

**CESSIONI COMUNE**

- AREE (proprietà soggetti attuatori) ED OPERE PER VIABILITÀ
- AREE ED OPERE PER VIABILITÀ
- OPERE ESTERNE AL P.A. PER VIABILITÀ
- AREE ED OPERE PER VERDE A STANDARD
- AREE ED OPERE PER VERDE A STANDARD

**CESSIONI AUTORITÀ PORTUALE**

- AREE AD USO PUBBLICO PER VIABILITÀ IN AMBITO PORTUALE
- AREE AD USO PUBBLICO PER MOVIMENTAZIONE MERCI IN AMBITO PORTUALE

**ASSERVIMENTI LOTTO A E B**

- AREE ASSERVITE AD USO PUBBLICO PER PARCHEGGIO E VERDE
- AREE ASSERVITE AD USO PUBBLICO PER VIABILITÀ

**ASSERVIMENTI LOTTO C**

- AREE ASSERVITE AD USO PUBBLICO PER VIABILITÀ

Area di cessione/assegnazione 5000



**AREE STANDARD**

- Area di cessione al Comune per verde mq 45.150
- Area parcheggi e verde asserviti ad uso pubblico (area esterna lotto C) mq 6.068
- TOTALE mq 51.218

Area standard



**AREE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE**

- Area di cessione al Comune per verde mq 45.150
- Scarpate interne ai lotti A e B mq 13.982
- Verde privato mitigazione (lotto C e B) mq 17.135
- TOTALE mq 76.267

LEGENDA mitigazione ambientale

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (sintesi)**

**a) Parametri e indici urbanistici - Destinazioni d'uso**

Per quanto riguarda i "parametri e indici urbanistici" si fa riferimento a definizioni, applicazioni ed effetti dell'art. 45 delle NTA del Documento di Piano PGT "vigente attuale" dell'approvazione del Piano Attuativo.

Per quanto riguarda le "destinazioni d'uso" si fa riferimento alle definizioni dell'art. 44 delle NTA del Documento di Piano PGT.

La destinazione attribuita all'intero ambito assoggettato a Piano Attuativo - in variante parziale al PGT "vigente" - è "area logistica e portuale" soggetta a "pianificazione attuativa" normata dall'Art. 120 delle NTA del Piano delle Regole "P1" "in via per attuazione portuale di valore".

La destinazione principale sono le attività economiche AE (art. 6.4 delle NTA del Documento di Piano). Sono funzioni incompatibili: la Residenza (R) - salvo le eventuali unità strettamente necessarie per la custodia delle strutture -; le attività agricole (AG). Le attività commerciali sono ammesse in via accessoria e per una superficie complessiva di mq. 2.500 di vendita all'interno del solo Lotto C, che age special di vicinato fino a mq.200, le medie piccole strutture di vendita (mq.251 mq. e 600 mq.), le medie grandi strutture di vendita fino a 600 mq. e 2.500 mq.).

Le funzioni Servizi (S) sono ammesse in via accessoria nel solo Lotto C.

I parametri edili applicati al comparto soggetto a Piano Attuativo sono definiti dall'Art. 26.5 delle NTA del Piano delle Regole e più precisamente:

- h = 0,6 max
- H max = 15 m.
- Rc max = 50%
- Ro max = 50%

La Superficie fondiaria è di mq. 252.564 e pertanto la S.I. max realizzabile è di mq. 252.564 x 0,6 = mq. 151.538.

Il Piano Attuativo individua n. 3 Lotti d'intervento ai quali sono assegnati i seguenti indici e parametri urbanistici, nel rispetto dei limiti massimi complessivi definiti nel comma precedente:

<b>Lotto A</b>	Superficie Fondiaria	mq	108.608	
	Superficie Lotta	mq	68.000	(R = 0,59 mq/mq)
	Superficie Coperta	mq	14.000	(Rc = 49,72%)
	Superficie occupata nel mq	0		(Ro = 0)
	notevole			
	Altezza massima degli mt	13,50	nel settore A1 del lotto	
	Destinazioni ammesse		nel settore A2 del lotto	AE con esclusione delle attività commerciali
<b>Lotto B</b>	Superficie Fondiaria	mq	37.063	
	Superficie Lotta	mq	32.400	(R = 0,57 mq/mq)
	Superficie Coperta	mq	21.000	(Rc = 38,28%)
	Superficie occupata nel mq	0		(Ro = 0)
	notevole			
	Altezza massima degli mt	13,50	nel settore C1 del lotto	
	Destinazioni ammesse		nel settore C2 del lotto	AE con esclusione delle attività commerciali
<b>Lotto C</b>	Superficie Fondiaria	mq	28.722	
	Superficie Lotta	mq	13.000	(R = 0,45 mq/mq)
	Superficie Coperta	mq	10.000	(Rc = 38,82%)
	Superficie occupata nel mq	14.300		(Ro = 50%)
	notevole			
	Altezza massima degli mt	7,50	nei settori C1 - C2 del lotto	
	Destinazioni ammesse		nel settore C3 del lotto	AE - escluse le attività AE1; comprese le attività commerciali: esercizi di vicinato e strutture medio-piccole e medio-grandi

La Superficie fondiaria complessiva è di mq. 194.413.  
La Superficie lotta complessiva max. ammessa è di mq. 110.400,00 = mq. 151.538 (R = 0,44 mq/mq).  
La Superficie coperta complessiva max. ammessa è di mq. 85.000.  
La Superficie occupata nel sottosuolo complessivo max. ammessa è di mq. 14.300 (solo nel Lotto C).

Le costruzioni all'interno dell'ambito assoggettato a Piano Attuativo dovranno rispettare i seguenti articoli delle N.T.A. del PGR:

D8 - Disposizioni sulle distanze delle costruzioni

D9 - Fasce di rispetto stradale e fasce di salvaguardia

D10 - Fasce di protezione per impianti tecnologici e infrastruttura a rete

D11 - Fasce di rispetto cantonale

D12 - Aree protezione cimitero Gorgo

D13 - Distributori di carburante (in caso si realizzi tale attività)

D40 - Siti archeologici e aree di interesse archeologico

**b) Standard**

Al fine della quantificazione degli standard da considerare, si fa riferimento alle dotazioni definite dall'art. C2 comma 3.2 delle NTA del Piano del Servizio PGT:

- per la destinazione produttiva (AE1 - AE2) 10% della S.I.
- per la destinazione direzionale ed attrezzatura privata (AE3 - AE4) 100% della S.I.
- per la destinazione commerciale (AE5) 100% della S.I. (area di vendita 100% della S.I.; medio-piccole strutture di vendita 100% della S.I.; medio-grandi strutture di vendita 100% della S.I.; per le medie strutture di vendita organizzate in lotto 200% della S.I.)

Per la sola destinazione commerciale, almeno il 50% dovrà essere destinato a parcheggi.

Il calcolo delle superfici a standard per ciascun Lotto d'intervento previsto dal Piano Attuativo è il seguente:

- Lotto A = S.I. mq. 85.000 x 10% = mq. 8.500
- Lotto B = S.I. mq. 32.400 x 10% = mq. 3.240
- Lotto C = S.I. mq. 8.000 x 100% + S.I. mq. 5.000 x 200% (\*) = mq. 18.000

(\*) calcolo eseguito per il caso più gravoso tra quelli consentiti

La dotazione minima di aree pubbliche o asservite all'uso pubblico da prevedere è di mq. 27.740, di cui almeno il 50% destinato alla destinazione commerciale (mq. 13.870 destinato a parcheggi).

Complessivamente le aree destinate a standard dal Piano Attuativo ammontano a mq. 51.218 (mq. 27.740) così suddivise:

- Area di cessione al Comune per verde mq. 45.150
- Area assegnata a servizi di uso pubblico per parcheggi e verde nel Lotto C, mq. 6.068, di cui mq. 5.000 min. parcheggi.

**c) Aree di cessione per opere di urbanizzazione primaria**

I soggetti attuatori, si obbligano a cedere gratuitamente, previo frazionamento a proprio carico, le aree con le relative opere di urbanizzazione risultanti dal piano attuativo. Dette aree ammontano a complessivi mq. 59.422 e risultano così suddivise:

- mq. 2.948 per strade da cedere per notorietà su Strada Ostigliese
- mq. 10.052 per strade da cedere al Comune (nuova strada di accesso al Porto e Fomgogna e ampliamento Strada Croce)
- mq. 1.272 derivanti dalla dattimazione di un tratto della Strada San Martino e di Strada Croce da cedere all'Autorità Portuale
- mq. 45.150 per verde da cedere al Comune

**d) Aree private asservite ad uso pubblico per opere di urbanizzazione primaria**

Le aree private asservite all'uso pubblico individuate sono:

- viabilità di accesso al Porto dalla strada pubblica fino alla quota + 14,00 (lotti A e B) = mq. 15.138
- viabilità di movimentazione merci e circolazione automezzo a servizio del Porto alla quota + 14,00 (nei lotti A e B) = mq. 15.400
- viabilità nel Lotto C = mq. 1.156

Le superfici sono da intendere indicative e potranno variare in relazione all'assetto definitivo delle costruzioni all'interno dei Lotti, comunque nel rispetto dei vincoli assenti dal Piano.

**e) Attuazione del Piano Attuativo per sub-comparti**

In considerazione delle dimensioni territoriali dell'ambito del PA e delle conseguenti complessità nell'attuazione sia di ordine tecnico che di ordine economico, l'attuazione viene suddivisa in due sub-comparti, indipendenti e funzionali, individuati nella Tav. 8.1

**SUBCOMPARTO 1**

Il sub-comparto 1 comprende i lotti A e B, le opere di urbanizzazione di servizio della banchina portuale e la viabilità interna, le opere di mitigazione ambientale ad est fino a Strada Fomgogna e a sud fino a Strada Croce.

Nella fase di attuazione del sub-comparto si prevede di mantenere in esercizio l'attuale Via G. Gatti per collegamenti con Fomgogna.

Tutte le attività di cantiere (trasportazioni, realizzazione delle opere di urbanizzazione, ecc.) si svolgeranno utilizzando la viabilità del porto esistente, limitando al minimo le interferenze con il traffico di Fomgogna.

La realizzazione delle opere di mitigazione in contemporanea con le attività di cantiere garantirà un filo adagiato con il traffico di Fomgogna.

**SUBCOMPARTO 2**

Il sub-comparto 2 comprende la nuova viabilità pubblica - in sostituzione dell'attuale Via G. Gatti - per l'accesso a Fomgogna ed alla parte est del Porto di Valdarò; il nuovo tronco stradale si raccorderà alla grande rotatoria in progetto su Strada Ostigliese di competenza del PIP Valdarò (per la media struttura di vendita organizzata in lotto) e comporrà una notevole infrastruttura di accesso alla nuova banchina portuale a quota + 14,00.

Sono ricomprese le opere di mitigazione a verde all'interno tra il nuovo tratto stradale, la strada in progetto di accesso alla banchina portuale e Strada Fomgogna.

È infine ricompreso il lotto C dell'intervento con le urbanizzazioni con fabbricati.

**f) Parcheggi pertinenziali**

In considerazione della tipologia funzionale dei fabbricati previsti nei lotti A e B, che richiedono sviluppo monoplano e la sfruttamento in altezza, le superfici da destinare a parcheggi pertinenziali sono calcolate nella misura di 1 mq/4mq di S.I.

In considerazione della tipologia funzionale dei fabbricati previsti nel Lotto C, le superfici da destinare a parcheggi pertinenziali sono calcolate nella misura di 1 mq/2,50 mq di S.I.

**g) Mitigazioni ambientali**

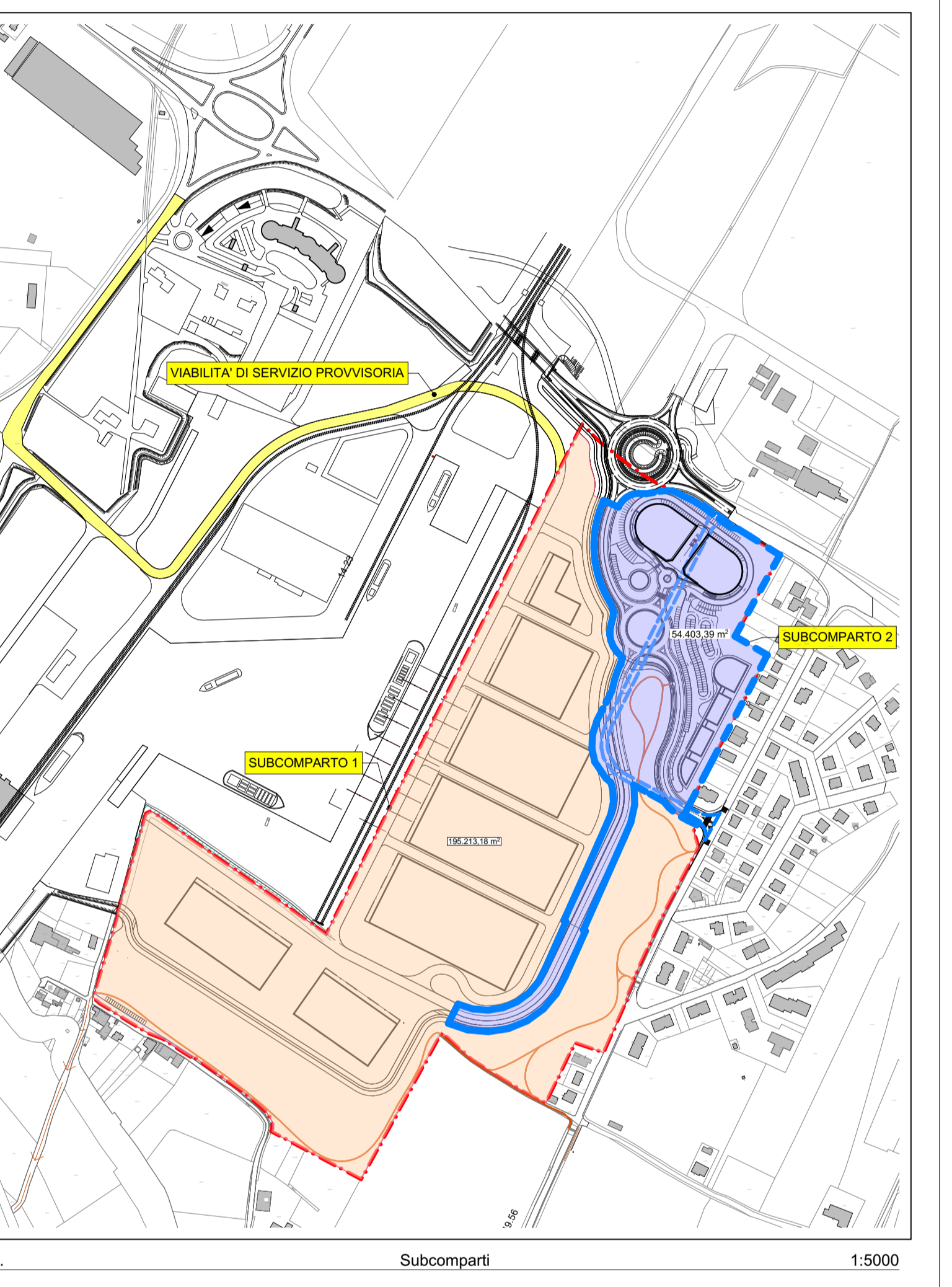
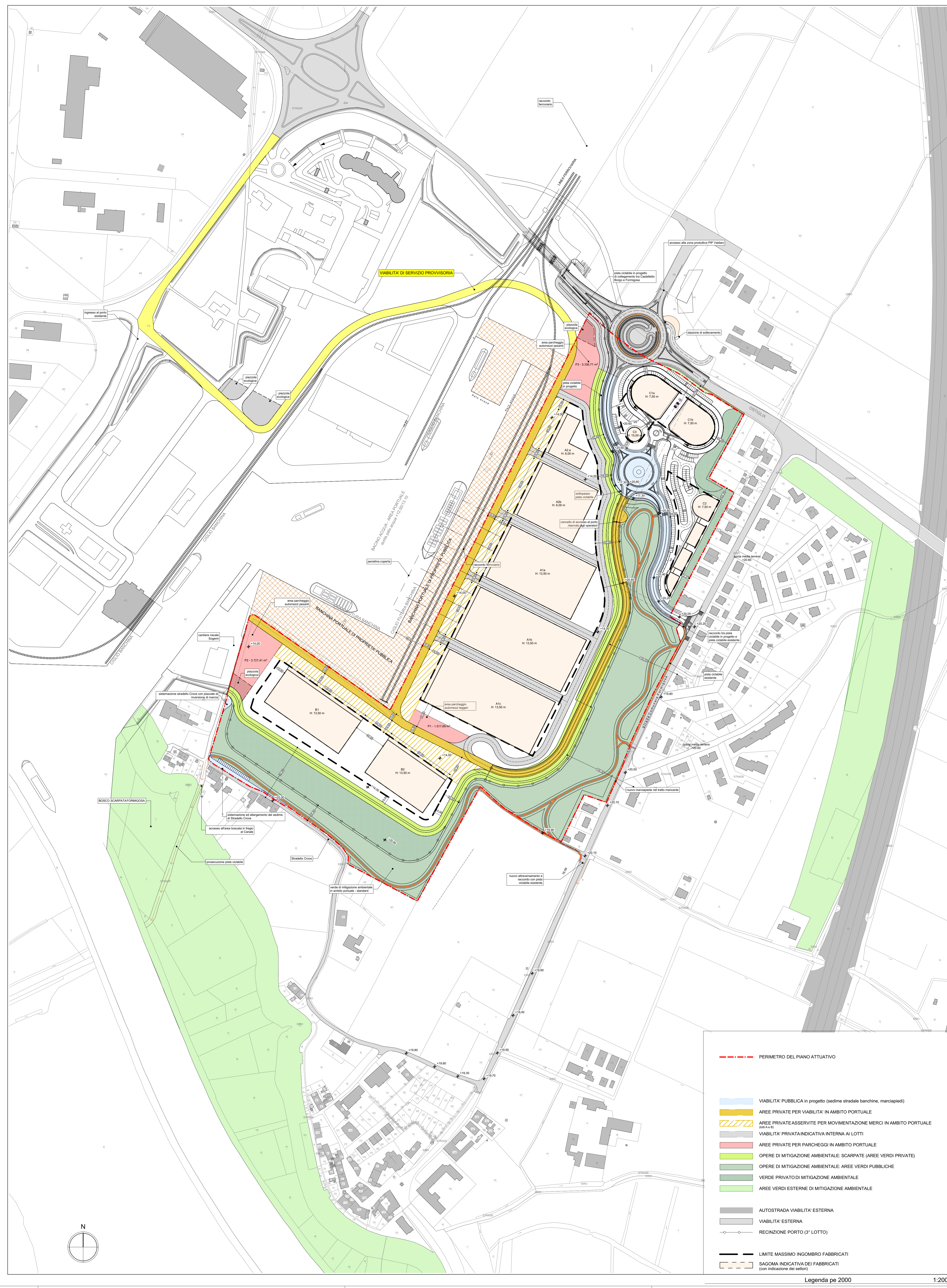
Al fine dell'insediamento ambientale delle nuove opere nel contesto generale dell'ambito ricadente nel Piano del Micro e di un corretto rapporto con il traffico di Fomgogna, il Piano prevede opere di mitigazione ambientale (cantine, tralicci, sistemi di ventilazione) di aree per una superficie di mq. 76.267 (mq. 45.150 area di verde pubblico + mq. 13.982 scarpate interne ai lotti A e B + verde privato di mitigazione lotto C mq. 17.135 + lotto B mq. 12.416).

**h) Aree edificabili**

Il progetto planivolumetrico del Piano Attuativo riporta all'interno delle aree edificabili il limite di massimo ingombro e le sagome indicative dei fabbricati previsti, sono visibili il limite di massimo ingombro delle costruzioni, la loro altezza massima, distinta nei diversi lotti e nei settori all'interno degli stessi lotti.

Il deposito e la movimentazione di merci pericolose possono essere attuati solo previa autorizzazione di sensi di legge. In particolare sono vietate nelle fasce di 200 mt. minime dai fabbricati residenziali esistenti lungo Strada Fomgogna e Strada Croce le attività di lavorazione e deposito di merci per D.M. 0503/1984 "Tratato delle industrie rischiose" di cui all'art. 216 del T.U.S.T.

Per ulteriori specificazioni si rimanda all'elaborato "Norme tecniche di attuazione".



**PORTO DI VALDARÒ  
PIANO ATTUATIVO "VALDARÒ 3"**

Comune di Mantova | Provincia di Mantova | Regione Lombardia

Progettista: **archiLABO**

Architetto: **Roberto Vagni**

Committente: **VALLAN INFRASTRUTTURE s.p.a.**

IMMOBILIARE G.T. s.r.l.

CAVE G.T. s.r.l.

**PIANO ATTUATIVO "VALDARÒ 3" in variante al PGT**

Prodotto da: **Planivolumetrico parametri urbanistici**

MODIFICHE IN ACCOGLIMENTO DELLE PRESCRIZIONI DEL PARERE DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE VAS DEL 04.08.2014 pgs 31/201/2014

**8.1**

**PERIMETRO DEL PIANO ATTUATIVO**

- VIABILITÀ PUBBLICA in progetto (sedime stradale banchina, marciapiedi)
- AREE PRIVATE PER VIABILITÀ IN AMBITO PORTUALE
- AREE PRIVATE ASSERVITE PER MOVIMENTAZIONE MERCI IN AMBITO PORTUALE
- VIABILITÀ PRIVATA INDICATIVA INTERNA AI LOTTI
- AREE PRIVATE PER PARCHEGGIO IN AMBITO PORTUALE
- OPERE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE: SCARPATE (AREE VERDI PRIVATE)
- OPERE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE: AREE VERDI PUBBLICHE
- VERDE PRIVATO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE
- AREE VERDI ESTERNE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE
- AUTOSTRADA VIABILITÀ ESTERNA
- VIABILITÀ ESTERNA
- RECINZIONE PORTO ("LOTTO")
- LIMITI MASSIMI INGOMBRO FABBRICATI
- SAGOMA INDICATIVA DEI FABBRICATI (con indicazione dei settori)

Legenda pe 2000