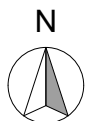


PORTO DI VALDARO PIANO ATTUATIVO "VALDARO 3"



Comune di Mantova

Provincia di Mantova

Regione Lombardia

Progettista

 archiLABO srl

direttore tecnico
Architetto Roberto Vagni
via Gaber 2b - 46100 Mantova Tel e fax 0376-380564
progetti@archilabosrl.it

Committenti

VALLAN INFRASTRUTTURE s.p.a.
Strada Marengo, 76 - Goito (MN)

IMMOBILIARE G.T. s.r.l.
Via Malpensa, 1 - 46040 Rodigo (MN)

CAVE G.T. s.r.l.
Via Malpensa, 1 - 46040 Rodigo (MN)

PIANO ATTUATIVO "VALDARO 3" in variante al PGT

Tavola oggetto

Relazione illustrativa

Tavola n°

A

Fase

**MODIFICHE IN ACCOGLIMENTO DELLE PRESCRIZIONI DEL PARERE DI COMPATIBILITA'
AMBIENTALE VAS DEL 04.08.2014 pge 31201/2014**

Rev.
PV_10.00.pln

Data
30/12/2014

Scala

Comune di Mantova

Soggetti attuatori : Immobiliare G.T. srl – Soc. Cave G.T. srl - Vallan Infrastrutture spa

PIANO ATTUATIVO ATTREZZATURE PORTUALI “VALDARO 3”

in Loc. Valdaro-Formigosa

in Variante al PGT vigente ai sensi dell’art. 14 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.

Relazione illustrativa

1 Inquadramento

1.1 Premessa

Il Piano Attuativo viene presentato dopo un lungo periodo di confronto con gli Enti interessati (Provincia, Comune, Regione) iniziato nel 2008 dai soggetti attuatori privati Immobiliare GT srl, Cave GT srl e Vallan Infrastrutture spa.

Si premette che i proprietari delle aree interessate hanno acquisito le stesse tra il 2004 ed il 2008 in periodo di vigenza del PRG (oggi sostituito dal PGT) e facendo affidamento su quelle previsioni urbanistiche, con il preciso intendimento, esaurite le attività di escavazione previste nell’Ambito estrattivo individuato dalla Provincia, di sviluppare in patnership con operatori specializzati del settore lo sviluppo del 3° lotto del Porto di Valdaro.

Dopo l’approvazione del Piano di Governo del Territorio (DCC n. 60 del 21/11/2012 vigente dal 02/01/2013) sono stati definiti i principi base dell’intervento e le problematiche da affrontare e risolvere (tenuto conto che l’ambito del Piano Attuativo è oggetto anche del Piano Regolatore Portuale di competenza della Provincia, previa intesa con il Comune – ad oggi adottato con D.C.P. n. 48 del 30/09/2014 e trasmesso alla Regione competente per l’approvazione) :

- a) nuova viabilità di accesso dalla S.P. ex SS 482 Ostigliese al Porto da est e alla frazione di Formigosa
- b) ambito portuale propriamente detto a quota + 14,00
- c) “aree di interazione” con l’abitato di Formigosa ad est e a sud
- d) interventi di mitigazione ambientale.

La proposta di Piano Attuativo è presentata in parziale variante al Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano e Piano delle Regole), come meglio descritto nei paragrafi che seguono ed è formulata tenendo conto del perimetro dell’Ambito portuale definito da Regione Lombardia con parere espresso sugli atti del PGT e riportato nel Documento di Piano (DGRL IX/4154 del 10/10/2012).

1.2 Identificazione delle aree interessate dal P.A.

Le aree interessate dall’ intervento, distinte per proprietà, sono identificate in catasto come segue:

- Soc. IMMOBILIARE G.T. srl
 - Fg. 98 mapp. 18, 51 per una superficie complessiva di mq. 99.750;
- Soc. Cave G.T. srl

- Fg. 100 mapp. 1, 3, 28, 286, 287, 288, 289, 302, 304, 306 per una superficie complessiva di mq. 70.780;

- Soc. VALLAN INFRASTRUTTURE spa

- Fg. 98 mapp. 31, 138, 311 per una superficie complessiva di mq. 76.529.

L'intervento inoltre interessa una porzione del sedime attuale della Via G. Gatti di proprietà comunale di mq. 5.319, che sarà dismesso in quanto sostituito dalla nuova viabilità prevista dal Piano Attuativo per il collegamento tra Strada Ostigliese, il nuovo accesso al Porto e Strada Formigosa; l'area pertanto sarà ceduta da parte del Comune ai soggetti attuatori in permuta della cessione da parte degli stessi delle aree di sedime della nuova strada di collegamento. Il Comune, con D.C.C. n. 89 del 28/09/2009 ha disposto la permuta e pertanto i successivi adempimenti saranno disciplinati dalle fasi attuative del Piano.

Infine è ricompresa nell'ambito soggetto a pianificazione attuativa una porzione a sud della Strada privata vicinale S. Martino, anch'essa da dismettere.

Nel tratto interessato il sedime è di proprietà dei frontisti soggetti attuatori, ma di uso pubblico e la strada è classificata "F1 – Strada vicinale" nella planimetria allegata alla D.G.C. n. 162 del 04/09/2012. Contestualmente all'approvazione del Piano Attuativo, il Comune provvede alla de-classificazione stradale.

Nel tratto di strada a confine con la futura banchina portuale a sud (area di proprietà dell'Autorità Portuale) esterna dal perimetro del P.A. i soggetti attuatori cederanno gratuitamente la quota parte del sedime dismesso all'Autorità portuale, coordinandosi con la stessa per l'esecuzione dei lavori di sbancamento lungo il confine.

La superficie territoriale complessiva dell'ambito soggetto a Piano Attuativo è di mq. 252.564.

1.3 Stato di fatto delle aree interessate dal P.A.

Parte delle aree di proprietà Immobiliare G.T. srl e Vallan Infrastrutture spa è interessata dall'ambito estrattivo per opere pubbliche ATE Pg2 Valdaro approvato dalla Provincia con determina dirigenziale n. 2728 del 29/10/2004. Qui sono state autorizzate dalla Provincia di Mantova n. 4 cave : Valdaro 1 su area Vallan Infrastrutture spa; Valdaro 2, Valdaro 3 e Valdaro 4 bis su area Immobiliare G.T. srl). L'ambito è stato dichiarato esaurito dalla Provincia.

Dopo l'approvazione del Piano attuativo saranno definite tra i soggetti attuatori e gli enti (Comune, Province e Parco del Mincio) le modalità di chiusura delle pratiche autorizzative suddette ed i connessi adempimenti di ripristino ambientale e/o altro, nel rispetto delle norme vigenti.

La porzione di area di proprietà Vallan Infrastrutture spa ad est della Cava Valdaro 1 è stata oggetto di sbancamento in forza di titolo abilitativo "Provvedimento autorizzativo unico del 22/07/2005 p.g. 28195/2005 – Permesso di costruire n. 135/2004 del 08/08/2005" rilasciato per la realizzazione di un piazzale provvisorio alla quota + 16,00; il permesso di costruire è scaduto in data 10 ottobre 2008; le opere sono state realizzate parzialmente ed in particolare non è stato eseguito lo sbancamento in prossimità della Via G. Gatti.

Anche per questa pratica dopo l'approvazione del Piano attuativo saranno definite le modalità di chiusura ed i connessi adempimenti di ripristino ambientale e/o altro, nel rispetto delle norme vigenti.

La planimetria quotata dello stato attuale – con i relativi profili – riassume la situazione di tutta la zona e riporta :

- il perimetro del Porto come definito da Regione Lombardia e riportato nella cartografia di PGT Documento di Piano del Comune di Mantova;
- l'Ambito ATE Pg2 e le Cave Valdaro 1, Valdaro 2, Valdaro 3 e Valdaro 4 bis;

- l'area dove è stato realizzato il piazzale provvisorio da Vallan Infrastrutture spa;
- il sedime dell'attuale Via G. Gatti da cedere da parte del Comune di Mantova ai soggetti attuatori in permuta della cessione da parte delle sopraccitate ditte delle aree di sedime della nuova strada di collegamento tra la Strada Provinciale Ostigliese e Strada Formigosa;
- l'assetto di progetto del cantiere SOGEMI (attualmente interrotto) su area in concessione;
- le aree pubbliche esterne all'intervento comprese tra la proprietà dei soggetti attuatori ed il bacino d'acqua.

1.4 Pianificazione territoriale sovra-ordinata

Le aree del Piano Attuativo sono ricomprese nell'Ambito portuale definito da Regione Lombardia nel parere espresso sugli atti del PGT e riportato nel Documento di Piano (DGRL IX/4154 del 10/10/2012).

Le aree ricadono entro il Parco del Mincio.

Esse sono per la quasi totalità classificate "Zona di iniziativa comunale orientata" dal Piano Territoriale di Coordinamento e normate dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione, dove sostanzialmente si rimanda agli strumenti urbanistici comunali.

Una piccola porzione di area al confine sud-est dell'ambito di pianificazione (Fg. 100 Mapp. 306) ricade in "Zona destinata all'attività agricola". Tuttavia, poiché tale porzione è ricompresa nell'ambito portuale definito da Regione Lombardia, si applicano le disposizioni dell'art. 37 c.1 delle NTA del PTC.

Il Parco del Mincio ha espresso nel merito il parere di compatibilità del Piano attuativo al PTC.

Le aree ricomprese nel Piano attuativo ricadono all'interno dell'ambito da assoggettare a Piano Regolatore Portuale ai sensi della L.R. 30/2006 come definito da Regione Lombardia e recepito dal vigente PGT – Documento di Piano.

La Provincia di Mantova ha elaborato il Piano Regolatore Portuale, che è stato adottato con D.C.P. n. 48 del 30/09/2014 e trasmesso alla Regione, alla quale spetta l'approvazione definitiva; la stessa Provincia, in merito agli elaborati del Piano attuativo, deve esprimere parere ai sensi dell'art. 13 c.5 della LR 12/2005 per la compatibilità con il PTCP, in quanto trattasi di Piano attuativo in Variante al PGT.

2 Destinazioni urbanistiche del P.G.T. vigente

Le aree d'intervento sono ricomprese dal PGT – Documento di Piano entro il perimetro dell'Ambito portuale di Valdarò.

Le aree sono così individuate dal P.G.T. – Piano delle Regole:

- per la gran parte come "Aree per attrezzature portuali di Valdarò – Aree logistiche e portuali soggette a pianificazione attuativa" normate dall'art. D26 delle N.T.A.;
- per una ridotta parte ad est in fregio a Strada Formigosa come "Aree per attività economiche" normate dall'art. D20 delle N.T.A.;
- per una parte a sud in fregio a Stradello Croce come "Aree agricole di valenza paesaggistica" normate dall'art. D29 delle N.T.A..

Nel Piano dei Servizi la parte a sud è ricompresa nella Rete ecologica comunale come "Aree agricole di valenza paesaggistica" e nel Sistema dei Servizi come "Area rurale e naturale di valenza paesaggistica ed ecologica".

3 Motivazioni della proposta del piano attuativo in variante

A seguito delle modifiche alla pianificazione previgente (PRG) introdotte in fase di approvazione del PGT, si intendono proporre con il Piano Attuativo alcune varianti non sostanziali, ritenute dai soggetti attuatori indispensabili per garantire le migliori condizioni per il concretizzarsi di un progetto strategico e cioè:

- a) disponibilità dei maggiori spazi possibili, considerata la collocazione dell'infrastruttura portuale ed i vincoli esistenti ad est e a sud;
- b) viabilità di accesso adeguata sia per il Porto che per l'abitato di Formigosa;
- c) mix funzionale adeguato che consenta di valorizzare le potenzialità specifiche dell'infrastruttura e nel contempo di estenderne la polarità;
- d) definire il rapporto della grande infrastruttura con il contesto dell'abitato di Formigosa in modo integrato e non conflittuale, con le opportune opere di mitigazione.

Il Porto di Valdaro è definito obiettivo strategico sia negli atti del PGT che negli atti di programmazione condivisa degli enti locali ed i soggetti attuatori intendono inserirsi nel modo più efficace in questo quadro con la loro iniziativa imprenditoriale, per realizzare una infrastruttura adeguata e di ampio respiro adatta a sviluppare tutte le potenzialità.

Le modifiche agli atti del PGT approvato proposte nel Piano Attuativo in variante sono descritte nei capitoli che seguono.

3.1 punto a)

Il Piano estende la destinazione portuale a sud fino allo Stradello Croce, pur con ampia fascia verde di filtro, come disponeva il previgente PRG e riconfermato dalla Regione in sede di esame del PGT.

Il PGT vigente ha previsto di ridurre l'area portuale disegnata dai precedenti strumenti di pianificazione e programmazione comunale, provinciale e regionale, destinando una porzione significativa a sud del 3° lotto del porto (circa 40.000 mq) ad "aree agricole di valenza paesaggistica", da mantenere in quota campagna attuale.

Il Piano Attuativo assume pertanto il perimetro portuale prescritto da Regione Lombardia, estendendo a sud l'ambito da sottoporre a PA e destinando tale estensione in piccola parte ad area portuale (porzione nell'angolo sud-est) e per la maggior parte per mitigazione ambientale (porzione a sud parallela a Stradello Croce fino all'argine della cava dismessa esistente).

Da segnalare anche che una porzione del PA oggetto di variante – nell'angolo sud-est - ricade in "zona destinata all'attività agricola" del PTC del Parco del Mincio. Nel merito il PA richiama l'art 37 delle NTA del PTC *Infrastrutture e impianti tecnologici* che al comma 1 così recita: "La localizzazione di nuove infrastrutture viarie, ferroviarie, relative alla navigazione e ai servizi pubblici sul territorio del parco è demandata al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Mantova, e successivi provvedimenti attuativi". Di conseguenza la riclassificazione di tale porzione di area è consentita senza che comporti variante al PTC del Parco; nel merito è stato acquisito il parere di compatibilità dell'Ente.

L'area di mitigazione a sud, che il Piano attuativo proposto prevede per la profondità di ml.70 circa in piano ed ulteriori ml. 12,50 in scarpata (suddivisa in parte da cedere al Comune per profondità di m. 25,00 circa lungo lo Stradello Croce ed in parte di proprietà privata), garantisce un'adeguata separazione tra le aree portuali e quelle agricole e naturali circostanti, realizzando una efficace barriera verde in sommità e sulle scarpate.

Il Piano inoltre estende la destinazione portuale verso est (Strada Formigosa); qui il PGT vigente prevede la classificazione in "Aree per attività economiche" per una superficie di mq. 11.800 circa e pertanto la variazione proposta interviene a conferire unitarietà alla pianificazione dell'ambito. L'eliminazione del comparto per attività economiche previsto dal PGT in fregio a Strada Formigosa è stata sollecitata anche dall'ASL.

Il Piano pertanto ricomprende la zona e ne prevede la trasformazione del sedime in “aree per mitigazione ambientale” a garanzia di una più efficace separazione con l’abitato di Formigosa.

3.2 punto b)

La nuova viabilità di Piano prevede la dismissione dell’esistente Via G. Gatti e la realizzazione di un tratto stradale di collegamento tra Strada Ostigliese e Strada Formigosa, ad andamento sinuoso, interrotto da una rotatoria intermedia dalla quale si stacca la strada di accesso al Porto che scende da quota + 20,60 a quota 14,00.

Il nuovo tratto di cui sopra si diramerà dalla grande rotatoria lungo Strada Ostigliese – la cui realizzazione è di competenza del PIP Valdaro spa - che consentirà un accesso adeguato anche al comparto per attività economiche a nord.

L’articolazione del tratto stradale è stata condivisa con il Comune e la Provincia e, rispetto ad altre opzioni, è giustificata dalla necessità di ridurre l’occupazione di aree prossime al bacino d’acqua e garantire adeguata distanza dalle aree residenziali di Formigosa (in particolare per il tratto stradale in discesa al Porto).

3.3 punto c)

La nuova viabilità definisce un lotto di terreno a quota campagna attuale delimitato da Strada Ostigliese e dalla parte nord dell’abitato di Formigosa, che acquisisce per la sua posizione un ruolo di cerniera. Pertanto il Piano intende accentuarne la polarità, inserendo funzioni direzionali e commerciali con medie strutture di vendita per una superficie di vendita max. complessiva di mq. 2.500. Queste ultime non sono previste nel comparto dal PGT vigente, mentre lo sono nel vastissimo comparto Olmo Lungo sul fronte stradale opposto della Strada Ostigliese e pertanto l’individuazione, peraltro in misura limitata, risulta logica e giustificata da omogeneità di trattamento di aree in tutto simili per caratteristiche ed ubicazione lungo l’asse viario primario della Strada Ostigliese. Le nuove strutture commerciali inoltre potranno offrire agli abitanti di Formigosa un servizio oggi assente.

3.4 punto d)

Infine il Piano prevede una fascia a verde di mitigazione lungo tutto il perimetro est e sud del comparto, modulata secondo le esigenze :

- a nord una fascia di larghezza variabile su aree privata con funzione di filtro rispetto all’edificato prevalentemente residenziale adiacente;
- nella parte centrale una zona molto ampia, che sarà fittamente piantumata e destinata a parco pubblico con percorsi ciclo-pedonali; ad essa si aggiunge una scarpata piantumata di raccordo tra la quota campagna e la quota porto, anch’essa piantumata, di larghezza m. 12,50; in questo modo è garantita una distanza superiore a m. 100,00 tra il fronte delle residenze sul lato est di Strada Formigosa e le aree logistiche portuali;
- a sud, da Strada San Martino a Stradello Croce, una fascia verde – parte da cedere al Comune e parte di proprietà privata - in piano campagna attuale ed una scarpata piantumata di raccordo tra la quota campagna e la quota porto anch’essa piantumata di larghezza m. 12,50 aggiuntivi; quest’ultimo tratto consentirà un efficace filtro tra il porto e le aree di pregio paesaggistico tra lo Stradello Croce ed il Canale navigabile, fino al Mincio; sempre in questa zona il percorso ciclopedonale previsto consentirà di rendere più accessibile e fruibile il Bosco Scarpata Formigosa recentemente allestito dalla Provincia quale opera compensativa del Porto - 1° e 2° lotto.

In sintesi, la pianificazione dell’ambito così come è stata proposta risolve in modo unitario e completo lo sviluppo di tutta l’area portuale orientale, sia per quanto riguarda le destinazioni funzionali alle attività portuali logistiche e di trasporto, sia per la puntuale individuazione degli interventi infrastrutturali e di mitigazione ambientale.

3.5 Verifica del rispetto della L.R. n. 31 del 28/11/2014 “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”

L'art. 5 c.4 della recente LR 31/2014 prevede che, nel regime transitorio, in pendenza delle modifiche da introdurre agli strumenti di pianificazione PTR , PTCP e del PGT per adeguarli alle disposizioni della legge stessa, *“i comuni possono approvare unicamente varianti del PGT e piani attuativi in Variante al PGT che non comportino nuovo consumo di suolo, diretti alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione, esclusi gli ampliamenti di attività economiche già esistenti, nonché quelle finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale.”*

La stessa Legge definisce all'art. 2 c.1 lett. c) - il “ consumo di suolo: la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovracomunali: il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile;”

All'art. 2 c. 1 lett. d) la LR definisce il “bilancio ecologico del suolo”.

E' stato già illustrato nei paragrafi precedenti come il Piano Attuativo in Variante :

- interviene a modificare le previsioni del PGT vigente nella zona ad est del comparto in fregio a Strada Formigosa eliminando la previsione del PGT vigente di “aree per attività economiche – art. D20 “ di mq. 11.800, sostituendola con un amplissima area verde di mitigazione (parco urbano territoriale);
- nella zona sud del comparto le previsioni del PGT vigente vengono modificate estendendo l'ambito portuale rispetto allo stesso PGT, ma in conformità alle previsioni del PTCP provinciale e nel rispetto del perimetro dell'Ambito portuale definito da Regione Lombardia con parere espresso sugli atti del PGT e riportato nel Documento di Piano (DGRL IX/4154 del 10/10/2012); tale opzione risulta indicata anche nel Piano Regolatore Portuale adottato dalla Provincia e trasmesso alla Regione per l'approvazione definitiva.

Peraltro le aree incluse nell'estensione in variante ed attualmente classificate dal PGT vigente “Aree agricole di valenza paesaggistica” sono destinate per la gran parte a verde di mitigazione ambientale, fatta salva una ridotta superficie al confine sud-est dell'ambito di PA di mq.6.191 circa che viene destinata ad “Aree per attrezzature portuali di Valdaro – Aree logistiche e portuali”; tale previsione è ampiamente compensata dalla dismissione della superficie di mq. 11.800 destinata dal PGT vigente ad attività economiche in fregio a Strada Formigosa già descritta.

Non vi è dubbio che ricorrano le condizioni di “contesto” descritte nell'art. 5 c. 4 della LR, in quanto le varianti proposte sono dirette ”.....*alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione, , nonché quelle finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale.”*

Pertanto, viste le definizioni richiamate, si procede alla verifica che la superficie urbanizzata/urbanizzabile prevista dallo strumento urbanistico vigente non sia inferiore alla superficie urbanizzata/urbanizzabile prevista dalla Piano in variante; la verifica è effettuata considerando gli ambiti di variante ed escludendo dal conteggio le aree destinate alla realizzazione di “*parchi urbani territoriali*” , come prevede l'art. 2 c. 1 lett. c) della LR.

Strumenti urbanistici	Aree di verifica	Superfici	Totale
PGT vigente	Aree logistiche e portuali soggette a pianificazione attuativa (art. D26)	Mq. 205.000	Mq. 216.800
	Aree per attività economiche (art. D20)	Mq. 11.800	
Piano attuativo in Variante al PGT	Aree logistiche e portuali soggette a pianificazione attuativa (art. D26)	Mq. 252.564	Mq. 207.414
	Aree destinate a parco urbano territoriale	- Mq. 45.150	

Si conclude pertanto che , poiché il bilancio ecologico del suolo è più favorevole per il Piano Attuativo in Variante , esso non comporta nuovo consumo di suolo.

4 Previsioni del piano attuativo in variante al Pgt

Il Piano dunque ha per oggetto il completamento del Porto di Valdaro - di cui sono stati realizzati per iniziativa pubblica il Lotto 1 e 2 nella zona ovest del compendio - e la definizione del rapporto tra l'infrastruttura e l'abitato esistente di Formigosa.

L'area d'intervento interessa un vasto ambito compreso tra:

- a nord la Strada Ostigliese
- a est il centro abitato di Formigosa
- a sud Stradello Croce ed altre proprietà circostanti il cimitero di Formigosa in zona agricola
- a sud-ovest il cantiere navale Sogemi – attualmente interrotto (area pubblica in concessione)
- a ovest il Porto di Valdaro (Lotto 1 e 2).

L'intervento prevede la realizzazione di una nuova viabilità di accesso al Porto ed al centro abitato di Formigosa – in sostituzione dell'attuale Via G. Gatti - e la realizzazione del cd. 3° Lotto del Porto di Valdaro, che comprende tutte le nuove opere infrastrutturali ad est e sud del bacino d'acqua.

Preliminarmente il Piano prevede l'asportazione di materiale residuo rispetto all'attività di escavazione effettuata nell' Ambito estrattivo PG2 (già individuato nella zona da parte della Provincia) e nelle aree limitrofe, al fine di portare la quota finale dei piazzali a +14,00 m. fissata dagli strumenti di programmazione dell'attività portuale redatti dalla Provincia (quota pelo acqua + 12,50).

Nella zona sud dell'area d'intervento è presente un'area già interessata in passato da attività di escavazione avvenuta anche a quota inferiore rispetto alla falda, dove si è creato un laghetto; contestualmente allo sbancamento si procederà al riempimento ed alla colmatatura dello specchio d'acqua fino alla quota idonea alla sistemazione finale, utilizzando il materiale inerte prelevato in loco.

Le aree portuali a quota + 14,00 resteranno di proprietà privata per le parti destinate alle attività logistiche, mentre la viabilità di accesso e di collegamento con la banchina saranno di proprietà pubblica.

Il Piano attuativo interviene in Variante al PGT (Documento di Piano - Piano delle Regole – Piano dei Servizi) ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i. a modificare parzialmente la destinazione d'uso delle aree.

Si prevede in particolare di ampliare la destinazione principale “*Aree per attrezzature portuali di Valdaro – Aree logistiche e portuali soggette a pianificazione attuativa*” normate dall’art. D26 delle N.T.A. del PdR, estendendola ad est (peraltro con destinazione compatibile anche nel PGT vigente “*Aree per attività economiche*” normate dall’art. D20 delle N.T.A. del PdR) e a sud (“*Aree agricole di valenza paesaggistica*” normate dall’art. D29 delle N.T.A. del PdR).

Le aree di cui sopra ricadono per la gran parte nel perimetro dell’ambito portuale definito dalla Regione Lombardia, con una modesta estensione del suddetto perimetro verso est fino a Strada Formigosa.

In riferimento al Piano dei Servizi, il Piano attuativo interviene per stralciare una parte di area a sud dalla Rete ecologica comunale - “*Aree agricole di valenza paesaggistica*” e dal Sistema dei Servizi - “*Area rurale e naturale di valenza paesaggistica ed ecologica*”.

Per quanto riguarda i “*parametri e indici urbanistici*” si fa riferimento a definizioni, applicazioni ed effetti dell’art. A5 delle 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. A6 delle NTA del Documento di Piano PGT.

La destinazione attribuita all’intero ambito assoggettato a Piano attuativo – in variante parziale al PGT vigente – è “*aree logistiche e portuali soggette a pianificazione attuativa*” normate dall’Art. D26 delle NTA del Piano delle Regole PGT “*Aree per attrezzature portuali di Valdaro*”.

Nei Lotti A e B la categoria principale ammessa è AE1 Produttiva – Industriale/Artigianale; è ammessa inoltre la categoria AE 3 – Direzionale nella percentuale max. del 5% della S.I. (art. 6.4 delle NTA del Documento di Piano).

Nel Lotto C sono ammesse (art. 6.4 delle NTA del Documento di Piano):

- la categoria AE 2 - Artigianato di Servizio
- la categoria AE 3 – Direzionale
- la categoria AE 4 – Attrezzature private
- la categoria AE 5 - Attività commerciali per una superficie max complessiva di mq. 2.500 di vendita; oltre agli esercizi di vicinato (fino a mq.250), 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.), anche organizzate in forma unitaria di Parco commerciale
- la categoria S - Servizi

I parametri edilizi applicabili al comparto soggetto a Piano attuativo sono definiti dall’Art. 26.5 delle NTA del Piano delle Regole e più precisamente:

- $I_t = 0,6 \text{ mq/mq}$
- $H_{\text{max}} = 15 \text{ m.}$
- $R_c \text{ max} = 50\%$
- $R_o \text{ max} = 50\%$

La Superficie territoriale è di mq. 252.564 e pertanto la S.I. max realizzabile è di mq. $252.564 \times 0,6 = \text{mq. } 151.538$.

Il Piano attuativo individua n. 3 Lotti d’intervento :

- Lotti A e B in ambito portuale a quota + 14,00
- Lotto C in area di interazione con l’abitato di Formigosa.

Ai suddetti lotti sono assegnati i seguenti indici e parametri urbanistici, nel rispetto dei limiti massimi complessivi definiti nel comma precedente:

Lotto A

Superficie Fondiaria	mq	93.523	
Superficie Lorda	mq	65.000	(If = 0,70 mq/mq)
Superficie Coperta	mq	46.760	(Rc = 49,99 %)
Superficie occupata nel sottosuolo	mq	0	(Ro = 0)
Altezza massima degli edifici	mt mt.	13,50 6,50	nel settore A1 del lotto nel settore A2 del lotto
Destinazioni ammesse			AE 1 ; AE 3 (nel limite max. del 5% della S.I.)

Lotto B

Superficie Fondiaria	mq	57.083	
Superficie Lorda	mq	32.400	(If = 0,57 mq/mq)
Superficie Coperta	mq	21.000	(Rc= 36,79%)
Superficie occupata nel sottosuolo	mq	0	(Ro = 0)
Altezza massima degli edifici	mt	13,50	
Destinazioni ammesse			AE 1; AE 3 (nel limite max. del 5% della S.I.)

Lotto C

Superficie Fondiaria	mq	28.722	
Superficie Lorda	mq	13.000	(If = 0,45 mq/mq)
Superficie Coperta	mq	10.000	(Rc = 34,82%)
Superficie occupata nel sottosuolo	mq	14.360	(Ro = 50 %)
Altezza massima degli edifici	mt mt	7,50 15,00	nei settori C1 – C2 del lotto nel settore C3 del lotto
Destinazioni ammesse			AE 2; AE 3; AE 4; AE 5 (per una superficie max complessiva di mq. 2.500 di vendita; oltre agli esercizi di vicinato (fino a mq.250), 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.), anche organizzate in forma unitaria di Parco commerciale); S

La Superficie fondiaria complessiva è di mq. 143.245,00.

La Superficie lorda complessiva è di mq. 110.400,00 (< mq. 151.538 – It = 0,44 mq/mq).

La Superficie coperta complessiva è di mq. 77.760 (Rc =50%)

La Superficie occupata nel sottosuolo complessiva è di mq. 14.360 (solo nel Lotto C)

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

- 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 cimiteriale
- D12 : Aree protezione osservatorio Gorgo
- D35 : Distributori di carburante (nel caso si realizzi tale attività)
- D40 : Siti archeologici e aree di interesse archeologico

La distanza tra fabbricati nei lotti A e B sarà di m. 15,00 min., in modo da assicurare coni di visuale libera verso il bacino del porto e comunque dovranno essere rispettate le prescrizioni che verranno impartite dagli Enti in sede di rilascio degli atti abilitativi.

In considerazione delle dimensioni territoriali dell'ambito del PA e delle conseguenti complessità nell'attuazione, l'attuazione viene suddivisa in due sub-comparti indipendenti e funzionali, individuati nella Tav. 8.1 e meglio descritti nel paragrafo 10.3 della presente Relazione

Il Sub-comparto 1 comprende la viabilità e le opere di urbanizzazioni pubbliche, le aree verdi a standard e di mitigazione ambientale ed i lotti A e B.

Il sub-comparto 2 comprende il lotto C con le urbanizzazioni connesse in regime di asservimento all'uso pubblico.

5 Standard

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

- per la destinazione produttiva (AE1 ; AE2) : 10% della S.I.
- per la destinazione direzionale ed attrezzature private (AE3; AE4) : 100% della S.I.
- per la destinazione commerciale (AE5) : esercizi di vicinato 100% della S.I.; medio- piccole strutture di vendita 100% della S.I.; medio-grandi strutture di vendita 130% della S.I.; per le medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria 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. 65.000, di cui (mq.61.750 x 10%) + (mq. 3,250 x100%) = mq. 9.425
- Lotto B = S.I. mq. 32.400, di cui (mq.30.780 x 10%) + (mq. 1.620 x 100%) = mq. 4.698
- 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.32.123, di cui almeno il 50% derivante dalla destinazione commerciale (mq. 5.000) destinata a parcheggi.

Complessivamente le aree destinate a standard dal Piano attuativo assommano a mq. 50.155 (> mq. 32.123) così suddivise :

- Aree di cessione al Comune per verde mq. 45.150
- Aree assoggettate a servitù di uso pubblico per parcheggi nel Lotto C: mq. 5.005,00.

Rispetto alla suddivisione nei due Sub-comparti di attuazione del PA risulta quanto segue:

- Sub-comparto 1: standard minimo di competenza mq. 14.123; standard di cessione mq. 45.150
- Sub-comparto 2: standard minimo di competenza mq. 18.000, standard di asservimento all'uso pubblico mq. 5.005.

Dato atto che le cessioni previste per l'attuazione del Sub-comparto 1 avvengono in eccesso , ma anche per soddisfare lo standard del Sub-comparto 2, esse si intenderanno acquisite dal Comune indipendentemente dall'attuazione dello stesso Sub-comparto 2.

Le aree destinate a verde saranno piantumate con le essenze arboree ed arbustive e con modalità indicate nello specifico elaborato del Piano. Tali spazi oltre ad essere fruibili avranno una funzione di mitigazione visiva e di barriera per trattenere polveri e rumore.

Le aree standard per verde saranno cedute al Comune, che assumerà l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le aree destinate a parcheggio nel Lotto C, asservite all'uso pubblico con atto di vincolo registrato a cura e spese dei soggetti attuatori privati, resteranno di proprietà privata e pertanto sarà a totale carico dei soggetti attuatori la loro manutenzione ordinaria e straordinaria.

6 Aree ed Opere di urbanizzazione di cessione

Le opere di urbanizzazione pubbliche, come definite negli elaborati grafici e descritte nella relazione tecnica specifica, riguardano :

- la nuova viabilità di accesso al Porto e Formigosa da Strada Ostigliese (esclusa la rotatoria su Strada Ostigliese) ;
- le opere accessorie in Strada Formigosa e Strada San Martino (marciapiede e pista ciclabile);
- la viabilità di accesso al Porto dalla strada pubblica fino alla quota + 14,00 e viabilità di servizio alla banchina portuale alla quota + 14,00;
- la sistemazione del tratto finale dello Stradello Croce;
- le opere a verde di mitigazione ambientale, compresi i percorsi ciclopedonali e le opere di arredo;
- reti e servizi tecnologici in superficie e sottosuolo.

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. 70.283 e risultano così suddivise:

- mq. 10.052 per nuova strada di accesso al Porto e Formigosa ed opere accessorie (completamento marciapiede lato ovest Strada Formigosa e ampliamento Stradello Croce);
- mq. 15.081 per viabilità di accesso al porto dalla strada pubblica e viabilità di servizio alla banchina portuale;
- mq. 45.150 per verde.

I soggetti attuatori si obbligano inoltre a cedere gratuitamente le seguenti aree :

- mq. 2.948 per sedime della rotatoria su Strada Ostigliese
- mq. 1.272 per area portuale pubblica derivanti da dismissione di tratti della Strada San Martino e di Stradello Croce (da cedere all'Autorità Portuale).

La nuova viabilità di accesso al Porto e Formigosa da Strada Ostigliese – che sostituirà l'attuale Via G. Gatti - sarà costituita da:

- a) una grande rotatoria lungo Strada Ostigliese che darà accessibilità adeguata anche alle aree a nord per attività economiche (la cui realizzazione è di competenza del PIP Valdaro spa e per la quale i soggetti attuatori cederanno gratuitamente la parte di sedime di proprietà);
- b) un tratto stradale a quota di campagna attuale + 20,60 circa,
- c) una seconda rotatoria dalla quale si diramerà il nuovo accesso al Porto;
- d) un tratto stradale a quota di campagna attuale + 20,60 circa fino a ricongiungersi con Strada Formigosa.

A fianco della sede carrabile sarà realizzata una pista ciclabile di raccordo con i tratti esistenti lungo Strada Ostigliese ed in Strada Formigosa, con sottopasso in corrispondenza della strada di accesso al Porto (salvo diversa soluzione elaborata ed approvata in sede di permesso di costruire).

La viabilità di servizio dell'area portuale propriamente detta sarà costituita da:

- a) un tratto stradale ad est di raccordo tra la rotatoria intermedia lungo la nuova viabilità da Strada Ostigliese a Strada Formigosa (da quota + 20,60circa a quota + 14,00 circa)
- b) un tratto stradale a sud a quota + 14,00 circa fino alla banchina pubblica
- c) un tratto stradale che costeggerà tutta la banchina pubblica da sud verso nord a quota + 14,00, fino a raccordarsi con il piazzale del porto esistente ad ovest.

Lungo il confine sud dell'ambito d'intervento i soggetti attuatori provvederanno alla sistemazione di Stradello Croce, con allargamento della sezione stradale e creazione di uno spazio di parcheggio. Nel tratto terminale a sud-ovest (a fondo cieco in conseguenza della soppressione del tratto fino all'incrocio con Strada Formigosa della Strada San Martino per l'interferenza con l'ambito portuale) sarà realizzata una piazzola di ritorno.

Sono previste inoltre dal Piano altre opere minori e cioè il prolungamento del marciapiede esistente lungo il lato est di Strada Formigosa e la dismissione dal transito carrabile del tratto monco di Strada San Martino, che sarà trasformato in percorso ciclo-pedonale e raccordato con attraversamento al percorso esistente sul lato opposto di Strada Formigosa.

Le caratteristiche tecniche delle opere sono descritte negli specifici elaborati del Piano.

I soggetti attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle reti dei sottoservizi nonché degli allacciamenti degli edifici in progetto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio ecc.) delle infrastrutture a rete.

Il sedime dell'attuale Via G. Gatti indicato negli elaborati grafici del Piano attuativo sarà dismesso e sostituito dalla nuova strada in progetto per il collegamento tra Strada Ostigliese, il nuovo accesso al Porto e Strada Formigosa. Sulla base degli accordi convenzionali di attuazione del PA ed in esecuzione della D.C.C. n. 89 del 28/09/2009 , l'area sarà ceduta da parte del Comune ai soggetti attuatori .

Nella zona a sud dell'area d'intervento interessata dalle attrezzature portuali il Piano attuativo prevede l'eliminazione di un tratto dello Stradello Croce/ Strada San Martino indicato negli elaborati grafici del Piano attuativo, attualmente di proprietà privata dei frontisti ma di uso pubblico e così classificato "F1 – Strada vicinale" nella planimetria allegata alla D.G.C. n. 162 del 04/09/2012. Il Comune con l'approvazione del Piano attuativo provvede al declassamento e cancellazione dalla rete stradale comunale.

Nel tratto fronteggiante la banchina pubblica a sud, l'intero sedime della strada soppressa resterà di proprietà pubblica (Autorità portuale), compresa la metà che fronteggia le aree di proprietà dei soggetti attuatori.

Il tratto intermedio interno al perimetro del Piano attuativo diverrà invece di proprietà dei soggetti attuatori in quanto frontisti da ambo i lati.

Di conseguenza, l'accesso pedonale e carrabile degli automezzi all'area logistica portuale concessa alla Soc. Sogemi al confine sud-ovest avverrà dalla banchina pubblica in corso di realizzazione.

7 Opere di urbanizzazione su aree private asservite all'uso pubblico

Il Piano prevede, all'interno del lotto C, opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi su aree di proprietà privata a cura e spese esclusive dei soggetti attuatori ed asservire all'uso pubblico.

Tali opere sono:

- viabilità di accesso dalla strada pubblica = mq. 863
- parcheggi = mq. 5.005
- reti e servizi tecnologici in superficie e sottosuolo

Le superfici sono da intendersi indicative e potranno variare in relazione all'assetto definitivo delle costruzioni all'interno del Lotto, comunque nel rispetto dei vincoli stabiliti dal Piano.

Le caratteristiche delle opere in superficie e dei sottoservizi sono descritte negli specifici elaborati del Piano.

I soggetti attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle reti dei sottoservizi nonché degli allacciamenti degli edifici in progetto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio ecc.) delle infrastrutture a rete.

8 Caratteristiche degli edifici e delle aree di pertinenza

Il Piano prevede alcune caratteristiche generali a cui i successivi progetti definitivi dovranno attenersi.

Il progetto planivolumetrico del Piano attuativo riporta all'interno delle aree destinate alle costruzioni il limite di massimo ingombro e le sagome indicative dei fabbricati previsti; sono da intendersi vincolanti il limite di massimo ingombro delle costruzioni, la loro altezza massima distinta nei diversi lotti e nei settori all'interno dei singoli lotti.

Lungo la viabilità pubblica in ambito portuale è prevista una fascia di arretramento edificatorio su proprietà privata per garantire condizioni ottimali di funzionalità nella movimentazione delle merci.

Tutti gli interventi edilizi dovranno perseguire un corretto inserimento paesistico, prevedendo 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, fibrocemento, metallici o altri materiali innovativi in grado di dialogare con il contesto; per garantire maggiore durata nel tempo, ridurre gli interventi di manutenzione ed evitare fenomeni di degrado delle superfici è escluso l'uso dell'intonaco.

Le superfici esterne degli edifici dovranno essere colorate in pasta ovvero tinteggiate con colori tenui di richiamo degli elementi naturali nelle tinte dei grigi, verdi, azzurri e giallo/marrone.

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 caratteristiche di dettaglio di tale elemento saranno definite in accordo con gli enti competenti nell'ambito dei progetti da presentare per l'ottenimento degli atti abilitativi.

Le pensiline di copertura principali - rappresentate in termini di massima e puramente indicativi negli elaborati grafici - di connessione tra gli edifici ed il bacino d'acqua portuale, dovranno essere realizzate in elementi strutturali di acciaio ed elementi di copertura in acciaio e/o vetro o materiali plastici trasparenti.

Le sistemazioni esterne dovranno prestare particolare attenzione alla scelta delle pavimentazioni orientandosi verso soluzioni a basso impatto ambientale e paesistico quali:

asfalto colorato in pasta con resine; calcestruzzo colorato in pasta; masselli autobloccanti per pavimentazioni industriali.

9 Mitigazione e sostenibilità ambientale

Ai fini dell'inserimento ambientale delle nuove opere nel contesto generale dell'ambito ricadente nel Parco del Mincio e di un corretto rapporto con l'abitato di Formigosa, il Piano prevede opere di mitigazione ambientale ottenuta attraverso sistemazioni naturalistiche 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 + area di mitigazione lotto C mq. 4.516 e lotto B mq. 12.618).

Le modalità di realizzazione delle opere sono specificate nella relazione e negli elaborati grafici specifici del Piano.

All'interno della fascia verde pubblica di mitigazione sul fronte di Strada Formigosa e nella parte sud dell'ambito d'intervento saranno realizzati percorsi ciclo-pedonali naturalistici di raccordo tra la ciclabile in Strada Formigosa e Stradello Croce, fino a raggiungere l'area del Bosco Scarpata Formigosa lungo il Canale Navigabile Fissero.

Sono individuati i criteri di sostenibilità che dovranno essere applicati - oltre a quanto già obbligatorio per disposizioni di legge - nella realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici nella misura di almeno uno per entrambe le categorie individuate:

- a) utilizzo di materiali che riducono l'inquinamento ambientale;
- b) utilizzo di tecnologie per l'efficienza energetica ed energie rinnovabili.

Per quanto riguarda l'uso di materiali che riducono l'inquinamento ambientale i criteri sono i seguenti:

- a) nella finitura superficiale dei piazzali e della viabilità nei lotti A e B dell'intervento potranno essere utilizzati :
 - asfalto colorato in pasta con resine
 - calcestruzzo colorato in pasta
 - masselli autobloccanti per pavimentazioni industriali;i materiali , al fine di ridurre gli inquinanti presenti nell'aria, saranno additivati con prodotti che attivano un processo fotocatalitico;
- b) nel caso di edifici con involucro in pannelli di calcestruzzo prefabbricato, il materiale sarà additivato con prodotti fotocatalitici a base di biossido di titanio;
- c) nel caso di coperture piane degli edifici, sarà utilizzato il sistema "cool roof" che consiste nell'applicare membrane impermeabili ad alta riflettività solare per ridurre il fabbisogno energetico necessario al raffrescamento estivo degli edifici e contrastare il fenomeno delle isole di calore.

Per quanto riguarda l'uso di tecnologie per l'efficienza energetica ed energie rinnovabili i criteri sono i seguenti (pur non escludendo l'adozione di altri e/o ulteriori accorgimenti e/o tecnologie finalizzate al risparmio energetico):

- installazione di impianti fotovoltaici sulle coperture di grandi dimensioni degli edifici, che potranno fornire energia da utilizzare sia per il funzionamento degli edifici stessi che per soddisfare il fabbisogno energetico delle attività portuali;
- installazione di impianti di illuminazione delle aree esterne di tecnologie ad alto rendimento con dispositivi di regolazione automatica nel periodo notturno;
- soddisfacimento del fabbisogno annuo di energia primaria per la produzione di acqua calda sanitaria con impianti alimentati da fonti di energia rinnovabili.

10 Modalità di attuazione del piano

10.1 Scomputo oneri di urbanizzazione primaria

Ai sensi dell'art. 16 c. 2 e 2 bis del DPR 380/2001, la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti attuatori andrà a scomputo totale del contributo relativo ai soli oneri di urbanizzazione primaria, afferenti il conseguimento dei titoli abilitativi edilizi per gli edifici compresi nel Piano, secondo gli importi indicati nel computo metrico estimativo allegato e secondo la normativa di cui all'art. 46 della L.R. 12/2005.

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è determinato come previsto dall'art. 38 comma 7 bis della L.R. 12/05.

10.2 Modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione

I soggetti attuatori realizzano direttamente, a proprie cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al comparto, sotto il controllo del Comune di Mantova.

Ai sensi del comma 2 bis dell'art. 16 del DPR 380/2001 (come modificato dall'art. 45 comma 1 della Legge n. 214 del 22/12/2011) l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria (dal 01/01/2014 pari a € 5.186.000,00 – Reg. (CE) n. 1336/2013 del 13/12/2013) è in capo ai soggetti attuatori e per esse non si applica il D.Lgs n. 163/2006.

Le modalità sono dettagliatamente disciplinate dagli atti convenzionali.

10.3 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 (legate allo sbancamento di una grande quantità di sabbia, per la quale risulta impossibile nell'attuale momento di grave crisi dell'edilizia programmare una collocazione commerciale) che di ordine economico (legate alle ingenti risorse finanziarie necessarie, il cui reperimento risulta difficile nell'attuale momento di crisi), l'attuazione viene suddivisa in due sub-comparti indipendenti e funzionali, individuati nella Tav.8.1

10.3.1 SUBCOMPARTO 1

Il sub-comparto 1 comprende:

- la nuova viabilità di accesso da Strada Ostigliese fino a Strada Formigosa (esclusa la grande rotatoria di competenza del PIP Valdaro spa e compresa la rotatoria intermedia);
- i lotti A e B;
- la viabilità all'interno dell'area portuale a quota + 14,00 circa e le opere di urbanizzazione di servizio;
- le opere a verde di mitigazione ambientale ad est fino a Strada Formigosa e a sud fino a Stradello Croce.

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

Tutte le attività di cantiere (sbancamento , realizzazione delle opere di urbanizzazione) si svolgeranno utilizzando la viabilità del porto esistente – come evidenziato nella Tav. 8.1 – limitando al minimo le interferenze con l'abitato di Formigosa.

Ad avvenuta costruzione della grande rotatoria su Strada Ostigliese, i soggetti attuatori provvederanno alla realizzazione della nuova viabilità in sostituzione dell'attuale Via Gatti.

La nuova viabilità potrà anche essere suddivisa in due stralci funzionali (secondo le previsioni del cronoprogramma):

- un primo tratto tra la grande rotatoria e l'attuale sedime di Via G. Gatti , mantenuta in sedime esistente fino all'innesto di Strada Formigosa;
- un secondo tratto comprendente la rotatoria intermedia di svincolo con il collegamento al porto a quota + 14,00, fino a Strada Formigosa (comprese opera accessorie).

La realizzazione delle opere a verde di mitigazione in contemporanea con le attività di cantiere garantirà un filtro adeguato con l'abitato di Formigosa.

10.3.2 SUBCOMPARTO 2

Esso comprende il lotto C dell'intervento con le urbanizzazioni connesse in regime di asservimento all'uso pubblico.

Come meglio specificato nel paragrafo 5, dato atto che le cessioni di standard previste per l'attuazione del Sub-comparto 1 avvengono in eccesso rispetto al dovuto , ma anticipate anche per soddisfare lo standard del Sub-comparto 2, esse si intenderanno definitivamente acquisite dal Comune, indipendentemente dall'attuazione dello stesso Sub-comparto 2.

Allo stesso modo si procederà per le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo per l'attuazione del Sub-comparto 1, in eccesso al dovuto, ma anticipate anche per servire il Sub-comparto 2; comunque esse si intenderanno definitivamente acquisite dal Comune, indipendentemente dall'attuazione dello stesso sub – comparto 2.

10.4 Tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione

I tempi d'attuazione del Piano , nella sua articolazione nei sub-comparti 1 e 2, sono indicati nel Cronoprogramma allegato alle rispettive Convenzioni .

Le scadenze temporali indicate sono da intendersi prorogate della tempistica necessaria per ulteriori procedure ambientali (verifica di esclusione di VIA) richieste dalla normativa vigente dopo l'approvazione del piano attuativo e prima dei provvedimenti autorizzativi per le opere.

Si deve evidenziare che le scadenze indicate nel Cronoprogramma del Sub-comparto 1 sono subordinate ai tempi di commercializzazione degli inerti derivanti dagli sbancamenti; entro 6 mesi dalle scadenze temporali indicate, sarà compiuta una verifica tra i soggetti attuatori e Comune e di conseguenza saranno concordate le eventuali proroghe per il completamento delle fasi indicate.

10.5 Contributo da versare al Comune per diritti di escavazione

In applicazione delle disposizioni della L.R. 14/1998 "Nuove norme per la disciplina della coltivazione delle sostanze minerali di cava" e s.m.i. – art. 35, il materiale di risulta proveniente dalle operazioni di scavo, ove non riutilizzato sul posto o tal quale al di fuori del cantiere, è soggetto a trattamento in impianti di cava o in altri impianti autorizzati e, se destinato alla commercializzazione, è soggetto ai diritti di escavazione di cui all'art. 25 della legge medesima per i volumi eccedenti i 30.000 mc.; l'asporto del materiale è comunque subordinato a denuncia di prelievo e trasporto da presentare alla Provincia ed al Comune.

Il contributo sarà calcolato secondo le modalità e con gli importi definiti ai sensi dell'art. 35 c.2 – 3 della L.R. 14/1998.

La quantità stimata di materiale da asportare e commercializzare è di complessivi mc. 342.955 - come risulta dall'elaborato grafico allegato - derivanti da escavazione per mc. 372.955 – mc. 30.000.

La quantità di materiale è stata calcolata rispetto alle quote di scavo autorizzate sulla base dei provvedimenti elencati nel paragrafo 1.3 della presente Relazione. Sono fatte salve eventuali ulteriori valutazioni da parte di Comune e Provincia , sulla base delle autorizzazioni di escavazione rilasciate e dei contenziosi in atto.

La quantità finale sarà soggetta a verifica in contraddittorio durante l'esecuzione degli scavi , potendosi riscontrare la presenza di materiali non idonei alla commercializzazione e quindi non soggetti a diritti.

Le tariffe dei diritti di escavazione attualmente vigenti sono definite dalla DCR 08/11/2011 n. IX/279 ed ammontano a 0,70 €/mc per sabbia e ghiaia.

Con D.G.C. del 31/08/2010 il Comune di Mantova ha incrementato l'importo del 24,80%.

Pertanto l'importo complessivo dei diritti sulla base del calcolo del materiale destinato alla commercializzazione pari a mc. $342.955 \times \text{€/mc. } 0,70 \times 1,2480 = \text{€ } 299.605,50$; tale importo sarà soggetto a periodici aggiornamenti sulla base delle tariffe aggiornate di Regione Lombardia.

L'importo così determinato sarà versato in quote parti di competenza di Comune, Provincia ai sensi della L.R. 14/1998.

Al Parco del Mincio dovrà essere versata una ulteriore somma pari a mc. $342.955 \times \text{€/mc. } 0,70 \times 0,33 = \text{€ } 79.222,60$ ai sensi dell'art. 25 c. 1 L.R. 14/1998 e s.m.i.

10.6 Durata/ Varianti – Modifiche al Piano

I tempi d'attuazione del Piano sono quelli indicati nel Cronoprogramma allegato alle Convenzioni per i due sub-comparti e comunque non oltre dieci anni dalla data di esecutività della Deliberazione di approvazione del Piano stesso.

Ai sensi dell'art. 14 c.12 della L.R. 12/2005 e s.m.i., non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, come meglio specificate nelle NTA.

Nei casi che non rientrano nella fattispecie descritta, si procederà con Variante al Piano attuativo secondo le procedure ordinarie dell'art. 14 della L.R. 12/2005. In tal caso potranno essere rinnovati i termini temporali di scadenza.

Le modalità applicative della normativa sono dettagliate nelle Norme di attuazione del Piano.

11 Documentazione tecnica specialistica

11.1 Documentazione di previsione impatto acustico

Con riferimento alle disposizioni della Legge 447/1995 ed al Piano di Zonizzazione acustica comunale approvato con DCC n. 58 del 22/11/2010, il Piano attuativo è corredato dal Documento di previsione di impatto acustico .

A corredo dei piani urbanistici attuativi che prevedano la realizzazione di opere o l'insediamento di funzioni configurabili come fonti di rumore e dei progetti relativi alle infrastrutture di trasporto, andrà predisposta la Documentazione di previsione di impatto acustico redatta ai sensi della Legge n° 447/95.

L' impatto acustico può essere definito come l'effetto, dal punto di vista acustico, causato dall'introduzione in un determinato contesto ambientale di una o più sorgenti di rumore le quali si riverberano su recettori che ne subiscono passivamente l'effetto.

La previsione di impatto acustico di una sorgente è quindi la stima del suo apporto al livello di rumore ambientale presso i recettori sensibili più vicini. I principali esempi di attività ed opere per le quali è necessaria la documentazione di impatto acustico sono i seguenti:

- opere soggette a V.I.A.
- aeroporti, avio-superfici, eliporti;
- strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), secondo la classificazione vigente
- discoteche;
- pubblici esercizi ;
- impianti sportivi e ricreativi di grandi dimensioni;
- ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia;
- nuovi impianti ed infrastrutture adibite ad attività produttive di beni e servizi, attività commerciali classificate come medie o grandi strutture di vendita

L'ambito del Piano attuativo ricade per la gran parte in Classe V - Aree prevalentemente industriali e per una limitata fascia ad est verso l'abitato di Formigosa in Classe IV - Aree di intensa attività umana.

Il Documento è redatto da tecnico competente in acustica ambientale, alle cui conclusioni si rimanda.

11.2 Documento indagine geologica

Il Piano attuativo è corredato da Documento di indagine geologica di dettaglio, ai sensi del D.M. 14/01/2008 e come previsto dalle Norme geologiche di Piano facenti parte degli elaborati del PGT.

L'ambito del Piano Attuativo nelle previsioni PAI 2001 ricade in Fascia C e rientra nella Classe 2b. Si rende necessaria l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche di dettaglio quali prove penetrometriche o sondaggi (Dm. 14/01/2008 punto 6.2.2 "Indagini, caratterizzazione e modellazione geotecnica (Allegato 1 Norme geologiche di Piano).

Il Documento è redatto da tecnico geologo abilitato, alle cui conclusioni si rimanda.

11.3 Lotto C – Funzioni commerciali : relazione impatto commerciale e studio impatto viabilistico

L'inserimento delle medie strutture di vendita tra le funzioni commerciali ammissibili nel lotto C richiede , ai sensi della normativa regionale vigente in materia di commercio, l'approfondimento degli impatti socio-economici e viabilistici.

Pertanto il Piano è corredato da relazioni ed analisi specifiche sui temi indicati, alle quali si rimanda.

12 Procedure ambientali

Sulla base delle indicazioni normative

- dell'art. 12 del DPR 152/2006
- della Circolare "L'applicazione della Valutazione ambientale di Piani e Programmi – VAS nel contesto comunale" approvata con Atto del Dirigente della Struttura Strumenti per il Governo del Territorio di Regione Lombardia in data 14/12/2010 " – intervenuta a chiarimento della DGR n. 9/761 del 10/11/2010

il Piano attuativo in Variante alle previsioni del PGT è stato assoggettato a VAS.

La procedura si è conclusa con il parere motivato positivo con prescrizioni emesso dall'Autorità competente d'intesa con l'Autorità procedente in data 04/08/2014 prot. 31201.

Il Piano Attuativo recepisce le prescrizioni del suddetto parere, che dovranno essere rispettate anche nella fase di attuazione.

In particolare sono state recepite le prescrizioni relative a :

- mitigazione rispetto all'abitato di Formigosa ad est del comparto;
- mitigazione rispetto alle aree agricole ed alle cascine esistenti a sud del comparto
- cronoprogramma
- inserimento paesaggistico
- deposito merci pericolose e industrie insalubri.

Per quanto riguarda la VIC – Valutazione di incidenza, l'art. D 26 delle NTA del Piano delle Regole del PGT prevede quanto segue :

Art. D26 - Aree per attrezzature portuali di Valdaro

26.6 I piani e gli interventi relativi all'area portuale di Valdaro dovranno essere sottoposti a procedura di valutazione d'incidenza nei confronti del SIC Vallazza IT20B0010.

Il Piano attuativo Valdaro 3 in Variante al PGT è stato dunque assoggettato a Valutazione di Incidenza; anche in questo caso, poiché la stessa procedura è già stata eseguita per il Documento di Piano del PGT ed ha riguardato l'ambito come definito nello strumento citato, la nuova VIC si è concentrata sugli aspetti di Variante al PGT.

L'Autorità competente Provincia ha emesso il decreto di valutazione positiva con prescrizioni con atto dirigenziale PD n. 1233 del 18/07/2014

Il Piano Attuativo recepisce le prescrizioni del suddetto decreto, che dovranno essere rispettate anche nella fase di attuazione.

Dato atto che sono state recepite le prescrizioni relative a :

- mitigazioni e compensazioni;
- caratterizzazione del clima acustico delle aree agricole prossime al Sito Natura 2000;

in fase di attuazione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- saranno eseguite misurazioni acustiche per controllare il disturbo verso gli ambienti naturali e la fauna e se del caso predisposte idonee barriere
- l'illuminazione dell'ambito portuale dovrà rispettare la LR 17/2000 e comunque non essere indirizzata verso ambienti naturali e aree verdi adiacenti;
- l'illuminazione delle aree a verde attrezzato dovrà rispettare la IR 17/2000 optando per sistemi a terra al fine di contenere l'inquinamento luminoso.

In fase di attuazione del Piano il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà essere assoggettato a Verifica di VIA di competenza provinciale, ai sensi del punto 7.e dell'Allegato B della L.R.5/2010, con procedimento di Valutazione d'incidenza integrato nel procedimento di Verifica di VIA.

In tale fase dovranno essere in particolare approfonditi i seguenti aspetti /elementi :

- inquinamento acustico (movimentazione automezzi in fase di esecuzione ed in fase di esercizio);
- inquinamento luminoso (illuminazione delle aree portuali e delle aree a verde)
- inquinamento dell'aria (produzione di polveri e movimentazione automezzi in fase di cantiere ed in fase di esercizio)
- inquinamento del sottosuolo (interferenze con il sistema idrografico in sottosuolo)

- inquinamento delle acque in superficie (contenimento di sversamenti accidentali di idrocarburi e sostanze potenzialmente inquinanti ; trattamento acque di prima pioggia)
- inquinamento da rifiuti (nella parte sud circostante il laghetto di cava)

Mantova,

Arch. Roberto Vagni

Sommario

1	Inquadramento	1
1.1	Premessa.....	1
1.2	Identificazione delle aree interessate dal P.A.	1
1.3	Stato di fatto delle aree interessate dal P.A.	2
1.4	Pianificazione territoriale sovra-ordinata	3
2	Destinazioni urbanistiche del P.G.T. vigente	3
3	Motivazioni della proposta del piano attuativo in variante	4
3.1	punto a).....	4
3.2	punto b).....	5
3.3	punto c).....	5
3.4	punto d).....	5
3.5	Verifica del rispetto della L.R. n. 31 del 28/11/2014 “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”	6
4	Previsioni del piano attuativo in variante al Pgt.....	7
5	Standard	10
6	Aree ed Opere di urbanizzazione di cessione.....	11
7	Opere di urbanizzazione su aree private asservite all’uso pubblico	12
8	Caratteristiche degli edifici e delle aree di pertinenza	13
9	Mitigazione e sostenibilità ambientale	14
10	Modalità di attuazione del piano	15
10.1	Scomputo oneri di urbanizzazione primaria	15
10.2	Modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione	15
10.3	Attuazione del Piano Attuativo per sub-comparti	15
10.3.1	SUBCOMPARTO 1.....	15
10.3.2	SUBCOMPARTO 2.....	16
10.4	Tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione	16
10.5	Contributo da versare al Comune per diritti di escavazione.....	16
10.6	Durata/ Varianti – Modifiche al Piano	17
11	Documentazione tecnica specialistica	17
11.1	Documentazione di previsione impatto acustico	17
11.2	Documento indagine geologica	18
11.3	Lotto C – Funzioni commerciali : relazione impatto commerciale e studio impatto viabilistico	18
12	Procedure ambientali	18