

# COMUNE DI PORTO MANTOVANO



Committente :

FUTUREDIL MANTOVA S.R.L.

**FUTUREDIL MANTOVA S.R.L.**  
Via Scasazza 11  
PORTO MANTOVANO (MN)  
Cod. Fisc. e Part. IVA 01991000200

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE A.T. 006**  
sito in via Kennedy / via Verdi  
localita' S. Antonio

File GB0022143Prj

Data MARZO 2013

Elaborato :

**NORME TECNICHE ATTUATIVE DEL P.A.**

Scala : Pratl. n° Tav. n°

**H**

Comune

Porto Mantovano

Provincia

Mantova

**STUDIO TECNICO**

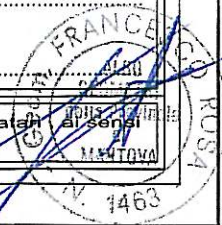
Dott. Ing. GIANLUCA FERRARI

via G. Marangoni n. 7 - MANTOVA - tel. 0376 / 322148 - fax 0376 / 320431 e-mail: stferrari@libero.it

Geom. FRANCESCO ROSA

via Montanara Sud n. 14 - Campitello di Marcaria MANTOVA - tel. 0376 / 967062

Si fa divieto di riprodurre e / o utilizzare i presenti elaborati in assenza del permesso scritto da parte degli intestatari  
della legge sui diritti d' autore 22/04/'41 n. 633 G.U. 16/07/'41 n. 166





## **NORME TECNICHE ATTUATIVE**

### **del P.A. "A.T. 006 IPPOCRATE"**

- a) L'indice fondiario medio previsto per la residenza, pari a 1,639 mc/mq., nonché quello previsto per il terziario pari a 1,536 mc/mq, andrà verificato sull'intero Comparto, mentre ogni singolo lotto non potrà avere un I.F. inferiore a 1,00 mc/mq. e un I.F. maggiore di 1,90 mc/mq. Il Lottizzante dovrà indicare nella richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica e negli atti di vendita l'Indice Fondiario scelto corredato, a supporto dell'If scelto, dalla dimostrazione planivolumetrica sviluppata sull'intero Comparto. Resta inteso che non è possibile usufruire della volumetria proveniente da lotti che non siano nella piena disponibilità del richiedente o, qualora siano coinvolte più proprietà, senza convenzione registrata e trascritta.
- b) Il rapporto di copertura medio calcolato sull'intero comparto è pari al 37% della superficie fondiaria. Dovrà altresì essere rispettati i seguenti parametri da verificare, anch'essi, sull'intera superficie fondiaria del comparto:
- Indice di permeabilità = minimo 15% della Sf
  - Da (Densità arborea) = minimo n°1 albero ad alto fusto ogni 120 mq di Sf (\*)  
(da scegliere preferibilmente tra le specie a foglia caduca e tipiche della zona quali querce, aceri, faggi, frassini, peri, meli, ciliegi, peschi, ecc.)
  - Dar (Densità arbustiva) = minimo n°1 arbusto ogni 120 mq di Sf  
(da scegliere preferibilmente tra l'elenco delle specie arboree di tipo autoctono predisposto dal Parco del Mincio)
- c) L'altezza massima fuori terra dei fabbricati, sia a destinazione residenziale che commerciale e/o terziario, calcolata dal marciapiede stradale non potrà superare 10,50 mt. con un limite massimo di tre piani "abitabili" fuori terra.
- d) E' consentita l'edificazione di edifici unifamiliari, bifamiliari, a schiera, a blocco, a patio e di residence con la possibilità d'unire o in aderenza o con porticati, posti auto coperti, autorimesse e/o altre strutture purché fisse le varie unità. Le superfici vetrate di diverse unità edilizie che si fronteggiano e siano poste al servizio di locali destinati alla residenza e/o uffici, posizionate specularmente tra loro, con distanza "diretta" inferiore a mt. 10,00 o da superfici murarie cieche non potranno avere normale funzione aero-illuminante ma saranno ugualmente consentite.
- e) Nel Lotto identificato con il n. 3 nell'elaborato grafico planivolumetrico (Tav. 3/b) e' altresì consentito edificare pareti affrontate ambedue dotate di vedute a servizio dei locali interni, purché facenti parte del medesimo edificio o complesso, ad una distanza inferiore a m.10,00, garantendo comunque un minimo di m. 3,00 e sempre che non risultino compromessi i rapporti aeroilluminanti dei locali interessati dall'affaccio.
- f) Ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 - n. 1444 - art. 9 - ultimo comma, la distanza dei nuovi edifici residenziali dalla sede stradale di progetto, viene stabilita in 5,00 ml., di conseguenza gli accessi carrai saranno dotati di apertura automatizzata, in quanto non materialmente realizzabile la rientranza prevista dal Regolamento Edilizio Comunale.
- g) Avendo i proprietari del lotto adiacente (Mapp. 402 Sub1) autorizzato la Ditta Lottizzante ad edificare sul confine (vedasi Atto notarile Notaio F. Vaini in data 22/12/2011 - Rep. 44.243, Racc. 12.103 e precedente Atto Notaio G. Fabbi in data 23/11/2005 - Rep. 62.182), nel Lotto identificato con il n. 2 nell'elaborato grafico planivolumetrico (Tav. 3/b), i corpi di fabbrica potranno essere realizzati sul confine purché aventi altezza massima, misurata all'estradosso della copertura, di 3,00 m.

- d) Le dimensioni, l'ubicazione e la sagoma dei lotti e delle strade private all'interno della (Sf) sono puramente indicative ma non sono in alcun modo vincolanti sia per la Ditta Lottizzante che per i futuri acquirenti proprietari.
- e) Al servizio di ogni unità abitativa residenziale dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione. Dovrà comunque essere assicurata la distanza minima di uno spazio a parcheggio coperto di almeno 18 mq. per ogni unità.
- f) Nel caso di edifici destinati al commercio e/o terziario si dovranno rispettare le normative indicate e previste nel "Piano delle Regole" del vigente P.G.T.
- g) Tutte le unità abitative, terziarie e/o commerciali, ecc. dovranno prevedere a confine delle loro proprietà, uno spazio da destinare al deposito dei contenitori per la raccolta differenziata. Questo spazio dovrà avere idonea dimensione per il contenimento giornaliero ed essere direttamente accessibile dagli operatori ecologici e non sarà consentito ad alcuno depositare i contenitori per la raccolta differenziata su marciapiedi, ciclopedonale, strade e/o parcheggi, aiuole o aree verdi. Sono ritenuti idonei all'uso, le rientranze realizzate per gli accessi pedonali e carrai, come pure, semplici nicchie nelle recinzioni delimitanti la proprietà. Sarà obbligatorio, al momento della presentazione dei progetti dei nuovi edifici, indicare nella planimetria generale lo spazio destinato ai contenitori per la raccolta differenziata.
- h) I passi carrai della residenza con accesso diretto alla viabilità in progetto, dovranno essere debitamente pavimentati al fine di evitare eventuali versamenti di ghiaia in strada e dotati d'idoneo imbocco e di una recinzione che non pregiudichi l'angolo di visibilità previsto dal Codice della Strada; si rammenta che non è consentita l'apertura di passi carrai ad una distanza inferiore a 12,00 mt. dal punto di intersezione delle tangenti delle curve stradali.
- i) Nella nuove costruzioni non saranno ammesse scale esterne scoperte se non ai fini della sicurezza antincendio.
- j) Tutti gli impianti di illuminazione esterna, sia pubblici che privati, previsti all'interno del P.A. dovranno essere eseguiti a norma antinquinamento luminoso ed a ridotto consumo energetico, come previsto dalla L.R. n. 17 del 27/03/2000 e comunque vigenti al momento della progettazione e appalto dei lavori.
- k) La nuova costruzione di edifici se destinati alla permanenza di persone (abitazioni, luoghi di lavoro, ecc.) devono prevedere l'adozione di sistemi di progettazione e di costruzione tali da ridurre le concentrazioni di "gas radon" e quindi contenere il rischio di esposizione a tale inquinante. Il riferimento per tali criteri è costituito dal Decreto Regionale "D.D.G. 12678 del 21/12/2011 – Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambiente indoor". La conformità a tali criteri e sistemi andrà certificata dal Committente, Progettista e Direttore dei Lavori in fase di progetto e in fase di abitabilità/agibilità.
- l) Tutti gli edifici che si andranno a realizzare sui lotti dovranno prevedere estrema cura nell'ambito del risparmio energetico, del clima acustico, della tutela ed uso delle acque e della sistemazione delle proprie aree verdi e spazi cortivi. A riguardo si ricorda che tutti gli erigendi edifici residenziali dovranno rispettare la "classificazione acustica comunale" mentre la struttura sanitaria da erigersi nel Lotto identificato con il n. 3 nell'elaborato grafico planivolumetrico (Tav. 3/b) dovrà attivare una serie d'interventi mitigativi che consentano di rispettare i valori limite di emissione corrispondenti alla "classe II area prevalentemente residenziale". A tale riguardo si prescrive sin d'ora la presentazione, in fase progettuale, di una relazione redatta da un tecnico competente in acustica ambientale, eventualmente corredata da elaborati grafici dimostrativi, che illustri le modalità d'intervento finalizzate al raggiungimento dei valori limite di emissione di cui alla classe sopra indicata.

- m) E' consentita la variazione delle dividendi tra i lotti edificabili e tra i lotti e le eventuali strade private così come ora è stato ipoteticamente indicato nella Tavola planivolumetrica di progetto del P.A.
- n) In tutte le future costruzioni le acque piovane ricadenti sul lotto di proprietà dovranno essere a cielo aperto e destinate al ravvenamento, mentre le acque meteoriche provenienti dalle coperture e dagli spazi non aventi le caratteristiche di permeabilità dovranno essere riutilizzate ai fini irrigui delle stesse aree private (giardino).
- o) Le recinzioni prospicienti la pubblica via potranno avere un'altezza massima di 1,50 mt. con una parte cieca non superiore a 0,50 mt. riferita alla quota del marciapiede stradale. Non sono ammesse reti plastificate ma strutture metalliche in ferro battuto e/o ferro prestampato modulare.
- p) Le recinzioni prospicienti aree verdi pubbliche e tra le proprietà private potranno avere una altezza massima di 2,00 mt. completamente o parzialmente cieche con la possibilità di utilizzare anche reti plastificate.
- q) I passi pedonali e carrai potranno essere coperti purchè questo avvenga su area di proprietà privata e non occupino complessivamente una superficie maggiore di 12,00 mq. ed al contempo non precludano in alcun modo gli angoli visivi d'accesso alla pubblica via.
- r) Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano di Attuazione siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con le destinazioni urbanistiche consentite dalla normativa vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine (es. commerciale e terziario), in sede di rilascio del relativo atto abilitativo sono reperite le aree a standard urbanistico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano e delle relative aree a servizi pubblici. Specificatamente la superficie a parcheggio funzionale all'attività medesima dovrà essere definita quantitativamente applicando i criteri utilizzati nel Piano dei Servizi a conguaglio degli standard previsti in P.A. e dovrà essere reperito a diretto servizio dell'attività ed asservito a funzione pubblica.