

VALEGGIO SUL MINCIO VR

TITOLARI

DALMOLIN SILVANA - SYMFYO S.R.L.S.

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
"DALMOLIN COSTANTE"
LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE
VIA DON GIOVANNI BELTRAME

DOC. rev.01

20

15/02/2021

- NORME DI ATTUAZIONE PUA
- AGGIORNAMENTO ALLE OSSERVAZIONI

PROGETTO e D.L.

RICHIEDENTI

ORDINE
degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
VENEZIANI



Dalmolin Silvana

Gianetti Franco

SYMFYO Srls

VIA EUROPA, 29 - 46040

MONZAMBANO (MN)

P.IVA: 02545300200

CCIAA R.E.A. MN-261807

Art. 1 - OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE

Il Piano di Urbanistico Attuativo denominato "Dalmolin Costante", è un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (proponenti sig.ri Dalmolin Silvana e società SYMFYO srl) redatto ai sensi dell'articolo 19, comma 1 della L.R.V. n.11/2004 e 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 Dalmolin Costante è situata a Sud del Capoluogo, l'area è catastalmente individuata al Catasto Terreni del Comune di Valeggio sul Mincio al foglio 36 mappali 1101, 1060. La superficie catastale totale dell'ambito di intervento è di mq 10.656.

Nella zonizzazione del Piano degli Interventi è individuato come "zona C2 f".

Art. 2 - CONTENUTO ED OBIETTIVI

1. Il Piano urbanistico attuativo definisce l'organizzazione urbanistica dell'area oggetto del Piano Urbanistico Attuativo "Dalmolin Costante".

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 - ELABORATI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

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:

D.01	Elenco elaborati
R.02	Relazione tecnico illustrativa
R.03	Relazione Geologica e Geotecnica
R.04	Relazione Valutazione di Compatibilità Idraulica
T.05	Inquadramento Urbanistico
T.06	Rilievo topografico
T.07	Dati stereometrici
T.08	Masterplan di progetto
T.09	Area verde - materiali - riequilibrio ecologico
T.10	Segnaletica stradale
T.11	Rete fognatura
T.12	Rete acque meteoriche
T.13	Rete idrica
T.14	Rete gas metano

T.15	Rete enel
T.16	Rete telecom
T.17	Rete illuminazione pubblica
D.18	Relazione Idraulica ed elaborati esecutivi
D.19	Parere Enti gestori delle reti tecnologiche
	AGS - parere preventivo rete idrica e fognaria prot. 9481 del 17/12/2019
	GEI - nulla osta rete gas metano prot. 180/2019 del 27/11/2019
	TIM - parere tecnico infrastrutture di telecomunicazioni n. PNL077312 del 26/11/2019
	ENEL - specifica tecnica lavori complessi rete elettrica preventivo n. 2875403 del 10/02/2021
	CONSORZIO DI BONIFICA VR - Parere di competenza sullo Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica prot. 1-1702 del 30/01/2020 e prot. 1-1998 del 05/02/2020
D.20	Norme di attuazione PUA
D.21	Capitolato speciale d'appalto
D.22	Computo metrico estimativo
D.23	Schema di Convenzione
D.24	Dichiarazione di non necessità VINCA
D.25	Prontuario di mitigazione ambientale

Art. 4 - NORME DI ATTUAZIONE PUA

Essendo l'area di intervento inserita nel Piano di interventi come zona omogenea C2f di espansione residenziale le norme tecniche operative previste sono:

NORME DI ZONA “ C2 f ” espansione residenziale		
indice di edificabilità territoriale	m²/m³	0,80
rapporto di copertura massimo	%	30
numero massimo dei piani abitabili	n°	2
altezza massima dei fabbricati	h	7,00
distanza minima dal ciglio stradale	ml	5,00
distanza minima dai confini	ml	5,00
distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00
distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00
destinazione superfici scoperte a colture o giardini (minimo)	%	80
destinazione superfici scoperte a passaggi pavimentati (max)	%	20

art. 5 - NORME SPECIFICHE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Per quanto riguarda le norme di attuazione si fa riferimento alle Norme Tecniche Operative approvate con DCC n. 39 del 09.04.2019 nel terzo Piano degli interventi con l'aggiunta delle norme seguenti previste per il presente PUA.

- 1) Sono ammesse coperture piane: lastrici solari, terrazze e solarium; come è sempre consentita la realizzazione di terrazze inserite all'interno delle coperture o su parte della copertura senza che queste determinino aumento/calcolo di volume purché l'altezza massima del sottotetto non superi i 2,70 metri in altezza;
- 2) allo scopo di mantenere un adeguato livello di decoro dell'ambito tutti gli edifici, una volta agibili dovranno essere tinteggiati e i manufatti metallici: ringhiere e parapetti, dovranno essere verniciati;
- 3) tutte le recinzioni sui fronti stradali e marciapiedi pubblici per tutti i lotti saranno costituite da muretti intonacati h 50 cm, tinteggiati color tortora (tipo ral 7030), e sovrastante cancellata verniciata color grigio antracite (tipo ral 7016).
- 4) E' consentita l'edificazione a confine tra due lotti purché esista un accordo tra i confinanti registrato e trascritto.
- 5) E' sempre possibile l'accorpamento massimo di due lotti, come pure la loro divisione nel rispetto di un lotto minimo di 600 mq;
- 6) Tali possibilità dovranno essere comunque coerenti e compatibili con i disposti dell'art.8bis della L.29/2019 che integra e modifica l'art 20 della L.11 /2004 laddove recita: "Fatte salve le diverse disposizioni dettate dal piano degli interventi (PI) ai sensi dell'articolo 17, comma 2, lettera b), i piani urbanistici attuativi possono prevedere modificazioni delle proprie perimetrazioni entro il limite del 10 per cento in termini di superficie, nonché trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dal PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e quelli attuativi di accordi ai sensi dell'articolo 6 possono, altresì, prevedere la variazione del 15 per cento della densità massima territoriale o fondiaria, dell'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici e della lunghezza massima delle fronti. Le modificazioni di cui al presente comma non costituiscono variante al PI. Il piano ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento o il cambio d'uso di quelli esistenti sono ammessi a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione e che siano rispettate le dotazioni territoriali previste dall'articolo 31." Il mancato rispetto delle modifiche ammesse dalla Legge 29/2019 comporterà variante al PUA con gli atti conseguenti necessari ai fini dell'approvazione per le parti non attuate.
- 7) Se l'accorpamento o la divisione dei lotti comporta modifiche degli accessi carrai, questi potranno essere sempre realizzati con le stesse dimensioni e materiali di quelli esistenti, nel rispetto dello schema geometrico di alberature e parcheggi. Naturalmente previa la rimozione dei vecchi passi carrai che saranno sostituiti da marciapiedi e alberature realizzati con materiali, dimensioni ed essenze previsti nel pia-

no di lottizzazione. Essendo la pavimentazione dei marciapiedi realizzata in calcestruzzo pettinato, non potranno essere eseguite tracce o demolizioni parziali, il rifacimento dovrà avvenire per l'intero tratto interessato;

8) ogni lotto deve partecipare al riequilibrio ecologico dell'area (art. 72 NTO) con la piantumazione di 6 alberi, in caso di accorpamento o divisione dei lotti il vincolo di piantumazione ne seguirà la distribuzione ed il totale degli alberi piantati non dovrà essere mutato;

9) in ogni lotto dovrà essere dotato di un impianto autosufficiente per lo smaltimento delle acque meteoriche, non dovendo in alcun modo gravare sul sistema pubblico di smaltimento.

10) 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.

