

PROGETTO

**VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
P.L. ANGELI / VIA BOLDRINI - Comparto B**

PROPONENTI

Cavicchioli/Rinaldi  
FUTUREDIL MANTOVA S.r.l.  
Capelli/Morgantini



REGIONE LOMBARDIA  
PROVINCIA DI MANTOVA  
COMUNE DI MANTOVA



CONTENUTO

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
Modificate a seguito di Osservazioni

INDIRIZZO			COMUNE	PROVINCIA
Via Cesare Boldrini			Mantova	Mantova
DATA EDIZIONE	DATA AGG.	DATA AGG.	ALLEGATO B	
10/01/2022	MARZO 2024	MAGGIO 2024		
PROT. 317/2020				

PROGETTAZIONE

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

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## AMBITO DI APPLICAZIONE, FINALITA' ED ELABORATI

### Art. 1. Ambito di applicazione

Le presenti norme si applicano all'ambito della Variante al Piano Attuativo d'iniziativa privata denominato P.L. Via Boldrini Comparto B la cui convenzione urbanistica è stata sottoscritta in data 22/07/2008 di repertorio 70135 – Notaio Daniele Molinari in Mantova - e recepito nel PGT approvato con DCC 60 del 21/11/2012.

### Art. 2. Attuazione ed effetti del piano

Il P.A. interessa una superficie territoriale pari a mq 12.463 suddivisa nel seguente modo:

- mq 12.238 di superficie fondiaria;
- mq 225 di aree per servizi (parcheggi).

Il piano prevede n° 3 sub-comparti insediativi (indicati nelle tavole grafiche come sub comparti A), B), C)) che possono essere realizzati singolarmente o in forma congiunta in conformità e coerenza con le previsioni del P.G.T. e con gli indici, destinazioni d'uso e parametri di cui alle presenti norme. I sub comparti costituiscono autonomi stralci funzionali ai sensi e per gli effetti degli art. 12 e 93 della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dell'articolo 28.7 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, c.d. legge urbanistica, così come modificato dall'articolo 17, comma 4, del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164. Si specifica che per la proprietà di cui al mappale 701 (sub comparto C di proprietà Sigg.ri Capelli Alberto e Morgantini Annalisa) per cui non sono previste opere di urbanizzazione da realizzare, che resteranno in capo al sub comparti A) - proprietà Cavicchioli/Rinaldi - e sub comparto B) - proprietà FUTUREDIL SRL - , è previsto il versamento totale degli oneri di urbanizzazione primaria afferenti al Permesso di Costruire n° 53 del 16/05/2011 e successiva Variante con DIA di cui al Prot. n° 6356 del 21/02/2012 entro 30 giorni dalla stipula della Convenzione del PL.

In relazione all'attuazione dei singoli sub-comparti, la convenzione dettaglia i tempi e gli obblighi per la progettazione, la realizzazione e il collaudo delle opere di urbanizzazione, nonché per la progettazione, la realizzazione, il collaudo e la cessione delle aree per servizi.

Il fabbisogno di aree per servizi a standard reperito all'interno dell'ambito, è calcolato in funzione della SI massima e della funzione residenziale prevista, ammonta a una superficie complessiva pari a mq 225 ed è reperito completamente in sito.

Si dà atto che con il P.L. Via Boldrini Comparto B le monetizzazioni dovute sono già state versate dai lottizzanti.

Il piano, mediante gli elaborati grafici e le presenti norme tecniche di attuazione, stabilisce:

- a) Destinazioni d'uso ammesse, articolazione del mix funzionale per la verifica delle aree a servizi e indici di utilizzazione edilizia nei limiti massimi;
- b) Impostazioni planivolumetriche: tali impostazioni potranno, in sede di esecuzione, essere oggetto di eventuali modifiche, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005;
- c) Localizzazione e caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria: queste prescrizioni, finalizzate alla razionale ed economica utilizzazione del territorio, sono realizzate tramite progetti esecutivi da predisporre ed attuare anche per successivi stralci interni ai sub comparti. In tali progetti, fermi restando gli elementi di impostazione delle opere stesse, potranno essere apportate le modifiche/integrazioni necessarie per la migliore realizzazione e la corretta funzionalità delle opere stesse. Per tali opere è prescritto il permesso di costruire.
- d) il rispetto dei vincoli eventuali che insistono sul piano attuativo (fasce di rispetto del reticolo idrico, fasce di rispetto delle infrastrutture stradali e delle fasce di protezione per impianti tecnologici e infrastrutture a rete in genere, etc.) come definiti nelle tavole dei vincoli e del reticolo idrico del P.G.T. vigente e negli atti di servitù specifici.

Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della L.R. n. 12/2005, non necessita di approvazione di 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.

Ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 380/2001, non possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio di attività gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica.

### **Art. 3. Elaborati costitutivi il piano attuativo**

Costituiscono parte integrante del Piano attuativo i seguenti elaborati:

Allegato A\_ Relazione generale  
Allegato B\_ Norme Tecniche Attuazione  
Allegato C\_ Convenzione Urbanistica  
Allegato D\_ Relazione Ambientale  
Allegato E\_ Computo metrico estimativo  
Allegato F\_ Relazione Clima Acustico  
Allegato G\_ Relazione Geologica  
Allegato H\_ Invarianza idraulica  
Allegato I\_ Vinca (allegato E)

TAV. 0 \_ Individuazione del Piano su base catastale  
TAV. 1 \_ Localizzazione su base aerofotogrammetrica  
TAV. 2 \_ Piano del governo del Territorio – Estratti Piano delle Regole, Piano dei Servizi  
TAV. 3 \_ Inquadramento territoriale  
TAV. 4 \_ Planimetria generale sistema della mobilità nell'ambito del Piano  
TAV. 5 \_ Planimetria generale del Verde, rete idrica, spazi pubblici  
TAV. 6 \_ Planimetria del P.L. Angeli / Via Boldrini – Comparto B - Approvato  
TAV. 7 \_ Planimetria opere urbanizzazione esistenti  
TAV. 8 \_ Planimetria generale : proprietà – indici – Distanze dai confini  
TAV. 9 \_ Planimetria generale Progetto Planivolumetrico  
TAV. 10 \_ Sezioni ambientali  
TAV. 11 \_ Planimetria generale: Sistemazione verde privato  
TAV. 12 \_ Urbanizzazione primaria – Planimetria generale e sezioni tipo  
TAV. 13 \_ Simulazioni Render

### **Art. 4. Norma di prevalenza, definizioni e rimandi**

Per quanto non specificatamente disciplinato dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione del P.L. Via Boldrini – comparto B si fa riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. vigente alla data di approvazione del presente P.A.

## **DISCIPLINA DELLE AREE EDIFICABILI**

### **Art. 5. Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso previste nel p.a. sono di seguito indicate. Per le definizioni si rinvia all'art. A6 delle NTA del PGT vigente alla data di approvazione del presente piano attuativo.

*Destinazione d'uso principale* ammessa in tutto il piano è la Residenza

*Destinazioni accessorie o complementari:*

- AE3 – Direzionale;
- AE4 – Attrezzature private;
- AE6 – Ricettiva.
- S – Servizi

In caso si prevedano destinazioni accessorie alla residenza, dovrà essere corrisposta la monetizzazione corrispondente alla differenza di peso insediativo.

La superficie lorda (Sl) complessiva prevista in realizzazione con la variante è di mq 5.629,48 per la quale non si prevede lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione, è ripartita come segue:

- Mq 5.629,48 da destinare a Residenza

#### **Art. 6. Parametri urbanistici – edilizi, altezze e distanze**

I parametri urbanistici per gli interventi sono i seguenti:

$I_t = 0,46 \text{ mq/mq}$

$H_{\text{max}} = 2$  piani fuori terra

$R_c = 50\%$

$R_o = 100\%$

N. alberi: 1 pianta ogni 100 mq. di superficie scoperta del lotto (Sf. - Sc.)

La suddivisione in lotti edificabili all'interno dei singoli sub-comparti, riportata negli allegati grafici, è indicativa e potrà essere variata con i titoli edilizi diretti.

Sono computabili per intero ai fini dell'edificabilità le aree di pertinenza dei lotti edificabili vincolate dal piano al rispetto e alla protezione delle strade e delle infrastrutture ferroviarie e/o soggette ad arretramento delle edificazioni. Esse non potranno essere occupate da costruzioni ma potranno essere destinate a verde e a parcheggi.

Le distanze dai fabbricati sono normate nel seguente modo:

- La distanza minima tra le fronti delle costruzioni è di mt. 10,00;
- La distanza minima dai confini di proprietà è di mt. 5,00.

È altresì ammessa la costruzione sul confine previa convenzione registrata e trascritta fra i privati interessati.

Nel caso di edifici realizzati nel medesimo sub comparto è ammessa la distanza minima di 3 mt tra pareti non finestrate ai sensi dell'art. D8 del vigente PGT.

La distanza di edificazione dalle strade in coerenza con le norme del PGT è determinata nella misura dettata dagli articoli 26, 27 e 28 del DPR 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i. e in particolare:

- Strade al servizio del P.L. :  
Distanza dalle strade urbane di scorrimento (strade di tipo B e D), per le quali le tavole del P.L. evidenziano le fasce di rispetto: 7,50 m;

In caso di incongruenza tra le dimensioni delle fasce di rispetto graficamente individuate sulla cartografia del P.L. e le misure dettate dalla presente norma, prevalgono queste ultime.

Si precisa che l'area del mappale 147 che confina con il mappale 625, ricompreso nel piano, è asservita dal passaggio di due condotte, acqua e gas, tale presenza in proprietà privata comporta un vincolo di inedificabilità e divieto di piantumazione di metri tre dall'asse della condotta interessando in questo modo il mappale 625.

#### **Art. 7. Caratteri architettonici, accessi e parcheggi pertinenziali**

I caratteri architettonici delle costruzioni sono liberi. I complessi edilizi che debbano essere articolati con planivolumetrie e/o tipologie differenziate devono essere progettati tenendo conto di un'adeguata coerenza morfologica, in particolare per quanto riguarda il contenimento della gamma dei materiali e delle tecnologie costruttive adottate sui fronti strada. Particolare attenzione sarà posta agli allineamenti degli edifici, come elemento ordinatore dello spazio. Si rinvia alla parte III delle NTA del Piano delle Regole vigente per gli aspetti di inserimento paesaggistico e di sensibilità paesaggistica.

L'accesso ai singoli lotti in ragione delle particolari esigenze funzionali e/o di transito di mezzi pesanti, può avvenire tramite più passi carrai. Gli accessi ai lotti e i passi carrai sono individuati e autorizzati nell'ambito dei titoli edilizi previa verifica delle condizioni di sicurezza e nel rispetto delle relative disposizioni di legge.

I parcheggi privati pertinenziali per le auto, nelle quantità di cui all'art. D5.4 delle vigenti NTA del Piano delle Regole, dovranno essere espressamente indicati sui titoli abilitativi e dovranno essere costruiti con materiale permeabile tipo erbablock, ovvero con pavimentazione bituminosa drenante.

#### **Art. 8 Agibilità e disciplina specifica**

L'agibilità degli immobili è rilasciata solo in presenza di collaudo delle opere di urbanizzazione afferenti il parcheggio pubblico posto lungo via Boldrini e la pavimentazione del marciapiede, come meglio dettagliato all'artt. 6-7-8 della convenzione urbanistica.



Per l'edificio esistente, già realizzato all'interno del P.A. (Sub Comparto C) di cui ad Permesso di Costruire n.53/2011 e successiva D.I.A. di variante Prot. 6356/2012 dovrà essere corrisposto, ai fini del rilascio dell'agibilità il conguaglio degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, non avendo contribuito alla realizzazione della viabilità, già attuata dal comparto A del P.A. "via Boldrini".

#### **Art. 9 Regime contributivo degli interventi edilizi**

Ai sensi di legge, sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, il costo di costruzione e lo smaltimento rifiuti.

Si specifica inoltre che per l'intervento sul mappale 701 sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria relativi al Permesso di Costruire n° 53 del 16/05/2011 e successiva Variante con DIA di cui al Prot. n° 6356 del 21/02/2012.

### **SOSTENIBILITÀ E QUALITÀ DEGLI INTERVENTI**

#### **Coerenza ambientale**

Alla luce del Decreto della Regione Lombardia n. 2486 del 22/2/2002 e successivo decreto di modifica n. 8056 del 21.7.2008, nonché delle normative vigenti, si richiamano le seguenti prescrizioni:

- sono prescritte indagini in sito e di laboratorio tesa a definire le caratteristiche geotecniche dei terreni e i relativi valori di portanza e cedimento, in ottemperanza alle disposizioni del D.M. 11 marzo 1988 e della successiva Circolare del Ministero L.L.P.P. 24 settembre 1988 n. 30483;
- realizzazione separata dei parcheggi per automobili, con sistema permeabile di deflusso delle acque meteoriche, da quelli per i mezzi adibiti al trasporto merci, completamente impermeabilizzati ed attrezzati con sistema di contenimento di eventuali sversamenti;
- l'insediamento delle attività dovrà essere preceduto dalla presentazione della documentazione di previsione di impatto acustico, ai sensi dell'art. 8 L. 447/1995;
- dovranno essere effettuati gli approfondimenti sismici necessari per garantire il rispetto della normativa vigente al momento del rilascio dei titoli abilitativi.

Rispetto ai temi del rendimento energetico, delle emissioni inquinanti e della valorizzazione delle risorse naturali, tutte le edificazioni realizzate in attuazione del Piano Attuativo, dovranno rispondere ai requisiti prestazionali previsti dalle specifiche normative di settore vigenti al momento del rilascio dei titoli abilitativi.

#### **Art. 10. Verde privato e alberature**

In linea con le prescrizioni del PGT vigente la pianificazione attuativa in relazione alle principali componenti dei comparti produttivi (sistema viario, spazi verdi, edificazioni, recinti, spazi liberi all'interno del lotto, infrastrutture tecniche), deve prevedere le seguenti mitigazioni ambientali:

- disegno di qualità dello spazio aperto, con la gerarchizzazione delle differenti funzioni (strade principali, strade di distribuzione, parcheggi) come elemento ordinatore dello spazio;
- presenza di filari arborei e siepi arboreo-arbustive lungo strade e percorsi pedonali;
- presenza di elementi di mitigazione, mascheramento o apertura nei principali "punti", "elementi lineari". da cui l'area viene percepita lungo le vie pubbliche.

#### **Art. 11. Invarianza idraulica e norma transitoria**

In forza del Regolamento Regione Lombardia 23/11/2017, N. 7 "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio Pubblicato sul B.U. R. Lombardia Suppl. Ord. 27/11/2017) per il piano attuativo P.L. Via Boldrini – comparto B si prevede un'ammissibilità in rete di 10 l/s per ettaro.