

Committente : **IMMOBILIARE NERAZZURRA** in Liquidazione .....

**COMPLETAMENTO**  
**PIANO RECUPERO "SPAGNOLA" (P.R.05)**  
in **MONTANARA**

File

MR21946Prj

Data

APRILE 2021

Elaborato :  
**NORME TECNICHE ATTUATIVE GENERALI DEL PIANO ATTUATIVO**  
**NORME TECNICHE ATTUATIVE NUOVI EDIFICI VIALE LOMBARDIA-PIAZZA CORTE SPAGNOLA**

Scala :

Prat. n°

Tav. n°

**D**

Comune

CURTATONE

Provincia

MANTOVA

**STUDIO TECNICO**

Geom . **FRANCESCO ROSA**

via Montanara Sud n. 16 - Campitello (MN) - cell 3488216277 - mail: studiorosafrancesco@alice.it .....

Ing . **GIANLUCA FERRARI**

via Marangoni n. 7 - Mantova .....

**NORME TECNICHE ATTUATIVE**  
**GENERALI DEL P.A. "SPAGNOLA P.R.05"**

- a)** Il piano conferma i parametri urbanistici del P.R.05 – Spagnola originario:
- indice Fondiario massimo per la residenza pari a 1,366 mc./mq., ogni singolo lotto potrà tuttavia avere un If minimo di 0,80 mc./mq. e massimo di 2,00 mc./mq.
  - rapporto di copertura medio calcolato sull'intero comparto è pari al 50% della superficie fondiaria;
  - indice di permeabilità = minimo 60% della Sf;
  - altezza massima fuori terra dei fabbricati, calcolata dal marciapiede stradale non potrà superare 9,50 mt.
- b)** E' consentita l'edificazione di edifici unifamiliari, bifamiliari, trifamiliari, quadrifamiliari e a schiera.  
Tutte le tipologie costruttive potranno comprendere anche unità immobiliari indipendenti tra loro e distribuite sui piani ammissibili.
- c)** Le dimensioni dei lotti, l'ubicazione, la sagoma e la tipologia degli edifici e delle strade private all'interno della (Sf) raffigurate nella tav.3 (Planivolumetrico) sono puramente indicative e non sono in alcun modo vincolanti sia per la Ditta Lottizzante che per i futuri acquirenti proprietari.
- d)** Al servizio di ogni unità abitativa residenziale dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato ogni 3,3 metri quadrati di S.L.P.. Dovrà, comunque, essere assicurata la dotazione minima di uno spazio a parcheggio coperto di almeno 12,5 mq. per ogni unità abitativa.
- e)** 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.
- f)** Nella nuove costruzioni non saranno ammesse scale esterne scoperte, box e rustichetti. Le coperture dovranno essere in materiale omogeneo tra le diverse costruzioni, mentre per la forma delle coperture e per la forometria delle facciate si rinvia alle singole progettazioni.
- g)** 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.
- h)** Le nuove costruzioni 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 agibilità.

- i)** 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".
- j)** E' consentita la variazione delle dividendi tra i lotti edificabili e tra i lotti e le eventuali strade private così come è stato ipoteticamente indicato nella "Tav. 3- Planivolumetrico" di progetto del P.A.
- k)** 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), in adeguamento al Regolamento Regionale n.7 del 23/11/2017 "recante i criteri e metodi per il rispetto del principio di invarianza idraulica ed idrogeologica".

**NORME TECNICHE ATTUATIVE**  
**PER LA COSTRUZIONE DI EDIFICI IN FREGIO**  
**A PIAZZA CORTE SPAGNOLA E VIALE LOMBARDIA**

L'edificazione di edifici monofamiliari, bifamiliari, trifamiliari, quadrifamiliare e a schiera viene ammessa anche per i lotti adiacenti Piazza Corte Spagnola.

Si precisa che tutte le tipologie possono essere costituite da unità immobiliari indipendenti al piano terra e/o piano primo.

Per elevare il livello di qualità urbana antistante Corte Spagnola, i lotti identificati con il n.2 e n.7, nella Tav.3, sono vincolati all'edificazione con uguale tipologia.

Per gli edifici da realizzare nei lotti identificati nella tav.3 con i numeri 2-4-7-8 dovrà essere prestata particolare attenzione sia sui prospetti ma anche sui fianchi fronteggianti Piazza Corte Spagnola.

Tutte le recinzioni che fronteggiano su via Piazza Corte Spagnola e la sua rotatoria, dovranno essere uguali tra loro e la loro tipologia essere in armonia con quella realizzata per la sede municipale.

Rimane confermato che la dimensione dei lotti, la sagoma, l'ubicazione e la tipologia degli edifici rappresentati è indicativa, mentre resta vincolante l'indice medio del comparto pari a mc/mq. 1,366 e l'altezza massima dei fabbricati viene ridotta rispetto al resto del comparto a ml.7,00, con possibilità di edificare anche un solo piano.

La progettazione dei nuovi edifici e in particolare il loro aspetto esteriore dovrà tenere conto dalle seguenti linee guida:

- *coperture*: sono ammesse tetti a falde inclinate e coperture piane. Il manto di copertura potrà essere in cotto, in tegole di cemento color cotto o metallo;
- *coloriture*; scelte cromatiche delle pareti esterne dovranno tendere a una tonalità di base di colori tenui e appartenenti a una gamma cromatica adeguata al contesto al fine di garantire omogeneità all'intervento;
- *serramenti*: il materiale da impiegarsi ritenuto più idoneo e coerente è il legno, sono comunque accettabili serramenti in alluminio colorato, in ferro verniciato, in P.V.C. colorato;

- *canali – pluviali – scossaline*: i canali e i pluviali devono avere sezione rispettivamente semicircolare – circolare o scatolare. Potranno essere impiegati materiali quali rame e/o lamiere elettro-verniciate.

I progetti definitivi degli edifici e delle recinzioni saranno sottoposti al parere della Commissione Paesaggio.