

AMBITO DI TRASFORMAZIONE**AT 023****ZONA “CORTE BAITONE” - SOAVE****CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO:**

- L'area si trova ai margini dell'abitato di Soave, lungo la strada comunale di Soave.
- Attualmente i fabbricati della corte agricola, in parte, sono dismessi all'attività agricola e non utilizzati.
- La corte è caratterizzata dalla “casa padronale” e dalla “stalla” risalenti all'inizio del secolo decimo nono.
- Si renderà necessario, prima di qualsiasi intervento di riqualificazione 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 Piano di Recupero (P.R.).
- Grado di priorità dell'intervento: Medio.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI:

- Riorganizzazione urbanistica e funzionale dell'ambito in rapporto alle scelte e alle previsioni di piano.
- Recupero e conservazione degli edifici di Corte Baitone
- 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-022.
- Contributo alla realizzazione del servizio a verde individuato dal PS in collegamento funzionale con l'AT-022.
- 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.
- Il Piano di Recupero prevederà un'adeguata fascia di alberi ed arbusti di specie locale, di mitigazione in particolare verso Bosco Fontana, costituita almeno da un doppio filare di alberi di specie locale o da una siepe;
I nuovi volumi previsti siano realizzati mantenendo il concetto di “Corte rurale” con una progettazione che li inserisca nell'ambito rurale e naturalistico circostante.

PARAMETRI EDILIZI ed URBANISTICI: Nell'applicazione delle presenti regole le condizioni normative dettate dal PTC del “Parco del Mincio” sono sempre prevalenti e mai derogabili.

PARAMETRO	VALORE	PRECISAZIONI e NOTE
Superficie Territoriale - St	22.180 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Superficie Fondiaria - Sf	18.000 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Indice di utilizzazione fondiaria - mq/mq - Uf	0,25 mq/mq	Carattere indicativo (Ci)
Sup.Lorda di pavimento massima – Slp max	3.350 mq 1.300 mq	Funzione RESIDENZIALE (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Indice Fabbricabilità Territoriale - It	0,63 mc/mq	Carattere prescrittivo (Cp)
Indice Fabbricabilità Fondiaria – If	Da 0,25 a 0,35 mc/mq Da 0,25 a 0,35 mc/mq	Funzione RESIDENZIALE c.v.e. (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Altezza massima – H max	Quella esistente	Carattere prescrittivo (Cp)
Volume max realizzabile – Vol max	14.000 mc 8.000 mc 6.000 mc	Volume COMPLESSIVO compreso volume esistente Funzione RESIDENZIALE c.v.e. Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO c.v.e.
Abitanti teorici insediabili – Ab (Vol max / 150 mc/ab)	60.ab 50.ab 40.ab	Valore massimo Valore medio Valore minimo
Aree per Servizi da reperire (Ab x 26,5 mq/ab)	Ipotizzati nel PS 1.325 mq (resid.) 100% mq (comm./terz.)	Quantificazione da definirsi in sede di pianificazione attuativa in funzione delle destinazioni d'uso effettive e di eventuali opere extracomparto.
Numero massimo di piani fuori terra	Quelli esistenti	Carattere prescrittivo
Rapporto di copertura - Rc	40%	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
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
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 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	