

REGIONE LOMBARDIA

PROVINCIA DI MANTOVA



COMUNE DI MANTOVA

PIANO ATTUATIVO
“4.4. GHISIOLO - COMPARTO EST”
VARIANTE N° 1

ATTUAZIONE DEL P.A. PER STRALCI FUNZIONALI

B. 3 - NORME TECNICHE DI PIANO

Mantova, marzo 2015

SOGGETTO ATTUATORE:

GHISIOLO S.R.L. (p.iva 02274240205)
via Governolo n° 13 - Mantova

TECNICO INCARICATO:

Arch. Rosolino Pigozzi (c.f.: PGZRLN46S14B612V)
Via Gradaro, 18 – Mantova
Tel. 0376 220852 – fax: 0376 289392
Mail: studio@architetto pigozzirosolinomn.191.it

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DEL PIANO ATTUATIVO

Art. 1 - Ambito di applicazione delle norme

Le presenti norme si applicano al piano attuativo denominato "4.4. GHISIOLO – COMPARTO EST" ubicato nel Comune di Mantova all'incrocio tra la ex S.S. 10 e via Ostiglia.

Art. 2 - Elementi costitutivi del piano

Sono elementi costitutivi del Piano denominato "4.4. GHISIOLO – COMPARTO EST", gli elaborati allegati alla Convenzione Urbanistica debitamente sottoscritta e registrata.

Art. 3 - Attuazione del piano

In applicazione dei disposti del comma 6-bis, art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, introdotto dall'art. 17, comma 4, legge n. 164/2014, gli interventi previsti dal piano attuativo sono suddivisi in tre stralci funzionali specificatamente individuati negli elaborati di piano.

Lo stralcio funzionale n° 1 si intende decorrente dalla data di stipula della convenzione urbanistica mentre la decorrenza degli stralci successivi sarà a far corso dalla stipula con il Comune delle relative convenzioni.

La sottoscrizione delle convenzioni per l'attuazione degli stralci funzionali n° 2 e n° 3 potrà avvenire contestualmente o in tempi successivi ma anche in anticipo rispetto alle tempistiche indicate nel cronoprogramma allegato alla convenzione.

Art. 4 - Modalità di intervento

Sino all'attivazione del singolo stralcio, non è ammesso il rilascio di qualsivoglia titolo abilitativo per attività edilizie da effettuare all'interno dello stesso.

All'interno degli stralci attivati sono ammessi, mediante procedura diretta, gli interventi edilizi di: manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione e nuova costruzione. Tutti gli interventi sono subordinati alla adozione delle specifiche procedure e, ove occorra, all'acquisizione dei necessari Titoli abilitativi, nonché licenze, autorizzazioni e nulla osta di legge.

Art. 5 - Destinazioni d'uso

Nei comparti edificabili (A, B e C) sono ammesse in via esclusiva, entro i rispettivi limiti di SI, le Destinazioni d'Uso principali elencate nella successiva Tabella n° 1. Sono funzioni non ammesse: Residenza (R) e attività agricole (AG). Tutte le altre destinazioni sono ammesse in via accessoria.

Fermo restando quanto disposto all'art. A6 delle N.T.A. di P.G.T., la residenza di custodia o dell'imprenditore, quale uso complementare, è ammessa nel limite massimo di 150 mq. di SI rispetto ad insediamenti per attività economiche aventi SI fino a 500 mq. e nel limite di 250 mq. di SI rispetto ad insediamenti per attività economiche aventi SI superiore a 500 mq. In entrambi, la funzione residenziale non può essere insediata sino al completamento delle strutture destinate ad attività economiche.

Art. 6 - Parametri ed Indici di utilizzo

Nell'ambito del Piano dovranno essere applicati, in attuazione e ad ulteriore specifica dei Parametri e degli Indici massimi imposti dal PGT, i Parametri e gli Indici di seguito riportati dentro o fuori dalle tabelle:

Superficie lorda di pavimento (SI)

La superficie lorda di pavimento massima assegnata ai singoli comparti edificabili e, all'interno di questi, alle diverse tipologie edilizie ed ancora alle MSV è la seguente:

| COMPARTO | SUPERFICIE | If (valido ai soli fini di verifica) | SI max | H max complessiva | Distribuzione della SI per Tipologia Edilizia | | Distribuzione della SI per destinazioni d'uso | |
|----------|------------|--|-----------|-------------------------|---|---------------|---|--|
| | mq | | | | mq/mq | mq in arr. | m | Tipologia |
| A | 6.083 | 0,082 | 500 | 6,00 | Edifici a piastra | 500 | AE4-AE6-S | 500 |
| B | 10.369 | 0,626 | 6.500 | 9,00 | Edifici a piastra | 5.000 | AE5 | 5.000 (1 MSV con $SV \leq 2500$ mq) |
| | | | | 14,00 | Edifici a torre, ancorché sovrapposti ad edifici a piastra | 1.500 | AE3-AE4-AE6-S | 1.500 |
| C | 7.644 | 0,771 | 5.900 | 12,00 | Edifici a piastra | 5.900 | AE3-AE4-AE6-S | 5.900 |
| | | | | 8,00 | Edifici a corpo semplice isolato | | AE5 (limitatamente agli esercizi di vicinato purché realizzati in forma singola) AE3-AE4-AE6-S | |
| TOT | 24.096 | 0,535 | 12.900 | - | - | 12.900 | - | 12.900 |

Tabella n° 1

Non è ammessa la cessione di SI fra i diversi comparti.

Definizione delle tipologie edilizie

1. Per edificio a "Piastra" si intende un immobile di grande superficie a pianta libera in cui la lunghezza e la larghezza risultano prevalenti rispetto all'altezza; può sorgere isolato o far parte di un organismo architettonico complesso in cui eventuali edifici a torre possono svettare dalla sua copertura;
2. Per edificio a "Torre" si intende un immobile a pianta libera avente preminente sviluppo verticale; può sorgere isolato o far parte di un organismo architettonico complesso in cui gli edifici a torre viene sovrapposto ad edifici a piastra (l'Hmax degli edifici a torre è sempre riferita alla quota media dei marciapiedi di riferimento);
3. Per edificio a "Corpo semplice isolato" si intende un immobile a pianta libera con tutte e quattro le facciate libere, caratterizzato da una SI max ≤ 500 mq distribuiti su uno o due piani fuori terra.

Altezze massime degli edifici (H)

Le altezze delle diverse tipologie edilizie (piastra, torre o corpo semplice isolato) ammesse nei singoli comparti edificabili sono quelle riportate nella Tabella n 1. I valori delle altezze devono intendersi come massimi invalicabili e non come allineamenti verticali obbligatori.

La misura dell'altezza è data dalla differenza tra il piano di spiccato e/o la media dei marciapiedi di riferimento e l'intradosso della cornice di gronda misurata al massimo ad una sporgenza di 1 mt dal muro perimetrale.

Limiti di edificabilità

I limiti di edificabilità riportati negli elaborati grafici di Piano "Tav. A11 – Planimetria delle destinazioni d'uso" indicano la massima estensione raggiungibile dalla sagoma degli edifici a piastra.

Detti limiti sono invalicabili anche per gli edifici a torre indipendentemente dal fatto che siano progettati in modo isolato o posti sopra gli edifici a piastra. Gli edifici a torre potranno subire traslazioni all'interno dei limiti di edificabilità ma con obbligo di mantenere il fronte più lungo orientato in direzione nord-est sud-ovest onde ridurre ogni possibilità di impatto visivo sulla pur lontana città ed offrire una minore esposizione all'inquinamento acustico generato dal traffico veicolare in transito lungo la tangenziale nord.

Parcheggi privati asserviti all'uso pubblico

Le aree individuate negli elaborati grafici come parcheggi privati di uso pubblico concorrono ad assicurare la dotazione minima di servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico o generale funzionali alle attività insediabili nel PA.

In aggiunta alle aree di cui sopra, all'interno del "comparto A", deve essere individuata una ulteriore area ≥ 1.244 mq (comprensivi di stalli e spazi di manovra) da attrezzare a parcheggi privati di uso pubblico accessibili dalla pubblica via. Anche quest'ultima area concorre ad assicurare la dotazione minima di servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico o generale funzionali alle attività insediabili nel PA.

Tutte i parcheggi sopra descritti, fermo restando l'obbligo di realizzazione, gestione e manutenzione da parte dei lottizzanti e/o degli aventi causa, sono assoggettati a servitù di uso pubblico da regolarsi a mezzo di specifica convenzione con il Comune da trascriversi nei registri immobiliari.

Parcheggi pertinenziali

In sede di acquisizione dei titoli abilitativi necessari alla costruzione dei nuovi fabbricati dovrà essere data dimostrazione della dotazione minima di parcheggi pertinenziali imposta, per le diverse destinazioni d'uso, dalla legislazione vigente in materia. Detti parcheggi potranno essere indifferentemente ubicati tanto nell'area di pertinenza che in soprassuolo e/o sottosuolo. La rappresentazione dei parcheggi pertinenziali negli elaborati grafici del Piano deve intendersi come puramente indicativa.

Distanza dalle strade provinciali

I limiti di edificabilità rappresentati negli elaborati grafici del Piano rispettano le misure dettate per le fasce di rispetto delle diverse tipologie di strada, dagli articoli 26, 27 e 28 del DPR 16 dicembre 1992, n. 495 (nuovo codice della strada) e s.m.i..

In presenza di dubbi interpretativi si precisa che le stesse sono riportate nel Tab. n° 2:

| DENOMINAZIONE | CLASSIFICAZIONE DGC n.195/19.09.2006 | DISTANZA mt |
|-----------------------------|---|----------------|
| SP ex SS 10 | Tipo c | 10,00 |
| SP ex SS 482 (Via Ostiglia) | Tipo c | 10,00 |
| Tangenziale nord | Tipo b | 20,00 |

Tabella n° 2

Art. 7 - Prescrizioni morfologiche

In tutti i comparti dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni sui materiali di costruzione, sugli accessi ai lotti e sulla sistemazione delle aree esterne:

1. La progettazione degli edifici da inserire nei comparti edificabili dovrà garantire oltre al rispetto dell'ambiente circostante, una razionale e decorosa utilizzazione del lotto.
2. Dovranno essere particolarmente curati i materiali usati per le parti in muratura, per le coperture e per i serramenti.
3. Tutte le superfici esterne dovranno essere adeguatamente rifinite con materiale di protezione e rivestimento preferibilmente di tipo "high tech" con esclusione di pannellature prefabbricate in c.a. lasciate a nudo.
4. Gli immobili dovranno essere attrezzati con pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria e pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica nella quantità minima imposta dalla legislazione e dai regolamenti locali in materia di contenimento dei consumi energetici.
5. La copertura degli edifici a piastra dei comparti B e C, solo quando sormontati da edifici a torre, dovranno essere del tipo "tetto verde" (inerbimento) fatta eccezione per le parti eventualmente utilizzate per la posa di pannelli solari e/o fotovoltaici e per gli impianti tecnologici.
6. Le aree ed i piazzali esterni dovranno essere sistemati contestualmente alla realizzazione dei fabbricati.

Art. 8 - Aree e opere di urbanizzazione primaria

Si considerano opere di urbanizzazione primaria le aree a tale scopo asservite ed in particolare:

- le strade destinate alla circolazione autoveicolare, complete degli spazi laterali di pertinenza;
- i servizi a rete, completi degli spazi di competenza realizzati o da realizzare in superficie o in sottosuolo per: le fognature; la distribuzione della corrente elettrica; gli allacciamenti telefonici; l'erogazione dell'acqua e del gas; l'illuminazione pubblica;
- Il piano, tramite gli specifici elaborati grafici, individua i tracciati e le caratteristiche funzionali delle opere (con particolare riguardo alla viabilità) per garantire gli idonei collegamenti con la rete infrastrutturale al contorno, e per consentire la migliore accessibilità e dotazione di servizi/allacciamenti alle aree edificabili.

La realizzazione delle opere è subordinata alla predisposizione di idonei progetti esecutivi da presentare, per l'intero piano attuativo, in sede di attuazione dello Stralcio n° 1. Le stesse verranno poi realizzate per stralci successivi, a condizione che venga sempre assicurata la necessaria urbanizzazione agli edifici insediati e che vengano previste le necessarie opere di sistemazione provvisoria finalizzate ad assicurare la sicurezza ed il decoro del comparto.

I progetti di cui sopra, ferme restando le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, possono prevedere le modifiche e le

integrazioni di dettaglio utili al conseguimento della migliore funzionalità ed economicità delle opere, anche in relazione alle diverse esigenze di accessibilità, servizi ed allacciamenti conseguenti alla suddivisione in lotti delle aree edificabili ed alla realizzazione degli insediamenti e dei servizi.

Le eventuali modifiche ed integrazioni al piano, che siano riconducibili a quanto sopra esposto, non sono considerate varianti urbanistiche al piano stesso.

I progetti delle opere di urbanizzazione primaria devono realizzare un ambiente decoroso, controllato ed unitario, anche in considerazione del prevedibile impatto visivo degli edifici, degli impianti e delle attrezzature dei singoli insediamenti. Si richiede pertanto che questi progetti siano completi di:

- progetto specifico per l'arredo urbano, il verde, le costruzioni ed attrezzature accessorie e di servizio;
- sistemazione coordinata per segnaletica stradale, informazioni, insegne, pubblicità.

La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà uniformarsi alle seguenti indicazioni da ritenersi, salvo diversi accordi con gli uffici competenti del comune o disposizioni impartite dagli enti gestori dei sottoservizi, vincolanti:

- Uso razionale delle materie prime

I sottofondi stradali saranno realizzati integralmente con materiali riciclati.

- Contenimento dei consumi di acqua potabile

L'acqua piovana proveniente dai tetti dei fabbricati verrà raccolta in cisterne di accumulo e utilizzata per l'irrigazione dei giardini e per il lavaggio delle auto.

L'acqua piovana proveniente da superfici con elevato traffico verrà preventivamente purificate tramite separatori lamellari per oli o particelle dopodiché verrà convogliata, se possibile, verso bacini di raccolta inseriti a livello paesaggistico nelle aree verdi.

La localizzazione dei bacini di raccolta delle acque piovane ed il calcolo del volume di acqua presumibilmente riciclabile nel corso di un anno verrà prodotto in sede di richiesta del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

- Riduzione delle superfici impermeabilizzate e del volume delle acque da depurare

Al fine di garantire il ravvenamento delle falde acquifere e contemporaneamente ridurre la velocità di deflusso delle precipitazioni atmosferiche verso i corsi d'acqua superficiali, o verso i sistemi di raccolta artificiali, gli stalli dei parcheggi di uso pubblico devono essere realizzati in prato armato.

La dimostrazione grafica che individua le zone non impermeabilizzate, completa dei calcoli relativi alla percentuale raggiunta, e della documentazione dei sistemi migliorativi introdotti verrà prodotto in sede di richiesta del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

- Contenimento dei consumi energetici

E' previsto che il comparto venga allacciato al teleriscaldamento.

Al fine di contenere i consumi di energia elettrica, i nuovi impianti di illuminazione pubblica verranno progettati nell'ottica del contenimento dei consumi energetici; per tale scopo prevedranno, nei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria: l'uso di lampade ad alta efficienza; dispositivi automatici per la regolazione e lo spegnimento dei corpi illuminanti in relazione all'orario di utilizzo degli spazi aperti, con particolare attenzione per l'illuminazione degli spazi destinati ad usi saltuari.

- Protezione dall'inquinamento atmosferico e controllo delle emissioni di gas climalteranti

Al fine di assicurare agli utilizzatori delle attività presenti nel Piano è previsto che gli stessi siano dotati di impianti per il trattamento ed il filtraggio dell'aria. Considerando la capacità della vegetazione arborea di mitigare gli sbalzi termici e aumentare l'assorbimento di gas nocivi, oltre che contribuire all'abbattimento delle micropolveri, è previsto che le aree a verde ed i parcheggi di uso pubblico vengano opportunamente attrezzati con alberi ad alto e medio fusto.

- Controllo dell'inquinamento acustico

Anche se l'intervento prevede l'esclusivo insediamento di attività commerciali e terziarie, poiché la maggiore fonte di inquinamento acustico esterna al piano è data dalla rete viaria, tutte le aree perimetrali sono state destinate al verde, alla viabilità interna ed ai parcheggi di uso pubblico debitamente piantumati in modo da interporre adeguata difesa e congruo abbattimento della rumorosità.

- Controllo dell'inquinamento luminoso

In sede di progettazione esecutiva degli impianti di illuminazione pubblica e delle arre ad uso pubblico è previsto l'impiego di apparecchi illuminanti che non consentano la dispersione dei flussi luminosi verso l'alto e verrà controllato che l'illuminazione non risulti orientata al di sopra della linea dell'orizzonte.

L'impianto luminoso verrà limitato ai soli spazi in cui risulti necessaria l'irradiazione luminosa (strade e parcheggi) avendo cura di prevedere la riduzione dell'intensità luminosa del 30% nelle ore notturne.

Viene infine imposto che gli interventi edificatori debbano privilegiare per l'illuminazione delle insegne e degli edifici, sistemi di illuminazione dall'alto verso il basso verificando che i fasci di luce restino compresi entro il perimetro delle facciate degli edifici illuminanti.

- Protezione dall'inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza

Al fine di ridurre al minimo l'esposizione degli esseri viventi alla presenza di campi elettrici e magnetici a bassa frequenza (50Hz) le reti a media tensione presenti nel comparto devono essere interrate ad una distanza non inferiore a 10 mt dai fabbricati e le nuove cabine devono essere separate dagli edifici in cui sia prevista la permanenza di persone per una durata superiore a 4 ore consecutive.

- Gestione dei rifiuti

Poiché il Piano prevede l'insediamento di attività commerciali e terziaria, la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti deve essere concordato direttamente con TEA s.p.a. in funzione delle specifiche tipologie di rifiuti prodotti dalle attività insediate.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno altresì rispettare tutti gli impegni dichiaratamente assunti nella Relazione Ambientale.

Art. 9 - Fasce di rispetto stradale

Nelle fasce di rispetto stradale inserite nel piano, è tassativamente vietata, ai sensi del nuovo Codice della strada e del suo Regolamento di attuazione, ogni forma di edificazione fatta eccezione per le cabine elettriche e gli impianti a rete.

In sede progettuale, le fasce di rispetto stradale di pertinenza dei comparti edificabili dovranno essere debitamente integrate nel progetto complessivo al fine di valorizzarne l'affaccio sulle strade.

Art. 10 - Prescrizioni di tutela archeologica

Ai sensi dell'art. D40 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT l'area in oggetto risulta di potenzialità archeologica e pertanto le operazioni di escavazione e gli scavi connessi alla esecuzione degli interventi edilizi sono subordinati alla preventiva comunicazione alla Soprintendenza Archeologica di Mantova ed ai conseguenti adempimenti imposti dalla stessa. Gli eventuali ritrovamenti, anche casuali, sono tutelati dalla Legislazione Nazionale vigente in materia.

Art. 11 - Prescrizioni geologiche

In ragione del livello freatico piuttosto superficiale è fatto obbligo, qualora in sede di progetto degli edifici sia prevista la realizzazione di garage interrati o di scantinati, il ricorso ad adeguati sistemi di aggotamento della falda e ad adeguati sistemi di impermeabilizzazione o di drenaggio delle strutture. La realizzazione delle opere di smaltimento delle acque dovrà essere particolarmente accurata, in modo da garantire contro il rischio di inquinamenti superficiali, soprattutto nelle zone ad alta vulnerabilità degli acquiferi.

Art. 12 - Prescrizioni a tutela dall'inquinamento atmosferico

Negli insediamenti posti in fregio alla Tangenziale nord, in cui sia prevista la permanenza continuativa di persone, dovrà essere previsto l'ottenimento di adeguati valori di isolamento acustico e la installazione di impianti di filtraggio dell'aria.

Art. 13 - Prescrizioni specifiche per gli insediamenti commerciali

L'ammissibilità nel piano di una MSV non prefigura l'automatico diritto all'ottenimento della relativa licenza commerciale da parte del comune in quanto il rilascio di tali licenze non può eccedere i limiti imposti dalla legislazione, regolamentazione e pianificazioni sovracomunali vigenti in materia.

All'interno del piano non possono essere autorizzate medie strutture di vendita che configurino una grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria.

Art. 14 - Norme finali

Per tutto quanto non specificato dalla presente normativa e/o dalla convenzione urbanistica, valgono le disposizioni legislative e regolamentari vigenti.