

PROGETTO

**VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI
INTERESSE SOVRACOMUNALE
“MONDADORI” IN VARIANTE AL P.G.T.**

COMMITTENTE

ARDEA REAL ESTATE srl
Via Stretta, 181 - Brescia



REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI MANTOVA
COMUNE DI MANTOVA



OGGETTO

**AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI PIANO IN
VARIANTE AL PGT E RELATIVA VAS**

NORME TECNICHE DI PIANO

INDIRIZZO

Piazzale Arnoldo Mondadori

COMUNE

Mantova

PROVINCIA

Mantova

DATA EDIZIONE

09/02/2018

DATA ULT. AGG.

ELABORATO

B.3

PROGETTAZIONE

**STUDIO DI ARCHITETTURA
ARCHITETTO PAOLO VINCENZI**
Corso Vittorio Emanuele II, 33 - 46100 Mantova

**STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA
ARCHITETTO ROSOLINO PIGOZZI**
Via Gradaro, 18 - 46100 Mantova

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME

1. Le presenti norme si applicano al piano attuativo denominato "P.A. MONDADORI" ubicato nel capoluogo del Comune di Mantova.

ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO

1. Sono elementi costitutivi del Piano denominato "P.A. MONDADORI", i seguenti elaborati:

A – Elaborati cartografici

- A.1-A.3 Inquadramento generale: Planimetria generale del territorio circostante, Perimetro su base aerofotogrammetrica, Foto aeree.
- A.2 VARIANTE AL P.A.: Confronto tra il perimetro del P.A. vigente e il nuovo perimetro. VARIANTE AL PGT: Proposta di variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi. Estratto catastale ed elenco proprietà.
- A.4-A.5 -A.6 Estratto P.T.C.P. Estratto P.T.C. Parco del Mincio. Estratto P.G.T.: Piano dei Servizi e Piano delle Regole. Tavola dei Vincoli
- A.7 Sistema della mobilità
- A.8 Planimetria del verde esistente, della rete idrica esistente, degli spazi pubblici e delle attrezzature di interesse pubblico esistenti
- A.9 Carta morfologica e profili edifici esistenti
- A.10a Planimetria delle Opere di urbanizzazione primaria esistenti e di progetto ed individuazione delle opere a carico del soggetto attuatore
- A.10b Schema delle Opere di urbanizzazione entro e fuori comparto di nuova realizzazione e sezioni tipo
- A.10c Schema delle Opere di urbanizzazione entro e fuori comparto: planimetria e sezioni tipo del parco archeologico
- A.11 Planimetria delle destinazioni d'uso con individuazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, delle zone destinate a servizi/standard e delle aree edificabili.
- A.13 Planivolumetrico
- A.14 Carta morfologica e profili edifici in progetto
- A.15 Edifici esistenti soggetti a demolizione
- A.16 Documentazione fotografica
- A.17 Confronto: Planivolumetrico PA Mondadori Vigente, Planivolumetrico PA Mondadori Variato, Aereofoto situazione esistente e schema interventi
- A.18 Aree soggette a cessione e a vincolo di uso pubblico
- A.19 Viste (simulazioni fotografiche)

B - Documenti tecnico-analitici

- B.1 – B.2 Relazione tecnico – illustrativa e Tabella delle proprietà:
- B.3 Norme tecniche di piano
- B.4 Computo metrico-estimativo
- B.5 Bozza di convenzione
- B.6 Cronoprogramma

C – Documenti di VAS e VIA

ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO

1. La realizzazione del Piano Attuativo è regolata:

- dalle presenti norme
- dalla convenzione urbanistica
- dal cronoprogramma allegato alla convenzione urbanistica
- dagli elaborati di Piano allegati alla Convenzione urbanistica

2. L'attuazione del Piano potrà avvenire anche per stralci purché coincidenti con i comparti A e B.

ART. 4 - ZONIZZAZIONE

1. La superficie del Piano attuativo è suddivisa nelle seguenti aree:

Superficie fondiaria:

- Comparto A - interamente destinato ad accogliere il nuovo punto vendita di una grande catena del retail alimentare e le attività pertinenziali ad esso correlate
- Comparto B - interamente costituito dal sedime della vecchia biglietteria Apam
- **Altre zone**
 - Aree verdi a parco pubblico
 - Area a verde privato
 - Piazzale, strada e percorsi ciclopeditoni privati di uso pubblico
 - Stazione autocorriere
 - Rotatoria (porzione interna al P.A.)
 - Percorsi ciclopeditoni e slarghi pubblici
 - Biglietteria e servizi parcheggio a rotazione
- **Sottosuolo:**
 - parcheggio pubblico a rotazione su due piani interrati
 - parcheggio pertinenziale su due piani interrati

ART. 5 - DESTINAZIONI D'USO

1. Nei comparti del Piano attuativo sono ammesse, entro i rispettivi limiti di SI, le seguenti destinazioni d'uso:

- Comparto A – Attività commerciali (AE5) limitatamente a n. 1 Media Struttura di Vendita organizzata in forma singola con SV ≤ 2500 mq.
- Comparto B – attività direzionali (AE3); attività commerciali (AE5) limitatamente a n. 1 Esercizio di Vicinato;

2. Sono funzioni non ammesse: Residenza (R) e attività agricole (AG). Tutte le altre destinazioni sono ammesse in via accessoria.

3. Fermo restando quanto disposto all'art. A6 delle N.T.A. di P.G.T., la residenza di custodia o dell'imprenditore, quale uso complementare, è ammessa nel limite massimo di 150 mq. di SI rispetto ad insediamenti per attività economiche aventi SI fino a 500 mq. e nel limite di 250 mq. di SI rispetto ad insediamenti per attività economiche aventi SI superiore a 500 mq. In entrambi, la funzione residenziale non può essere insediata sino al completamento delle strutture destinate ad attività economiche.

ART. 6 - PARAMETRI E INDICI DI UTILIZZO

1. Nell'ambito del Piano attuativo dovranno essere applicati, fatte salve le diverse indicazioni riportate negli elaborati grafici, i seguenti parametri e indici:

- Superficie lorda di pavimento (SI)

La superficie lorda di pavimento massima assegnata ai singoli comparti edificabili è la seguente:

- Comparto A – SI max = mq. 7.000
SI max per parcheggi pertinenziali interrati su due piani = mq. 14.000
- Comparto B – SI max = esistente

Dal computo della SI sono escluse le fattispecie indicate dall'art. 5.12 delle NTA del DP- PARTE GENERALE con la precisazione che nella tipologia dei "portici e logge" debbono intendersi ricompresi quelli necessari all'abbattimento delle emissioni acustiche generate da operazioni di carico e scarico merci e/o altre attività funzionali alla gestione del punto vendita ancorché eccedenti il 30% della Sc.

- Altezza massima degli edifici (H)

L'altezza massima ammessa nei comparti edificabili è la seguente:

- Comparto A – H max = m. 16,00
- Comparto B – H max = esistente

La misura dell'altezza è data dalla differenza tra il piano di spiccato e/o la media dei marciapiedi di riferimento e l'intradosso della cornice di gronda misurata al massimo ad una sporgenza di 1 mt dal muro perimetrale.

- Limiti di edificabilità

I limiti di edificabilità riportati negli elaborati grafici di Piano "Tav. A11 – Planimetria delle destinazioni d'uso" indicano la massima estensione raggiungibile dalla sagoma degli edifici. E' ammessa la tolleranza di 1 m. rispetto alle misure indicate, fermo restando il rispetto dei limiti di proprietà.

- Parcheggi pertinenziali

In sede di acquisizione dei titoli edilizi delle costruzioni dovrà essere data dimostrazione della dotazione minima di parcheggi pertinenziali prevista dalla legislazione vigente. Detti parcheggi potranno essere posizionati sia nel soprassuolo che nel sottosuolo dell'area di pertinenza anche di un diverso comparto edificabile. La rappresentazione dei parcheggi pertinenziali eventualmente riportata negli elaborati grafici del Piano attuativo deve ritenersi come puramente indicativa.

ART.7 - MODALITA' D'INTERVENTO

1. All'interno del Piano attuativo sono ammessi i seguenti interventi:

- Comparto A:
 - demolizione totale o parziale degli immobili, porzioni di immobili o semplici strutture già realizzati entro e fuori terra;
 - nuova costruzione;
- Comparto B:
 - Restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con particolari cautele.

ART.8 - PRESCRIZIONI SPECIFICHE

1. La realizzazione dei parcheggi pertinenziali fuori terra del nuovo punto vendita e dei relativi percorsi di accesso, da posizionare sul lastrico del parcheggio a rotazione da cedere al Comune, è subordinata a:

- riposizionamento dei servizi accessori e della biglietteria del parcheggio a rotazione, attualmente ubicati in un corpo edilizio di cui è prevista la demolizione. A tal fine, dovrà essere realizzato apposito corpo di fabbrica da ubicare in posizione idonea sul lastrico del parcheggio, la cui superficie minima non dovrà essere inferiore a mq. 60 e comunque tale da contenere: corpo scala e ascensore idonei a dare accesso al parcheggio a rotazione, locale biglietteria, guardiola, spogliatoio e servizi igienici per il personale.
- revisione dei percorsi e delle uscite di sicurezza nonché dei sistemi di areazione.

ART.9 - TUTELE CULTURALI E ARCHEOLOGICHE

1. L'assetto planivolumetrico del piano attuativo nonché la definizione delle aree scoperte e dei materiali di finitura dovrà essere sviluppato in accordo con la Soprintendenza ai per i Beni Architettonici e Paesaggistici e con la Soprintendenza Archeologica.

ART.10 – VINOLI DI USO PUBBLICO

1. Sulla strada privata che collega la nuova rotatoria posta su viale Piave con via Luca Fancelli e sull'area circostante l'ex biglietteria Apam comprensiva dei percorsi ciclopeditoni da ricavare sulla stessa, meglio individuate negli elaborati grafici come "di uso pubblico", dovrà essere apposto specifico VINCOLO DI USO PUBBLICO ai sensi dell'articolo 2645 quater del Codice Civile.

ART.10 – PARCO ARCHEOLOGICO

1. L'area del Parco Archeologico, una volta sistemata, dovrà essere ceduta a titolo gratuito, al comune di Mantova fermo restando l'obbligo, per il soggetto attuatore e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, di assumere irrevocabilmente, accollandosene le spese, la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area del Parco Archeologico.

2. Il predetto obbligo di manutenzione cesserà con la cessazione dell'attività di vendita della Media Struttura.

ART.11 – NORME FINALI

1. Per tutto quanto non specificato dalla presente normativa e/o dalla convenzione urbanistica, valgono le disposizioni legislative e regolamentari vigenti.