

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



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	27/07/2022		
PROT.		<b>B.3</b>	
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.**

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 a seguito della Variante**

**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 interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria.

**Destinazioni d'uso:** destinazione principale è la residenza (R). Funzioni incompatibili: commerciale (AE5) eccedente gli esercizi di vicinato; attività agricole (AG). Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria; in particolare le attività produttiva – industriale/artigianale (AE1) potranno essere realizzate secondo le seguenti indicazioni:

- \_ esclusione delle industrie insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del Testo unico delle leggi sanitarie Regio Decreto del 27 Luglio 1934, n. 1265 e smi ;
- \_ non richiedano nei cicli produttivi l'utilizzo di acque o la produzione di fluidi come materiali di scarto;
- \_ dovranno garantire emissioni in atmosfera assimilabili a quelle residenziali;
- \_ le fonti emissive acustiche dovranno essere riconducibili a quelle delle limitrofe aree residenziali, pertanto dovrà essere garantito il mantenimento dell'attuale classe acustica IV.

Parametri edilizi:

Superficie territoriale mq. 44.511

It = 0,31 mq./mq.

H max = 3 piani fuori terra per tutte le destinazioni ammesse fatta eccezione per la funzione produttiva – industriale/artigianale per la quale l'altezza massima è fissata in 10 mt.

Rc max = 50 %;

Ro max = 50%.

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%.

### **Art. 2 \_ Previsione del Piano attuativo**

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).

\_ La Superficie Territoriale di Piano è pari a mq. 44.511 di cui

Superficie Fondiaria mq. 36.018

Superficie a Standard prevista mq. 6.029 destinata a verde pubblico

2.1 \_ Nel comparto di Piano la Superficie lorda di pavimento max ammissibile è pari a mq. 13.900 Si specifica che, ai fini del dimensionamento di piano, la SL complessiva è suddivisa come segue:

- \_ destinazione residenziale mq. 3.000
- \_ destinazioni direzionale mq. 3.100
- \_ destinazioni artigianali/produttivo mq. 7.800

2.2 \_ Nell'ambito di Piano le destinazioni ammesse sono quelle di cui ai punti 2.1; 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) 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 congruaggio delle stesse secondo quanto previsto anche 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 inferiori a 10 metri tra edifici nel caso non vi siano pareti finestrate tra gli stessi.

### **Art. 4 \_ Indicazioni generali**

4.1 \_ 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 liscio colorato); per la viabilità ed in parcheggi è ammesso l'utilizzo di asfalto.

4.2 \_ Le aree aperte sistemate a verde dovranno essere piantumate con soggetti arborei eco-tipo locali.