

PROVINCIA DI VERONA

COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

DENOMINATO "FENILI"

REALIZZAZIONE DI NUOVA LOTTIZZAZIONE A PREVALENZA
RESIDENZIALE SITA NEL COMUNE DI VALEGGIO SUL
MINCIO IN LOCALITA' FENILI

ELABORATO

01

N.T.A.

NORME TECNICHE ATTUATIVE

Il committente
LUIDES S.R.L.

Il progettista
Dott. Arch. Massagrande Enrico

Data: **12 Maggio 2023**

Via XXV Aprile, 21 - 37053 Cerea (VR)
PEC: enrico.massagrande@archiworldpec.it

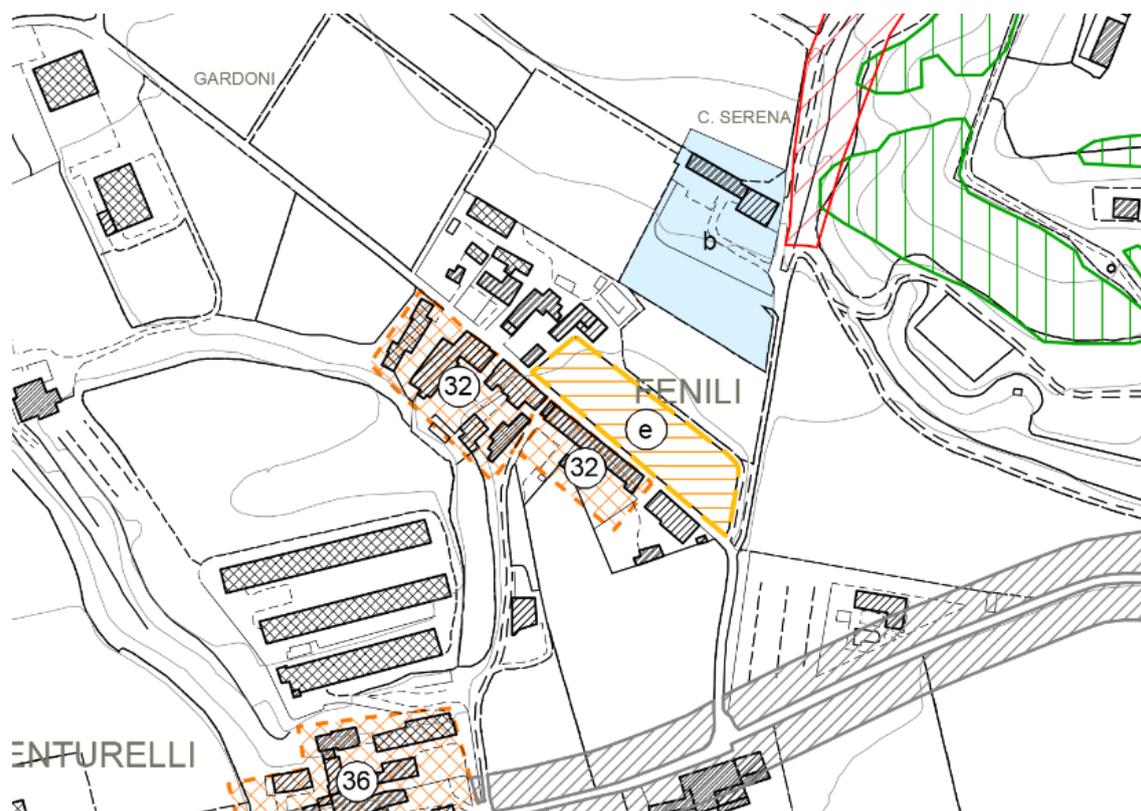
NORME TECNICHE ATTUATIVE**Articolo I – Documenti costitutivi del P.U.A.**

N°	DESCRIZIONE CONTENUTO TAVOLA	DATA
Tav. 1	Inquadramento generale dell'area di intervento su base catastale (scala 1:2000) Estratti del Piano degli Interventi (scala 1:2000) Definizione dell'Ambito di intervento (scala 1:500)	12/05/2023
Tav. 2	Ortofoto dell'area di intervento (scala 1:500) Rilievo dello stato di fatto (scala 1:500) Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti (scala 1:200)	12/05/2023
Tav. 3	Schema delle aree (scala 1:500) Definizione delle aree in cessione (scala 1:500) Progetto della nuova viabilità (scala 1:500) Planivolumetrico di progetto (scala 1:500) Schema delle superfici residenziali di progetto (scala 1:500) Calcoli delle superfici	12/05/2023
Tav. 3.1	Stato di progetto con schema delle aree (scala 1:200)	12/05/2023
Tav. 3.2	Dettaglio delle aree in cessione (scala 1:200)	12/05/2023
Tav. 4	Planimetria con schema progettuale della rete acquedotto (scala 1:200) Sezione stradale (scala 1:50)	12/05/2023
Tav. 4.1	Planimetria con schema di permeabilità delle superfici (scala 1:200) Estratto della compatibilità idraulica (scala 1:50)	12/05/2023
Tav. 4.2	Planimetria con schema progettuale della rete acque bianche (scala 1:200) Sezione stradale (scala 1:50)	12/05/2023
Tav. 5	Planimetria con schema progettuale della rete di illuminazione pubblica (scala 1:200) Sezione stradale (scala 1:50)	12/05/2023
Tav. 5.1	Planimetria con schema progettuale della rete elettrica e-distribuzione (scala 1:200) Sezione stradale (scala 1:50)	12/05/2023
Tav. 6	Planimetria con schema progettuale della rete gas (scala 1:200) Sezione stradale (scala 1:50)	12/05/2023
Tav. 7	Planimetria con schema progettuale della rete TLC (scala 1:200) Sezione stradale (scala 1:50)	12/05/2023
Elab.01	<i>Norme tecniche attuative</i>	12/05/2023
Elab.02	Prontuario per la mitigazione ambientale	15/03/2023
Elab.03	Relazione tecnica	12/05/2023
Elab.04	Documentazione fotografica	28/03/2023
Elab.05	Stima dei lavori	12/05/2023
Elab.06	Analisi geologica e geotecnica	17/03/2023
Elab.07	Relazione idrogeologica	17/03/2023
Elab.08	Relazione di compatibilità idraulica	17/03/2023
Elab.09	Relazione Terre e rocce da scavo	17/03/2023
Elab.10	Dichiarazione di non necessità della valutazione d'incidenza ambientale	12/05/2023

Art. II - Oggetto del P.U.A.

II.1 - Il Piano Urbanistico Attuativo (d'ora in poi P.U.A.) è redatto in conformità alla legislazione urbanistica nazionale, regionale, al P.A.T. approvato nella Conferenza di Servizi del 26.09.2013 e ratificato con D.G.R. del Veneto n. 1846 del 05.10.2013, al Terzo Piano degli Interventi approvato con D.C.C. n. 14 del 30.03.2021 e al R.E. vigenti.

Il presente P.U.A. denominato "Fenili" è finalizzato all'attuazione delle previsioni di cui al Piano degli Interventi ad oggi vigente nel Comune di Valeggio sul Mincio espressamente citate con la tavola "Elaborato 1b - Zonizzazione Intero territorio comunale" del 3° P.I., per l'ambito identificato nelle N.T.O. in zonazione "C2" con la lettera "e" ed ha validità ed efficacia per la durata di dieci anni, nel quadro del sistema legislativo e normativo vigente.



Estratto della tavola "Elaborato 1b - Zonizzazione Intero territorio comunale" del 3° P.I.

II.2 – Norme Tecniche di Attuazione

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) vengono approvate come elemento costitutivo del P.U.A., esse stabiliscono le modalità di "buona esecuzione" del P.U.A., chiarendo quali elementi del piano siano vincolanti per i successivi interventi edilizi, quali elementi possono essere variati, nonché l'entità ammissibile di tali variazioni; contengono le prescrizioni di utilizzo delle aree e di progettazione degli interventi previsti nel rispetto degli elaborati grafici del P.U.A. elencati al precedente articolo I. Per quanto non specificato nelle presenti N.T.A., valgono le Norme di Attuazione del R.E., e le N.T.O. del P.I., nonché le disposizioni di legge vigenti.

II.3 – Oggetto

Il P.U.A. riguarda la realizzazione di un insediamento a destinazione residenziale in località Venturelli-Fenili. Il piano assume l'obiettivo di urbanizzare una nuova area per potervi insediare residenze a bassa densità edilizia, con la realizzazione, lungo tutto lo sviluppo del terreno che costeggia la strada comunale, di posti auto pubblici con aiuole alberate e di un'area destinata a verde pubblico che verranno ceduti al Comune di Valeggio sul Mincio.

II.4 – Definizioni e grandezze

Ai fini dell'attuazione del presente piano e dell'applicazione delle presenti norme, valgono le definizioni ed acronimi già previsti dal P.A.T. e dal P.I., cui si rimanda integralmente, così integrate con le previsioni di seguito riportate: Sono sempre applicabili:

- La L.R. 21/96 che ammette lo scomputo dei maggior spessori derivanti dall'isolamento degli immobili, per la misura delle distanze, delle superficie delle altezze e dei volumi.
- N.T.O. Art. 15 comma 3 lettera "e"
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 seminterrati 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 abitativa verranno integralmente computate nel volume dell'edificio. Le cubature di cui al presente comma concorrono comunque al calcolo del contributo di costruzione

Art. III – Normativa di riferimento e ambito d'applicazione P.U.A.

III.1 – Estratto delle N.T.O del Terzo Piano degli Interventi approvato con D.C.C. n. 14 del 30.03.2021.

ART. 23. DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Il Piano degli Interventi prevede un'ideale dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.

[...]

Per il raggiungimento di un equilibrato rapporto tra le diverse funzioni, devono essere garantite le seguenti dotazioni minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio, anche secondo gli indirizzi di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 175 del 17.12.2007:

a) Destinazione d'uso residenziale

La dotazione minima di spazi pubblici o ad uso pubblico nell'ambito di PUA, o di interventi edilizi comunque convenzionati, è stabilita in 30,5 mq/ab ripartiti secondo la tabella seguente.

Standard per destinazioni Residenziali: 1 abitante teorico equivale a 150 mc		
<i>Parcheggi</i>	<i>Verde</i>	<i>Dotazioni diverse</i>
<i>minimo 12 mq/ab</i>	<i>5 mq/ab</i>	<i>13,5 mq/ab (1)</i>

(1) Tale dotazione potrà essere monetizzata all'Amministrazione Comunale secondo valore stabilito con idonea perizia riferita al valore delle aree edificabili ai fini dei tributi comunali.

I parcheggi dovranno essere il più possibile distribuiti lungo le strade evitando le concentrazioni in uniche zone per favorirne la loro fruizione.

Sul fronte delle strade "di piano" ad elevata percorrenza, non potranno essere aperti accessi carrai e pedonali.

ART. 28. ZONE RESIDENZIALI - DESTINAZIONI D'USO

Oltre alle destinazioni residenziali e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi o botteghe, attività commerciali in genere nei limiti di cui alla Lr 50/12 e successive modifiche e integrazioni;
- studi professionali o commerciali;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni, seminterrati e interrati;
- laboratori artigianali di servizio (vedi ART. 19.);
- autorimesse pubbliche o private;
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè con esclusione di attività o locali all'interno dei quali i livelli equivalenti di rumore risultano particolarmente elevati (discoteca, balera, piano-bar con musica amplificata e simili);
- banche;

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - "FENILI"

- cinema, teatri ed altri luoghi di svago con esclusione di attività o locali all'interno dei quali i livelli equivalenti di rumore risultano particolarmente elevati (discoteca, balera, piano-bar con musica amplificata e simili).

Sono escluse:

- industrie e insediamenti artigianali diversi da quelli di servizio;
- deposito, stoccaggio e trattamento rifiuti speciali;
- ospedali;
- macelli;
- stalle e scuderie, ricoveri animali ed ogni altro fabbricato, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
- tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

ART. 40. ZONA "C2" RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

Destinazione d'uso: Sono consentite quelle previste per le zone residenziali all'ART. 28.

L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo così come previsti dalle tavole di PI ed alla stipula della convenzione, di cui all'ART. 5. delle presenti norme, che dovrà interessare tutte le aree comprese negli ambiti perimetrati.

La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici in linea, binati, a schiera e isolati.

Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura al fine del rispetto del tessuto viario, edilizio ed ambientale del territorio circostante in modo tale che la nuova edificazione sia conseguenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma, urbana complessiva e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.

Le eventuali modifiche alla viabilità, sia pedonale che veicolare, non dovranno in ogni caso snaturare le previsioni dello strumento urbanistico generale. Qualsiasi modificazione alle indicazioni delle tavole non rientrante tra quelle di cui al punto precedente è soggetta all'approvazione di una specifica variante allo strumento urbanistico generale.

Sono ammesse le trasposizioni di cui all'ART. 4.

In considerazione della possibile locale disomogeneità delle caratteristiche geotecniche presentate dai materiali alluvionali costituenti il sottosuolo e che vengono generalmente impegnati dalle opere di fondazione, devono essere applicate, preventivamente ad ogni intervento edificatorio ed infrastrutturale, le norme tecniche relative a costruzioni, terreni e fondazioni.

ZONA C2		a	b	c	d	e	f
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	2,00	1,00	1,00	1,00	0,60	0,80
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Superficie minima del lotto	mq	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Superficie massima del lotto	mq	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Rapporto di copertura massimo	%	30	30	25	20	25	30
Numero massimo dei piani abitabili	n	3	3	2	2	2	2
Altezza massima dei fabbricati	ml	10,50	10,50	7,50	7,00	7,50	7,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Distanza minima dai confini	ml	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Destinazione superfici scoperte a colture o giardini (minimo)	%	70	70	80	80	80	80
Destinazione superfici scoperte a passaggi pavimentati (massimo)	%	30	30	20	20	20	20
Cavedi		esclusi	esclusi	esclusi	esclusi	esclusi	esclusi
Cortili chiusi		esclusi	esclusi	esclusi	esclusi	esclusi	esclusi

Estratto N.T.O. - Tabella indici e parametri zonizzazione C2 lettera "e"

ART. 26. PARCHEGGI PRIVATI E PERTINENZIALI

Relativamente alla tematica dei parcheggi, privati e pertinenziali, si faccia riferimento a quanto contenuto nel REC, Art.40 - Aree per parcheggio Privato e pertinenziale e a quanto di seguito riportato.²³

1. *Nelle nuove costruzioni devono essere previsti, all'esterno o all'interno del volume edilizio, gli spazi per parcheggio di autoveicoli nella misura di 1mq/10mc. Tali spazi devono essere reperiti anche nei casi di ampliamento o di ristrutturazione edilizia che comporti aumento delle unità immobiliari, ed in caso di cambio d'uso urbanisticamente rilevante ovvero che comporta variazione degli standard urbanistici.*
2. *I parcheggi qualora non siano interrati o compresi nell'edificio, è preferibile che siano realizzati all'esterno, lungo il fronte strada e con accesso diretto dalla medesima strada.*
3. *Nel computo della superficie da destinare a parcheggio è compreso lo spazio necessario alla manovra degli automezzi. Non vengono ricomprese, invece, le superfici relative alle rampe e alle strade, neppure nel caso di strade private.*
4. *Gli spazi a parcheggio relativi alle singole unità costituiscono pertinenza delle medesime e non possono essere ceduti separatamente.*
5. *In corrispondenza degli accessi carrai dotati di rampa, l'accesso dovrà essere arretrato di almeno ml. 5,00 in modo da ospitare un'auto in fase di ingresso. Per accessi fronte strada, senza rampa, si potrà derogare dall'arretramento solo a fronte dell'installazione di cancello automatico con comando a distanza e in presenza di strade a bassa percorrenza come meglio definite dagli Uffici Tecnici Comunali.*
In ogni caso l'arretramento non potrà essere derogato per accessi stradali su vie di alta percorrenza comunali ed extracomunali.
6. *Nelle zone produttive all'interno di ciascun lotto va ricavata una superficie da destinare a parcheggio pertinenziale privato non inferiore al 5% della superficie del lotto.*
7. *Salvo diverse prescrizioni date nei successivi articoli, valgono le seguenti disposizioni:*
 - a) *al servizio delle nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni edilizie con modifica di destinazione d'uso, deve essere prevista una superficie di parcheggio privato non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc di volume di costruzione, assicurando alla residenza almeno un posto macchina per alloggio. La cubatura, in rapporto alla quale va determinata la superficie da destinare a parcheggi, è costituita dalla sola cubatura destinata ad abitazioni, uffici o negozi, con esclusione perciò delle altre parti dell'edificio: scantinati, servizi esterni e cosiddetti "volumi tecnici".*
 - b) *oltre alla superficie di cui sopra, per le destinazioni commerciali e direzionali, devono essere previste aree a parcheggio di superficie non inferiore a 50 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento;*
Tale dotazione di parcheggi, si applica anche nelle destinazioni commerciali e direzionali da realizzare mediante modifica di destinazione d'uso senza opere.
 - c) *per le destinazioni artigianali-industriali devono essere previste aree a parcheggio di superficie non inferiore al 20% della superficie coperta.*
 - d) *Per i nuovi edifici residenziali è possibile l'applicazione delle norme di cui all'ART. 15. comma 3, lettera e).*

Nel caso sia dimostrata l'impossibilità di realizzare i parcheggi, di cui alle lettere a) e b) del presente articolo, nell'ambito dell'edificio e delle relative aree scoperte, i parcheggi possono essere realizzati anche in aree esterne, purché siano funzionalmente collegate ed asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto d'obbligo da trasciversi a cura del proprietario, ovvero, saranno monetizzati applicando i valori delle aree edificabili urbanizzate / non urbanizzate contenuti nelle tabelle utilizzate per la determinazione dei tributi comunali. In applicazione dell'art. 3.20 del PAT nel PI sono individuate le aree a parcheggio all'interno degli ambiti cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione. La realizzazione delle eventuali strutture di servizio del parcheggio è ammessa per una volumetria massima di 300 mc e previa convenzione con il Comune.

Art. IV – Dimensionamento, standard urbanistici ed urbanizzazioni

IV.1 - Distribuzione delle aree destinate agli standard urbanistici

Le tavole individuano le aree destinate a soddisfare gli standard urbanistici richiesti, indicando la loro superficie effettiva e la loro specifica utilizzazione. La puntuale collocazione dei singoli standard potrà subire adattamenti necessari alla realizzazione esecutiva delle opere e degli accessi carrai.

IV.2 - Parametri urbanistici generali del P.U.A.

I parametri urbanistici di progetto, di cui definizioni secondo l'ART. 15 e 23 delle N.T.O. e del R.E., sono individuati nella Tabella qui riportata:

CALCOLO ABITANTI INSEDIABILI			
-------------------------------------	--	--	--

Superficie territoriale	=	mq.	4123
Indice di edificabilità territoriale (It)	=	mc./mq.	0,60
Volume edificabile zona C2/e	=	mc.	2473,80
Abitanti teorici insediabili (volume/150)	=	ab.	17
Dotazioni territoriali minime (DT)	=	mq.	518,50

CALCOLO DOTAZIONI STANDARD			
-----------------------------------	--	--	--

Parcheggi (primario) 12 mq/ab	=	mq.	204
Verde (primario) 5 mq/ab	=	mq.	85
Dotazioni diverse (verde secondario) 13,5 mq/ab	=	mq.	229,50

VERIFICA STANDARD IN PROGETTO				
--------------------------------------	--	--	--	--

Sup. a parcheggi	in progetto mq.	266,7	> sup. a standard richiesta mq.	204,00
Sup. a verde primario	in progetto mq.	100	> sup. a standard richiesta mq.	85,00
Sup. a verde secondario	in progetto mq.	231	> sup. a standard richiesta mq.	229,50
Sup. destinate alla viabilità	in progetto mq.	190,3		

IV.3 – Dimostrazione delle dotazioni standard.

Si dimostra il calcolo degli standard in progetto, sono individuate le superfici previste in cessione (identificate graficamente nelle tavole allegate) nelle tabelle di seguito riportate:

DIMOSTRAZIONE DOTAZIONI STANDARD Aree per parcheggi							
<i>rif.</i>	<i>parziali</i>						<i>totali</i>
A	2,50	x	7,00	x	11,00	= mq.	192,50
	4,00	x	7,00	x	1,00	= mq.	28,00
	0,60	x	7,00	x	11,00	= mq.	46,20
Totale superficie standard a parcheggi						= mq.	266,70

DIMOSTRAZIONE DOTAZIONI STANDARD Aree a verde (primario)							
<i>rif.</i>	<i>parziali</i>						<i>totali</i>
B	5,00	x	10,00	x	2,00	= mq.	100,00
Totale superficie standard a verde primario						= mq.	100,00

DIMOSTRAZIONE DOTAZIONI STANDARD Altro (verde secondario)							
<i>rif.</i>	<i>parziali</i>						<i>totali</i>
C	4,00	x	17,75	x	1,00	= mq.	71,00
	1,90	x	35,00	x	1,00	= mq.	66,50
	1,90	x	30,79	x	1,00	= mq.	58,50
	1,90	x	18,42	x	1,00	= mq.	35,00
Totale superficie standard a verde secondario						= mq.	231,00

Art. V – Prescrizioni per gli interventi edilizi

V.1 - Prescrizioni edificatorie

In sede di presentazione dei progetti edilizi, dovranno rispettarsi i seguenti parametri:

ZONA C2 lettera "e"			
<i>rif.</i>	<i>parametri</i>		<i>totali</i>
Ic	Rapporto di copertura massimo	= %	25%
NP	Numero massimo di piani abitabili	= n.	2,00
H	Altezza massima dei fabbricati	= m	7,50
D	Distanza minima dal ciglio stradale	= m	5,00
D	Distanza minima dai confini	= m	5,00
D	Distacco minimo tra fabbricati diversi	= m	10,00
D	Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	= m	10,00
	Rapporto superfici scoperte a giardino	= %	80%
	Rapporto superfici scoperte pavimentabili	= %	20%

V.2 - Il P.U.A. è suddiviso in n. 4 Lotti aventi le caratteristiche riportate nella tabella sottostante:

PARAMETRI STEREOMETRICI DEI LOTTI			
<i>lotto n.</i>	<i>indici</i>		<i>totali</i>
1	Superficie fondiaria	= mq.	776,00
	Superficie coperta massima	= mq.	194,00
	Volume edificabile consentito	= mc.	575,61
	Altezza massima (H)	= m	7,50
	Numero di piani massimi abitabili	= n.	2,00
2	Superficie fondiaria	= mq.	753,00
	Superficie coperta massima	= mq.	188,25
	Volume edificabile consentito	= mc.	558,55
	Altezza massima (H)	= m	7,50
	Numero di piani massimi abitabili	= n.	2,00
3	Superficie fondiaria	= mq.	753,00
	Superficie coperta massima	= mq.	188,25
	Volume edificabile consentito	= mc.	558,55
	Altezza massima (H)	= m	7,50
	Numero di piani massimi abitabili	= n.	2,00
4	Superficie fondiaria	= mq.	903,00
	Superficie coperta massima	= mq.	225,75
	Volume edificabile consentito	= mc.	669,82
	Altezza massima (H)	= m	7,50
	Numero di piani massimi abitabili	= n.	2,00
5	Area con diritto di passaggio, Superficie fondiaria	= mq.	150,00
	Superficie coperta massima	= mq.	37,50
	Volume edificabile consentito	= mc.	111,27
	Altezza massima (H)	= m	7,50
	Numero di piani massimi abitabili	= n.	2,00
Superficie fondiaria		= mq.	3.335,00
Volume edificabile		= mc.	2.473,80

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - "FENILI"

V.2 - Il P.U.A. è soggetto alla norma sul riequilibrio ecologico N.T.O. Art.72 – Rete Ecologica, il calcolo delle piantumazioni viene riportato nella tabella sottostante:

RIEQUILIBRIO ECOLOGICO (art. 72 NTO del P.I.)			
CALCOLO AREA IMPERMEABILIZZATA			
Lotto 1	=	mq.	194,00
Lotto 2	=	mq.	188,25
Lotto 3	=	mq.	188,25
Lotto 4	=	mq.	225,75
Lotto 5	=	mq.	37,50
Totale area impermeabilizzata	=	mq.	833,75
Piantumazione prescritta (mq. impermeabilizzati/10)	=	n°	84
Piantumazione esistente	=	n°	0
Piantumazione di progetto	=	n°	26
Totale	=	n°	26
Alberi in carico ai lotti o da monetizzare	=	n°	58
Costo di monetizzazione	=	€/cad.	44,08
Specie arboree previste (min 3)			Prunus da fiore Prunus avius ornamentale (ciliegio) Quercus suber (sughera)

Art. VI – Prescrizioni dei singoli lotti

PRESCRIZIONI LOTTO 1

- È sempre consentita la costruzione in aderenza ai fabbricati esistenti confinanti, già in aderenza al confine se in assenza di pareti finestrate.
- È consentito edificare ad una distanza inferiore ai 10m tra i nuovi fabbricati dei lotti, se non vi sono pareti finestrate, se in aderenza al confine e acconsentendo alla reciproca aderenza dei fabbricati tra confinanti, anche nel caso di tettoie o pergolati.
- Il lotto è provvisto di un accesso carraio, il quale può essere traslato previa richiesta al comune e solo nel rispetto della funzionalità dei sottoservizi, dei parcheggi minimi richiesti e della sicurezza per la viabilità. Qualora la realizzazione degli accessi carrai comportasse la rimodulazione degli spazi di sosta pubblici, questi potranno essere spostati od eventualmente monetizzati.
- La dispersione delle acque bianche ed acque nere deve essere effettuata nel lotto in quanto la fognatura pubblica non è presente, l'approvazione del sistema di drenaggio e dispersione è da richiedere al Comune di Valeggio sul Mincio contestuale alla richiesta del Permesso di Costruire.
- Il lotto deve sopperire alla piantumazione per il Riequilibrio ecologico per un totale di 14 alberi o monetizzarli secondo quanto previsto dalle N.T.O. del Piano degli Interventi, il mantenimento degli alberi già presenti nel lotto è detraibile dal conteggio degli alberi previsti.

PRESCRIZIONI LOTTO 2

- È sempre consentita la costruzione in aderenza ai fabbricati esistenti confinanti, già in aderenza al confine se in assenza di pareti finestrate.
- È consentito edificare ad una distanza inferiore ai 10m tra i nuovi fabbricati dei lotti, se non vi sono pareti finestrate, se in aderenza al confine e acconsentendo alla reciproca aderenza dei fabbricati tra confinanti, anche nel caso di tettoie o pergolati.
- Il lotto è provvisto di un accesso carraio, il quale può essere traslato previa richiesta al comune e solo nel rispetto della funzionalità dei sottoservizi, dei parcheggi minimi richiesti e della sicurezza per la viabilità. Qualora la realizzazione degli accessi carrai comportasse la rimodulazione degli spazi di sosta pubblici, questi potranno essere spostati od eventualmente monetizzati.
- La dispersione delle acque bianche ed acque nere deve essere effettuata nel lotto in quanto la fognatura pubblica non è presente, l'approvazione del sistema di drenaggio e dispersione è da richiedere al Comune di Valeggio sul Mincio contestuale alla richiesta del Permesso di Costruire.
- Il lotto deve sopperire alla piantumazione per il Riequilibrio ecologico per un totale di 13 alberi o monetizzarli secondo quanto previsto dalle N.T.O. del Piano degli Interventi.

PRESCRIZIONI LOTTO 3

- È sempre consentita la costruzione in aderenza ai fabbricati esistenti confinanti, già in aderenza al confine se in assenza di pareti finestrate.
- È consentito edificare ad una distanza inferiore ai 10m tra i nuovi fabbricati dei lotti, se non vi sono pareti finestrate, se in aderenza al confine e acconsentendo alla reciproca aderenza dei fabbricati tra confinanti, anche nel caso di tettoie o pergolati.
- Il lotto è provvisto di un accesso carraio, il quale può essere traslato previa richiesta al comune e solo nel rispetto della funzionalità dei sottoservizi, dei parcheggi minimi richiesti e della sicurezza per la viabilità. Qualora la realizzazione degli accessi carrai comportasse la rimodulazione degli spazi di sosta pubblici, questi potranno essere spostati od eventualmente monetizzati.
- La dispersione delle acque bianche ed acque nere deve essere effettuata nel lotto in quanto la fognatura pubblica non è presente, l'approvazione del sistema di drenaggio e dispersione è da richiedere al Comune di Valeggio sul Mincio contestuale alla richiesta del Permesso di Costruire.
- Il lotto deve sopperire alla piantumazione per il Riequilibrio ecologico per un totale di 13 alberi o monetizzarli secondo quanto previsto dalle N.T.O. del Piano degli Interventi.

PRESCRIZIONI LOTTO 4

- È sempre consentita la costruzione in aderenza ai fabbricati esistenti confinanti, già in aderenza al confine se in assenza di pareti finestrate.
- È consentito edificare ad una distanza inferiore ai 10m tra i nuovi fabbricati dei lotti, se non vi sono pareti finestrate, se in aderenza al confine e acconsentendo alla reciproca aderenza dei fabbricati tra confinanti, anche nel caso di tettoie o pergolati.
- Il lotto è provvisto di un accesso carraio, il quale può essere traslato previa richiesta al comune e solo nel rispetto della funzionalità dei sottoservizi, dei parcheggi minimi richiesti e della sicurezza per la viabilità. Si consente la realizzazione di un eventuale secondo accesso carraio, con ingresso dal lotto n.5 area con diritto di passaggio.

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - "FENILI"

- La dispersione delle acque bianche ed acque nere deve essere effettuata nel lotto in quanto la fognatura pubblica non è presente, l'approvazione del sistema di drenaggio e dispersione è da richiedere al Comune di Valeggio sul Mincio contestuale alla richiesta del Permesso di Costruire.
- Il lotto deve sopperire alla piantumazione per il Riequilibrio ecologico per un totale di 16 alberi o monetizzarli secondo quanto previsto dalle N.T.O. del Piano degli Interventi.

PRESCRIZIONI LOTTO 5

- Il lotto è ad uso privato, su cui è presente un accordo di diritto di passaggio ed utilizzato come stradello.
- In caso di cessazione del diritto di passaggio è consentita l'unificazione con il lotto n.4 adiacente, con conseguente spostamento delle distanze minime dai confini.
- È consentito il trasferimento della capacità edificatoria al lotto n.4 adiacente, anche senza unificazione dei lotti, da registrarsi sull'atto di proprietà.
- Il lotto deve sopperire alla piantumazione per il Riequilibrio ecologico per un totale di 2 alberi o monetizzarli secondo quanto previsto dalle N.T.O. del Piano degli Interventi, tale onere viene trasferito al lotto 4 in caso di acquisto.

Art. VII – Manutenzione del verde

Le aree di verde primario e secondario sono provviste di sistema di irrigazione automatica collegata all'acquedotto comunale.

La manutenzione straordinaria (abbattimento/sostituzione alberature, risemina, trattamento di infestazioni, ecc.) del verde e i costi di irrigazione (inclusa la manutenzione dell'impianto) sono a carico del Comune di Valeggio sul Mincio. La manutenzione ordinaria (taglio dell'erba, potatura degli alberi) sono a carico dei rispettivi proprietari dei lotti per una quota suddivisa come di seguito ripotato:

$$\frac{\text{Costo manutenzione ordinaria}}{N. lotti (escluso lotto n.5)}$$

Art. VIII – Contributo straordinario

Si riporta nella tabella seguente il calcolo del contributo straordinario calcolato come da Art. 9 delle N.T.O.:

Art. 9 N.T.O. - Contributo straordinario		
Residenziale - contributo €/mc di volume edificabile	= €/mc.	30,00
Contributo straordinario calcolato per mc. 2.473,8	= €	74.214,00