

# Comune di Mantova

Comparto P.A.5  
Pianificazione attuativa dell'area "Ex Ceramica Mantovana"  
Fiera Catena - Mantova

*PROPONENTE:* **VECCHIA CERAMICA S.r.l.**  
Via Principe Amedeo, n° 42 - Mantova

*OGGETTO*

**B.3 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**PROGETTISTA: ARCH. PAOLO VINCENZI**

*ALLEGATO*

**B.3**

*NS. PROT.*  
**251/2016**

*DATA*  
**Settembre 2016**

**Giugno 2017**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – N.T.A. DEL P.A.5**

Le presenti norme hanno per oggetto la disciplina urbanistica ed edilizia che regola lo sviluppo urbanistico dell'area ex Ceramica Mantovana nel quartiere Fiera Catena.

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) 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** : 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 sono le attività economiche di tipo direzionale (AE3).

Funzioni incompatibili: produttiva/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 fuori terra ; Rc max = 50% ; Ro max = 100%

**Prescrizioni 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 PA5**

All'interno del perimetro di Piano sono ammessi interventi di demolizione dei fabbricati come meglio identificati nella Tav. 12 \_ Individuazione interventi.

2.1 Per gli edifici individuati negli elaborati grafici, così come rappresentati nella Tav. 10\_Planivolumetrico con la sigla **E1** sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia ed ampliamento. Resta espressamente stabilito che i descritti edifici non potranno avere un'altezza massima superiore ai due piani fuori terra; l'altezza massima, così come definita da normativa vigente, dei due piani non sia superiore all'altezza dell'edificio esistente di cui la foglio 55, mappale 300 e comunque nel rispetto della normativa vigente in materia di distanza dai fabbricati. L'attuale muraglia prospiciente via Santa Marta e Vicolo San Nicolò dovrà essere preservata. Sono ammesse destinazione residenziale, commerciale di vicinato, direzionale e servizi.

2.2 \_ Per gli edifici individuati negli elaborati grafici, in particolare nella Tav. 10\_Planivolumetrico con le sigle **E2** sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia e ampliamento con altezza massima di due piani fuori terra. Sono ammesse destinazione residenziale, commerciale di vicinato, direzionale e servizi.

2.3

Sono ammesse destinazioni residenziale, commerciale di vicinato, direzionale e servizi.

2.4 \_ Per l'edificio individuato negli elaborati grafici, in particolare nella Tav. 10\_Planivolumetrico con la sigla **E3** sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia e ampliamento con la possibilità di realizzare solai intermedi. Altezza dell'edificio pari a quella esistente. Sono ammesse le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato, direzionale e servizi.

2.5 \_ Per l'edificio individuato negli elaborati grafici, in particolare nella Tav. 10\_Planivolumetrico con la sigla **I** sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, e

di ristrutturazione edilizia e ampliamento. Altezze pari a quelle esistenti. Destinazione funzionale prevista per polo per l'istruzione.

2.6 \_ Per gli edifici individuati negli elaborati grafici, in particolare nella Tav. 10 \_ Planivolumetrico con le sigle **N** sono previsti interventi di nuova costruzione con altezza massima pari a tre piani fuori terra. Sono ammesse destinazioni funzionali residenziali, commerciale di vicinato, direzionale e servizi.

2.7 \_ All'interno del perimetro di Piano sono sempre ammessi interventi nel sottosuolo per la realizzazione di autorimesse, cantine e vani tecnici.

2.8 \_ La Superficie Territoriale di Piano è pari a mq.19.635 così suddivisa:

Superficie Fondiaria mq. 16.635

Superficie a Servizi mq. 3.000 (area polo scolastico).

2.9 \_ Nel comparto di Piano la Superficie lorda di pavimento max ammissibile è pari a mq. 16.635 (If = 1mq/mq).

2.10 \_ Nell'ambito di Piano le destinazioni ammesse sono quelle di cui ai punti 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 saranno ammesse diverse quantificazioni e localizzazioni delle destinazioni funzionali (commerciale di vicinato, direzionale, residenza e servizi) tra i vari edifici che costituiscono l'intervento 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.

### **Art. 3 \_ Allineamenti**

3.1 \_ Gli edifici oggetto di interventi posti lungo via Santa Marta e vicolo San Nicolò, dovranno rispettare gli attuali allineamenti verso le vie pubbliche.

3.2 \_ Gli edifici oggetto di nuova costruzione, individuati con la sigla N nella Tav. 10 \_ Planivolumetrico; dovranno essere realizzati mantenendo gli allineamenti principali in fregio al parcheggio posto lungo via Cecil Grayson e sul lato prospiciente il complesso di Santa Maria del Gradaro.

### **Art. 4 \_ Indicazioni generali**

4.1 \_ Per la progettazione dei fronti degli edifici oggetto di ristrutturazione edilizia posti lungo via Santa Marta e Vicolo San Nicolò dovranno essere utilizzati materiali di finitura compatibili con il contesto urbano circostante ed in particolare si indicano le finiture ad intonaco tinteggiate con colori della gamma delle 'terre' ed i paramenti in muratura di laterizio a vista.

Le coperture dovranno avere manti in coppi di laterizio ed i canali di gronda ed i pluviali dovranno essere realizzati in lamiera di rame.

4.2 \_ Per la progettazione degli edifici di nuova costruzione si prescrive l'utilizzo di materiali in grado di dialogare con il contesto. In particolare per i prospetti, nel rispetto della libertà compositiva, verranno utilizzati materiali quali l'intonaco ed i paramenti con rivestimenti e/o muratura di laterizio a vista. Le coperture potranno essere di tipo piano purchè vengano garantite idonee soluzioni relativamente alla coibentazione e tenuta dagli agenti atmosferici.

4.3 \_ 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 liscio colorato).

4.4 \_ Si prescrive il mantenimento e/o il recupero delle ciminiere esistenti previa accurata indagine di carattere strutturale delle stesse.

4.5 \_ Le aree aperte sistemate a verde dovranno essere piantumate con soggetti arborei eco-tipo locali.