

CESSIONI PROVINCIA	
AREE (oprime Spazio) ED OPERE ESTERNE AL P.A. PER VIABILITA'	
OPERE ESTERNE AL P.A. (sedime strada Ostigliese) PER VIABILITA'	
AREE (oprime soggette attuati) ED OPERE PER VIABILITA'	
CESSIONI COMUNE	
AREE ED OPERE PER VIABILITA'	
OPERE ESTERNE AL P.A. PER VIABILITA'	
AREE ED OPERE PER VERDE A STANDARD	
CESSIONI AUTORITA' PORTUALE	
AREA PROROGAMENTO RACCORDO FERROVIARIO BANCHINA PORTUALE	
AREA PER BANCHINA (ex sedime strada)	
ASSERVIMENTI LOTTO A e B	
AREE AD USO PUBBLICO PER VIABILITA' IN AMBITO PORTUALE	
AREE AD USO PUBBLICO PER MOVIMENTAZIONE MERCI IN AMBITO PORTUALE	
ASSERVIMENTI LOTTO C	
AREE ASSERVITE AD USO PUBBLICO PARCHEGGIO INTERATO (1 LIVELLO)	
AREE ASSERVITE AD USO PUBBLICO PER PARCHEGGIO E VERDE	
AREE ASSERVITE AD USO PUBBLICO PER VIABILITA'	

Area di cessione/assegnate 5000 1:5000



AREE STANDARD	
Area di cessione al Comune per verde	mq 35.160
Area parcheggi asserviti ad uso pubblico (interato lotto C)	mq 7.360
Area parcheggi e verde asserviti ad uso pubblico (area esterna lotto C)	mq 13.770
TOTALE	mq 56.290

Legenda aree standard



LEGENDA mitigazione ambientale	
Area di cessione al Comune per verde	mq 35.160
Scarpate interne ai lotti A e B	mq 15.528
Area di mitigazione lotto C	mq 4.516
	mq 55.204

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 della NTA del Documento di Piano PGT vigente all'atto dell'approvazione del Piano attuativo.

Per quanto riguarda le "destinazioni d'uso" si fa riferimento alle definizioni dell'art. 46 della NTA del Documento di Piano PGT.

La destinazione attuata all'interno ambito assegnato a Piano attuativo - in variante parziale al PGT vigente - è "area adossata e portali sottoposti a pianificazione attuativa" normata dall'art. 120 della NTA del Piano della Regione PGT "Area per attrezzature portuali di Valdarò".

La destinazione principale sono le attività economiche AE (art. 6.4 della 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 massima complessiva di mq. 2.500 di vendita all'interno del solo lotto C, oltre agli esercizi di vicinato (fino a mq.200), le medio-piccole strutture di vendita (tra 251 mq. e 600 mq.), le medio-grandi strutture di vendita (tra 601 mq. e 2.500 mq.).

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

I parametri ed indici applicabili al comparto soggetto a Piano attuativo sono definiti dall'art. 26.5 della NTA del Piano della Regione e più precisamente:

$i = 0,8 \text{ mq/mq}$
 $H \text{ max} = 15 \text{ m}$
 $Rc \text{ max} = 50\%$
 $Rv \text{ max} = 50\%$

La Superficie territoriale è di mq. 252.564 e pertanto la S.I. max realizzabile è di mq. 252.564 x 0,8 = 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:

Lotto A	
Superficie Fondaria	mq 118.480
Superficie Lotta	mq 117.800 (R = 0,97 mq/mq)
Superficie Coperta	mq 96.000 (Rc = 47,26 %)
Superficie coperta nel sottosuolo	mq 0 (Rv = 0)
Altezza massima degli edifici	mt 13,50 nel settore A1 del lotto
Destinazioni ammesse	mt 8,50 nel settore A2 del lotto AE con esclusione delle attività commerciali

Lotto B	
Superficie Fondaria	mq 54.120
Superficie Lotta	mq 53.900 (R = 0,80 mq/mq)
Superficie Coperta	mq 27.000 (Rc = 49,89%)
Superficie coperta nel sottosuolo	mq 0 (Rv = 0)
Altezza massima degli edifici	mt 13,50
Destinazioni ammesse	AE con esclusione delle attività commerciali

Lotto C	
Superficie Fondaria	mq 28.722
Superficie Lotta	mq 28.100 (R = 0,97 mq/mq)
Superficie Coperta	mq 10.000 (Rc = 34,87%)
Superficie coperta nel sottosuolo	mq 14.300 (Rv = 51 %)
Altezza massima degli edifici	mt 7,50 nel settore C1 - C3 del lotto
Destinazioni ammesse	mt 18,00 nel settore C1 del lotto AE, escluse le attività AE1, comprese le attività commerciali esercizi di vicinato e strutture medio-piccole e medio-grandi

La Superficie lorda complessiva è di mq. 201.322.
 La Superficie lorda complessiva max. ammessa è di mq. 113.000,00 (c mq. 151.538 - R = 0,8 mq/mq).
 La Superficie coperta complessiva max. ammessa è di mq. 93.000.
 La Superficie coperta nel sottosuolo complessiva max. ammessa è di mq. 14.300 (solo nel lotto C).

Le collocazioni all'interno dell'ambito assegnato a Piano attuativo dovranno rispettare i seguenti articoli della N.T.A. dell'P.G.T.:

- D8: Disposizioni sulle distanze delle costruzioni
- D9: Fasce di rispetto stradale e fasce di salvaguardia
- D10: Fasce di protezione per impianti tecnologici e infrastrutture a rete
- D11: Fasce di rispetto ortogonale
- D12: Area protezione osservatorio Gorgo
- D15: Distributori di carburante (nei casi in cui si realizzi tale attività)
- D40: Siti archeologici e aree di interesse archeologico

b) Standard

Al fine della quantificazione degli standard da corrispondere, si fa riferimento alle dotazioni definite dall'art. C3 comma 3.2 della NTA del Piano dei Servizi PGT:

- per la destinazione produttiva (AE1, AE2): 10% della S.I.
- per la destinazione direzionale ed abitativa privata (AE3, AE4): 100% della S.I.
- per la destinazione commerciale (ALB): esercizi di vicinato 100% della S.I., medio- piccole strutture di vendita 100% della S.I., medio-grandi strutture di vendita 120% della S.I., per le medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria 200% della S.I.

In tutti i casi 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. 67.500 x 10% = mq. 6.750
- Lotto B = S.I. mq. 32.500 x 10% = mq. 3.250
- Lotto C = S.I. mq. 8.000 x 100% = S.I. mq. 8.000 + 200% (*) = mq. 16.000

(*) calcolo eseguito per i lotti più piccoli tra quelli considerati.

La dotazione minima di aree pubbliche e asservite all'uso pubblico da prevedere è di mq. 28.000, di cui almeno il 50% (mq. 14.000) destinato a parcheggi.

Complessivamente le aree destinate a standard dal Piano attuativo ammontano a mq. 56.290 (c mq. 28.000) così suddivise:

- Area di cessione al Comune per verde mq. 35.160
- Aree assegnate a servizi di uso pubblico per parcheggi e verde nel lotto C mq. 21.130, di cui mq. 15.000 parcheggi (mq. 7.360 in struttura in sottosuolo) (c mq. 14.000).

c) Area di cessione per opere di urbanizzazione primaria

I soggetti urbanisti, si obbligano a cedere gratuitamente, previo frazionamento a proprio carico, le aree con le relative opere di urbanizzazione primaria del piano attuativo. Dette aree ammontano a complessive mq. 51.206 e risultano così suddivise:

- mq. 2.848 per strade di cessione alla Provincia (rotatoria su Strada Ostigliese)
- mq. 10.000 per strade da cedere al Comune (nuova strada di accesso al Porto e Fomigina e ampliamento Strada Croce)
- mq. 3.048 per raccordi ferroviari da cedere all'Autorità portuale = mq. 1.272 derivanti dalla disseminazione di un tratto della Strada San Martino e di Strada Croce
- mq. 35.160 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 (ai Lotti A e B) = mq. 15.528
- viabilità di movimentazione merci e circolazione automezzi a servizio del Porto alla quota +14,00 (nei Lotti A e B) = mq. 16.036
- viabilità nel lotto C = mq. 1.156

Le superfici sono da intendersi indicative e potranno variare in relazione all'assetto definitivo delle costruzioni all'interno dei Lotti, comunque nel rispetto dei vicini standard del Piano.

e) Parcheggi pertinenziali

In considerazione della tipologia funzionale dei fabbricati previsti nei lotti A e B (che richiedono sviluppo monodirezionale) e lo standard in abitazioni (tab. 10 Fomigina), le superfici da destinare a parcheggi pertinenziali sono calcolate nella misura di 1 mq/2 mq 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.

f) Mitigazioni ambientali

Al fine dell'inserimento ambientale della nuova opera nel contesto generale dell'ambito ricadente nel Piano del Municipio di cui è formato il territorio di Fomigina, il Piano prevede opere di mitigazione ambientale ottenute attraverso disposizioni ministeriali di aree per una superficie di mq. 55.204 (mq. 35.160 area di verde pubblico + mq. 16.468 scarpate interne ai lotti A e B + area di mitigazione lotto C mq. 4.516).

g) 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 indicati il limite di massimo ingombro delle costruzioni, la loro altezza massima distinta nei diversi lotti e nei settori all'interno dei singoli lotti.

Il decreto di movimentazione di merci paricose possono essere attuati solo previa autorizzazione ai sensi di legge. In particolare sono vietate nella fascia di 100 mt. minimo dai fabbricati residenziali esistenti lungo Strada Fomigina e Strada Croce la attività di lavorazione e deposito merce nel D.M. 50008/1984. "Escluso delle industrie risultanti da art. 16 del T.U.S".

Tutti gli interventi edilizi dovranno perseguire un corretto inserimento paesistico, prevenendo l'uso di materiali a basso impatto ambientale e di sistemi costruttivi volti al risparmio energetico e delle risorse ambientali.

L'involucro esterno degli edifici potrà essere realizzato in elementi prefabbricati in calcestruzzo, forato, metallico o altri materiali innovativi in grado di dialogare con il contesto e per garantire maggiore durata nel tempo, riduce gli interventi di manutenzione ed evita fenomeni di degrado delle superfici e escluso l'uso del trintacco.

Le superfici esterne degli edifici dovranno essere colorate in tinta unita integrate con colori tenui di richiamo degli elementi naturali nella linea dei grigi, verdi, azzurri e giallistone.

Al fine di conferire unitarietà al fronte delle costruzioni nei lotti A e B rivolte verso l'acqua dovrà essere previsto un elemento porticato a tutta altezza con valenza sia architettonica che funzionale di protezione degli accessi.

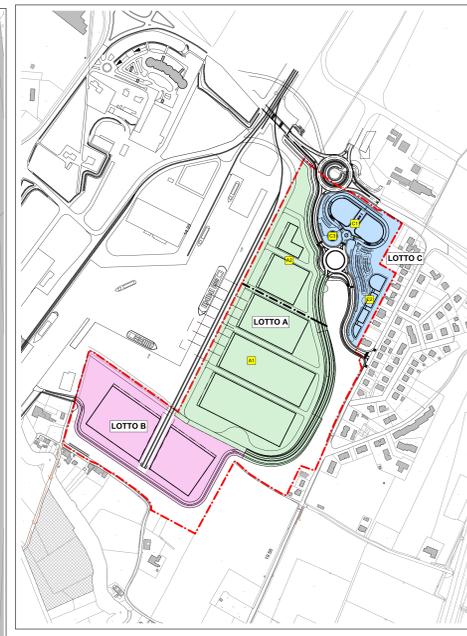
Le parastine di copertura principali indicate negli elaborati grafici dovranno essere realizzate in elementi strutturali di acciaio ed elementi di copertura in acciaio o vetro e materiali plastici trasparenti.

Le sistemazioni esterne dovranno prestare particolare attenzione alla scelta delle pavimentazioni orientandosi verso soluzioni a basso impatto ambientale e paesistico quali: sabbia colorata in pasta con resine, calcareuzzo colorato o pietre masselli autocolorati per pavimentazioni industriali.

L'ambito portuale costituito dai Lotti A e B sarà delimitato lungo il perimetro esterno con recinzione di altezza m. 2,20 realizzata in rete placcata e pali in acciaio zincato e verniciato in colore verde scuro.

Le aree private interne ai Lotti A e B potranno essere recintate con griglia metallica di altezza m. 2,00 (o maggiore in caso di esigenze particolari) in acciaio zincato e verniciato.

Non sono ammesse recinzioni di alcun genere delle aree private dei Lotti A e B prospicienti la banchina portuale pubblica per la profondità di m. 30,00; tali aree sono destinate alla viabilità interna di movimentazione merci e sono asservite all'uso pubblico.



Key plan lotti con settori

PERIMETRO DEL PIANO ATTUATIVO	
VIABILITA' PUBBLICA in progetto (sedime stradale, banchine, marciapiedi)	
AREE PRIVATE PER VIABILITA' IN AMBITO PORTUALE	
AREE PRIVATE ASSERVITE PER MOVIMENTAZIONE MERCI IN AMBITO PORTUALE	
VIABILITA' PRIVATA INDICATIVA INTERNA AI LOTTI	
AREE PRIVATE PER PARCHEGGI IN AMBITO PORTUALE	
OPERE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE: SCARPATE	
OPERE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE: AREE VERDI PUBBLICHE	
FASCIA VERDE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE (LOTTO C)	
AREE VERDI ESTERNE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE	
RACCORDO FERROVIARIO (area da cedere all'Autorità Portuale)	
AUTOSTRADA VIABILITA' ESTERNA	
RECINZIONE PORTO	
VIABILITA' ESTERNA	
LIMITE ATTIVITA' INSUBILURI (distanza min. 100m abitazioni esistenti)	
LIMITE MASSIMO INGOMBRO FABBRICATI	
SALCINA INDICATIVA DEI FABBRICATI (con indicazione dei settori)	

Legenda pe 2000 1:2000



**PORTO DI VALDARO
PIANO ATTUATIVO "VALDARO 3"**

Comune di Mantova Provincia di Mantova Regione Lombardia

Progettista: **archiLABO**

Committenti: **VALLAN INFRASTRUTTURE s.p.a.**
IMMOBILIARE G.T. s.r.l.
CAVE G.T. s.r.l.

PIANO ATTUATIVO "VALDARO 3" in variante al PGT

Titolo: **Planivolumetrico parametri urbanistici**

INTEGRAZIONI/MODIFICHE RICHIESTE IN DATA 03/12/2013 PROT. 4616
 al progetto presentato in data 04/11/2013 PROT. 42072

9.1