

COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO - PROVINCIA DI VERONA

COMMITTENTE

**SOCIETA' AGRICOLA IL GELSO SRL**

## Piano Urbanistico Attuativo

RELATIVAMENTE LA REALIZZAZIONE DI UNA LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE E  
COMMERCIALE DENOMINATA "IL GELSO" IN VIA GIROLAMO GOTTARDI:  
ACCORDO PUBBLICO PRIVATO DEL 24-05-2017

I PROGETTISTI

I PROPRIETARI

ARCH. FEDERICO SIGNORELLI

SOCIETA' AGRICOLA IL GELSO SRL

ING. PAOLO DE BENI

spazio per i tibri enti

Disegnato da: SF	Controllato da: SZ	Approvato da: SF	Rif. CAD: Cartiglio_CL_PUA.dwg
aggiornamenti			

 <b>CIRCLELAB</b> architecture and engineering group	committente <b>COSTRUZIONI MEZZANI LUCIANO SRL</b>		incarico <b>C1415 PUA MEZZANI</b>	cod.commissa <b>C1415</b>
	formato <b>A1</b>	data <b>21/07/2017</b>	elaborato <b>NORME DI ATTUAZIONE</b>	num. elab. <b>PD23-REV2</b>

CIRCLELAB architecture and engineering group società tra professionisti in forma cooperativa  
Viale Stazione 31 Peschiera del Garda (VR), 37019 - tel 045/7552954 fax 045/6409549  
<http://www.circlelab.it> email:info@circlelab.it PEC:circlelab@legalmail.it

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**P.U.A. “IL GELSO”**

**SOCIETA AGRICOLA IL GELSO SRL**

# **INDICE**

**Art. 1 – OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE**

**Art. 2 - CONTENUTO ED OBIETTIVI**

**Art. 3 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

**Art. 4 - ONERI A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI**

**Art. 5 - ELABORATI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

**Art. 6 - NORME SPECIFICHE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

**Art. 7 - NORME PARTICOLARI**

**Art. 8 – NORME PER ALBERATURE PER LA MITIGAZIONE ECOLOGICA**



## **Art. 1**

### **OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE**

Il Piano di Lottizzazione denominato “*Il Gelso*”, di seguito Piano di Lottizzazione è un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (ditta proponente e SOCIETA' AGRICOLA IL GELSO S.R.L.”, ) redatto ai sensi dell’articolo 19, comma 1 della L.R.V. n. 11/2004 e s.m.i. ed ai sensi del Secondo Piano degli Interventi approvato con la Delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 10.04.2017 .

Il Piano di Lottizzazione è classificato come zona z.t.o “C.2.e” – di nuovo impianto soggetto a piano urbanistico attuativo situata in via G. Gottardi, attualmente censita nel Catasto Terreni del Comune di Valeggio sul Mincio, al Foglio 34, con il mappale n. 1786, di complessivi catastali mq. 34.273 a seguito della modifica dell’ambito del 10%, individuata in maniera puntuale dal Secondo Piano degli Interventi come Manifestazione di interesse n° 133.

## **Art. 2**

### **CONTENUTO ED OBIETTIVI**

1. Il Piano di Lottizzazione definisce l'organizzazione urbanistica dell'area in via G. Gottardi oggetto del Piano Urbanistico Attuativo denominato “*Il Gelso*”.
2. Gli obiettivi del Piano Urbanistico Attuativo sono:
  - a. La redazione di un progetto urbanistico con l'individuazione delle strade, dei lotti sui quali verrà edificato, dei parcheggi e delle aree a verde;
  - b. l'individuazione e la successiva cessione al Comune di Valeggio sul Mincio di aree per standard di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dalla Legge Regionale e dalle Norme Tecniche di Attuazione comunali.

## **Art. 3**

### **MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Le trasformazioni edilizie e sugli spazi aperti previsti dal Piano di Lottizzazione si attuano mediante acquisizione dell'idoneo titolo abilitativo che potrà essere il Permesso di costruire (art. 10, comma 1., del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.) in prima istanza e la Segnalazione certificata di inizio attività - (art. 22, comma 2 e comma 2bis e art. 23 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.) se si tratta di interventi che rientrano nei casi contemplati dal decreto stesso.

## **Art. 4**

### **ONERI A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI**

1. Il rilascio del Permesso di costruire o la presentazione della Segnalazione di inizio attività – S.C.I.A., comporta la corresponsione del contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e per il costo di costruzione, ai sensi dell’art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..  
Come sostenuto dalla giurisprudenza, gli oneri di urbanizzazione sono dovuti "in ragione dell'obbligo del privato di partecipare ai costi delle opere di trasformazione del territorio" (Cons. Stato, Sez. V, 23 gennaio 2006, n. 159). Gli oneri di urbanizzazione si riferiscono quindi alle opere indispensabili per urbanizzare l'area interessata all'intervento edilizio, da realizzarsi da parte dell'amministrazione comunale.

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria sarà scomputato dall'importo degli oneri di urbanizzazione primaria che saranno stabiliti in sede di rilascio dei permessi di costruire relativi agli edifici, in base al volume edificabile così come evidenziato dalla relazione allegata alla documentazione di progetto ed in base alle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio dell'atto abilitativo a costruire.

E' prevista la possibilità di scomputare la quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, nel caso in cui il titolare del permesso di costruire si obblighi a realizzarle direttamente: "A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune" (Art. 16 comma 2 del Testo Unico dell'edilizia).

## Art. 5

### ELABORATI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

1. Il Piano di Lottizzazione, ai sensi dell'art. 19, comma 2. della L.R.V. n. 11/2004 e s.m.i. e delle Norme Tecniche di Attuazione del PI è costituito dai seguenti elaborati:

Elenco elaborati	PD01-REV2
Relazione tecnico illustrativa	PD02-REV2
Relazione Geologica	PD03-REV2
Relazione compatibilità Idraulica	PD04-REV2
Valutazione Incidenza Ambientale	PD05-REV2
Inquadramento Cartografico e urbanistico - Vincoli gravanti sull'area - Elenco delle proprietà	PD06-REV2
Rilievo Topografico e sezioni quotate stato di fatto	PD07-REV2
Rilievo Fotografico esistente	PD08-REV2
Calcolo degli standard urbanisti e loro localizzazione grafica nel P.U.A.	PD09-REV2
Aree fondiarie e loro localizzazione grafica nel P.U.A.	PD10-REV2
Masterplan di progetto - Dati stereometri lotti di progetto - Planivolumetrico	PD11-REV2
Sezioni longitudinali e trasversali di progetto	PD12-REV2
Materiali lottizzazione	PD13-REV2
Infrastrutture reti - Fognatura	PD14-REV2
Infrastrutture reti - Acque bianche	PD15-REV2
Infrastrutture reti - Rete Idrica	PD16-REV2
Infrastrutture reti - Rete Telecom	PD17-REV2
Infrastrutture reti - Rete Enel ed Illuminazione Pubblica	PD18-REV2
Infrastrutture reti - Rete Gas Metano	PD19-REV2
Progetto area verde pubblico	PD20-REV2
Prontuario per la mitigazione ambientale	PD21-REV2
Elaborato segnaletica stradale	PD22-REV2
Norme di Attuazione del P.U.A.	PD23-REV2
Schema di Convenzione	PD24-REV2
Capitolato Speciale	PD25-REV2
Computo Metrico Estimativo	PD26-REV2
Pareri Enti gestori delle reti tecnologiche	PD27-REV2
Schema Tabella Oneri a scomputo	PD28-REV2

## Art. 6

### NORME SPECIFICHE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

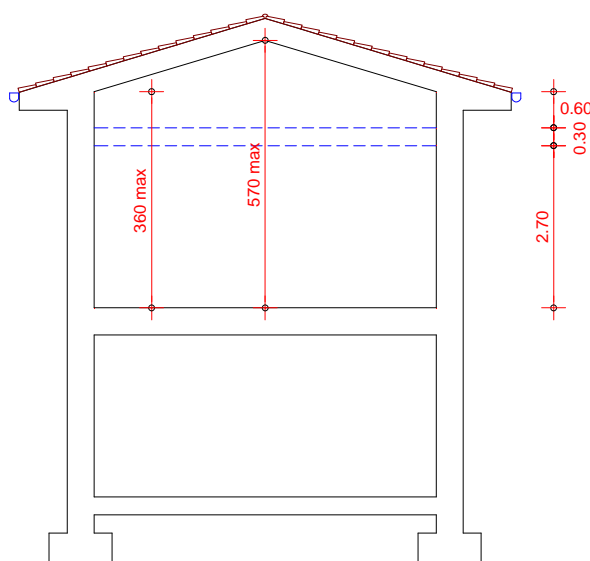
PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "IL GELSO" zto C2e		
Volume massimo residenziale ammesso	Mc.	23000
Superficie massima commerciale	Mq	1800
Massima superficie copribile	%	25
Numero massimo dei piani abitabili	N°	2
Altezza massima dei fabbricati	Mt.	7,50
Distanza minima dalla strada pubblica	Mt.	5,00
Distanza minima dai confini	Mt.	5,00
Distanza minima dai fabbricati	Mt.	10,00
Destinazioni superfici scoperte a colture o giardini (minimo)	%	80
Destinazioni superfici scoperte a passaggi pavimentati (massimo)	%	20

## Art. 7

### NORME PARTICOLARI

1. Il termine per l'attuazione del Piano di Lottizzazione è fissato in dieci anni dalla data della sua effettiva entrata in vigore; prima della scadenza, la validità può essere prorogata con deliberazione del consiglio comunale per una sola volta.
2. Per quanto riguarda le norme di attuazione si fa riferimento Norme Tecniche Operative approvate nel secondo Piano degli interventi con l'aggiunta delle norme previste dal presente PUA.

3. Norma particolare PUA “Il Gelso”: Nel computo dei piani non si considerano i sottotetti qualora essi siano coperti da falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 35% e vi sia un dislivello non superiore a 60 cm in gronda e non superiore a cm 270 in colmo, tra la quota del pavimento del sottotetto e l’imposta della falda inclinata; vi sia inoltre accesso diretto dall’appartamento sottostante e i locali siano destinati a servizi, disimpegno, ripostigli. Qualora la pendenza delle falde o l’altezza all’imposta del tetto siano maggiori va computato tutto il volume del sottotetto utilizzato. Ai fini del calcolo del volume di un piano sottotetto, non si considera la cubatura soprastante un ipotetico solaio di cm 30 di spessore, posizionato ad altezza di almeno ml. 2.70 rispetto alla quota del pavimento, questo è applicabile solo per il piano primo; il dislivello non deve essere comunque superiore a cm 360 in gronda ed a cm 570 in colmo tra la quota del pavimento e l’imposta della falda inclinata.



4. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme si rinvia alle disposizioni di legge statali e regionali e ai regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia.

### **Art. 8**

#### **NORME PER ALBERATURE PER LA MITIGAZIONE ECOLOGICA**

In attuazione alla prescrizione del art 47 e 48 e 50 del PTCP in merito agli elementi della rete 77/93 ecologica, si dovranno adottare idonee misure di mitigazione/compensazione visiva/acustica e atmosferica secondo la metodologia di compensazione della CO<sub>2</sub>. Tale metodologia prevede di compensare in parte la CO<sub>2</sub> emessa nella fase di gestione dell’insediamento con un’idonea quantificazione di aree alberate (boschi, filari etc.)

In sede di progetto dovranno essere previste essenze che devono essere compatibili con la specifica area. La sistemazione del “verde” dovrà essere evidenziata mediante uno specifico elaborato e dovrà essere effettuato il calcolo della CO<sub>2</sub> assimilata. Si potrà adottare uno o più criteri da adottare fra i



seguenti al fine di determinare la biomassa da impiantare sono quelli che seguono rimanendo . Sarà compito dell'Ufficio Tecnico Comunale la valutazione della congruità delle scelte proposte;

In particolare nel caso di aree assoggettate a PUA o altro strumento attuativo, l'indice di Riequilibrio Ecologico è calcolato nella misura di 1 albero ogni 10 mq di area impermeabilizzata (intesa come superficie coperta degli edifici massima ammissibile) con un minimo 3 specie arboree scelte tra le specie autoctone. Qualora la piantumazione prescritta non fosse realizzabile per mancanza di aree a disposizione o per uno stato attuale già interamente interessato da alberature, il costo della piantumazione stessa sarà monetizzato a cura degli Uffici Comunali e versato al Comune per l'esecuzione diretta in area disponibile;

**Dai calcoli del PUA è previsto che in ogni lotto residenziale dovranno essere piantumati dai privati almeno 6 alberi, in particolare sono previsti 20 lotti x 6 alberi pari a un totale 120 alberi; mentre nel lotto commerciale dovranno essere piantumati dai privati almeno 20 alberi. Gli alberi saranno imposti ai privati in sede del rilascio dei singoli permessi di Costruire. In totale i privati dovranno piantumare 140 alberi.**

#### **Art. 9**

#### **NORME PER RISPETTARE LA COMPATIBILITA' IDRAULICA**

Come previsto dall'elaborato PD 15-REV2 al fine di rispettare l'invarianza idraulica i privati dovranno seguire quanto previsto dalla relazione di compatibilità idraulica, in particolare questa prescrive che ogni lotto edificabile inserisca un pozzo perdente con diametro largo almeno 250 cm e altezza 300 cm.