

REGIONE LOMBARDIA

PROVINCIA  
DI MANTOVA

COMUNE DI MANTOVA

GIAN ANDREA VIRGILI  
VRGGND61D10E897P

LOVATO LILIANA  
LVTLLN43M45E897H

C/O MANTOVA (MN) - VIA DONATI, 2

MANTOVA (MN) - VIA ANTONIO POSSEVINO 11

CUNOCI ISABELLA  
CNCSLL70L64E897L

CUNOCI MICHELE  
CNCMHL65T28A470F

MANTOVA (MN) - VIA BOSCHETTI, 4

Oggetto

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

N° TAVOLA

**B.3**

## INTEGRAZIONE

Elaborato modificato in seguito al recepimento delle osservazioni della  
Provincia di Mantova e del Parco del Mincio

Scala

TITOLO

**NORME TECNICHE DI PIANO**

Timbro

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

Emissione

Data

Progetto

Marzo 2019

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **ART.1**

#### **VALIDITÀ DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Le presenti norme hanno per oggetto la disciplina urbanistica ed edilizia che regola lo sviluppo delle aree ricomprese nel primo stralcio "Te Brunetti" dell'ATR.1.

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 prorogato con D.C.C. 3 del 29/01/2018) nonché ai vari regolamenti edilizi e d'igiene vigenti nel Comune di Mantova in vigore alla data di approvazione del Piano, che si intendono qui per intero riportati.

### **ART.2**

#### **PARAMETRI URBANISTICI**

- Edificabilità: Nel comparto di piano la SLP di pavimento max ammissibile è pari a mq 4.550mq.  
I.t.: 0,289 mq/mq  
I.f. max: 0,850 mq/mq.

- Destinazioni d'uso: quelle previste dalla scheda attuativa del PGT e relativa all'"ATR 1 TE BRUNETTI", approvata con D.C.C. n. 60 del 21/11/2012 prorogata con D.C.C. 3 del 29/01/2018, che di seguito si riportano:

*"La destinazione principale è la residenza (R). Sono ammesse quali destinazioni accessorie: artigianato di servizio (AE2) e commerciale (AE5) nel limite dei soli esercizi di vicinato; direzionale (AE3) da localizzare prevalentemente lungo via Trincerone per la contiguità con le strutture direzionali esistenti nell'area prospiciente; Attrezzature private (AE4); ricettivo (AE6); Servizi (S). Sono escluse tutte le altre destinazioni per attività economiche e la destinazione agricola".*

- Altezze: il numero massimo di piani consentito è di quattro piani fuori terra per il lotto 1 e di tre piani fuori terra per il lotto 2, l'altezza max sarà quindi verificata in ragione di questo dato e delle regole stabilite dal PGT vigente.
- Distanze: l'identificazione dei limiti di edificabilità dei singoli lotti è meglio rappresentata nell'allegata Tav. A.13.
- Rapporto di copertura: 50% della superficie fondiaria
- Permeabilità: 50% della superficie territoriale

### **ART.3**

#### **ALLINEAMENTI E ALTEZZE**

Le sagome degli edifici individuate nelle tavole di progetto potranno subire modifiche senza costituire variante al piano, purché essi restino inclusi nel perimetro di edificabilità di ciascun lotto meglio identificato nella Tav. A.13. 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.4**

#### **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: 2.050,00mq;
  - Lotto 2: 870,00mq;
  - Spazi pubblici: 5.068,00mq.
- Rinaturalizzazione: in fase attuativa dovrà essere garantita la rinaturalizzazione delle aree, meglio individuate nella tavola A.12. L'area in argomento dovrà avere una superficie superiore ai 1.574mq.

- 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: 12 alberi;
  - Lotto 2: 8 alberi;
  - Spazi pubblici: 96 alberi.

## **ART.5**

### **INDICAZIONI MORFOLOGICHE E DI MITIGAZIONE**

- Stante il contesto sfrangiato nel quale si inserisce l'intervento non sono stati individuati allineamenti precisi cui vincolare la progettazione edilizia. Il sedime dei nuovi edifici dovrà essere ricompreso nelle porzioni di superficie fondiaria edificabile meglio individuata nel planivolumetrico.
- Le coperture potranno essere di tipo piano purchè vengano garantite idonee soluzioni di contenimento dei consumi anche mediante l'installazione di "Cool Roofs".
- Per la progettazione degli spazi esterni, pedonali e carrai, si suggerisce l'uso prioritario di materiali permeabili con finitura e colori chiari.
- Al fine di favorire la dispersione di una quota parte delle acque meteoriche nel terreno si prescrive che a monte dei rispettivi scarichi in fognatura gli attuatori realizzino sistemi disperdenti in ciascuno dei due lotti edificabili.
- In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione lo scarico delle acque meteoriche presso la fognatura comunale dovrà rispettare il limite massimo, desumibile dalla allegata relazione idrologica-idraulica, di 12,5l/s equivalente ai 10 l/s-ha imposti dalla normativa relativa all'invarianza idraulica.

## **ART.6**

### **SPECIFICHE PROGETTUALI OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, prevederà due allacci alla costruenda rete fognaria di lottizzazione, fino all'interno della proprietà

della Provincia di Mantova, in posizione da concordare con l'ufficio tecnico provinciale.

L'esecuzione di tutte le opere da eseguire a confine con la proprietà della Provincia di Mantova, prima del loro inizio, saranno concordate con l'ufficio tecnico provinciale

## **ART.7**

### **INDICAZIONI MORFOLOGICHE E DI MITIGAZIONE**

Il bacino di invaso sarà piantumato con esemplari arborei e arbustivi autoctoni, in grado di intercettare con l'apparato radicale, potenziali forme inquinanti presenti nelle acque provenienti dall'area urbanizzata.

Le aree verdi, saranno piantumate privilegiando l'utilizzo di essenze autoctone tipiche degli ambienti di pianura (es. *Quercus Pubescens*, *Fraxinus oxycarpa*, *Fraxinus excelsior*, *Ulmus*, *Carpinus betulus*)

Il progettista

arch. Luciano Pastorio