

AMBITO DI TRASFORMAZIONE**AT 024****C.TE POSSESSIONE NUOVA - CENTRO ABITATO DI SOAVE****CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO:**

- L'area si trova nel centro dell'abitato di Soave, lungo via Libertà.

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

- Recupero urbanistico e funzionale dell'area con Piano di Recupero (P.R.).
- L'attuazione in questo ambito richiede la definizione del P.A. da redigere e attuare con particolare attenzione alla valorizzazione degli edifici storici della corte.
- 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 Possessione Nuova
- Inserimento organico e funzionale con il contesto, prestando particolare attenzione alla vicinanza con il resto del centro abitato.

PARAMETRI EDILIZI ed URBANISTICI:

PARAMETRO	VALORE	PRECISAZIONI e NOTE
Superficie Territoriale - St	6.340 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Superficie Fondiaria - Sf	6.340 mq	Valori grafici - Carattere indicativo (Ci)
Indice di utilizzazione fondiaria - mq/mq - Uf	0,50 mq/mq	Carattere Indicativo (Ci)
Sup.Lorda di pavimento massima – Slp max	2.000 mq 700 mq	Funzione RESIDENZIALE (Ci) Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO (Ci)
Indice Fabbricabilità Territoriale - It	0,50 mc/mq	Carattere prescrittivo (Cp)
Indice Fabbricabilità Fondiaria – If	Da 1,20 a 1,40 mc/mq Da 1,30 a 1,50 mc/mq	Funzione RESIDENZIALE compreso volume esistente Funzione COMMERCIALE e TERZIARIO
Altezza massima – H max	Quella esistente	Carattere prescrittivo (Cp)
Volume max realizzabile – Vol max	6.000 mc 6.000 mc 2.000 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)	40.ab 35 ab 25ab	Valore massimo Valore medio Valore minimo
Aree per Servizi da reperire (Ab x 26,5 mq/ab)	Ipotizzati nel PS 930 mq (res.) 100% Slp (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. o di realizzazione specifica.

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
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%
VALORIZZAZIONE DEGLI EDIFICI STORICI DELLA CORTE	
Studio storico, tipologico e morfologico degli edifici storici presenti nella corte con particolare attenzione all'aspetto compositivo degli apparati esterni.	Obbligatorio per la redazione del Piano Attuativo
Definizione del Piano delle Demolizioni che deve essere approvato dall'Ufficio Tecnico avvalendosi dei pareri competenti.	Il piano delle demolizioni deve precedere la definizione del Piano Attuativo
Il recupero degli edifici storici dovrà essere condotto nel rispetto delle tipologie strutturali, della composizione delle facciate e degli elementi decorativi quando esistenti.	L'azione dovrà orientarsi al criterio del mantenimento della testimonianza

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
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	