

# Comune di Mantova

Comparto P.A.2 . stralcio in variante al P.G.T.  
Pianificazione attuativa dell'area "Ex Comated"  
Fiera Catena - Mantova

*PROPONENTE:* **IMMOBILIARE PORTO CATENA S.r.l.**  
Corso Vittorio Emanuele II, n° 21 - Mantova

*OGGETTO*

**B.3 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**PROGETTISTA: ARCH. PAOLO VINCENZI**

*ALLEGATO*

**B.3**

*NS. PROT.*

**253/2016**

*DATA*

**Marzo 2017**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – N.T.A. DEL P.A.2**

Le presenti norme hanno per oggetto la disciplina urbanistica ed edilizia che regola lo sviluppo urbanistico dell'area ex Comated 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 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 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 PA2**

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

2.1 \_ All'interno del perimetro del Piano sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia ed ampliamento, demolizione e nuova costruzione;

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

2.3 \_ La Superficie Territoriale di Piano è pari a mq. 11.261,00 così suddivisa:  
Superficie Fondiaria mq.5.918,00  
Superficie a Servizi mq. 3.551,00

2.4 \_ Nel comparto di Piano la Superficie lorda di pavimento max ammissibile è pari a mq. 5.000,00.

2.5 \_ Nell'ambito di Piano le destinazioni ammesse sono quelle previste nelle NTA del Piano delle Regole e più precisamente:

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 son ammesse in via accessoria.

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 in fase di rilascio dei titoli autorizzativi dei singoli interventi edilizi.

### **Art. 3 \_ Indicazioni generali**

3.1\_ 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.

3.2\_ 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).

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