



D_02

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - INTEGRAZIONE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE STRALCIO 1 BIS - COMPARTO A e B

Riscontro nota istruttoria comune di Mantova Rif. PG 41809/2020

Integrazione gennaio 2021

INDICE

D_02.1 URBANISTICA DEL PIANO: DEFINIZIONI E PARAMETRI AMMISSIBILI

D_02.2 VINCOLI GENERICI

D_02.3/A NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - COMPARTO A

D_02.3/B NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - COMPARTO B

D_02.4 INVARIANZA IDRAULICA L.R. 07/2017 s.m.i.

D_02.5 RISPARMIO ENERGETICO

D_02.6 NORME FINALI E MODIFICHE ALL'AMBITO DI INTERVENTO

D_02.1 URBANISTICA DEL PIANO: DEFINIZIONI E PARAMETRI AMMISSIBILI

Ai fini del calcolo e della verifica dei parametri urbanistici di piano (in via esemplificativa e non esaustiva, SL, SLP, volume, H massima, etc...) si assumono le definizioni del PGT e del regolamento edilizio vigente alla data del deposito della presente variante, salvo specifiche disposizioni attuative dettate dalle presenti norme.

D_02.2 VINCOLI GENERICI

L'area non è soggetta a vincoli specifici.

D_02.3/A NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - COMPARTO A

Le presenti norme di dettaglio unitamente agli elaborati di piano rappresentano nell'insieme precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, anche ai fini di cui al art. 23 comma 01 lett b) del DPR 380/01 come modificato dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016.

E' facoltà del proponente realizzare i singoli interventi tramite SCIA, in alternativa alla domanda di Permesso di Costruire, in forza delle disposizioni di cui al paragrafo precedente.

Nell'attuazione dei singoli interventi edilizi all'interno del comparto oggetto del piano sono pertanto dettate le seguenti disposizioni specifiche:

- Interventi edilizia ammessi: tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 e smi
- destinazioni d'uso ammesse:
 - ✓ residenza (R)
 - ✓ artigianato di servizio (AE2);
 - ✓ direzionale (AE3);
 - ✓ attrezzature private (AE4);
 - ✓ commerciale (AE5) EV;
 - ✓ ricettiva (AE6);
 - ✓ servizi (S).

Sono vietate le attività inquinanti e non compatibili con il confort di una zona residenziale.

- tipologia edilizia:
 - ✓ villetta singola e a schiera orizzontale o verticale;
 - ✓ edificio pluripiano in linea;
 - ✓ non sono ammessi piani interrati ad eccezione per piani adibiti ad accessori e pertinenze dirette delle unità realizzazzande;
 - ✓ piani fuori terra: massimo 3

- ✓ l'allestimento di soppalchi comunque aperti è ammesso purché non coprano più di 1/3 della superficie utile da soppalcare;
- Parametri urbanistici
 - ✓ S.T. = 9.105 mq
 - ✓ IT = 0,38 mq/mq
 - ✓ SLP max realizzabile piano approvato = $9.105 \times 0.50 = 4.552,50$ mq
 - ✓ SLP max variante 1 stralcio bis = 3 459,90 mq corrispondente ad $IT=0.38 < 0.50$ (piano approvato)
 - ✓ IF min = 0.2 mq/mq - IF max = 0.8 mq/mq con IF medio = 0,42 mq/mq
- Verifica della dotazione di standard per effetto della variante
 - ✓ n° abitanti insediabili = 69.20 abitanti - arrotondati a 70 abitanti
 - ✓ previsione dotazione standard PL convenzionato in corso di validità: 26.5 mq/abitante;
 - ✓ Dotazione standard comparto $70 \times 26.5 = 1\,855,00$ mq
 - ✓ Importo monetizzazione standard 70 €/mq

934 mq	Superfici standard reperite all'interno del comparto da cedere al comune
921 mq	Superficie per la quale si propone la monetizzazione ¹ .
€ 54.523,12	Monetizzazione standard versata in sede di stipula della convenzione urbanistica (anno 2008), e pertanto assolta con piano convenzionato, 82,7 % su € 65.928,80
€ 9.946,88	Monetizzazione residua dovuta (corrispondente a 142.10 mq residui da monetizzare)

¹ Il piano dei servizi allegato al PGT vigente prevede che "Il conferimento obbligatorio di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale potrà avvenire secondo le seguenti modalità:

- cessione diretta e gratuita delle aree all'Amministrazione Comunale;
- asservimento perpetuo delle aree ad uso pubblico;
- monetizzazione, laddove ammessa, intendendosi per tale il versamento al Comune, in luogo della cessione diretta di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, di una somma di denaro commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree".

- E' consentito il limite massimo del 35% alla slp residenziale, utilizzabile per le altre funzioni ammesse, senza che cio' costituisca variante di piano attuativo, ancorché con corresponsione per conguaglio delle ulteriori aree per servizi generate. Tale corresponsione sarà regolamentata nell'ambito dell'atto abilitativo e potrà essere interamente monetizzata.
- Le aree di cessione previste nel piano attuativo sono dimensionate sulla scorta della convenzione approvata ed in corso di validità, nella misura di 26.5 mq / abitante per la destinazione residenziale, che è la destinazione d'uso prevalente. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati interventi edificatori che richiedano aree standard superiori a quelle reperite all'interno del piano, si procederà con riferimento alla dotazione degli standard previsti dalle NTA del piano delle regole o dal piano dei servizi vigente alla data di presentazione del presente piano attuativo.
- opere a verde a carico dei singoli lotti:
 - ✓ Indice di Piantumazione (IP) = 1 albero ogni 200 mq di superficie scoperta
 - ✓ Superficie Permeabile (SP) = 20 % della S.F.
 - ✓ ai fini dell'assolvimento degli aspetti paesaggistici, in sede di presentazione dei titoli edilizi sui lotti confinanti con strada circonvallazione sud dovrà essere prevista a carico di ciascun lotto una fascia verde alberata da realizzarsi con essenze di tipo autoctono.
- planivolumetrico e norme di dettaglio:
 - ✓ l'edificazione nei lotti avverrà nell'ambito del massimo ingombro utilizzabile, al netto dalla distanza dalla strada pubblica e dagli spazi pubblici, come definito negli elaborati di piano (tav.06);
 - ✓ l'utilizzazione fondiaria, nell'ambito dei lotti edificabili, oscilla tra un parametro minimo di 0.2 mq/mq a uno massimo di 0.8 mq/mq. E' data facoltà al proponente dei titoli edilizi di disporre liberamente dell'edificabilità nei limiti dell'IF min e max, dell'SLP massima, dell'IT, del numero dei piani e delle distanze da strade, confini di proprietà e spazi pubblici;
 - ✓ la suddivisione in lotti di cui agli elaborati grafici è indicativa, mentre è prescrittivo il massimo ingombro indicato in viola "limite di edificabilità", Tav. T06
 - ✓ La distanza dalla strada Circonvallazione sud è stabilita in m 10.00
 - ✓ La distanza dagli spazi pubblici o a servizio pubblico è pari a 5.00 m
 - ✓ La distanza tra pareti finestrate è fissata in metri 10.00. La norma si applica ancorché una sola delle pareti sia finestrata. Non sono computabili ai fini del calcolo della distanza eventuali pertinenze, porticati, tettoie e aggetti aperti almeno sul lato considerato ai fini del calcolo della distanza, in quanto non configurabili come "parete".
 - ✓ A fini della distanza tra fabbricati, qualora le pareti siano entrambe cieche, sarà consentito mantenere la distanza tra fabbricati pari a minimo metri 3,00, con un minimo di 1,50 metri dai confini ai sensi del Codice Civile;
 - ✓ passi carrai: per dimensione e tipologia del comparto e quantità di traffico massimo ipotizzabile è sempre ammesso il posizionamento del cancello carraio in allineamento alle recinzioni in deroga al regolamento CdS vigente. Vigè l'obbligo di dotarlo di apertura automatica, a battente o a scorrimento.
- recinzioni:

Tipo A – Casserato sp. 20 cm altezza fino a 150 cm (vs. ragioni Dalla Brida);

Tipo B – Casserato sp. 20 cm con altezza fino a 50 cm, soprastante rete verde\recinzione a "giorno" fino a 100 cm (altezza complessiva fino a 150 cm);

Tipo C – Casserato sp. 20 cm con altezza fino a 50 cm, soprastante rete verde\recinzione a "giorno" fino a 100 cm (altezza complessiva fino a 150 cm) – in alternativa rete verde o recinzione a giorno fino a 150 cm;

Per eventuali elementi, indici non in altro modo definiti si rimanda a quanto previsto dalla D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 ad oggetto "Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380".

Stante la morfologia del lotto e la conformazione del piano di lottizzazione - comparto A, come progettato, in considerazione della quota di monetizzazione già assolta dal lottizzante è facoltà dello stesso presentare i titoli edilizi degli edifici fino alla concorrenza del 30% della SF nelle more del rilascio del PDC del parcheggio su strada Circonvallazione sud. Altresì è facoltà del lottizzante la presentazione delle scia di agibilità, con relativa attestazione (perfezionamento) dei medesimi edifici nelle more del collaudo delle medesime opere di urbanizzazione. Il parcheggio su strada Rinaldo Mantovano resta invece opera propedeutica e contestuale ai titoli edilizi privati al fine di garantire adeguata accessibilità alle costruzioni.

D_02.3/B NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - COMPARTO B

Le presenti norme di dettaglio unitamente agli elaborati di piano rappresentano nell'insieme precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, anche ai fini di cui al art. 23 comma 01 lett b) del DPR 380/01 come modificato dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016.

Il comparto oggetto di attuazione è soggetto a PDC convenzionato. La bozza di convenzione urbanistica del PDC convenzionato verrà predisposta in sede di presentazione dello stesso sulla scorta della bozza di convenzione del sub comparto A.

Nell'attuazione dei singoli interventi edilizi all'interno del comparto oggetto del piano sono pertanto dettate le seguenti disposizioni specifiche:

Interventi edilizia ammessi: tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 e smi.

- destinazioni d'uso ammesse:
 - ✓ residenza (R)
 - ✓ artigianato di servizio (AE2);
 - ✓ direzionale (AE3);
 - ✓ attrezzature private (AE4);
 - ✓ commerciale (AE5) EV;
 - ✓ ricettiva (AE6);

- ✓ servizi (S).

Sono vietate le attività inquinanti e non compatibili con il confort di una zona residenziale.

- Parametri urbanistici

- ✓ S.T. = 1 998 mq
- ✓ IT = 0,50 mq/mq
- ✓ SLP max realizzabile per effetto variante = $1\,998 \times 0.50 = 999,00$ mq
- ✓ SLP esistente 540,00 mq
- ✓ SLP ampliabile = 459,00 mq
- ✓ quota percentuale standard versato con il piano approvato = 17.3% su € 65.928,80 = € 11.405,68
- ✓ IF min = 0.2 mq/mq - IF max = 0.5 mq/mq con IF medio = 1.00 mq/mq

- Calcolo dotazione di standard PDC convenzionato

- ✓ n° abitanti massimi insediabili = 10 (19.98 abitanti - arrotondati a 20 abitanti teorici sulla S.T. totale di cui 9.15 arrotondati ad 10 già presenti per effetto del volume preesistente)
- ✓ previsione dotazione standard PL convenzionato in corso di validità: 26.5 mq/abitante;
- ✓ Dotazione standard massimo comparto $10 \times 26.5 = 265,00$ mq teorici da reperire o monetizzare in sede di PDC convenzionato
- ✓ quota monetizzazione dovuta € 70 mq
- ✓ Monetizzazione standard già assolta, versata in sede di stipula della convenzione urbanistica (anno 2008), e pertanto assolta con piano convenzionato, 17.3 % su € 65.928,80 = € 11.405,68 **corrispondente a 162.9 mq per i quali è già stata corrisposta la monetizzazione dello standard;**
- ✓ **In sede di attuazione del sub. comparto 1 stralcio bis - "comparto B", sulla scorta dei parametri massimi sopra menzionati, verrà definita puntualmente la SLP di comparto, il corrispondente carico urbanistico (numero di abitanti), nonché le modalità di individuazione/cessione dello standard, qualora dovute.**
- ✓ **L'eventuale monetizzazione dello standard da versare in sede di PDC convenzionato sarà pari alla quota eccedente 162.9 mq di standard da reperire, ovvero eccedente € 11.405,68 (con monetizzazione dovuta pari a € 70 mq)**

- opere a verde a carico dei singoli lotti:

- ✓ Indice di Piantumazione (IP) = 1 albero ogni 300 mq di superficie scoperta (calcolata sulla sola parte in "ampliamento"=
- ✓ Superficie Permeabile (SP) = 20 % della S.F.

- planivolumetrico e norme di dettaglio:

- ✓ l'edificazione avverrà nel rispetto dei parametri sopra menzionati. In sede di presentazione del PDC convenzionato, è fatta salva le facoltà del proponente di avvalersi di condizioni più favorevoli previste dalla normativa vigente (alla data di presentazione del PDC convenzionato), in materia di ristrutturazione edilizia.

- ✓ La distanza tra pareti finestrate è fissata in metri 10.00. La norma si applica ancorché una sola delle pareti sia finestrata. Non sono computabili ai fini del calcolo della distanza eventuali pertinenze, porticati, tettoie e aggetti aperti almeno sul lato considerato ai fini del calcolo della distanza, in quanto non configurabili come "parete".
- ✓ A fini della distanza tra fabbricati, qualora le pareti siano entrambe cieche, sarà consentito mantenere la distanza tra fabbricati pari a minimo metri 3,00, con un minimo di 1,50 metri dai confini ai sensi del Codice Civile;
- ✓ passi carrai: per dimensione e tipologia del comparto e quantità di traffico massimo ipotizzabile è sempre ammesso il posizionamento del cancello carraio in allineamento alle recinzioni in deroga al regolamento CdS vigente. Vigge l'obbligo di dotarlo di apertura automatica, a battente o a scorrimento.

- recinzioni:

Tipo A – Casserato sp. 20 cm altezza fino a 150 cm (vs. ragioni Dalla Brida);

Tipo B – Casserato sp. 20 cm con altezza fino a 50 cm, soprastante rete verde\recinzione a "giorno" fino a 100 cm (altezza complessiva fino a 150 cm);

Tipo C – Casserato sp. 20 cm con altezza fino a 50 cm, soprastante rete verde\recinzione a "giorno" fino a 100 cm (altezza complessiva fino a 150 cm) – in alternativa rete verde o recinzione a giorno fino a 150 cm;

per eventuali elementi, indici non in altro modo definiti si rimanda a quanto previsto dalla D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 ad oggetto "Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380".

D_02.4 INVARIANZA IDRAULICA L.R. 07/2017 s.m.i.

Nella fase di Permesso di Costruire dei lotti bisognerà ottemperare ai disposti della L.R. 7/2017 s.m.i. al fine di perseguire l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo, in relazione alla criticità idraulica di zona.

Sarà pertanto cura del tecnico abilitato identificare tutte le Superfici Impermeabili (complessiva superficie interessata dall'intervento), identificare la classe dell'intervento, procedere alla modalità di calcolo e scegliere la tipologia di scarico prevista (letti filtranti, corpo ricettore superficiale, etc).

D_02.5 RISPARMIO ENERGETICO

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate nel rispetto delle normative vigenti in materia di risparmio energetico. Nel dettaglio l'impianto di illuminazione pubblica è progettato conformemente alla L.R.17/2001 e smi.

La progettazione degli edifici dovrà essere realizzata in conformità al D.Lgs 192/2005, D.lgs 28/2011 e smi e del D.M.26 giugno 2015, oltre alle vigenti disposizioni di Regione Lombardia approvate con decreto n. 176 del 12.1.2017, come integrato con decreto n. 2456 dell'8 marzo 2017.

D_02.6 NORME FINALI E MODIFICHE AL P.d.R. VIGENTE

Ai sensi dell'art.14 comma 12 della L.R.12/2005 e smi, non necessita di approvazione della preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

E' consentita la presentazione del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione e dei lotti successivamente alla Delibera di Approvazione della variante al presente Piano, ovviamente l'emissione dell'Atto finale sarà subordinata alla nuova stipula della Convenzione Urbanistica.

ARCH. LUCA GIOVANNONI

ARCH. RICCARDO FORCELLINI

Mantova, li 20/01/2021