

AMBITO DI TRASFORMAZIONE**AT 022****ZONA EX AREA FACEP - SOAVE****CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO:**

- L'area si trova ai margini dell'abitato di Soave, lungo la strada comunale di Soave.
- Un tempo sede della ditta FACEP, produttrice di manufatti in cemento, oggi l'attività produttiva risulta dismessa.
- Si renderà necessario, prima di qualsiasi intervento di riqualificazione e recupero funzionale dell'area, procedere con la caratterizzazione ambientale della stessa al fine di accertare lo stato del suolo e del sottosuolo e programmare eventuali interventi di bonifica.

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

- Recupero urbanistico e funzionale dell'area con Programma Integrato di Intervento (P.I.I.).
- Grado di priorità dell'intervento: Alto.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI:

- Riconversione e riqualificazione ambientale dell'area produttiva dismessa.
- Inserimento organico e funzionale con il contesto, prestando particolare attenzione alla vicinanza con la zona SIC "Bosco Fontana", verso la quale si renderà necessario prevedere adeguate opere di mitigazione ambientale.
- Coordinamento funzionale con l'AT-023.
- Contributo alla realizzazione del servizio a verde individuato dal PS in collegamento funzionale con l'AT-023.
- Attuazione del comparto in coordinamento con il Comune di Porto Mantovano, la Provincia di Mantova, il Parco del Mincio, la Regione Lombardia e il Corpo Forestale dello Stato.
- Partecipazione alla riqualificazione della viabilità d'accesso al centro abitato di Soave dal ponte sul Diversivo Mincio, con la realizzazione della rotatoria: ATI-011(F)
- Il P.I.I. prevederà che il verde privato sia costituito da alberi ed arbusti di specie locale in una percentuale non inferiore al 70% - vedi anche L.R. n. 10/31.03.2008 "Disposizioni per la tutela e la conservazione della piccola fauna, della flora e della vegetazione spontanea" e gli elenchi allegati con le specie di flora spontanea protetta e le specie alloctone oggetto di monitoraggio, contenimento o eradicazione;

La nuova edilizia prevista sia realizzata con forme e tipologie che privilegino l'uso di materiali della tradizione locale adeguatamente inseriti in soluzioni architettoniche che tengano in considerazione la produzione di energia da fonti rinnovabili ed il risparmio.

I parcheggi siano realizzati con pavimentazioni drenanti e adeguatamente ombreggiati con alberi di alto fusto di specie locale.

I nuovi impianti di illuminazione pubblica siano realizzati privilegiando apparecchi a terra a ridotta intensità luminosa e a basso consumo in particolare nei parcheggi e lungo i percorsi ciclabili e pedonali.

Gli apparecchi di illuminazione siano distribuiti valutando le reali necessità privilegiando i luoghi di maggiore necessità (passaggi pedonali, incroci, ecc) ed evitando soluzioni con apparecchi posati a intervalli uguali e continui.

Il rondò previsto all'ingresso della Frazione sia realizzato con materiale di arredo a verde consono con le caratteristiche del territorio rurale circostante.

PARAMETRI EDILIZI ed URBANISTICI

PARAMETRO	VALORE	PRECISAZIONI e NOTE
Superficie Territoriale - St	75.500 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Superficie Fondiaria - Sf	38.200 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Indice di utilizzazione fondiaria - mq/mq - Uf	0,57 mq/mq	Carattere indicativo (Ci)
Sup.Lorda di pavimento massima – Slp max	19.800 mq 2.000 mq	Funzione RESIDENZIALE (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Indice Fabbricabilità Territoriale - It	0,86 mc/mq	Carattere prescrittivo (Cp)
Indice Fabbricabilità Fondiaria – If	Da 1,30 a 1,80 mc/mq Da 1,80 a 2,20 mc/mq	Funzione RESIDENZIALE c.v.e. (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO c.v.e. (Ci)
Altezza massima – H max	13,50 m	Carattere prescrittivo (Cp)
Volume max realizzabile – Vol max	65.250 mc 59.250 mc 6.000 mc	Volume COMPLESSIVO (Ci) Funzione RESIDENZIALE (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Abitanti teorici insediabili – Ab (Vol max / 150 mc/ab)	400 ab 300 ab 200 ab	Valore massimo Valore medio Valore minimo
Edilizia convenzionata (PR_01 - Art. 4.1.5 lett. d)	15 ab	5% della potenzialità assegnata media (Ci)
Edilizia convenzionata in affitto (PR_01 - Art. 4.1.5 lett. e)	30 ab	10% della potenzialità assegnata media (Ci)
Aree per Servizi da reperire	Individuati dal PS	Quantificazione da definirsi in sede di pianificazione

(Ab x 26,5 mq/ab)	7.950 mq (resid.) 100% mq(comm./terz.)	attuativa in funzione delle destinazioni d'uso effettive e di eventuali opere extracomparto.
Numero massimo di piani fuori terra	4 + sotto tetto ab-	Carattere prescrittivo
Rapporto di copertura - Rc	35%	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)
Sup. permeabile minima di Sup. Fondiaria - Sp	0,30 mq/mq	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)
Indice di permeab. Ip sulla - Sc + sup. impermeab.	30%	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)
Densità arborea - Da	1 albero/80mq	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)
Densità arbustiva - Dar	1 arbusto/80mq	Carattere prescrittivo (anche in applic. dell'Art. 4.1.2)

- L'attuazione diretta del P.A. avviene assumendo come potenzialità dimensionale, il valore medio degli abitanti e della potenzialità edificatoria, assegnate all'AT dal **DP**. L'utilizzazione dei "valori massimi" è resa possibile a condizione che nei 5 anni di validità del DP non venga superato il "valore medio" previsto. Questa condizione deve essere esplicitamente prevista nella "convenzione". L'utilizzazione dei parametri massimi e minimi comporta l'attivazione di specifiche procedure di compensazione da definire in sede di pianificazione attuativa.
- L'attuazione dell'azione compensativa/perequativa viene proposta all'Amministrazione comunale dagli operatori interessati, in base agli obiettivi strategici definiti dal **DP**.
- L'intervento di pianificazione attuativa dovrà essere corredato da uno studio che verifichi l'adeguatezza dei servizi e delle reti di collegamento necessari per la funzionalità del P.A. e la previsione degli eventuali interventi di adeguamento.
- Per quanto riguarda gli aspetti naturalistici ed ambientali il progetto dovrà seguire le indicazioni che il gruppo di lavoro, coordinato dal Comune di Porto Mantovano e composto da esperti indicati dalla Provincia, dal Parco del Mincio, dalla Regione Lombardia e dal Corpo Forestale e comunque su parere esplicito rilasciato dagli Enti sovraordinati, acquisiti anche singolarmente..

DESTINAZIONI D'USO

PREVALENTE:

Destinazione d'uso Du1

- Du 1/1 Abitazioni
- Du 1/2 Residence, alberghi, abitazioni collettive
- Du 1/3 Servizi alla residenza

AMMESSE

Destinazione d'uso Du2

- Du 2/1 Esercizi di vicinato
- Du 2/3 Medie strutture di vendita
- Du 2/6 Artigianato di servizio
- Du 2/7 Bar e ristoranti
- Du 2/8 Prodotti da forno e alimentari
- Du 2/9 Parrucchieri, trattamenti di bellezza, centri per il benessere fisico
- Du 2/11 Studi professionali ed attività terziarie e di servizio alla persona
- Du 2/12 Uffici e attività di servizi alle imprese
- Du 2/14 Sedi di associazioni culturali e ricreative
- Du 2/15 Attività di formazione culturale e professionale
- Du 2/16 Banche, intermediazione finanziaria, assicurazioni, poste e telecomunicazioni
- Du 2/17 Sanità e assistenza sociale

Destinazione d'uso Du 5

- Du 5/1 Alberghi e motel
- Du 5/2 Pensioni e affittacamere
- Du 5/3 Bed and breakfast

NON AMMISSIBILI

Destinazione d'uso Du 2

- Du 2/2 Lavanderie
- Du 2/4 Grandi strutture di vendita
- Du 2/5 Commercio all'ingrosso
- Du 2/10 Palestre e servizi per l'attività fisica ricreativa
- Du 2/13 Riparazioni veicoli
- Du 2/18 Discoteche, sale da ballo e simili, sale giochi e biliardi (Art. 6.14 delle presenti **RG**)
- Du 2/19 Sale da gioco (Art. 88 – TULPS / Art. 6.14 delle presenti **RG**)
- Du 2/20 Telefonia in sede fissa: Call center - Phone center

Destinazione d'uso Du 3

- Du 3/1 Artigianato e industria manifatturiera
- Du 3/2 Depositi e magazzini
- Du 3/3 Distribuzione carburanti e relativi accessori
- Du 3/4 Movimentazione merci e magazzinaggio
- Du 3/5 Lavorazione di inerti

Du 3/6 Lavorazione di materiali da demolizione
 Du 3/7 Preparazione di conglomerati bituminosi
 Du 3/8 Preparazione di conglomerati cementizi

Destinazione d'uso Du 4**Destinazione d'uso Du 5**

Du 5/4 Mense e fornitura di pasti preparati
 Du 5/5 Strutture congressuali

DOTAZIONE AREE PER SERVIZI ed ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO e GENERALE

Monetizzazione: ☒ ammessa (solo per i servizi alla residenza) ☐ non ammessa

La monetizzazione verrà stabilita e concertata in sede di pianificazione attuativa ed in funzione delle effettive destinazioni d'uso e di eventuali opere extracomparto, da considerare in termini di compensazione.

OPERE INFRASTRUTTURALI e STRATEGICHE

TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Realizzazione di viabilità interna e percorsi ciclopedonali da connettere alla struttura urbanistica d'ambito.	Rispettando gli standard definiti dall'Ufficio Tecnico Comunale Comune
Particolare attenzione dovrà essere rivolta al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica nel rispetto della R.R. n. 2 del 24 marzo 2006	Miglioramento degli obblighi imposti dalla normativa vigente del 10%

MISURE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE ed ALTRE PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L' AT:

TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Intervento di mitigazione ambientale verso il territorio agricolo in direzione del Bosco Fontana, così come specificato nel paragrafo OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI, punto 7.	Utilizzo di essenze autoctone
Per gli impianti di illuminazione siano "utilizzate lampade gialle, a incandescenza o vapori di sodio, o comunque povere in radiazioni UV per l'illuminazione esterna".	
Per accedere agli incentivi previsti dal PR , messa in opera accorgimenti costruttivi per l'attenuazione dell'inquinamento acustico ed ambientale prodotto dal traffico veicolare (posa in opera di asfalto fonoassorbente sulle pavimentazioni stradali, realizzazione di dune o barriere fonoisolanti, coibentazioni acustiche, ecc.)	Miglioramento degli obblighi imposti dalla normativa vigente non inferiore a 3 dB
Per accedere agli incentivi previsti dal PR , messa in opera di tecnologie adeguate alla produzione di energia da fonti rinnovabili	Tendente ad un miglioramento rispetto alle normative non inferiore al 10%
Per accedere agli incentivi previsti dal PR , messa in opera di tecnologie adeguate per la qualità energetica delle costruzioni	Tendente ad un miglioramento rispetto alle normative non inferiore al 10%
Per accedere agli incentivi previsti dal PR , messa in opera di tecnologie adeguate per la qualità acustica delle costruzioni	Tendente ad un miglioramento rispetto alle normative non inferiore a 3 dB
Per accedere agli incentivi previsti dal PR , realizzazione di opere indicate come strategiche dall'Amministrazione Comunale	