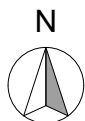


PORTO DI VALDARO PIANO ATTUATIVO "VALDARO 3"



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

Norme tecniche del piano attuativo

Tavola n°

B

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.

Norme Tecniche di Attuazione

art. 1 Oggetto e finalità

- 1 Il Piano ha per oggetto il completamento del Porto di Valdaro nella parte esistente (Lotti 1 e 2) con il Lotto 3 di nuova realizzazione ad est e la definizione del rapporto tra l’infrastruttura e l’abitato di Formigosa.
- 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 del bacino d’acqua, comprese le opere di mitigazione ambientale.
- 3 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:

- la nuova viabilità di accesso da Strada Ostigliese fino a Strada Formigosa (esclusa la grande rotonda di competenza del PIP Valdaro spa e compresa la rotonda 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 rotonda su Strada Ostigliese, i soggetti attuatori provvederanno alla congiunzione con la 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

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

SUBCOMPARTO 2

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

- 4 Come meglio specificato nell'art. 7, dato atto che le cessioni previste per l'attuazione del Sub-comparto 1 avvengono in eccesso, 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.
- 5 Allo stesso modo si procederà per le opere di urbanizzazione eseguite a scomuto per l'attuazione del Sub-comparto 1, in eccesso, 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.
- 6 I tempi di attuazione del Piano, nella sua articolazione nei sub-comparti 1 e 2, sono indicati nel cronoprogramma allegato alle rispettive Convenzioni.

art. 2 Elaborati

- 1 Il Piano Attuativo si compone dei seguenti elaborati:

| ID | Nome | Nome |
|--------|-------------------------|--|
| 1 | Inquadramento | Planimetria generale di inquadramento dell'area |
| 2 | | Estratto catastale con elenco proprietà |
| 3 | | Strumenti di pianificazione sovracomunale |
| 4 | | Estratti cartografici del PGT vigente |
| 5.a | | Vincoli paesaggistici, rete ecologica, sensibilità paesaggistica |
| 5.b | | Vincoli: Carta litologica, Carta idrogeologica |
| 5.c | | Vincoli: Carta della fattibilità geologica Carta di sintesi |
| 5.d | | Vincoli: Zonizzazione acustica, Classificazione strade |
| 6 | | Inquadramento degli strumenti di pianificazione d'area |
| 7 | | Stato di fatto |
| 8.1 | Planimetrie di progetto | Planivolumetrico parametri urbanistici |
| 8.2 | | Planivolumetrico descrittivo con viste generali |
| 9 | | Sezioni, profili, fronti, viste di dettaglio |
| 10 | | Scavi e riporti |
| 11.1.1 | Opere urbanizzazione | Planimetria generale - Planimetria cessioni e asservimenti |
| 11.2.1 | | Viabilità tratto SS - str. Formigosa + str. Croce |
| 11.2.2 | | Rotatoria intermedia su via Gatti |
| 11.2.3 | | Sezioni tipo tratto SS - str. Formigosa |
| 11.2.4 | | Viabilità di accesso al porto |
| 11.3.1 | | Fognatura acque nere e meteoriche |
| 11.3.2 | | Energia elettrica - illuminazione stradale - Reti acqua, gas, |
| 11.4.1 | | Planimetria demolizioni |
| 11.5.1 | | Impianti arborei ed irrigazione (include aree private) |

| | | |
|----|-----------|--|
| A | Relazioni | Relazione illustrativa |
| B | | Norme tecniche del piano attuativo |
| C | | Lotto C - Funzioni commerciali - Relazione impatto commerciale e studio impatto viabilistico |
| D | | Relazione geologica e sismica |
| E | | Valutazione previsionale di impatto acustico |
| F | | Relazione tecnica opere di urbanizzazione |
| G1 | | Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione – subcomp. 1 |
| G2 | | Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione – subcomp. 2 |
| H1 | | Quadro economico – subcomp 1 |
| H2 | | Quadro economico – subcomp. 2 |
| I1 | | Convenzione urbanistica con allegati - subcomparto 1 |
| I2 | | Convenzione urbanistica con allegati - subcomparto 2 |

art. 3 Titoli autorizzativi

- 1 Il rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi è soggetto a parere dell’Autorità portuale.
- 2 I progetti esecutivi dovranno essere approvati dall’Amministrazione comunale con specifico provvedimento della Giunta comunale o del Dirigente incaricato previa l’acquisizione dei pareri necessari e saranno sottoposti a valutazione di congruità tecnico economica, anche ai sensi di quanto previsto dall’art. 45 comma 1 della Legge regionale 12/2005
- 3 I soggetti attuatori convengono di utilizzare l’istanza di permesso di costruire, rinunciando ad altri tipi di titolo abilitativo.

art. 4 Procedure paesaggistiche ed ambientali

- 1 L’intero ambito di Piano attuativo è sottoposto al vincolo paesaggistico, ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio Art.142. 1.; pertanto è previsto il rilascio di apposita autorizzazione paesaggistica per tutti quegli interventi, ricadenti nel suddetto ambito, che alterino lo stato dei luoghi e/o l’aspetto esteriore degli edifici.
- 2 Parte dell’ambito costituisce “area a potenzialità archeologica” e pertanto preliminarmente e contestualmente alle operazioni di scavo si dovranno osservare le prescrizioni dettate dalla Soprintendenza Archeologica della Lombardia, nel rispetto dell’art. D40 delle NTA del PdR del PGT.
- 3 Il Piano Attuativo dovrà rispettare nella fase di attuazione le prescrizioni dettate dalla definizione delle procedure di VAS e di VIC alle quali è stato assoggettato e dal relativo parere motivato.

In particolare il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà essere assoggettato a Verifica di VIA di competenza provinciale, ai sensi del punto 7.e 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)

art. 5 Aree ed opere di urbanizzazione

- 1 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 rotonda 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.
- 2 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 di verde per aree a servizi.
- 3 I soggetti attuatori si obbligano inoltre a cedere gratuitamente le seguenti aree:
 - mq. 2.948 per sedime della rotonda 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).
- 4 Richiamati i disposti e le definizioni di cui all'art. 44, commi 3 e 4, della Legge Regionale della Lombardia 12/2005, i soggetti attuatori si obbligano per sé e per i propri aventi causa a realizzare a propria cura e spese, conformemente alle indicazioni del Piano attuativo e del successivo progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, le seguenti opere :
 - strade complete di opere accessorie di segnaletica orizzontale, verticale ed eventualmente luminosa;
 - percorsi pedonali e marciapiedi;
 - percorsi ciclopedonali in fregio alle aree verdi;
 - spazi di sosta o di parcheggio;
 - piazzole ecologiche per raccolta rifiuti;
 - fognature:
 - fognature per acque nere;
 - fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
 - allacciamento e recapito delle fognature nelle reti di fognatura pubblica esistente;
 - rete idrica per l'acqua potabile;

- rete di distribuzione dell'energia elettrica e cabine di trasformazione da media tensione a bassa tensione;
- rete di distribuzione del gas ed eventuali cabine di decompressione/depressurizzazione / controllo per il gas metano;
- cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato, compresi impianti di irrigazione automatici temporizzati con comando a distanza.

5 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 rotonda 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);
- b) un tratto stradale a quota di campagna attuale + 20,60 circa,
- c) una seconda rotonda 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).

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

- a) un tratto stradale ad est di raccordo con la rotonda 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.

7 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.

8 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.

9 Le opere del verde di mitigazione ambientale dovranno essere realizzate come specificato negli elaborati del Piano e comprensive di alberature, arbusti, percorsi ciclopedonali ed opere di arredo.

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

11 La progettazione e la realizzazione delle suddette opere dovranno avvenire nel rispetto delle indicazioni dell'Allegato 3 delle N.T.A. del PdR. e della Convenzione.

12 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.

13 Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in

bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A. o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.

- 14 Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 ed alle norme di emanazione regionale.

art. 6 Opere di urbanizzazione su aree private asservite all'uso pubblico

- 1 Le seguenti opere di urbanizzazione primaria sono da realizzarsi su aree di proprietà privata e sono da eseguirsi a cura e spese esclusive dei soggetti attuatori:

Lotto C

- 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.

- 2 Le caratteristiche delle opere in superficie e dei sottoservizi sono descritte negli specifici elaborati del Piano. Le opere del verde di mitigazione ambientale dovranno essere realizzate come specificato negli elaborati del Piano. La progettazione e la realizzazione delle suddette opere dovranno avvenire nel rispetto delle indicazioni dell'Allegato 3 delle N.T.A. del PdR. e della Convenzione.
- 3 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.
- 4 Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A. o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.
- 5 Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 ed alle norme di emanazione regionale.

art. 7 Aree standard

- 1 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.

2 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 x 10%) + (mq. 3,250 x100%) = mq. 9.425
- Lotto B = S.l. mq. 32.400, di cui (mq.30.780 x 10%) + (mq. 1.620 x 100%) = mq. 4.698
- Lotto C = S.l. mq. 8.000 x 100% + S.l. 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.

3 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.

4 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.

5 Le aree destinate a verde saranno piantumate con le essenze arboree ed arbustive ed attrezzate 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 saranno dotate di impianto di irrigazione automatico telecomandato a distanza.

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

7 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.

art. 8 Parametri e indici edilizi – destinazioni d'uso

1 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.

2 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

3 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:

- It = 0,6 mq/mq
- H max = 15 m.
- Rc max = 50%
- Ro max = 50%

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

4 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.

5 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 | 13,50 | nel settore A1 del lotto |
| | mt. | 6,50 | 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 | mq | 0 | (Ro = 0) |

| | | | |
|-------------------------------|----|-------|---|
| sottosuolo | | | |
| 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 | 7,50 | nei settori C1 – C2 del lotto |
| | mt | 15,00 | 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) | | | |

- 6** 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
- 7** 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.
- 8** 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.
- 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.

art. 9 Aree edificabili

- 1** Il Piano attuativo individua:
 - la destinazione d'uso delle aree ed i relativi indici di utilizzazione edilizia;
 - le caratteristiche planivolumetriche degli edifici ;
 - le sistemazioni delle aree private
 - le opere di urbanizzazione primaria pubbliche ed asservite all'uso pubblico.
- 2** La corretta realizzazione del Piano attuativo richiede :
 - il rispetto dei vincoli riferiti a distanze, altezze, limiti di massimo ingombro dei fabbricati, dove indicati negli elaborati grafici;
 - l'applicazione delle prescrizioni di carattere generale definite dalle presenti NTA.
- 3** 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.
- 4** Lungo la viabilità pubblica in ambito portuale è prevista una fascia di arretramento edificatorio su proprietà privata – rappresentata nella Tav. 8.1 - per garantire condizioni ottimali di funzionalità della movimentazione delle merci.
- 5** Nell'ambito dei Lotti A e B sono ammesse le attività come disciplinate dal Piano regolatore portuale.
- 6** Per garantire nei lotti A e B la movimentazione e lo stoccaggio di particolari tipologie di merci al coperto, potranno essere realizzate pensiline con dimensioni ed altezze adeguate a partire dal limite di massimo ingombro dei fabbricati fino al bacino d'acqua, previo assenso dell'Autorità portuale.
- 7** Si richiama il rispetto della normativa vigente sui pericoli di incidenti rilevanti e la presenza di sostanze pericolose (Direttiva 1996/82/CE ; D.Lgs. 334/1999 e s.m.i.) ed il rispetto della disciplina del Regolamento locale comunale d' Igiene, che vieta l'insediamento di industrie insalubri ad una distanza inferiore ai 200 m. dall'abitato di Formigosa.
- 8** Per quanto non specificato , per le destinazioni e le attività consentite nell'ambito dei Lotti A e B si applicano le disposizioni contenute nelle "Norme Tecniche di Attuazione" e nell'elaborato "Procedure e condotte operative" del Piano Regolatore Portuale.

art. 10 Caratteristiche degli edifici e delle aree di pertinenza

- 1** 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.
- 2** 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.
- 3** 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 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.

- 4 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.

art. 11 Mitigazioni ambientali

- 1 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. 4.517 e lotto B mq. 12.618).
- 2 Le modalità di realizzazione delle opere sono indicate nella relazione e negli elaborati grafici specifici del Piano.

art. 12 Misure di sostenibilità ambientale

- 1 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:
 - utilizzo di materiali che riducono l'inquinamento ambientale;
 - utilizzo di tecnologie per l'efficienza energetica ed energie rinnovabili.
- 2 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.

- 3** 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):
- a) 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;
 - b) installazione di impianti di illuminazione delle aree esterne di tecnologie ad alto rendimento con dispositivi di regolazione automatica nel periodo notturno;
 - c) soddisfacimento del fabbisogno annuo di energia primaria per la produzione di acqua calda sanitaria con impianti alimentati da fonti di energia rinnovabili.

art. 13 Recinzioni

- 1** L'ambito portuale costituito dai Lotti A e B sarà delimitato lungo il perimetro esterno con recinzione di altezza massima di m. 2,50; la tipologia costruttiva sarà definita nei progetti da sottoporre all'approvazione degli enti competenti.
- Il cancello d'ingresso all'ambito portuale sarà dotato di automatismi di apertura comandati dai soggetti abilitati ovvero in remoto e sorvegliato con telecamere.
- 2** Le aree private interne ai Lotti A e B potranno essere delimitate con recinzione di altezza massima m. 2,50; la tipologia costruttiva sarà definita nei progetti da sottoporre all'approvazione degli enti competenti.
- 3** 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.

art. 14 Parcheggi pertinenziali

- 1** In considerazione della tipologia funzionale dei fabbricati previsti nei lotti A e B (che richiedono sviluppo monopiano e lo sfruttamento in altezza), le superfici da destinare a parcheggi pertinenziali sono calcolate nella misura di 1 mq/4mq di S.I.
- 2** 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..

art. 15 Aree per impianti tecnologici

- 1** Il Piano non individua la localizzazione esatta di attrezzature quali cabine di trasformazione dell'energia elettrica, cabine di depressurizzazione del gas, impianti di trattamento delle acque di scarico, impianti di telecomunicazioni, ecc .
- 2** La loro localizzazione sarà precisata in sede esecutiva in accordo con gli i soggetti competenti gestori dei servizi e sarà oggetto di permesso a costruire nell'ambito del progetto delle opere di urbanizzazione sia di natura pubblica che privata.
- 3** La localizzazione comunque dovrà essere ottimizzata sia in relazione alle esigenze funzionali che alle esigenze di inserimento ambientale e paesaggistico.
- 4** Le costruzioni adibite ad impianti tecnologici potranno essere realizzate a confine con

aree private ed anche in fregio alle strade.

art. 16 Regolamentazione dell'attività portuale

- 1 La regolamentazione delle attività portuali avverrà nel rispetto delle “ Procedure e condotte operative” definite dal Piano Regolatore Portuale (PRP).

art. 17 Modifiche - varianti

- 1 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;
 - non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
- 2 A ulteriore specificazione si precisa che non costituisce variante quanto segue :
 - la diversa distribuzione delle costruzioni all'interno dei lotti, purché avvenga all'interno dei limiti di massimo ingombro definiti e con i limiti di altezza indicati nei vari settori dei lotti stessi;
 - la modifica dell'assetto distributivo del lotto C in termini di viabilità asservita all'uso pubblico e di ubicazione ed articolazione delle aree standard parcheggi asservite all'uso pubblico, in conseguenza delle modifiche di distribuzione degli edifici, ferma restando la dotazione complessiva dello standard
 - l'ubicazione di locali tecnici e cabine dei soggetti erogatori di servizi anche all'esterno dei limiti di massimo ingombro delle costruzioni.
- 3 Le modifiche planivolumetriche che non comportano variante al Piano sono assentite con il permesso di costruire.
- 4 In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione potranno essere apportate modifiche dimensionali e di posizionamento di non rilevante entità derivanti da perfezionamento del livello progettuale. Tali modifiche, che non comportano Variante al Piano, saranno assentite con il permesso di costruire.
- 5 Nei casi che non rientrano nella fattispecie descritta nei precedenti commi 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 del Piano stesso.

art. 18 Disposizioni finali

- 1 Per quanto non previsto dalle presenti NTA, si rimanda agli atti costitutivi del PGT, al Piano Regolatore Portuale di competenza dell'Autorità Portuale, alle disposizioni del DPR 380/2001, della L.R. 12/2005 e ad ogni altra norma di legge applicabile.

SOMMARIO

| | | |
|---------|---|----|
| art. 1 | Oggetto e finalità..... | 1 |
| art. 2 | Elaborati..... | 2 |
| art. 3 | Titoli autorizzativi | 3 |
| art. 4 | Procedure paesaggistiche ed ambientali..... | 3 |
| art. 5 | Aree ed opere di urbanizzazione..... | 4 |
| art. 6 | Opere di urbanizzazione su aree private asservite all'uso pubblico..... | 6 |
| art. 7 | Aree standard | 6 |
| art. 8 | Parametri e indici edilizi – destinazioni d'uso | 7 |
| art. 9 | Aree edificabili..... | 10 |
| art. 10 | Caratteristiche degli edifici e delle aree di pertinenza..... | 10 |
| art. 11 | Mitigazioni ambientali..... | 11 |
| art. 12 | Misure di sostenibilità ambientale..... | 11 |
| art. 13 | Recinzioni | 12 |
| art. 14 | Parcheggi pertinenziali..... | 12 |
| art. 15 | Aree per impianti tecnologici | 12 |
| art. 16 | Regolamentazione dell'attività portuale | 13 |
| art. 17 | Modifiche - varianti..... | 13 |
| art. 18 | Disposizioni finali | 13 |