

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (sintesi)

a) Parametri e indici urbanistici - Destinazioni d'uso
 Per quanto riguarda i "parametri e indici urbanistici" si fa riferimento alle definizioni, applicazioni ed effetti dell'art. 46 delle NTA del Documento di Piano PGT "riguardo all'assetto dell'organizzazione del Piano attuativo."
 Per quanto riguarda le "destinazioni d'uso" si fa riferimento alle definizioni dell'art. 46 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. 42 del Piano PGT del Piano della Regione "PT" "Area per attrezzature portuali di Valdarò".
 Nei Lotti A e B la categoria principale ammessa è AE1 Produttiva - Industriale/Artigianale; è ammessa inoltre la categoria AE3 - Direzionale nella percentuale max. del 5% della S.L. (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 - Attrezzatura privata
- la categoria AE 5 - Attività commerciali per una superficie max complessiva di mq. 2.500 di vendita, oltre agli esercizi di vendita (fino a mq.200), la medesima struttura di vendita (tra 201 mq. e 600 mq), le medio-grandi strutture di vendita (tra 601 mq. e 2.500 mq), anche organizzate in forma urbana 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 della Regione e più precisamente:

- $H = 0,6$ mq/mq
- $H_{max} = 10$ m
- $R_{max} = 100\%$
- $R_{min} = 50\%$

La Superficie territoriale è di mq. 252.564 e pertanto la S.L. max realizzabile è di mq. 252.564 + 0,6 = 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.

Al 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 30.523
Superficie Lotta	mq 65.000 (R = 0,70 mq/mq)
Superficie Coperta	mq 39.790 (Rc = 49,98 %)
Superficie occupata nel sottosuolo	mq 0 (Ro = 0)
Altezza massima degli edifici	mt 13,50 nel settore A1 del lotto
Destinazioni ammesse	AE 1 - AE 5 (per area max. 49.98 del S.L.)
Lotto B	
Superficie fondiaria	mq 37.003
Superficie Lotta	mq 52.400 (R = 0,57 mq/mq)
Superficie Coperta	mq 21.000 (Rc = 38,79 %)
Superficie occupata nel sottosuolo	mq 0 (Ro = 0)
Altezza massima degli edifici	mt 13,50
Destinazioni ammesse	AE 1, AE 3 (per area max. 38,79 del S.L.)
Lotto C	
Superficie fondiaria	mq 38.722
Superficie Lotta	mq 10.000 (R = 0,45 mq/mq)
Superficie Coperta	mq 10.000 (Rc = 24,26 %)
Superficie occupata nel sottosuolo	mq 14.360 (Ro = 50 %)
Altezza massima degli edifici	mt 19,50 nel settore C1 - C2 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 vendita (fino a mq. 200), la medesima struttura di vendita (tra 201 mq. e 600 mq), le medio-grandi strutture di vendita (tra 601 mq. e 2.500 mq), anche organizzate in forma urbana di parco commerciale); S

La Superficie fondiaria complessiva è di mq. 143.245,00.
 La Superficie Lotta complessiva è di mq. 110.400,00 (R = 0,44 mq/mq).
 La Superficie coperta complessiva è di mq. 77.790,00 (Rc = 26,26 %).
 La Superficie occupata nel sottosuolo complessiva è di mq. 14.360 (Ro = 50 %).

Le costruzioni all'interno dell'ambito assoggettato a Piano Attuativo dovranno rispettare i seguenti art. della T.A. del PGT:

- D0: Direzionalità sulla distanza delle costruzioni
- D0: Fasce di rispetto stradale e fasce di salvaguardia
- D1: Fasce di protezione per opere di infrastruttura e rete
- D11: Fasce di rispetto ambientale
- D12: Area protezione ambientale Dagg
- D13: Distributori di carburante (nel caso di realizz. tale attività)
- D40: Sin archeologico e aree interesse antropologico

La distanza tra fabbricati nei lotti A e B sarà di m. 15,000 min., in modo da assicurare cori di visuale libera verso il bacino del porto e comunque dovranno essere rispettate le prescrizioni che vengono imposte dagli Enti in verde di rispetto degli atti edilizi.

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.

Il sub-comparto 1 comprende la viabilità e le opere di urbanizzazione pubbliche, le aree verdi a servizio e di mitigazione ambientale nel settore A e B.

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

Al fine della quantificazione degli standard da corrispondere, si fa riferimento alle dotazioni definite dall'art. 22 comma 2.2 delle NTA del Piano dei Servizi:

- per la destinazione produttiva (AE1, AE2): 10% della S.L.
- per la destinazione direzionale ed attrezzatura privata (AE3, AE4): 100% della S.L.
- per la destinazione commerciale (AE5): esercizi di vendita: 100% della S.L.; medio-piccole strutture di vendita: 100% della S.L.; medio-grandi strutture di vendita: 130% della S.L.; per le medie strutture di vendita organizzate in forma urbana: 200% della S.L.

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.L. mq. 65.000, di cui (mq 61.750 + 10%) + (mq. 3.250 + 100%) = mq. 64.250
- Lotto B = S.L. mq. 37.000, di cui (mq 30.750 + 10%) + (mq. 1.620 + 100%) = mq. 4.295
- Lotto C = S.L. mq. 10.000 + 100% = S.L. mq. 5.000 + 200% (*) = mq. 15.000.

(*) 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% devonante dalla destinazione commerciale (mq. 5.000) destinata a parcheggi.

Complessivamente le aree destinate a standard dal Piano Attuativo assommano a mq. 50.150 (> mq. 32.123) così suddivise:

- Aree di cessione al Comune per verde mq. 45.150
- Aree asservite a servizio 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. 3.000.

b) Standard

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

Aree di cessione: vengono cedute al Comune:

- mq. 2.948 di vedine della rotonda sulla strada SS di proprietà dei soggetti attuatori.
- mq. 1.272 per area portuale pubblica derivanti da dismissione di tratti della Strada San Martino e di Stradello Croce.

Aree ed opere di cessione: Le opere di urbanizzazione pubblica, 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 rotonda su Strada Ostigliese);
- le opere accessorie in Strada Formigosa e Strada San Martino (marciapiedi e piazze ciclabili);
- 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 della 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 vedere gratuitamente, previo frazionamento a proprio carico, le aree con le relative opere di urbanizzazione risultanti dal piano attuativo. Dette aree ammontano a complessive mq. 70.283 e risultano così suddivise:

- mq. 10.000 per nuove strade di accesso al Porto e Formigosa ed opere accessorie (completamento marciapiedi lato ovest Strada Formigosa e ampliamento Stradello Croce);
- mq. 15.000 per viabilità di accesso al porto dalle strade pubbliche e viabilità di servizio alla banchina portuale;
- mq. 45.150 per verde.

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

Il Piano prevede, all'interno del lotto C, opere di urbanizzazione primaria da realizzare su aree di proprietà privata, a cura e a spese esclusiva dei soggetti attuatori ed asservite all'uso pubblico. Tali opere sono:

- viabilità di accesso dalle strade pubbliche = mq. 983
- 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.

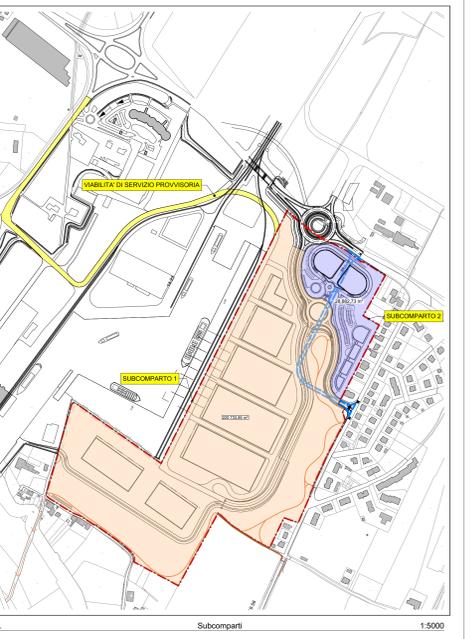
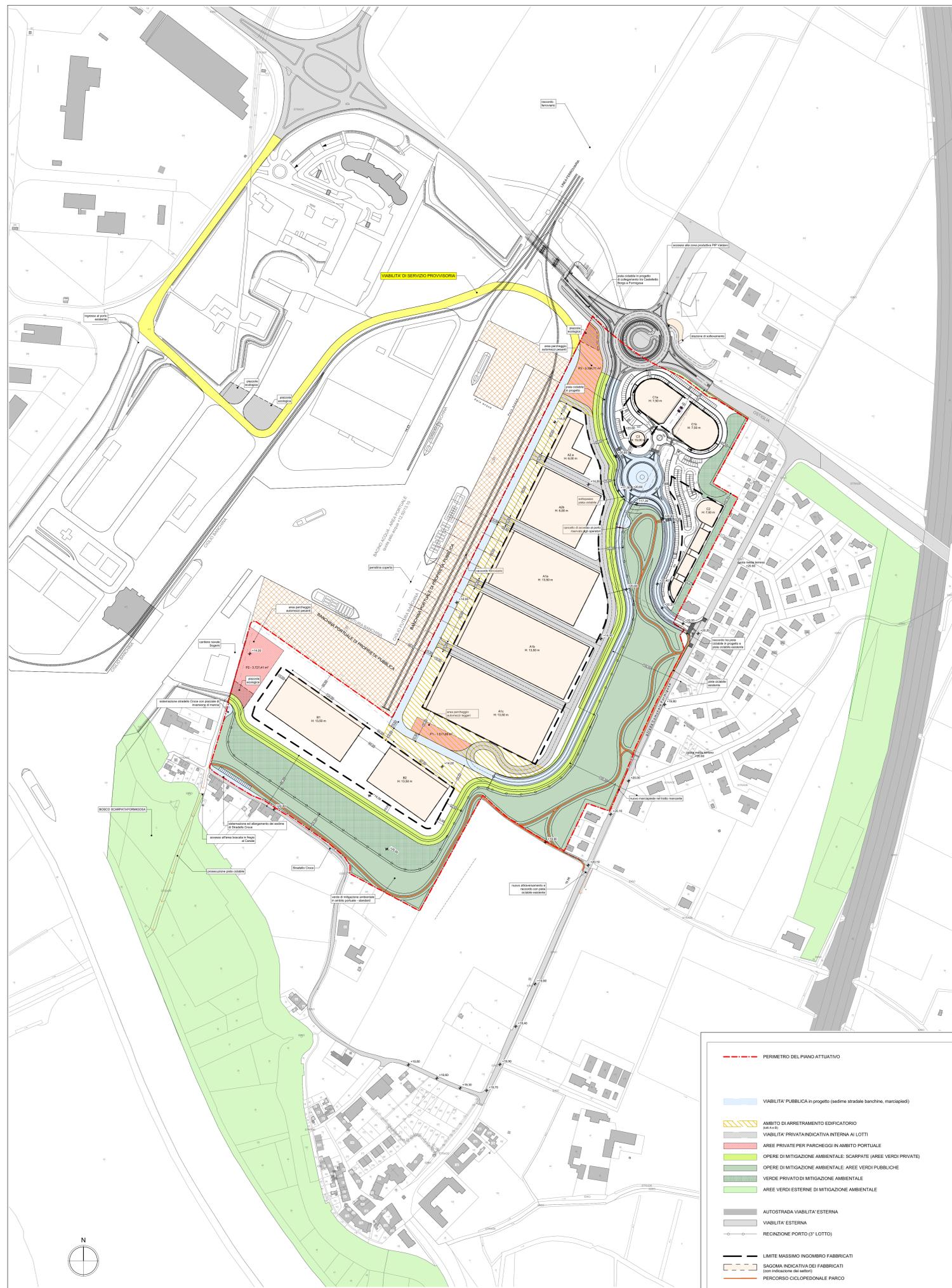
e) Mitigazioni ambientali

Al fine dell'asservimento ambientale delle nuove opere nel contesto generale dell'ambito ricadente nel Parco del Minco e di un corretto rapporto con l'abitato di Formigosa, il Piano prevede opere di mitigazione ambientale ottenute attraverso ammissioni autorizzative di aree per uso superficiale 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. 4517 + lotto B mq. 12.816).

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

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



PORTO DI VALDARO PIANO ATTUATIVO "VALDARO 3"

Comune di Mantova Provincia di Mantova Regione Lombardia

Progettista: **archiLABO**

Committenti: **VALLAN INFRASTRUTTURE s.p.a.** (Prestazioni: 10.000.000 €) e **IMMOBILIARE G.T. s.r.l.** (Prestazioni: 10.000.000 €)

PIANO ATTUATIVO "VALDARO 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