

PROGETTO

COMPARTO PA2
Pianificazione attuativa dell'area "ex Comated"
Fiera Catena - Mantova

COMMITTENTE

MABRO S.r.l.
via Scuderie Reali n°12 - Mantova



REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI MANTOVA
COMUNE DI MANTOVA



CONTENUTO

Norme Tecniche di Attuazione

INDIRIZZO
Via Daino

COMUNE PROVINCIA
Mantova Mantova

DATA EDIZIONE
GIUGNO 2024

ALLEGATO

PROT.
386/2023

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 a servizi

_ AE4/Attrezzature private (oggetto di convenzionamento):

Servizi per lo sport, gli spettacoli, la cultura, la persona e il tempo libero SLP mq 3.200

Destinazioni funzionali

_ AE3/DIREZIONALE (uffici e sale riunioni) SLP mq 750

_ AE4/Attrezzature private: Servizi per la cultura SLP mq 750

_ AE5/COMMERCIALE, Art. D37 SLP mq 250

_ AE4/MAGAZZINO SLP mq 410

SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO DI PROGETTO mq 5.360

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

_ AE2/ARTIGIANATO DI SERVIZIO

_ AE6/RICETTIVA

Parametri edilizi:

Superficie territoriale e fondiaria = mq. 11.651

Superficie destinata a **servizi di interesse pubblico o generale** (servizi per cultura, sport, ecc)
mq. 3.200

Indice fondiario utilizzato pari a 0,46 mq/mq (< 1,00 mq/mq)

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 = 32,5% < 50% pari ad una superficie coperta di mq 3.796,00 < 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 (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 23.06.2023 (**allegato 1 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 conguaglio 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 conguaglio 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, con la presente convenzione 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

_ Gli edifici oggetto di nuova costruzione dovranno mantenere le distanze dalle strade previste dalla normativa vigente.

_ Gli edifici oggetto di riqualificazione funzionale, ristrutturazione con completa demolizione e ricostruzione, nonché oggetto degli altri interventi edilizi ammessi, potranno essere realizzati sul sedime a confine (esistente).

_ 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.

Ai sensi dell'art. C8 delle norme del Piano dei servizi, l'assolvimento delle aree a servizi indotto è raggiunto mediante il convenzionamento del Teatro di cui all'art. 4 della convenzione urbanistica, salvo eventuale conguaglio di cui all'art. 2.3 delle presenti norme.