



0. Area di cessione/assegnate 5000 1:5000

CESSIONI COMUNE	AREE (proprietà soggetti attuatori) ED OPERE PER VIABILITÀ
	AREE ED OPERE PER VIABILITÀ
	OPERE ESTERNE AL P.A. PER VIABILITÀ
	AREE ED OPERE PER VERDE A STANDARD
	AREE PER SARCHINA (ex sedime stradale)

CESSIONI AUTORITY PORTUALE	AREE AD USO PUBBLICO PER VIABILITÀ IN AMBITO PORTUALE
	AREE AD USO PUBBLICO PER MOVIMENTAZIONE MERCI IN AMBITO PORTUALE
	AREE ASSERVITE AD USO PUBBLICO PER PARCHEGGIO E VERDE
	AREE ASSERVITE AD USO PUBBLICO PER VIABILITÀ

0. Area di cessione/assegnate 5000 1:5000

AREE DI CESSIONE ED ASSERVITE: vedi anche tavola di dettaglio 11.1.1



0. Area standard 1:5000

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

Legenda aree standard



0. Area di mitigazione ambientale 1:5000

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

LEGENDA mitigazione ambientale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (sintesi)

a) Parametri e indici urbanistici - Destinazioni d'uso

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

Per quanto riguarda le "destinazioni d'uso" si fa riferimento alle definizioni dell'art. 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. 120 delle NTA del Piano delle Regole "PT" "vigente attuale" per "aree portuali di valore".

La destinazione principale sono le attività economiche AE (art. 6.4 delle NTA del Documento di Piano). Sono funzioni incompatibili: la Residenza (R) - salvo le eventuali unità strettamente necessarie per la custodia delle strutture -; le attività agricole (AG). Le attività commerciali sono ammesse in via accessoria e per una superficie complessiva di mq. 2.500 di vendita all'interno del solo Lotto C, che age special di vicinato fino a mq.200, le 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 edili applicati al comparto soggetto a Piano Attuativo sono definiti dall'Art. 26.5 delle NTA del Piano delle Regole e più precisamente:

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

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

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

Lotto	Superficie Fondiaria (mq)	Superficie Lorda (mq)	Superficie Coperta (mq)	Superficie occupata nel mq (mq)	Indicatore	Altezza massima degli mt edifici	Destinazioni ammesse
Lotto A	108.608	68.000 (R = 0,59 mq/mq)	14.000 (R = 0,127 mq/mq)	0 (R = 0)	0	13,50	AE (con esclusione delle attività commerciali)
Lotto B	57.063	32.400 (R = 0,57 mq/mq)	21.000 (R = 36,2%)	0 (R = 0)	0	13,50	AE (con esclusione delle attività commerciali)
Lotto C	28.722	13.000 (R = 0,45 mq/mq)	10.000 (R = 34,8%)	14.300 (R = 50%)	0	7,50	AE (con esclusione delle attività commerciali)

La Superficie fondiaria complessiva è di mq. 194.413.
 La Superficie lorda complessiva max. ammessa è di mq. 110.400,00 (= mq. 151.538 / 1,364 mq/mq).
 La Superficie coperta complessiva max. ammessa è di mq. 85.000.
 La Superficie occupata nel sottosuolo complessivo max. ammessa è di mq. 14.300 (solo nel Lotto C).

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

D8 - Disposizioni sulle distanze delle costruzioni

D9 - Fasce di rispetto stradale e fasce di salvaguardia

D10 - Fasce di rispetto per impianti tecnologici e infrastrutturali a rete

D11 - Fasce di rispetto cantierale

D12 - Aree protezione cimitero Gorgo

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

D40 - Siti archeologici e aree di interesse archeologico

b) Standard

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

- per la destinazione produttiva (AE1 - AE2) 10% della S.I.
- per la destinazione direzionale ed attrezzatura privata (AE3 - AE4) 100% della S.I.
- per la destinazione commerciale (AE5) 100% della S.I. (area medio-piccola struttura di vendita 100% della S.I., medio-grandi struttura di vendita 130% della S.I., per la media struttura di vendita organizzata in lotto 200% della S.I.)

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

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

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

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

La dotazione minima di aree pubbliche o asservite all'uso pubblico da prevedere è di mq. 27.740, di cui almeno il 50% destinata alla dotazione commerciale (mq. 13.870) 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 assegnata a servizi di uso pubblico per parcheggi e verde nel Lotto C, mq. 6.068, di cui mq. 5.000 min. parcheggi.

c) Aree di cessione per opere di urbanizzazione primaria

I soggetti attuatori, si obbligano a cedere gratuitamente, previo frazionamento a proprio carico, le aree con le relative opere di urbanizzazione risultanti dal piano attuativo. Dette aree ammontano a complessivi mq. 50.422 e risultano così suddivise:

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

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

Le aree private asservite all'uso pubblico individuate sono:

- viabilità di accesso al Porto dalla strada pubblica fino alla quota + 14,00 (lotti A e B) = mq. 15.138
- viabilità di movimentazione merci e circolazione automezzo a servizio del Porto alla quota + 14,00 (nei lotti A e B) = mq. 15.430
- viabilità nel Lotto C = mq. 1.156

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

e) Attuazione del Piano Attuativo per sub-comparti

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

SUBCOMPARTO 1

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

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

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

La realizzazione delle opere a verde di mitigazione in contemporanea con le attività di cantiere garantirà un filo adeguato con il traffico di Formigona.

SUBCOMPARTO 2

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

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

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

f) Parcheggi pertinenziali

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

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

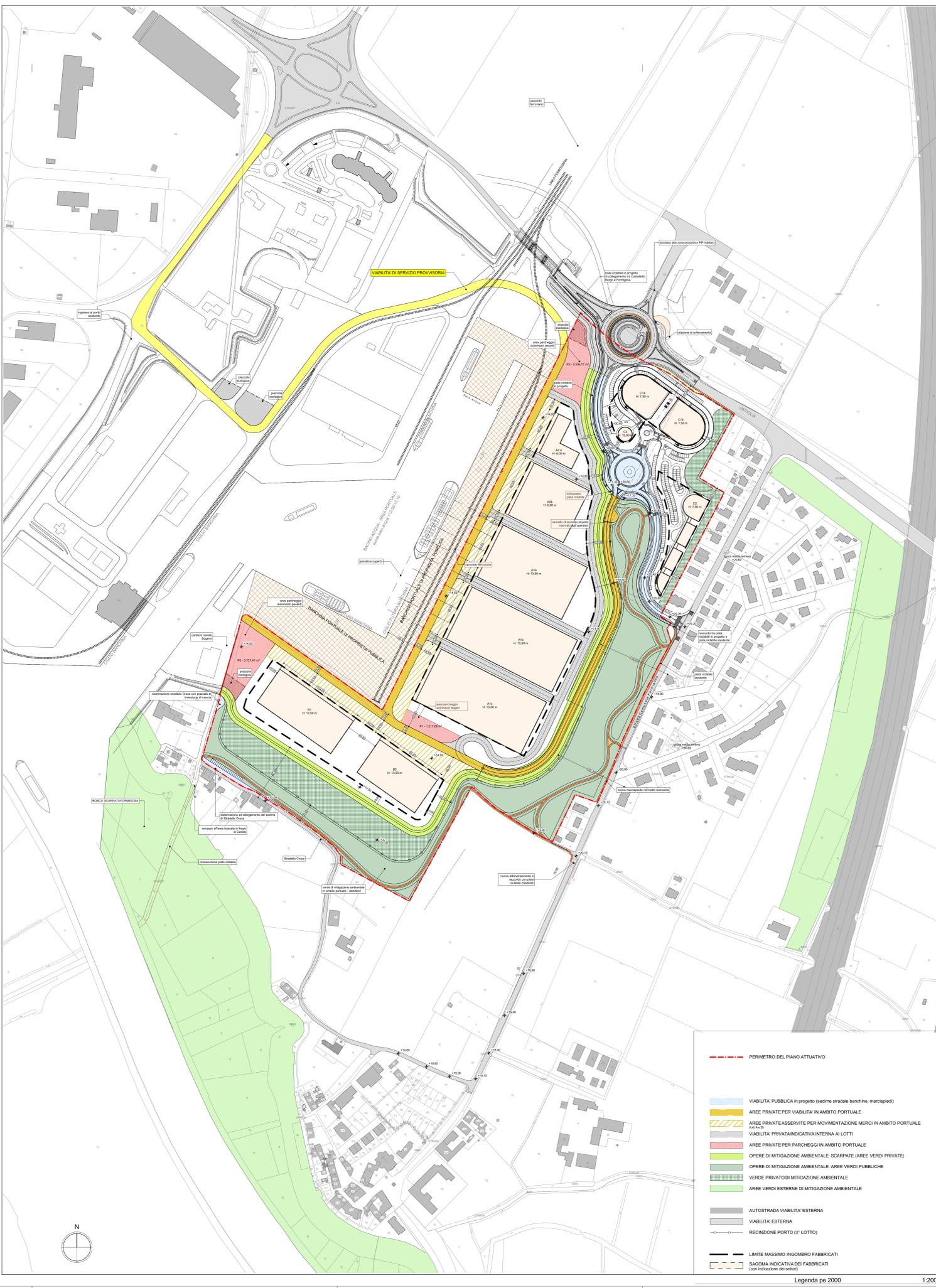
g) Mitigazioni ambientali

Al fine dell'insediamento ambientale delle nuove opere nel contesto generale dell'ambito ricadente nel Piano del Micro e di un corretto rapporto con il traffico di Formigona, il Piano prevede opere di mitigazione ambientale (cantine, tralicci, sistemi di ventilazione) di aree per una superficie di mq. 76.267 (= mq. 45.150 area di verde pubblico + mq. 13.982 scarpate interne ai lotti A e B + verde privato di mitigazione lotto C mq. 17.135 + lotto B mq. 12.610).

h) Aree edificabili

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

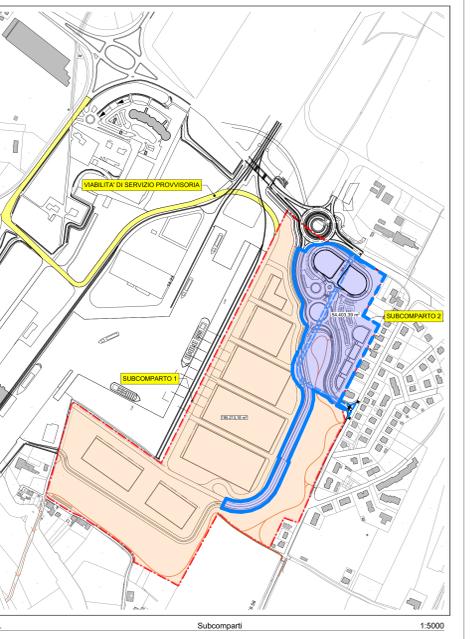
Il deposito e la movimentazione di merci pericolose possono essere attuati solo previa autorizzazione di sensi di legge. In particolare sono vietate nelle fasce di 200 mt. minime dai fabbricati residenziali esistenti lungo Strada Formigona e Strada Croce le attività di lavorazione e deposito di merci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



--- PERIMETRO DEL PIANO ATTUATIVO

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

Legenda pe 2000



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

Comune di Mantova | Provincia di Mantova | Regione Lombardia

Progettista: **archiLABO**

Architetto: **Roberto Vagni**

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

IMMOBILIARE G.T. s.r.l.

CAVE G. s.r.l.

PIANO ATTUATIVO "VALDARÒ 3" in variante al PGT

Prodotto da: **Planivolumetrico parametri urbanistici**

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

8.1

Scala: 1:2000, 1:5000