PROGETTO

# AREA PRU BORGONUOVO

## PIANO ATTUATIVO EX COMPARTO 2
## IN VARIANTE AL P.G.T.
## Località Borgochiesanuova - Mantova

COMMITTENTE

SANSEDONI SIENA SPA
Via Giuseppe Garibaldi, 60 - 53100 Siena

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI MANTOVA
COMUNE DI MANTOVA

COMUNE DI MANTOVA

CONTENUTO

## Norme Tecniche di Attuazione

| INDIRIZZO | COMUNE | PROVINCIA |
|---|---|---|
| Via Giorgio Gaber / Strada Circonvallazione Sud | Mantova | Mantova |

| DATA EDIZIONE | DATA ULT. AGG. | ELABORATO |
|---|---|---|
| 10/01/2022 | | B B.3 |
| PROT. 347/2021 | | |


PROGETTISTA

ARCHITETTO PAOLO VINCENZI
Corso Vittorio Emanuele II, 33 - 46100 Mantova
0376 224380 - pmvinc@tin.it

PROGETTISTA

SOPRINT SRL SOCIETÀ PROGETTAZIONI INTEGRATE
Galleria Ferri, 6 - 46100 Mantova
0376 222077 - soprint@libero.it

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – N.T.A. Piano Attuativo in Variante al PGT …….**

Le presenti norme hanno per oggetto la disciplina urbanistica ed edilizia che regola lo sviluppo urbanistico dell'area ricompresa del PRU Chiesanuova – Comparto 2 (parte).
Per tutto quanto non espressamente indicato nelle presenti norme si farà riferimento a quanto indicato nel PGT vigente (D.C.C. n. 60 del 21/11/2012) e successive varianti nonché ai vari regolamenti edilizi e d'igiene vigenti nel Comune di Mantova in vigore alla data di approvazione del Piano.

**Art.1 _ Previsioni PGT vigente**

**Interventi ammessi e relative modalità** : sono ammessi tutti gli interventi compresa la nuova costruzione previa predisposizione di piano attuativo. In assenza di pianificazione attuativa sono ammessi unicamente, sugli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

1.1 Destinazioni d'uso: destinazione principale è la RESIDENZA ; sono ammesse le attività economiche di tipo direzionale (AE3) e produttiva/artigianale (AE1). Funzioni incompatibili : commerciale (AE5) eccedente gli esercizi di vicinato; attività agricole (AG). Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

Parametri edilizi: Superficie territoriale mq. 44.511

Superficie fondiaria mq. 35.630

SL ammessa ed altezza degli edifici

_ COMPARTI 1 e 2

Direzionale mq. 3.100 - Hmax 2 piani fuori terra

Produttivo mq. 7.800 – Hmax 10 metri

_ COMPARTO 3

Residenziale mq. 4.000 – Hmax 3 piani fuori terra

Rapporto di copertura (complessivo) 50% pari a mq. 35.630/2 = mq. 17.815

Condizioni particolari :
_ La verifica del rispetto del RC max viene eseguita in riferimento alla SF complessiva e non per ogni singolo 'Comparto'.
_ E' sempre ammessa la realizzazione di piani interrati secondo un Rapporto di occupazione (RO) pari al 50%.

**Condizioni particolari:** per quanto riguarda la destinazione produttiva/artigianale ammessa si specifica che nel comparto sarà possibile realizzare interventi con caratteristiche di compatibilità con la residenza ovvero che non prevedano lavorazioni e attività che superino i limiti normativi in riferimento alle emissioni in atmosfera, rumore e ciclo delle acque.

**Art. 2 _ Previsione del PA5**

All'interno del perimetro di Piano sono ammessi i seguenti interventi: come meglio identificati nella Tav. 12 _ Planimetria Generale : Destinazioni d'uso, urbanizzazione primaria, Standard (verde e parcheggi).

2.1 _ Comparto 1 : Edifici a destinazione direzionale e produttivo; per gli 'uffici' è prevista la realizzazione di un edificio a pianta libera da sviluppare , indicativamente , ad un piano fuori terra. E' inoltre prevista la realizzazione di un corpo destinato alla funzione produttiva ed a uffici con tipologia industriale. Nel Comparto 1 è prevista la localizzazione di gran parte delle aree standard destinate a parcheggio ed a verde.
2.2 _ Comparto 2 : Edifici a destinazione produttiva e direzionale. Nel comparto 2 non è prevista la localizzazione di aree per parcheggio e a verde; la dotazione di standard necessaria è considerata all'interno del Piano.
2.3 _ Comparto 3: Edifici residenziali a due e tre piani con viabilità interna collegata alla viabilità pubblica. Nel Comparto 3 è prevista la realizzazione di aree per il Verde (standard).
2.4 _ All'interno del perimetro di Piano sono sempre ammessi interventi nel sottosuolo per la realizzazione di autorimesse, cantine e vani tecnici.

2.5 _ La Superficie Territoriale di Piano è pari a mq. 44.511 così suddivisa:
Superficie Fondiaria mq. 35.630
Superficie a Standard mq. 6.946 di cui mq 4.343 a verde e mq 2.601 a parcheggio.
2.6 _ Nel comparto di Piano la Superficie lorda di pavimento max ammissibile è pari a mq. 14.900 Si specifica che la SL complessiva sarà suddivisa come segue:
_ destinazione residenziale mq. 4.000
_ destinazioni direzionale mq. 3.100
_ destinazioni artigianali/produttivo mq. 7.800
2.7 _ Nell'ambito di Piano le destinazioni ammesse sono quelle di cui ai punti 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 saranno ammesse diverse quantificazioni e localizzazioni delle destinazioni funzionali tra i vari comparti indicati nella Tav. 12 _ Planimetria Generale : Destinazioni d'uso, urbanizzazione primaria, Standard (verde e parcheggi) che costituiscono l'intervento a condizione che vengano verificate le dotazioni per aree a servizi; nel caso risultassero insufficienti le dotazioni standards previste in convenzione urbanistica si procederà con la monetizzazione a conguaglio delle stesse secondo quanto previsto in Convenzione urbanistica.

**Art. 3 _ Allineamenti e Distanze**

3.1 _ Gli edifici oggetto di interventi dovranno mantenere le distanze dalle strade di mt. 7,50 e dalle aree a verde e parcheggio di mt. 5,00.
3.2 _ Gli edifici dovranno inoltre mantenere una distanza minima dalle altre proprietà di mt. 5,00; saranno inoltre ammesse distanze inferiore a 10 metri tra edifici nel caso non via siano pareti finestrate tra gli stessi.

**Art. 4 _ Indicazioni generali**

4.1 _ Per la progettazione degli edifici di nuova costruzione si prescrive l'utilizzo di materiali in grado di dialogare con il contesto. In particolare per i prospetti, nel rispetto della libertà compositiva, verranno utilizzati materiali quali l'intonaco e rivestimenti di varia natura ed a titolo semplicemente indicativo :pietra, pietra composta, alluminio/ferro, vetro. Le coperture potranno essere di tipo piano, ivi compreso l'utilizzo di tetti verdi, purché vengano garantite idonee soluzioni relativamente alla coibentazione e tenuta dagli agenti atmosferici.
4.2 _ Per la progettazione degli spazi esterni, pedonali e carrai, si indica l'utilizzo di materiali con finitura e colore compatibile con i materiali tipici dell'ambito urbano (pietre naturali, marmi e porfidi, pavimentazioni in laterizio e simili, pavimentazioni in gres porcellanato e finiture in cemento architettonico lisciato colorato).
4.3 _ Le aree aperte sistemate a verde dovranno essere piantumate con soggetti arborei eco-tipo locali.