

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  
GENNAIO 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.

### **Art.1 \_ Previsioni PGT vigente**

**Interventi ammessi e relative modalità, scheda P.A.2:** sono ammessi tutti gli interventi compresa la nuova costruzione previa predisposizione di piano attuativo esteso all'intero singolo comparto perimetrato. Per il P.A. 3 è ammessa la possibilità di procedere per stralci funzionali eventualmente attuabili tramite titolo edilizio convenzionato. In assenza di pianificazione attuativa o titolo edilizio convenzionato 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.

### **Parametri edilizi:**

Superficie territoriale e fondiaria = mq. 11.651

Superficie destinata a standard (servizi per cultura, sport, ecc) mq. 3.000

Indice fondiario utilizzato pari a 0,52 mq/mq (< 1,00 mq/mq)

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

Altezza massima pari a n. 3 piani fuori terra come da Art. A5 punto 3 delle NTA del Documento di Piano

Rc max = 50% pari ad una superficie coperta max di mq 5.825,50

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

Condizioni particolari : Il piano attuativo dovrà prevedere in accordo con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici l'assetto planivolumetrico del comparto 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 All'interno del perimetro di Piano sono ammessi i seguenti interventi (destinazioni funzionali e Superficie lorda di pavimento massima ammissibile)

### **Destinazioni a servizi**

\_ Servizi per lo sport, gli spettacoli, la cultura, la persona e il tempo libero = mq 3.475, di cui mq 3.000 oggetto di convenzione e comunque con SL non inferiore alle aree standard indotte dalle funzioni previste.

### **Destinazioni funzionali**

_ SOMMINISTRAZIONE .....	mq	350
_ DIREZIONALE.....	mq	330
_ TURISTICO - RICETTIVO.....	mq	1.600
_ ARTIGIANALE DI SERVIZIO (gelateria, pasticceria, birificio) .....	mq	210

Si specifica che le SI sono indicative per il calcolo degli standard; la SL max ammissibile nel Piano è pari a mq 7.573,15 con  $I_t = I_f 0,65$  mq/mq. fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 2.2

2.2\_ Nell'ambito di Piano le destinazioni ammesse sono quelle di cui ai punti 2.1; 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 galleggiamento come indicato nella tavola 10 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.

Aree e manufatti destinati ad accogliere LOCALI TECNICI potranno essere realizzati all'interno

dell'area anche fuori da aree di galleggiamento in funzione dei servizi e delle reti dei sottoservizi necessari per il buon funzionamento delle attività previste.

### **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 di nuova costruzione oggetto 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).

\_ La distanza minima dagli edifici confinanti è pari a mt. 5,00.

\_ E' ammessa deroga alla distanza di metri 10 tra pareti finestrate per gli edifici all'interno del P.A.

### **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.