

**B.3**

---

**VARIANTE DI P.G.T.**

**PL "P.A. 2.2. Dosso del Corso - stralcio "Sub-comparto 1"**

---

**Regione: LOMBARDIA**

**Provincia: MANTOVA**

**Comune: MANTOVA**

---

**Committenti: IMMOBILIARE IL DOSSO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE e altri proprietari**

---

**Progetto: PL "P.A. 2.2 DOSSO DEL CORSO - STRALCIO SUB-COMPARTO 1"**

---

**Elaborato: NORME TECNICHE DI PIANO**

---

**Data: LUGLIO 2020**

---



DOTT. ARCHITETTO  
**CRISTIANO GUERNIERI**  
Via Principe. Amedeo n° 23 - 46100 MANTOVA  
C.F.:GRNCST67P25E897S P.I.: 01757390206

**-NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RELATIVE A P.A. 2.2. DOSSO DEL CORSO SUB.1-****CAPACITA EDIFICATORIA E DESTINAZIONI D'USO**

Nel rispetto del principio di flessibilità funzionale declinato all'art. 51 della L.R. 12/2005 si precisano di seguito le destinazioni d'uso non ammesse, con riferimento all'art. A6 delle NTA della Parte Generale del PGT :

- AE1 – Produttiva – industriale/artigianale;
- AG) Attività agricole.
- AE5 - commerciale eccedente le MSV;

Per contro, le funzioni ammesse sono le seguenti:

- residenziale (R) ;
- artigianato di servizio (AE2);
- direzionale (AE3);
- attrezzature private (AE4) ;
- commerciale (AE5) EV e MSV;
- ricettiva (AE6)
- Servizi (S).

Il piano attuativo è dimensionato come segue:

↪ SL residenziale prevista	29.932 mq
↪ SL direzionale prevista	575 mq
↪ SL commerciale MSV prevista	3.209 mq
↪ SL ricettivo prevista	840 mq
↪ SL totale prevista	34.556 mq

Ai sensi dell'art. 14 comma 12 della L.r. 12/2005 e smi, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Oltre a quanto disposto dalla legge, il piano prevede i seguenti elementi di flessibilità:

- è ammessa la realizzazione con altra funzione ammessa delle SL ipotizzate nel piano come commerciali per media struttura di vendita senza che ciò comporti

corresponsione di ulteriori aree e servizi.

- è confermata la possibilità, come da piano previgente e a tutela dei diritti acquisiti, di incrementare la capacità insediativa complessiva del 13,75% dell'indice attribuito al lotto con corresponsione per conguaglio delle ulteriori aree per servizi generate. Tale corresponsione sarà regolamentata nell'ambito dell'atto abilitativo e potrà essere interamente monetizzata.
- E' ammesso il limite massimo alla slp residenziale del **35%** utilizzabile per le altre funzioni ammesse, ad eccezione della funzione commerciale eccedente il vicinato, senza che ciò costituisca variante di piano attuativo, ancorché con corresponsione per conguaglio delle ulteriori aree per servizi generate. Tale corresponsione sarà regolamentata nell'ambito dell'atto abilitativo e può essere interamente autorizzata.

La capacità edificatoria prevista è attribuita ai lotti in ragione di un indice fondiario che viene così fissato:

- Lotto 1: If previsto 0,791 mq/mq
- Lotti 2, 7, 8, 14, da 23 a 25, 29: If previsto 0,4 mq/mq
- Lotto 3: If previsto 0,9 mq/mq (già edificato)
- Lotto 6: If previsto 0,25 mq/mq (già edificato)
- Lotti 4, 5, 9, da 10 a 13, 15, 16, da 17 a 22, da 26 a 28, da 30 a 31 : If previsto 0,595 mq/mq (già edificati 9, 13, 16, 17, 19, 20, 28)

### **INDICI DI PERMEABILITA' E PIANTUMAZIONE**

Conformemente alle indicazioni di decreto di non assoggettabilità alla VAS, si fissa il seguente indice di permeabilità e piantumazione in modo da garantire un'adeguata dotazione di verde diffuso.

A riguardo si richiamano i valori previsti nel vigente strumento urbanistico per gli ambiti di Trasformazione:

- ↪ Indice di Piantumazione (IP) = 1 albero ogni 100 mq di superficie scoperta ;
- ↪ SP (Superficie permeabile come da Regolamento edilizio tipo) = 50% della SF.

### **REPERIMENTO AREE STANDARD E INTERVENTI EDIFICATORI**

Le aree di cessione previste nel piano attuativo sono dimensionate, anche per i lotti già edificati, sulla dotazione dovuta ai sensi del PGT vigente, nonché sulla distribuzioni di funzioni come ipotizzata.

La dotazione di aree standard da cedere è stata determinata secondo i seguenti parametri:

- ↪ 35,5 mq/abitante per la destinazione residenziale,
- ↪ 100 % per destinazione direzionale, ricettivo ed esercizi di vicinato E.V.
- ↪ 130 % per la destinazione a media struttura di vendita M.S.V.

Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati interventi edificatori che richiedano aree standard superiori a quelle reperite all'interno del Piano, si procederà con riferimento al relativo articolo del Piano dei Servizi vigente all'approvazione del presente variante al PA e nel seguente modo:

- ↪ per i lotti a destinazione Residenziale (R), qualora siano richiesti interventi edificatori con destinazione diversa e compatibile quale ad esempio AE2-Artigianato di servizio, AE3-Direzionale, AE4-Attrezzature private, AE5-Commerciale per E.V., con il relativo titolo abilitativo saranno cedute o monetizzate le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio rispetto alle quantità previste da questa variante di Piano.
- ↪ per i lotti a destinazione Commerciale per Medie Strutture di Vendita (MSV), qualora siano richiesti interventi edificatori con destinazione diversa e compatibile quale ad esempio R-Residenza, AE2-Artigianato di servizio, AE3-Direzionale, AE4-Attrezzature private, AE5-Commerciale per E.V., non si opera alcun conguaglio rispetto a quanto previsto nel presente Piano.

Mantova, li 09/07/2020

IL TECNICO

Dott. Arch. Cristiano Guernieri