



Via Bon Brenzoni 13
37060 Mozzecane VR
T 045 6340448 F 045 6348854
Info@faccioligabrielli.com
www.faccioligabrielli.com

comune **Valeggio sul Mincio -
Verona**

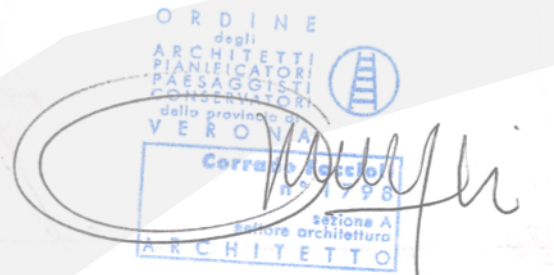
oggetto **Piano Urbanistico Attuativo denominato Le Coste
Via Santa Lucia - 37067 Valeggio sul Mincio - Verona**

proprietà **Bedoni Alberto e Maria Teresa
Via Sibari Verona VR Italia**

progettazione
e direzione lavori

Hermes Gabrielli Architetto
CF: GBR HMS 73L21 L949U

Corrado Faccioli Architetto
CF: FCC CRD 75H19 L949V



Titolo Tavola
Norme di Attuazione del PUA

A.23

Scala Disegno

Data: **18/04/18**

Note:

Norme Tecniche di Attuazione

Piano Urbanistico Attuativo Le Coste a Valeggio sul Mincio

Art. 1- Oggetto e ambito di applicazione

Il Piano di Urbanistico Attuativo denominato "Le Coste", di seguito denominato per semplicità "PUA Le Coste" è un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (ditta proponente sig.ri Bedoni Alberto e Bedoni Maria Teresa) 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 20.04.2017 - Comune di Valeggio sul Mincio.

L'area oggetto del PUA Le Coste è situata a Sud Est dell'abitato di Santa Lucia dei Monti in via "Santa Lucia" ed è individuata alla tavola 17 - Estratto schede aggregati rurali di antica origine n. 21 del secondo Piano degli Interventi - del Comune di Valeggio sul Mincio (VR).

L'area è catastalmente individuata al Catasto Terreni del Comune di Valeggio sul Mincio:

FOGLIO	MAPPALE	SUP (mq)
18	878	4856
18	869	302
18	870	10
18	736 pp	1666

La potenzialità edificatoria deriva delle manifestazioni d'interesse n. 123 - 124, 125, 126 e 127 di cui si riporta un estratto

ESAME TECNICO		PARZIALMENTE ACCOLTA			
MODALITA' DI	INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	<input type="checkbox"/>	ANNESSO RUSTICO NON FUNZIONALE	<input checked="" type="checkbox"/>	
ATTUAZIONE	PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	<input checked="" type="checkbox"/>	MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE	<input checked="" type="checkbox"/>	
	ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO	<input type="checkbox"/>	MODIFICA NORMATIVA	<input type="checkbox"/>	
VERIFICA ASSOGGETTABILITA' VAS	<input type="checkbox"/>	VERIFICA ASSOGGETTABILITA' VINCA	<input checked="" type="checkbox"/>	COMPENSAZIONE AMBIENTALE	<input type="checkbox"/>

La manifestazione interessa più fabbricati e riguarda le schede numerate 123, 124, 125, 126, 127.
Per quanto attiene al cambio d'uso si ritiene che sia compatibile con tutti gli edifici indicati a meno del garage in lamiera che, pur essendo condonato, non è un volume che merita di essere recuperato e appartiene alla casistica delle richieste di cambi d'uso che non sono accoglibili, peraltro non è un edificio non funzionale al fondo.
Per quanto attiene al cambio del grado di protezione si manifestano numerose perplessità perché i volumi interessati sono rilevanti e un abbassamento del grado consentirebbe la demolizione e la ricostruzione e l'applicazione del Piano Casa. Come dimostra l'ipotesi allegata alla domanda il risultato non è il recupero della corte, ma la realizzazione di tre abitazioni sparse che non hanno tipologia coerente con l'impianto storico e che in zona agricola non sarebbero realizzabili. Peraltro ora sono tre, ma applicando il piano casa a tutti i volumi presenti se ne potrebbero realizzare altre. La soluzione indicata intende limitare il perimetro della corte, indicare la posizione degli eventuali nuovi volumi e vincolare come inedificabili le aree verdi in modo che i nuovi volumi non possano essere sparsi.
Ai fini del calcolo del dimensionamento i volumi per i quali è ammesso il cambio d'uso sono: mc 1123,40+165,17+554,91= 1843,48
Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione con spostamento dei volumi è richiesto il PUA. Gli interventi sui singoli fabbricati, anche nel caso di demolizione e ricostruzione sul posto possono avvenire come interventi edilizi diretti. I nuovi fabbricati dovranno avere i caratteri tipici dell'architettura rurale e dovranno essere contestualmente recuperati gli immobili che generano la cubatura.
Qualora in sede progettuale venga applicata la normativa "Piano casa", il richiedente dovrà tener conto degli interventi di cui alla P.E. 14791/2016.

Art. 2 - Contenuti e Obiettivi

1. Il Piano urbanistico attuativo definisce l'organizzazione urbanistica dell'area in via "Santa Lucia" oggetto del Piano Urbanistico Attuativo "Le Coste".
2. Gli obiettivi del Piano Urbanistico Attuativo sono:
 - a. La redazione di un progetto urbanistico con individuate strade, lotti edificabili, parcheggi, aree a verde, servizi e sotto-servizi;
 - b. Individuazione di aree per standard urbanistici primari e secondari come previsto dalla Legge regionale 11/2004 e dalle norme di attuazione del comune di Valeggio sul Mincio.

Art. 3 - Modalità di Attuazione degli interventi edilizi

1. Le trasformazioni edilizie e degli spazi aperti previsti dal PUA 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..
2. 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 della ditta lottizzante.
3. 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.

Art. 5 - Elaborati del piano di lottizzazione

1. Il PUA, 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:

A.01 Elenco elaborati

A.02 Relazione tecnico illustrativa

A.03 Rilievo fotografico

A.04 Relazione Geologica

A.05 Relazione Compatibilità Idraulica

A.06 Verifica di non assoggettabilità VINCA

A.07 Inquadramento Cartografico e Urbanistico - Vincoli

A.08 Rilievo stato di fatto e sezioni quotate

A.09 Planimetria di progetto

A.10 Standard Urbanistici di progetto

A.11 Reti infrastrutturali - Rete fognaria e meteorica

A.12 Reti infrastrutturali - Acquedotto

A.13 Reti infrastrutturali - Gas

A.14 Reti infrastrutturali - Enel

A.15 Reti infrastrutturali - Illuminazione pubblica

A.16 Reti infrastrutturali - Telecom

A.17 Reti infrastrutturali - Tutte le reti

A.18 Sezioni stradali

A.19 Sezioni stradali sterri e riporti

A.20 Sezioni stato di fatto e di progetto

A.21 Segnaletica

A.22 Materiali e sistemazioni a verde

A.23 Norme di Attuazione del PUA

A.24 Schema di Convenzione

A.25 Capitolato speciale d'appalto

A.26 Computo metrico estimativo

A.27 Pareri Enti gestori delle reti tecnologiche

A.28 Schizzi

Art. 6 - Norme specifiche del piano di lottizzazione

Piano Urbanistico attuativo - LE COSTE

Volume massimo residenziale ammesso	1500	M C	
Superficie coperta massima per lotto	25	%	rif. art 15.1 NTO - Valeggio s/M
Numero massimo dei piani abitabili	2	n.	
Altezza massima dei fabbricati	7,50	m	
Distanza minima dalla strada di lottizzazione	5,00	m	rif. art 17 NTO - Valeggio s/M
Distanza minima dai confini	5,00	m	rif. art 17 NTO - Valeggio s/M
Distanza minima dai fabbricati	10,00	m	rif. art 17 NTO - Valeggio s/M
Destinazioni superfici scoperte a colture o giardino (minimo)	70	%	
Destinazioni superfici scoperte pavimentate (massimo)	30	%	
Superficie porticati rispetto alla superficie coperta lotto (massimo)	30	%	rif. art 15.1 NTO - Valeggio s/M
Superficie porticati rispetto alla superficie coperta abitazione cui sono pertinenziali (massimo)	70	%	

art. 7 - Norme particolari

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.

1. 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, disimpegni, ripostigli. Qualora la pendenza delle falde o l'altezza all'imposta del tetto siano maggiori va computato tutto il volume del sottotetto utilizzato.
2. Ai fini del calcolo del volume di progetto 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 terra e per il piano primo; il dislivello non deve essere comunque superiore a 5,70 ml in colmo tra la quota del pavimento e l'imposta del solaio di copertura.
3. Sono ammesse coperture piane;
4. Sono ammesse piscine scoperte;
5. Non concorrono al calcolo del volume ammissibile le autorimesse pertinenziali realizzate al piano terra dei nuovi edifici residenziali mono e bifamiliari, preferibilmente in aderenza, nel limite massimo previsto di 1 mq ogni 10 mc di volume con un massimo di mc 70 per unità abitativa, purché i nuovi fabbricati siano privi di vani di qualunque genere interrati e/o seminter-rati ad uso autorimessa, e a condizione che vengano rispettate, oltre alle le distanze da confini e fabbricati, la superficie coperta e le altezze massime consentite dalle norme di zona. Le autorimesse pertinenziali fuori terra eccedenti il limite di 1mq/10 mc e 70 mc per unità abitati-

- va verranno integralmente computate nel volume dell'edificio. Le cubature di cui al presente comma concorrono comunque al calcolo del contributo di costruzione;
6. E' comunque possibile l'accorpamento e la migrazione di parte o di tutto il volume da un lotto all'altro, nel limite della cubatura massima di piano (1500 mc);
 7. Sono ammessi cavedi se il loro scopo è di aumentare l'illuminazione/areazione interna dei locali; l'illuminazione e l'areazione naturale minima (1/8 superficie a pavimento) dovrà essere comunque garantita con affacci e aperture verso l'esterno;
 8. E' ammesso l'utilizzo di materiali e tecnologie costruttive a secco.

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 CO2. Tale metodologia prevede di compensare in parte la CO2 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 CO2 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.

Indice

Art. 1- Oggetto e ambito di applicazione	1
Art. 2 - Contenuti e Obiettivi	2
Art. 3 - Modalità di Attuazione degli interventi edilizi	2
Art. 4 -Oneri a carico dei soggetti attuatori	2
Art. 5 - Elaborati del piano di lottizzazione	3
Art. 6 - Norme specifiche del piano di lottizzazione.....	4
art. 7 - Norme particolari	4
Art. 8 - Norme per alberature per la mitigazione ecologica	5
Indice.....	6