

REGIONE LOMBARDIA

PROVINCIA
DI MANTOVA

COMUNE DI MANTOVA

GIAN ANDREA VIRGILI
VRGGND61D10E897P

Gian Andrea Virgili
C/O MANTOVA (MN) VIA DONATI, 2

LOVATO LILIANA
LVTLN43M45E897H

Lovato Liliana
MANTOVA (MN) VIA ANTONIO POSSEVINO 11

CUNOCI PASQUALE
CNCPL33P30A029S

RUGGERI ROSANNA
RGGRNN40S43A470Y

Rosanna Ruggeri
MANTOVA (MN) VIA GIOVANNI CHIASSI, 88

MALAVASI CHIARA
MLVCHR62A71E897T

Malavasi Chiara
MALAVASI MARIANGELA
MLVMRA65S52E897U

MANTOVANI LINA
MNTLNI40A63E897A

C/O MANTOVA (MN) VIA VITTORINO DA FELTRE, 39

Oggetto

Piano di lottizzazione "ATR.1 Te Brunetti"
Proposta I° stralcio

N° TAVOLA

B.3

TITOLO

NORME TECNICHE DI PIANO

PROGETTISTI

ARCH. LUCIANO PASTORIO

VIA REINA N. 28 - 46013 CANNETO S/O (MN)
c/o TEL. 0376 222683 - FAX 0376 322505
E-MAIL: arch.pastorio@libero.it

Timbro



Emissione

Progetto

Data

Dicembre 2017

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART.1

VALIDITÀ DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il presente PA dovrà essere attuato conformemente alle previsioni del PGT inerenti le aree edificabili con destinazione d'uso principale residenza. Per quanto non espressamente dichiarato dalle presenti norme, si fa riferimento alle NTA del vigente PGT ed al Regolamento Edilizio.

ART.2

PIANO CONFORME AL P.G.T.

Il presente piano è conforme al PGT ai sensi della LR 12/05, e l'esecuzione dello stesso avviene tramite la presentazione di plurimi stralci funzionali come normato dalla specifica scheda attuativa riferita all'ATR.1.

ART.3

PARAMETRI URBANISTICI

- Indice territoriale: il vigente PGT stabilisce che l'indice territoriale massimo di piano è pari a 0,50 mq/mq. Nell'ambito dello stralcio "Te Brunetti-1" l'indice territoriale di progetto è ridotto a 0,29 mq/mq.
- Edificabilità: secondo quanto indicati nelle tavole di piano lo stralcio individua due distinti lotti edificabili caratterizzati dalla seguente capacità edificatoria:
 - Lotto 1: SIp insediabile 3.050,00mq;
 - Lotto 2: SIp insediabile 1.500,00mq.
- Destinazioni d'uso: quelle previste dalla scheda attuativa del PGT e relativa all'"ATR 1 TE BRUNETTI".

Come previsto dal PGT vigente al fine di arricchire la qualità dell'edificazione e della vita sociale negli ambiti a prevalente destinazione d'uso residenziale sono ammissibili anche altre destinazioni d'uso oltre alla residenza (commerciale, direzionale, artigianato di servizio) al fine di integrare e qualificare la funzione residenziale stessa.

In sede attuativa sarà possibile prevedere, nell'ambito delle destinazioni ammesse, variazioni di destinazione d'uso rispetto a quelle indicate nel piano fermo restando l'obbligo di individuare gli standards dovuti anche mediante monetizzazione.

In riferimento a quanto sopra esposto ne consegue che il mutamento delle destinazioni d'uso previste in sede di dimensionamento del presente strumento attuativo che comporti una riduzione del carico urbanistico (es.: da commerciale a residenziale) è sempre possibile in quanto tale trasformazione implica che la cessione degli standard dovuti sia già stata assolta in sede di piano.

- Altezze: il numero massimo di piani consentito in ciascun lotto è di quattro piani fuori terra, l'altezza max sarà quindi verificata in ragione di questo dato e delle regole stabilite dal PGT vigente.
- Distanze: è consentita la costruzione sino a 5,00m dai confini dei singoli lotti edificabili siano essi rivolti verso proprietà private o pubbliche.
- Rapporto di copertura: 50% della superficie fondiaria
- Rapporto di occupazione: 60% della superficie fondiaria

ART.4

INDICI DI EDIFICABILITÀ

L'edificazione dei singoli lotti è consentita nella misura indicata nel precedente articolo 3.

È consentito concentrare la SLP anche attraverso il trasferimento della capacità edificatoria tra i singoli lotti del comparto. La richiesta ad edificare una maggiore quantità di SLP in un determinato lotto, mediante il trasferimento della superficie lorda di pavimento eventualmente non utilizzata su un altro avverrà in sede di rilascio di idoneo Titolo Edilizio abilitativo.

ART.5

ATTIVITA' COMMERCIALI

In conformità alle previsioni del PGT sui lotti 1 e 2 vige e trova applicazione il disposto di cui all'art. D.37 ("Attività di commercio in sede fissa") del Piano delle Regole, da intendersi qui, per intero, riportato.

ART.6

ALLINEAMENTI E ALTEZZE

Le sagome degli edifici individuate nelle tavole di progetto potranno subire modifiche senza costituire variante al piano.

Il numero di piani utili fuori terra ha valore di limite massimo assentibile.

I singoli interventi edilizi su ciascun lotto dovranno conformarsi ed interpretare il progetto urbanistico del piano attuativo, rispettandone l'idea insediativa.

ART.7

MODIFICHE CONSENTITE

Ai sensi della LR 12/05 non necessita approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche a condizioni che queste non alterino le caratteristiche tipologiche dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento urbano, non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico e non modifichino quanto prescritto dalle presenti NTA.

ART.8

CESSIONE STANDARD

La cessione degli standard di piano è calcolata in forza dello scenario a più alto carico urbanistico, vale a dire la totalità della SLP prevista destinata a terziario/direzionale e commerciale, ipotesi insediativa per la quale il Piano dei Servizi prevede la cessione del 100% della SLP.

Ai fini della verifica in sede di attuazione dell'eventuale congruaggio degli standard in caso di mutamenti delle destinazioni d'uso si farà riferimento

alla quantificazione prevista per le singole destinazioni d'uso dal Piano dei Servizi vigente.

ART.9

PARAMETRI "AMBIENTALI"

- Permeabilità: al fine di rispettare le prescrizioni della scheda di PGT in merito, i progetti attuativi dovranno garantire le seguenti superfici permeabili:
 - Lotto 1: 2.569,00mq;
 - Lotto 2: 1.200,00mq;
 - Spazi pubblici: 4.100,00mq.
- Rinaturalizzazione: in fase attuativa dovrà essere garantita la rinaturalizzazione delle aree esterne al perimetro dello stralcio, meglio individuate nella tavola A.12. L'area in argomento dovrà avere una superficie superiore ai 1.574mq, che implica una profondità della stessa di circa 8,5ml.
- N° di alberi: al fine di rispettare le prescrizioni della scheda di PGT in merito, i progetti attuativi dovranno garantire la piantumazione di:
 - Lotto 1: 30 alberi;
 - Lotto 2: 15 alberi;
 - Spazi pubblici: 65 alberi.