

PROGETTO

COMPARTO PA2

**Pianificazione attuativa dell'area "ex Comated"
Fiera Catena - Mantova**

**Intervento di Ristrutturazione Urbanistica ai sensi
dell'art.43, comma 2-quater della L.R. 12/2005 nell'areale
di Rigenerazione Urbana "Mantova hub" (D.C.C. 30/2020)**

COMMITTENTE

MABRO S.r.l.

via Scuderie Reali n°12 - Mantova



REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI MANTOVA
COMUNE DI MANTOVA



CONTENUTO

**Norme Tecniche di Attuazione
(modificate a seguito di osservazione)**

INDIRIZZO
Via Daino

COMUNE PROVINCIA
Mantova Mantova

DATA EDIZIONE
SETTEMBRE 2024

PROT.
386/2023

**ALLEGATO
A.2**

PROGETTAZIONE

ARCHITETTO PAOLO VINCENZI
Corso Vittorio Emanuele II, 33 - 46100 Mantova
0376 224380 - pmvinc@tin.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 PA2 'ex Comated'.

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.

Si precisa che il Comparto è inserito nell'area di Rigenerazione urbana 'Mantova Hub' di cui alla DCC n. 30/2020.

Art.1 _ Previsioni PGT vigente

Il comparto in oggetto è normato dall'articolo D24 delle norme del Piano delle Regole "Comparti da assoggettare a pianificazione attuativa, il quale prescrive la presentazione di piano attuativo in quanto "Ambiti dismessi o degradati da assoggettare a recupero e riqualificazione". Per tali comparti è prescritto il rispetto delle indicazioni dettate nelle schede normative di cui all'allegato 4 delle norme stesse. L'area oggetto di intervento è inoltre ricompresa nel comparto di Rigenerazione urbana 'Mantova Hub' di cui alla DCC n. 30/2020 per la promozione di sviluppo per una città sostenibile, anche mediante la rigenerazione del tessuto urbano e la riconversione delle aree degradate. Tali interventi sono finalizzati al raggiungimento dell'obiettivo dell'amministrazione comunale "quartieri più belli e sicuri" e "cura del territorio".

Interventi ammessi e relative modalità, scheda P.A.2 (all. 4 alle NTA del Piano delle Regole) sono ammessi tutti gli interventi compresa la nuova costruzione previa predisposizione di piano attuativo esteso all'intero singolo comparto perimetrato. In assenza di pianificazione attuativa sono ammessi unicamente, sugli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

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

Parametri edilizi: If = 1,00 mq/mq ; H max = 3 piani abitativi fuori terra ; Rc max = 50% ; Ro max = 100%

Prescrizioni particolari: I piani attuativi dovranno prevedere, in accordo con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, l'assetto planivolumetrico dei singoli comparti comprensivo delle aree scoperte e dell'eventuale nuova soluzione viabilistica indotta dall'intervento, oltre alla definizione dei principali materiali di finitura

Art. 2 _ Previsione del Piano attuativo

2.1 L'esecuzione delle previsioni di piano, sono attuate mediante l'intervento di Ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 let. f).

2.2 All'interno del perimetro di Piano attuativo sono previste le seguenti destinazioni e relative superfici lorde di pavimento:

Destinazioni funzionali

_ AE4/Attrezzature private per lo sport, gli spettacoli, la cultura, la persona e il tempo libero "Teatro"	SLP = mq 2.000
_ AE3/DIREZIONALE (uffici e sale riunioni)	SLP = mq 330
_ AE4/Attrezzature private per lo sport, gli spettacoli, la cultura, la persona e il tempo libero	SLP = mq 1.000
_ AE5/COMMERCIALE, Art. D37 nel limite di 250 mq di Sv	SLP = mq 300
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO DI PROGETTO	3.630

Altre destinazioni funzionali ammesse all'interno della SL max (If = 0,65 mq/mq)

- _ AE2/ARTIGIANATO DI SERVIZIO
- _ AE6/RICETTIVA
- _ R/RESIDENZIALE

Parametri edilizi:

Superficie territoriale e fondiaria = mq. 11.651

Indice fondiario utilizzato pari a **0,32** mq/mq (< 1,00 mq/mq)

Superficie di congruaggio per servizi di interesse pubblico o generale mq. **665,20**, di cui è proposto l'assolvimento tramite la monetizzazione secondo le tariffe IMU vigenti.

Indice fondiario max pari a 0,65 mq/mq (< 1,00 mq/mq)

Si specifica che le SI sono indicative per il calcolo dei **servizi** la SL max ammissibile nel Piano è pari a mq 7.573,15 con It = If 0,65 mq/mq. fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 2.3

Rc di progetto = 32,6% < 50% pari ad una superficie coperta di mq 3.800,00 < mq 5.825,50 (max)

Ro max = 100% pari ad una superficie interrata di mq 11.651

Ro di progetto = pari alla superficie massima coperta di progetto < Ro max

Rp Rapporto di permeabilità minimo = rapporto tra superficie filtrante e area della superficie territoriale (art. A5.9 delle norme del Documento di Piano) = 50% pari a mq. 5.825

Altezza massima pari a n. 3 piani fuori terra come da Art. A5 punto 3 delle NTA del Documento di Piano; per i volumi tecnici eccedenti l'altezza max consentita si farà riferimento all'articolo D5.5 del Piano delle Regole e all'articolo A5.19 delle NTA del Documento di Piano

Prescrizioni particolari: Il piano attuativo, in fase istruttoria, è stato sottoposto al parere della Soprintendenza, la quale si è espressa con parere favorevole in data 19/09/2023 ed in data 22/11/2024 (**allegati alle presenti norme**), indicando prescrizioni a cui è stato adeguato il piano stesso. Si allega parere in oggetto ai fini dell'attuazione delle prescrizioni anche con riferimento all'indicazione di tutela del patrimonio archeologico, in quanto l'area risulta essere ad elevato rischio archeologico

2.3 Nell'ambito di Piano le destinazioni ammesse sono quelle di cui al punto 2.2; saranno ammesse diverse quantificazioni e localizzazioni delle destinazioni funzionali tra i vari edifici con il vincolo di rispettare il sedime degli stessi ovvero le aree di ingombro massimo come indicato nella tavola 9 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 in Convenzione urbanistica, ovvero il maggior bisogno di servizi potrà essere monetizzato secondo le relative tariffe in vigore al momento della presentazione del relativo titolo abitativo.

Analogamente dovranno essere oggetto di congruaggio anche gli oneri di urbanizzazione.

2.4 Dato atto che l'intervento si configura come "Ristrutturazione urbanistica" ai sensi dell'art. 3 let. f) del D.P.R. 380/2001, e che l'intervento è ricompreso nell'ambito di Rigenerazione Urbana "Mantova Hub" di cui alla D.C.C. n. 30/2020, si dà atto che viene applicata la riduzione del 50% del contributo di costruzione in attuazione dell'art. 43 comma 2 quater della L.R. 12/2005 e s.m.i.

2.5 Aree e manufatti destinati ad accogliere LOCALI TECNICI ovvero Volumi tecnici di cui all'art. A5.19 del Documento di Piano e art. D5.5 del Piano delle Regole potranno essere realizzati all'interno dell'area anche fuori da aree di ingombro massimo in funzione dei servizi e delle reti dei sottoservizi necessari per il buon funzionamento delle attività previste.

2.6 All'interno del Comparto è ammessa la realizzazione di manufatti leggeri come definiti dal DPR 380 art. 6 comma 1 lettera e-bis ovvero installazione di strutture temporanee anche al di fuori delle aree di ingombro massimo indicate nella tavola 9. Tali interventi saranno assentibili tramite CIL (comunicazione inizio lavori) come previsto dalla normativa vigente. Per tali installazioni non è necessaria l'Autorizzazione paesaggistica (rif. Punto A.17 del DPR 31/2017)

2.7 La realizzazione di verande stagionali (manufatti provvisori) è ammessa come previsto dall'art. 14 del Regolamento Edilizio entro il limite di ingombro massimo come indicato nella tavola 9; tali interventi di carattere provvisorio non saranno oggetto di verifiche urbanistiche ma saranno soggette ad Autorizzazione paesaggistica.

2.8 Nell'area esterna è ammessa la realizzazione di strutture funzionali alle destinazioni per lo spettacolo previste nel comparto (Teatro all'aperto: gradinate fisse, palchi, coperture).

Art. 3 _ Allineamenti e Distanze

Premesso che l'esecuzione degli interventi edilizi è subordinata al rispetto delle distanze come disciplinate dall'art. D8 delle NTA del Piano delle Regole, art. 28 Regolamento Edilizio, fatte salve le possibilità di deroga di cui all'art. 2-bis del D.P.R. 380/2001 si precisa che

_ E' ammessa la costruzione a distanza inferiore di 10 metri tra pareti finestrate per gli edifici posti all'interno del P.A. – Rif. Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, Art. 9.

Art. 4 _ Indicazioni generali

_ 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.

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

Art. 5 _ Conferimento servizi di interesse pubblico o generale.

Il conguaglio dello standard dovuto considerando lo standard generato dalla proposta di pianificazione attuativa per una SIp pari a 3.630 mq (If 0,32 mq/mq) e lo standard pregresso relativo al peso insediativo originario è pari a:

$$\text{mq } 3.630,00 - \text{mq } 2.964,80 = \text{mq } 665,20$$

Considerando che all'interno del comparto in funzione della distribuzione degli edifici che saranno in relazione tra loro tramite la sistemazione delle aree esterne non è possibile reperire la superficie corrispondente allo standard da cedere si propone la monetizzazione con l'applicazione delle tariffe IMU vigenti per gli interventi relativi a servizi di interesse pubblico generale (art. C8 - riferita alla destinazione "Teatro") per l'ambito in oggetto la tariffa IMU ridotta del 20% è pari ad €/mq 144 (centoquarantaquattro) per un importo complessivo di €/mq 144 x mq 665,20 = € 95.788,80.

In fase di attuazione del Piano potranno essere introdotte modifiche alle destinazioni funzionali ed

aumentata (e diminuita) la SL entro i termini massimi previsti dalle NTA del Piano; a seguito delle eventuali modifiche introdotte dovranno essere reperite le relative dotazioni di aree standard ovvero il maggior bisogno di servizi potrà essere monetizzato secondo le relative tariffe in vigore al momento della presentazione del relativo titolo abitativo.

ALLEGATI :

- **Parere Soprintendenza del 19/09/2023**
- **Parere Soprintendenza del 22/11/2024**



Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE
PROVINCE DI CREMONA, MANTOVA E LODI
-MANTOVA-

Mantova, vedi intestazione digitale

M Comune di Mantova

territorio@pec.comune.mantova.it

Lettera inviata solo tramite e-mail
SOSTITUISCE L'ORIGINALE
ai sensi art. 43, comma 6, DPR 445/2000

Prot. n. vedi intestazione digitale

Cl. 34.43.01

Fasc. 2023/MN_30

Risposta a Vs prot. n. 66109 del 23/06/2023

vs prot. n. 06175 del 23/06/2023

Oggetto: MANTOVA, Richiesta di adozione – approvazione del PA 2 Ex Comated - conforme al PGT.

Richiesta parere ai sensi della L. 1150/1942.

Con riferimento alla richiesta di parere acquisita al protocollo d'Ufficio in data 23/06/2023 con prot. 06175, riguardante l'intervento in oggetto;

Vista la documentazione tecnico-descrittiva relativa all'intervento di cui all'istanza richiamata in oggetto;

Rilevato che l'area oggetto di PA è soggetta a tutela ai sensi dell'art. 136, comma 1, lettere c) e d) del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. D.M. 26/05/1970, dell'art. 136, comma 1, lettera d) del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. D.M. 13/10/1977 e dell'art. 142, comma 1, lettera b) del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

Tutto ciò richiamato e premesso questa Soprintendenza, per quanto di propria competenza, ai sensi dell'art. 5, della L. 1150/42 e s.m.i., esprime **PARERE FAVOREVOLE** circa i contenuti del PA 2 Ex Comated rispetto alla tutela del patrimonio culturale e del paesaggio e comunica le seguenti osservazioni di cui si dovrà tener conto nell'elaborazione dei singoli progetti per i quali sarà necessario ottenere l'autorizzazione paesaggistica:

- Per quanto riguarda le altezze fuori terra degli edifici, in particolare del fabbricato destinato a teatro, si chiede di valutare attentamente la misura massima ammissibile in rapporto al contesto paesaggistico e monumentale di riferimento. L'area, infatti, si trova alle spalle della Chiesa di Sant'Apollonia di cui è ben visibile il profilo sia da via Jacopo Daino che da via Argine e da Vicolo Maestro, pertanto l'edificio in progetto dovrà necessariamente tener conto di tali rapporti visuali con la cittadella e le sue emergenze architettoniche;
- Qualora per gli edifici di nuova progettazione si intenda utilizzare un linguaggio architettonico contemporaneo, sia sotto il profilo formale che materico, dovrà essere attentamente valutato l'inserimento nel contesto della città storica e delle sponde del lago affinché ciò avvenga in maniera armonica e coerente;
- In relazione alla demolizione dei fabbricati esistenti nella porzione a sud del lotto, si invita a valutarne la consistenza a seguito della rimozione della vegetazione infestante al fine di verificare l'eventuale interesse storico delle permanenze.

Per quanto attiene il profilo di tutela del patrimonio archeologico, si segnala che l'area interessata dal progetto risulta ad elevato rischio archeologico: infatti consistenti tracce di frequentazione antica, le cui prime fasi risalgono all'Età del Bronzo, sono state indagate nel corso dei lavori collegati alle opere di Mantova Hub e nelle operazioni di posa di una nuova condotta fognaria in via Cappadocia.



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA, MANTOVA E LODI

piazza Paccagnini, 3 – 46100 Mantova – tel. (+39) 0376 1709686

PEC: sabap-mn@pec.cultura.gov.it

PEO: sabap-mn@cultura.gov.it

- Si richiede pertanto preliminarmente all'elaborazione dei singoli progetti, l'esecuzione di una serie di sondaggi preventivi volti ad accertare l'assenza di eventuali stratigrafie o strutture di interesse archeologico, che potrebbero essere danneggiate dagli scavi in previsione;
- I sondaggi dovranno essere eseguiti mediante escavatore con benna liscia, per abbassamenti successivi da determinarsi sulla base delle prime evidenze stratigrafiche e dovranno essere effettuati sotto costante assistenza da parte di una ditta specializzata in ricerche archeologiche, che operi sotto la direzione scientifica di questo Ufficio. La ditta in questione si metterà in contatto con la scrivente Soprintendenza per concordare modalità e criteri dei sondaggi;
- Alla luce dei risultati delle verifiche, che potranno fornire un utile contributo alla progettazione, sarà possibile a questo Ufficio esprimere ulteriori prescrizioni di tutela, in particolar modo disponendo un'assistenza archeologica continuativa nel corso dei lavori di scavo, come richiede la delicatezza del contesto in esame.

Questo Ufficio rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

I Funzionari responsabili dell'istruttoria
Arch. Astrid Ragnoli
Arch. Giulia Bressan
Arch. Elisa Appendino
Dott.ssa Nicoletta Cecchini

Il Soprintendente
Dott. Gabriele Barucca





Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI CREMONA, MANTOVA E LODI

Mantova, 22 novembre 2024

M

Comune di Mantova

Trasmissione a mezzo pec:

territorio@pec.comune.mantova.it

-MANTOVA-

Lettera inviata solo tramite e-mail
SOSTITUISCE L'ORIGINALE
ai sensi art. 43, comma 6, DPR 445/2000

Prot. n. 12786

Class 34.43.01 Fasc. 2023/MN_30

Risposta Vs. prot. 0115786 del 25-10-2024
(ns. prot. 11722 del 28-10-2024)

Oggetto: **MANTOVA** – Piano Attuativo "PA 2 Ex Comated" Conforme al Piano di Governo del Territorio. Adozione.
Fg. 55, Map. 250-251-162-168-247-263-671-248
Ambito soggetto a tutela paesaggistica in base all' art. 136, comma 1, lett. c) e d) del D. Lgs. 42/2004 - D.M. 26/05/1970, dell'art. 136, comma 1, lettera d) del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. D.M. 13/10/1977 e dell'art. 142, comma 1, lettera b) del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.
Richiesta parere ai sensi della L. 1150/1942.
Richiedente: Comune di Mantova.

Con riferimento alla richiesta di parere acquisita al protocollo d'Ufficio in data 28/10/2024 con prot. 11722, riguardante l'intervento in oggetto;

Vista la documentazione tecnico-descrittiva relativa all'intervento di cui all'istanza richiamata in oggetto;

Visto il parere rilasciato dallo Scrivente Ufficio in data 19/09/2023 con prot. 9135 in risposta al vs. prot. 66109 del 23/06/2024 e acquisita al protocollo di Ufficio con n. 6175 in data 23/06/2024;

Rilevato che l'area oggetto di PA è soggetta a tutela ai sensi dell'art. 136, comma 1, lettere c) e d) del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. D.M. 26/05/1970, dell'art. 136, comma 1, lettera d) del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. D.M. 13/10/1977 e dell'art. 142, comma 1, lettera b) del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

Tutto ciò richiamato e premesso questa Soprintendenza, per quanto di propria competenza, ai sensi dell'art. 5 della L. 1150/42 e s.m.i., esprime **PARERE FAVOREVOLE** circa i contenuti del PA 2 Ex Comated rispetto alla tutela del patrimonio culturale e del paesaggio e comunica le seguenti osservazioni di cui si dovrà tener conto nell'elaborazione dei singoli progetti per i quali sarà necessario ottenere l'autorizzazione paesaggistica:

- per un migliore inserimento nel contesto paesaggistico e monumentale circostante, con particolare riferimento ai rapporti visuali con la vicina Chiesa di Sant'Apollonia, la nuova soluzione progettuale, in particolare quella del teatro, non superi nell'ingombro e nell'altezza quanto previsto nella soluzione per la quale lo Scrivente Ufficio ha già espresso parere favorevole in data 19/09/2023 con prot. 9135, che si ritiene qui integralmente richiamato;
- la pavimentazione d'ingresso al teatro, posta a est del lotto, ora proposta in gres porcellanato effetto pietra sia realizzata in pietra naturale o cemento architettonico, come originariamente previsto.

Si coglie l'occasione per anticipare che tutti i materiali ed i colori delle finiture dovranno essere condivisi con lo Scrivente Ufficio in occasione dei successivi approfondimenti progettuali mediante elaborati grafici e testuali esaustivi, redatti in scala adeguata.



MINISTERO
DELLA
CULTURA

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA, MANTOVA E LODI

piazza Paccagnini, 3 – 46100 Mantova – tel. (+39) 0376 1709686

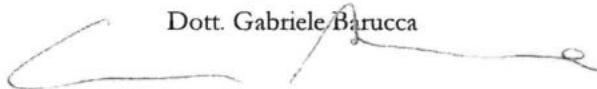
PEC: sabap-mn@pec.cultura.gov.it PEO: sabap-mn@cultura.gov.it

COPIA ANALOGICA DI ORIGINALE DIGITALE
documento firmato digitalmente da Mibact il 22/11/2024 14:29:05 e stampato il giorno 25/11/2024.
Riproduzione analogica ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale depositata agli atti dell'ENTE PG N. 0128138/2024.

Restano salve le competenze delle autorità preposte a vigilare sull'osservanza delle norme urbanistiche vigenti. Sono fatti altresì salvi gli obblighi derivanti dal D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e dalle altre disposizioni di legge in ordine ai beni interessati dall'intervento in questione.

Il funzionario responsabile
Arch. Giulia Bressan
A.C.

Il Soprintendente
Dott. Gabriele Barucca



COPIA ANALOGICA DI ORIGINALE DIGITALE.
documento firmato digitalmente da Mibact il 22/11/2024 14:29:05 e stampato il giorno 25/11/2024 .
Riproduzione analogica ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale depositata agli atti dell'ENTE PG N. 0128138/2024.



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA, MANTOVA E LODI

piazza Paccagnini, 3 – 46100 Mantova – tel. (+39) 0376 1709686

PEC: sabap-mn@pec.cultura.gov.it PEO: sabap-mn@cultura.gov.it