

CESSIONI PROVINCIA

- AREE (oprime Valdero Spa) ED OPERE ESTERNE AL P.A. PER VIABILITA'
- OPERE ESTERNE AL P.A. (sedime strade Ostigliese) PER VIABILITA'
- AREE (oprime soggette attuatori) 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 PER Prolungamento Raccordo Ferroviario Banchina Portuale
- AREA PER BANCHINA (ex sedime strade)

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 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 45.150
- Area parcheggi e verde asservite ad uso pubblico (area esterna lotto C) mq 6.068
- TOTALE mq 51.218

Legenda aree standard



AREE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

- Area di cessione al Comune per verde mq 45.150
- Scarpate interne ai lotti A e B mq 15.763
- Area di mitigazione lotto C mq 4.516
- TOTALE mq 65.429

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 all'atto dell'approvazione del Piano attuativo.

Per quanto riguarda le "destinazioni d'uso" si fa riferimento alle definizioni dell'art. 45 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 lignigera e portuali soggette a pianificazione attuativa" normate dall'art. 100 delle NTA del Piano della Regione PGT "Area per attrezzature portuali di Valdero".

La destinazione principale sono le attività economiche AE (Art. 64 delle NTA del Documento di Piano). Sono funzioni incompatibili: le Residenziali (R); i servizi e attività della struttura necessaria per la custodia delle strutture; le Attività agricole (AG). Le attività commerciali sono ammesse in via subordinata e per aree definite nei sottosegreti di mq. 2.500 di superficie all'interno del solo Lotto C, che può essere di vicinato (fino a mq.250), le medio-piccole strutture di vendita (fino a mq. 400) e le medio-grandi strutture di vendita (tra mq. 401 e mq. 2.500).

Le funzioni Servizi (S) sono ammesse in via accessoria nei soli Lotti C.

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

- H max = 0,6 mt/mq
- H max = 1,2 mt
- Rc max = 50%
- Ro max = 50%

La Superficie territoriale 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:

LOTTO	Superficie Fondaria	mq	Superficie Lorda	mq	Superficie Coperta	mq	Superficie occupata nel sottosuolo	mq	Altezza massima degli edifici	mt	Destinazioni ammesse
LOTTO A	108.608	95.000	34.000	0	13,50	AE con esclusione delle attività commerciali					
LOTTO B	54.001	32.400	0	13,50	AE con esclusione delle attività commerciali						
LOTTO C	28.722	10.000	14.300	7,00	AE con esclusione delle attività commerciali						

Le costruzioni all'interno dell'ambito assoggettato a Piano attuativo dovranno rispettare i seguenti art. del P.G.T.:

- DS: Disposizioni sulle distanze delle costruzioni
- DS: Fase di rispetto stradale e fasce di salvaguardia
- D10: Fase di protezione per impianti tecnologici e infrastrutture a rete
- D11: Fase di rispetto commerciale
- D12: Aree protezione osservatorio Gongo
- DS: Distribuzione di costruzioni (nel caso si realizzi tale attività)
- DS: Sii archeologica 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 delle NTA del Piano delle Servizi PGT:

- per la destinazione produttiva (AE1, AE2): 10% della S.I.
- per la destinazione abitativa (AE3, AE4): 100% della S.I.
- per la destinazione commerciale (AE5): standard di vicinato 100% della S.I., medio-piccole strutture di vendita 100% 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. 95.000 x 10% = mq. 9.500
- Lotto B - S.I. mq. 32.400 x 10% = mq. 3.240
- Lotto C - S.I. mq. 10.000 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% derivante dalla destinazione commerciale (mq. 5.000) destinata 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 assoggettata a servizi di uso pubblico per parcheggi e verde nel Lotto C: mq. 6.068, di cui mq. 5.000 mq. 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 (servizi) del piano attuativo. Delle aree ammontano a complessivi mq. 61.195 e risultano così suddivise:

- mq. 2.945 per strade da cedere alla Provincia (costante su Strada Ostigliese)
- mq. 10.000 per strade da cedere al Comune (nuova strada di accesso al Porto e Formigine e ampliamento Strada Croce)
- mq. 3.045 per raccordi ferroviari da cedere all'Autorità portuale + mq. 1.272 derivanti dalla demolizione di un tratto della Strada San Martino e di Strada Croce
- 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 ad uso pubblico individuate sono:

- visibilità di accesso al Porto dalla strada pubblica fino alla quota + 14,00 (ai Lotti A e B) = mq. 14.827
- visibilità di movimentazione merci e circolazione automezzi a servizio del Porto alla quota + 14,00 (nei Lotti A e B) = mq. 10.036
- visibilità nel Lotto C = mq. 1.158

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

e) Parcheggi pertinenziali

In considerazione della tipologia funzionale dei fabbricati previsti nei lotti A e B (che richiedono sviluppo monopiano e di sfruttamento in altezza), le superfici da destinare a parcheggi pertinenziali sono calcolate nella misura di 1 mq/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/50 mq di S.I.

f) Mitigazioni ambientali

Al fine dell'adattamento ambientale della nuova opera nel contesto generale dell'ambito stradale nel Piano del Medio e di un corretto rapporto con l'abitato di Formigine, il Piano prevede opere di mitigazione ambientale ottenute attraverso sistemazioni naturalistiche di aree per una superficie di mq. 65.429 (mq. 45.150 area di verde pubblico + mq. 15.763 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 vincolati il limite di massimo ingombro delle costruzioni, la loro altezza massima distinta nei diversi lotti e nei settori all'interno dei singoli lotti.

Il deposito e la movimentazione di merci pericolose possono essere attuati solo previa autorizzazione ai sensi di legge. In particolare sono vietate nella fascia di 200 mt. minimo dai fabbricati residenziali esistenti lungo Strada Formigine e Strada Croce le attività di lavorazione e deposito elencate nel D.M. 05/09/1994 "Elenco delle industrie risolutori di cui all'art. 216 del T.U.L.S".

Tutti gli interventi edili 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'involo esterno degli edifici potrà essere realizzato in elementi prefabbricati in calcestruzzo, facciate metalliche 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 e escluso l'uso dell'intonaco.

Le superfici esterne degli edifici dovranno essere colorate in pasta opaca inneggiata con colori tenui di richiamo degli elementi naturali nelle tinte dei grigi, verdi, azzurri e gialli tenui.

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

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

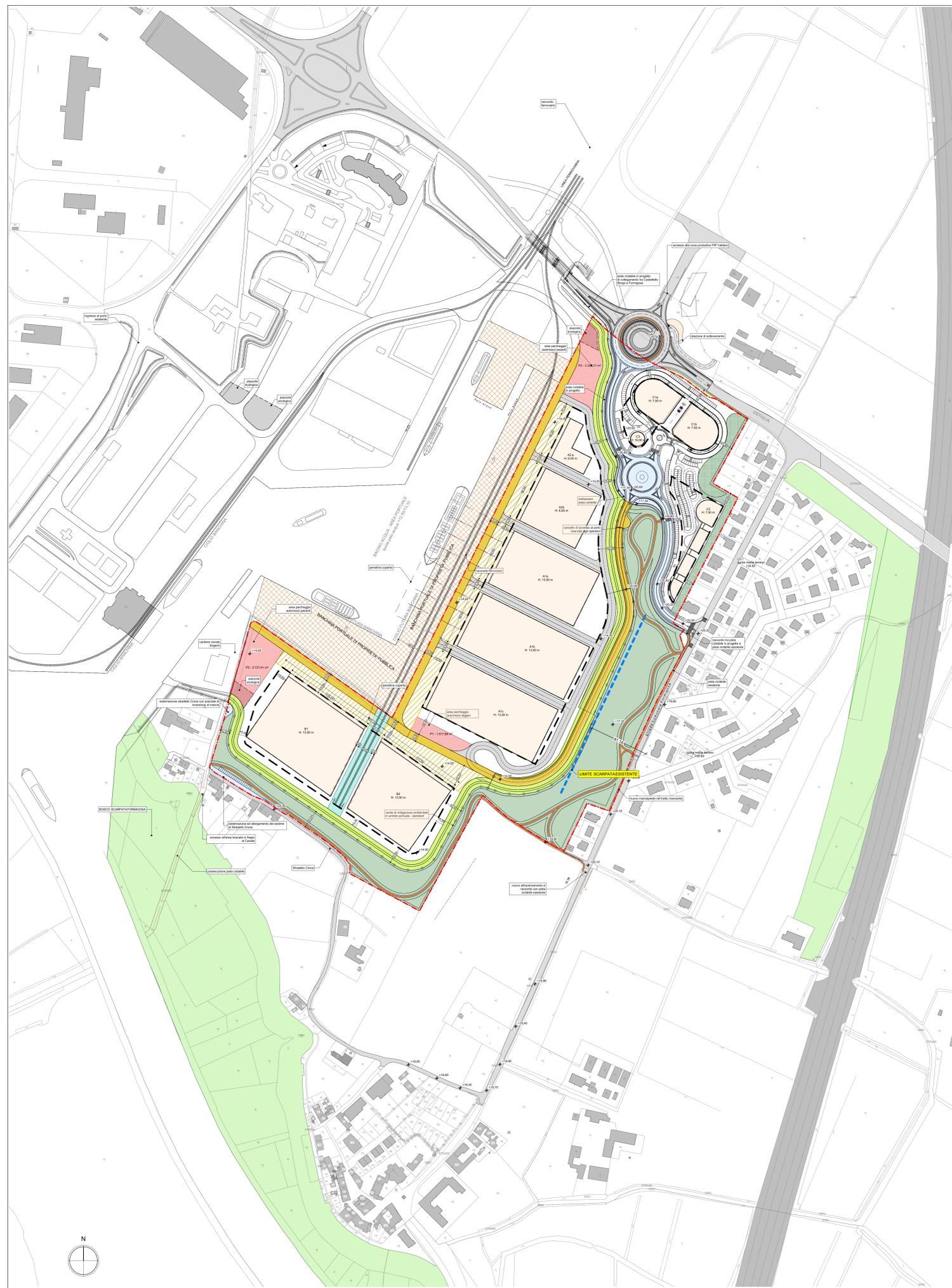
Le sistemazioni esterne dovranno prestare particolare attenzione alla scelta delle pavimentazioni orientandosi verso soluzioni a basso impatto ambientale e paesistico quali: zolfato colorato in pasta con resine, calcestruzzo colorato in pasta, masselli autobloccanti per pavimentazione industriali.

L'ambito portuale costituito dai Lotti A e B sarà delimitato lungo il perimetro esterno con recinzione di altezza m. 2,50 realizzata in rete plastica 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 soggetti 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 visibilità interna di movimentazione merci e sono asservite all'uso pubblico.

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



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 PARCHEGGIO 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
- VIABILITA' ESTERNA
- RECINZIONE PORTO
- LIMITE MASSIMO INGOMBRO FABBRICATI
- SAGOMA INDICATIVA DEI FABBRICATI (con indicazione dei settori)

Legenda pe 2000 1:2000



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

Prodotto da: **Planivolumetrico parametri urbanistici**

File: **MODIFICHE RICHESTE IN DATA 09/06/2014 PROT. 22327**

Rev. PV_07.00.ppt Data: 04/07/2014 Scala: **8.1**