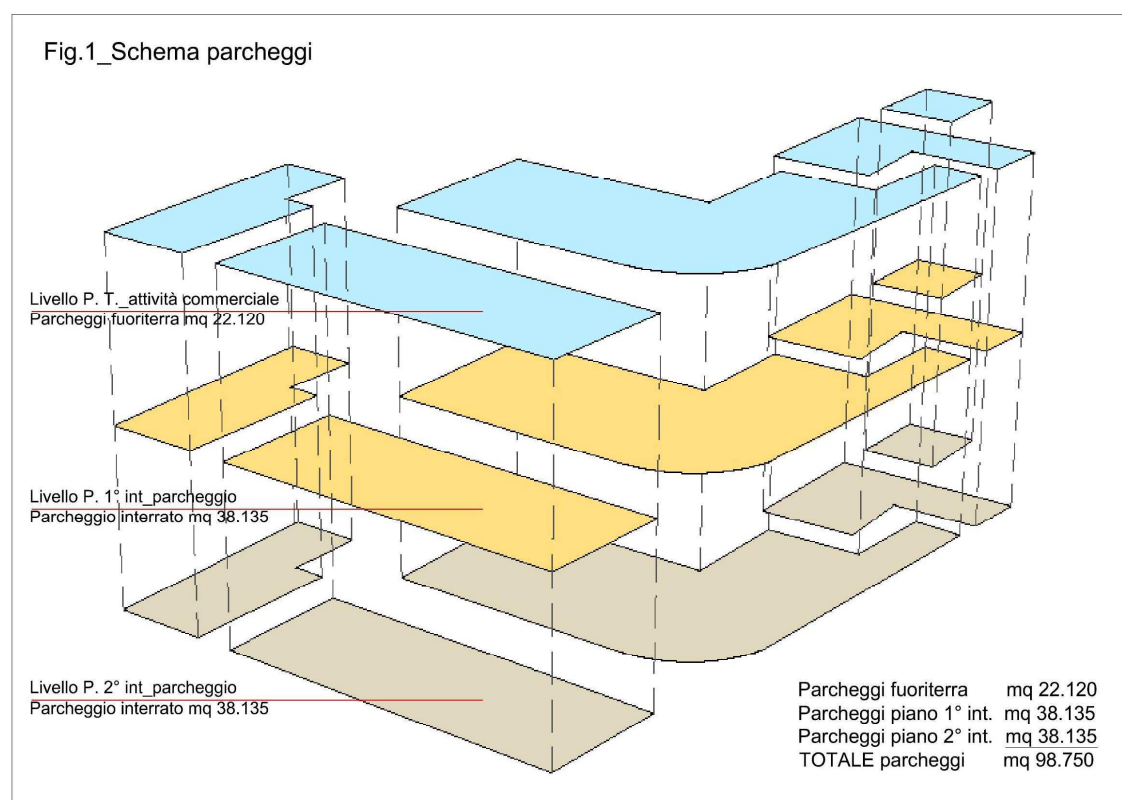
VERIFICA DEI PARCHEGGI ai sensi dell'art. 16 comma 2 della L.R. 15/04 sul commercio							
Comparto	Destinazione d'uso*	Sup. (mq)	a) Grandi strutture di vendita settori alimentare e misto			b) Grandi strutture di vendita settori non alimen. e a grande fab. di sup.	
			Parcheggio* 1,8 mq/mq SV (mq)	Parcheggio* 1 mq/mq SLP (mq)	Area libera 2,5 mq/mq SV (mq)	Parcheggio* 1 mq/mq SV (mq)	Parcheggio* 0,8 mq/mq SLP (mq)
A	SV Settore alimentare e misto	10.000	18.000		25.000		
	SLP Settore alimentare e misto	22.123		22.123			
	SV Settore non aliment. e a grande fabbisogno	10.000				10.000	
	SLP Settore non aliment. e a grande fabbisogno	22.123					17.699
A1	SV Settore alimentare e misto	-	-		-		
	SLP Settore alimentare e misto	-		-			
	SV Settore non aliment. e a grande fabbisogno	4.000				4.000	
	SLP Settore non aliment. e a grande fabbisogno	9.602					7.682
TOTALE							

SV= superficie di vendita SLP= superficie lorda di pavimento

* Destinazioni d'uso da definire in fase di progetto edilizio

* Parcheggio effettivo: si intende la sup. individuata per la sosta dei veicoli con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione (L.R. 14/05 art. 16 comma 3)

Schema dimostrativo di distribuzione degli standard a parcheggio all'interno dei comparti:



Scenario delle fasi di attuazione del P.U.A.

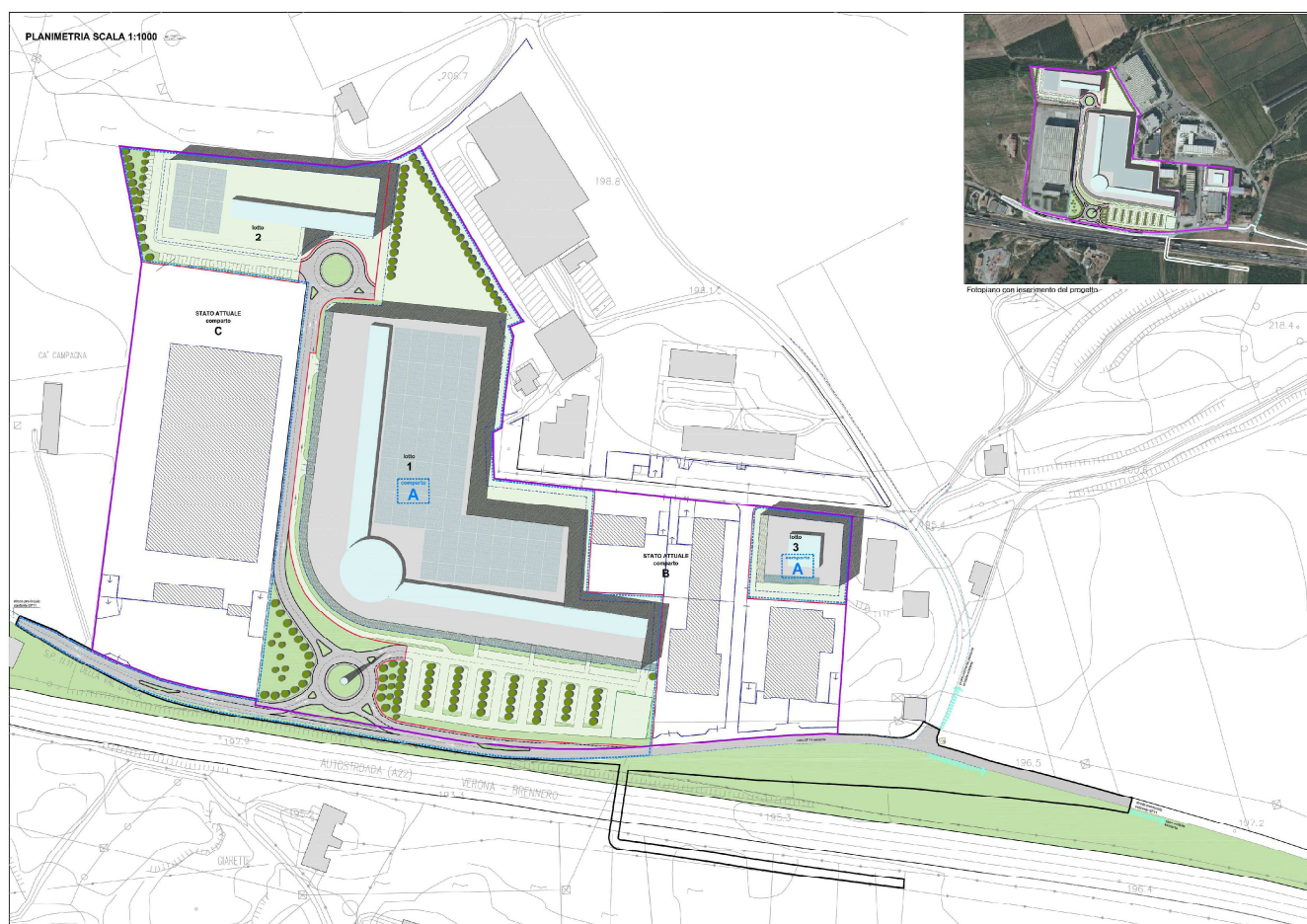
Il progetto complessivo del P.U.A. sia a livello urbanistico-edilizio che a livello viabilistico prevede la possibilità di essere attuato per fasi successive con l'attuazione dei vari comparti oppure contemporaneamente.

Viene di seguito rappresentata la fattibilità del P.U.A. in una prima fase con l'attuazione solo del comparto A e successivamente dell'attuazione di tutti i comparti.

Fotopiano dello stato attuale con inserimento ambito PUA e opere extra-ambito



Planimetria di progetto con l'attuazione del comparto A



file: 3042_C3_I_W001_00_relaz illustr

fmt. A4 ems 13/05/2011

rev.	creazione	destinazione	OdA	RPt	RPg	Dir
00	04/05/2011 15.20	Comune di Rivoli V.se	GG-GC	GG-DP	GC	GC

SISTEMA DI QUALITA' ARCHITER dati del controllo interno validazione e archiviazione C1 10 mod ADRESS_rev 02 app 01.03.06

Fotopiano con inserimento del progetto con l'attuazione del comparto A



Fotopiano con inserimento del progetto con l'attuazione dell'intero P.U.A.



file: 3042_C3_I_W001_00_relaz illustr

fmt. A4 ems 13/05/2011

rev.	creazione	destinazione	OdA	RPt	RPg	Dir
00	04/05/2011 15.20	Comune di Rivoli V.se	GG-GC	GG-DP	GC	GC

SISTEMA DI QUALITA' ARCHITER dati del controllo interno validazione e archiviazione C1 10 mod ADRESS_rev 02 app 01.03.06

Proprietà

Tabella di corrispondenza proprietari-mappali-superfici

		Proprietari	Foglio Catastale	Mappali di proprietà	Superfici Catastali (mq)	Totali per proprietà con Comune (mq)	Totali per proprietà senza Comune (mq)	Millesimi di proprietà con Comune (%)	Millesimi di proprietà senza Comune (%)
LOTTIZZANTI	SOC. SPA RIVOLI	14	161	382,00	550,00	550,00	0,467	0,469	
			176	10,00					
	177		158,00						
	INTESA LEASING SPA		63	43.565,00	56.023,00	56.023,00	47,563	47,758	
			77	809,00					
			175	30,00					
			302	742,00					
			313	3.515,00					
			316	101,00					
			330	147,00					
			559	15,00					
			561	180,00					
			651	4.121,00					
			652	1.260,00					
			653	1.323,00					
			654	215,00					
			143	11.562,00					12.450,00
	148		758,00						
	169		108,00						
	170		22,00						
	FIN ECO LEASING		583	1.210,00	1.210,00	1.210,00	1,027	1,031	
	TOSADORI RENZO		144	373,00	480,00		0,408	-	
	COMUNE DI RIVOLI VERONESE		171	52,00					
			172	40,00					
			173	15,00					
			BORSOI FRANCESCO TRENNITALIA SRL	547	3.643,00	3.805,00	3.805,00	3,230	3,244
	641		62,00						
	642		100,00						
	AUTOGRU - LA PIANA		557	28.015,00	28.015,00	28.015,00	23,784	23,882	
	OCM DE CARLI		39	5.322,00	5.416,00	5.416,00	4,598	4,617	
			162	19,00					
			604	21,00					
			605	14,00					
			611	7,00					
			643	33,00					
	DE CARLI SRL		582	1.494,00	1.500,00	1.500,00	1,273	1,279	
	647		6,00						
	IMMOBILIARE B&D SRL		163	88,00	88,00	88,00	0,075	0,075	
	PIGOZZI ALEARDO E MARIO		161	35,00	1.210,00	1.210,00	1,027	1,031	
			608	658,00					
			609	43,00					
			618	45,00					
			619	13,00					
			631	329,00					
			632	87,00					
			165	302,00					6.914,00
	606		6.566,00						
607	46,00								
BISCOTTIFICIO PRIMAVERA SRL	623	34,00	126,00	126,00	0,107	0,107			
	634	1,00							
	635	91,00							
	Totali						117.787,00	117.787,00	117.307,00
* = Mappale interessati solo in parte									

Allegato 1

**Valutazione vincoli per impianti di comunicazione elettronica Comune di Rivoli
Veronese rilasciata dall'ARPAV di Verona con lettera prot. n. 39499/2011 del
31.03.2011**

rev.	creazione	destinazione	OdA	RPt	RPg	Dir
00	04/05/2011 15.20	Comune di Rivoli V.se	GG-GC	GG-DP	GC	GC