

PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA "GREEN PARK" in Località Dosso del Corso (MN)

PIANO ATTUATIVO



SEDE: Via G. Verdi n° 6, 46037 Roncoferraro (MN)
Tel. 0376663233 Fax 0376664067
E-mail: architettura@studionicchio.it



Ubicazione:  Regione: LOMBARDIA Provincia: MANTOVA Comune: MANTOVA Strada: Circonvallazione Sud		Orientamento:  GREEN PARK s.r.l. Sede Legale: Via Nenni - Mantova	
Codice Progetto 082-ONP-0067-Y09-AE20	Verificato da	Geom. Papotti Luca	Tipo di Progetto: <input type="checkbox"/> PROGETTO PRELIMINARE <input checked="" type="checkbox"/> PROGETTO DEFINITIVO <input type="checkbox"/> PROGETTO ESECUTIVO <input type="checkbox"/> PROGETTO DI VARIANTE
Disegnatori Geom. Papotti Luca Nicchio Davide			
Progettista:		Direttore dei Lavori:	

Programma origine AUTOCAD LT 2011	Nome file	Sostituisce file
--	------------------	-------------------------

Codice Elaborato	Data emissione	Oggetto della revisione
Pa07.b-R00	14 Novembre 2013	Emissione
Pa07.b-R01	15 Gennaio 2014	Inserito azionamento su base cartografica come da note Comune(Rif. PG 44691/2013 del 19-12-13)

Elaborato: PIANO ATTUATIVO STATO DI PROGETTO NORME TECNICHE DI PIANO	Tavola Pa07.b
	Scale

NORME TECNICHE DI PIANO

Art. 1 CONTENUTI DEL P.A. E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME

- 1) Le presenti norme si applicano al piano attuativo denominato "Green Park" ubicato nel Comune di Mantova, in località Dosso del Corso, come individuato e normato dall'art. D22 del piano delle regole del P.G.T.
- 2) Il piano definisce i criteri e le modalità di progettazione finalizzati a qualificare ambientalmente l'intervento di trasformazione del comparto nel suo complesso.

Art. 2 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO ATTUATIVO (P.A.)

- 1) Sono elementi costitutivi del P.A. "Green Park" gli elaborati allegati alla convenzione urbanistica sottoscritta e firmata.

Art. 3 EFFETTI DEL P.A.

- 1) Il piano ha valore di piano attuativo di esecuzione ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente, ed ha efficacia per 10 anni dalla data di approvazione.
- 2) In tutte le aree comprese nel piano, l'edificazione è soggetta all'acquisizione del titolo abilitativo secondo quanto disposto dalle presenti norme ed in generale dalle disposizioni vigenti in materia.

Art. 4 PRESCRIZIONI GENERALI

- 1) Il piano, mediante le norme tecniche di attuazione e gli elaborati grafici stabilisce:
 - a) Destinazione d'uso delle aree e relativi indici di utilizzazione edilizia
 - b) Caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- 2) L'attuazione del piano richiede:
 - a) Il rispetto delle norme e prescrizioni di carattere generale del vigente P.G.T.

b) Il rispetto dei vincoli e delle prescrizioni specifiche contenute negli elaborati del piano stesso.

Art. 5 MODALITÀ D'INTERVENTO

- 1) A far corso dalla data di registrazione della convenzione urbanistica, all'interno del P.A. sono ammessi interventi edilizi di ristrutturazione e nuova costruzione.
- 2) Nelle aree interessate dal P.A. , in qualsiasi momento (anche prima della stipulazione della convenzione urbanistica, sono ammessi unicamente interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 6 DESTINAZIONI D'USO

- 1) Nelle aree edificabili del P.A sono insediabili funzioni di interesse pubblico riconducibili principalmente ad attività socio sanitarie meglio identificabili, in :

- **Servizi per l'alloggio e l'ospitalità per categorie bisognose**
- **Servizi per la salute e attrezzature sanitarie**

Sono altresì insediabili altri servizi in quanto complementari alla destinazione principale, e parti integranti di quest'ultima, quindi prive di autonomo rilievo urbanistico e più precisamente :

- Servizi per l'assistenza all'infanzia e l'istruzione obbligatoria;
- Servizi per l'istruzione superiore, universitaria e la ricerca scientifica, ivi compresi centri di ricerca, sviluppo, formazione, innovazione e creazione di nuova impresa;
- Mercati di quartiere su area pubblica;
- Presidi per la sicurezza pubblica;
- Servizi pubblici o di interesse generale quali uffici e altre strutture da destinare a enti pubblici e parapubblici;
- Servizi per lo sport, gli spettacoli, la cultura, la persona e il tempo libero;

Art. 7 PARAMETRI ED INDICI DI UTILIZZO

- 1) Nell'ambito del P.A. dovranno essere rispettati al interno delle macro aree i indici di seguito riportati:

2) Rapporto di copertura (RC)

Il rapporto di copertura max. realizzabile nelle macro aree è il seguente:

Macro Aree	Superficie mq. sf.	RC %
A	27384	30%
B	11125	40%
C	7414	30%
D	8846	30%
macro area già oggetto di titolo ed. convenzionato	9564	20%

3) Altezze massime (H max.)

L' altezza massima, espressa in piani abitativi, da rispettare nelle singole macro aree è sintetizzata nella seguente tabella

Macro area	piani abitativi fuori terra max. realizzabili
A	2
B	3
C	2
D	3
macro area già oggetto di titolo ed. convenzionato	2

Nella tavola Pa02c sono riportate nel dettaglio le altezze max. (mt) consentite per i nuovi edifici determinate secondo l'Art. A5 punto 5.3 delle norme generali contenute nel documento di piano allegato alle norme tecniche di attuazione del P.G.T. vigente.

4) **Rapporto occupazione del sottosuolo (RO max.)**

Il rapporto di copertura del sotto suolo max. in tutte le macro aree è pari al 50%.

5) **Distanze.**

La distanza minima tra le costruzioni D.C è di m.l. 10.

La distanza minima tra confini di proprietà D.I è di m.l. 5.0

La fascia di rispetto stradale per strade in centri abitati è di m.l. 10.0

Per una migliore definizione si faccia riferimento alla Tav. pa04a e pa04b, per quanto non specificato si rimanda alla art. D8 nelle N.T.A del Piano Delle Regole.

Art. 8 prescrizioni morfologiche

In tutti i lotti dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni :

- a) La progettazione degli edifici da inserire nei lotti edificabili dovrà garantire il rispetto del ambiente circostante ed essere coerente con le prescrizioni contenute nella tav. pa02.c che recepisce il progetto autorizzato con prot. N° 6024/012 rilasciato dalla Soprintendenza Dei Beni Architettonici e Ambientali
- b) Dovranno essere particolarmente curati i materiali usati per le finiture esterne ed i serramenti
- c) Le aree giardino, i piazzali esterni, i parcheggi pertinenziali e la viabilità dovranno essere oggetto di specifica progettazione esecutiva, da presentarsi contestualmente alle richieste di permessi di costruire.

art. 9 AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 1) Si considerano opere di urbanizzazione le aree a tale scopo asserite ed in particolare:
 - le strade destinate alla circolazione autoveicolare , complete degli spazi letterali di pertinenza;
 - i servizi a rete, completi degli spazi di competenza realizzati o da realizzare i superficie o nel sottosuolo per: 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 specifiche caratteristiche funzionali delle opere 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.

- 2) Il piano, tramite gli specifici elaborati grafici, individua i tracciati sommari e le caratteristiche principali 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.
- 3) La realizzazione delle opere è subordinata alla predisposizione di idonei progetti esecutivi, che possono essere realizzati anche 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 e il decoro completo. Tale attività sono subordinate all'acquisizione dei relativi permessi di costruire.
- 4) I progetti di cui sopra, ferme restando le caratteristiche tipologiche di impostazioni 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 e 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 considerati varianti urbanistiche al piano stesso.

Art. 10 PRESCRIZIONI IN MATERIA DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria e degli interventi edificatori dovrà espletarsi nel rispetto delle seguenti direttive:

- 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 reintegrare il fabbisogno dell'impianto idrico antincendio e per l'irrigazione dei giardini.

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.

L'acqua meteorica proveniente dai tetti in esubero verrà recapitata in pozzi perdenti allo scopo di provvedere al ravvenamento delle falde e limitando le portate di pioggia verso corpi idrici superficiali.

- 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 pertinenziali scoperti devono essere realizzati in materiale drenante tipo green block.

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

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 si 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 dalle emissioni di gas climalteranti

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. Tale prescrizione trova ulteriore necessità se consideriamo le prescrizioni della Soprintendenza che mira a completare l'esistente sistema arboreo dei filari di piante lungo la viabilità ciclopedonale e la necessità di porre in opera adeguata protezione arborea in fregio alla strada via Circonvallazione Sud, ex S.S. 420 e ferrovia Mantova-Cremona.

- Controllo dell'inquinamento acustico

L'intervento è posto in zona priva di fonti acusticamente inquinanti ad esclusione dei fabbricati con prospetto sulle strade Via Circonvallazione Sud ed ex S.S. 420. In sede di progettazione degli edifici dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti passivi per abbattere la rumorosità proveniente da queste fonti esterne, individuate nella apposita relazione acustica e dovrà essere realizzato apposta barriera arborea con alberi di alto fusto.

- Controllo dell'inquinamento luminoso

In sede di progettazione esecutiva degli impianti di illuminazione pubblica 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 50% nelle ore notturne.

Anche la rotatoria su strada circonvallazione sud, opera da cedere all'Amministrazione comunale sarà dotata di un proprio contatore d'utenza e regolatore di flusso luminoso che permetterà all'amministrazione di controllare l'inquinamento luminoso in funzione delle necessità viabilistiche dettate dalla categoria dell'asse stradale.

- 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 3 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.

Art.11 PRESCRIZIONI MITIGATIVE IN MATERIA PAESAGGISTICA AMBIENTALE

Vista la complessità del comparto in oggetto è fatto obbligo il rispetto del progetto e delle prescrizioni contenute nei provvedimenti autorizzativi rilasciate dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici e Ambientali n°7675/011 e n°6024/012

Art. 12 PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

Qualora in sede di progetto degli edifici sia prevista la realizzazione di garage interrati o scantinati, è fatto obbligo di ricorso ad adeguamenti sistemi di aggettamento della falda e ad adeguamenti sistemi di impermeabilizzazione o di drenaggio delle strutture .

Art. 13 NORME FINALI

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

Mantova lì 15 gennaio 2014

Il Tecnico Progettista

