

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	MAIOLI	Localizzazione:	GOITO	Quota consumo di suolo:	Quota Base
Funzione:	Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale inserito nella precedente pianificazione urbanistica				
Zonizzazione del PRG vigente:	Area di trasformazione prevalentemente residenziali (ATR 6)				
Descrizione:	L'ambito si trova al margine Est del centro abitato di Goito ed è prospiciente alla Strada Comunale Cà Diciotto e parallelo alla ex S.S.236 Goitese. L'ambito era già inserito nel P.R.G.C. vigente con la sigla ATR 6 e non è stato attivato durante il periodo di vigore del P.R.G.C. L'area è ricompresa tra alcuni insediamenti sparsi posti su Via Cà Diciotto e l'agglomerato denominato "Colombrine Nuove". Ad Ovest confina con il tessuto consolidato dell'abitato di Goito. <u>Obiettivo generale della pianificazione</u> L'ambito si pone l'obiettivo di completare e ricucire i tessuti residenziali di margine esistenti, la maglia urbana limitrofa e di qualificare la definizione del bordo urbano orientale. L'ambito inoltre ha la finalità di realizzare un parcheggio integrato a servizio del complesso scolastico esistente oltreché un sistema di spazi connettivi a verde atti a facilitare la socializzazione.				
PEREQUAZIONE:				SI	✓ NO
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	SUBICAZIONE	SERVIZI URBANI			
1	29.620				
Superficie territoriale dell'ambito:		29.620 mq			

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

- nell'ambito di trasformazione devono essere individuati un numero minimo di lotti, specificati nel Piano delle Regole, da cedere a prezzo convenzionato per interventi residenziali di tipo sociale;
- intervento di ampliamento e riqualificazione della strada esistente "Cà Diciotto" per quanto di competenza da considerare quale standard qualitativo da porre in computo;
- realizzazione di un'adeguata schematura arborea nella zona posta in fragio alla strada Cà Diciotto;
- l'intervento prevede di qualificare il livello di servizio minimo dei requisiti prestazionali termici con valori almeno superiori del 10% rispetto a quanto definito dalla normativa vigente in materia di risparmio energetico;
- l'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie scoperta posta in trasformazione rimanga permeabile.

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

- l'ambito insiste su un'area con una vocazione agricola limitata, essendo la stessa ormai da tempo interclusa nel tessuto urbano consolidato, con i vincoli ed i limiti conseguenti;
- intervento di integrazione del tessuto urbano con attenzione alla ricucitura del centro abitato ed alla qualità distributiva, edilizia e architettonica;
- intervento di completamento del tessuto urbano e di definizione dei margini del centro abitato con ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola;
- intervento finalizzato alla riqualificazione urbana e ambientale dell'area frammentata oltreché al completamento del tessuto residenziale;
- intervento da attuare in stretta correlazione funzionale e sinorale con gli ambiti limitrofi, ponendo particolare attenzione al sistema infrastrutturale, mediante la presentazione di un elaborato unitario atto a dimostrare l'integrazione tra i Piani Attuativi;
- intervento attuativo che dovrà costituire un progetto urbanisticamente completo in tutte le componenti territoriali e ambientali: urbanizzazioni, servizi di carattere urbano, mitigazioni e compensazioni, etc;
- l'intervento è subordinato alla presentazione dello studio di inserimento paesistico da assoggettare al parere ambientale della Commissione Paesaggio del Comune;
- intervento attuabile anche per "strutture funzionali", condizionato alla presentazione di un progetto unitario che coinvolga le varie fasi realizzative;
- la localizzazione delle aree per servizi rappresentata nello schema esemplificativo dell'Ambito Attuativo è vincolante;
- la viabilità distributiva e di connessione rappresentata nello schema esemplificativo dell'Ambito Attuativo è vincolante;
- riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete dei servizi urbani;
- realizzazione di un qualificato sistema ciclopedonale connesso alla rete principale;
- realizzazione di parcheggi in linea a servizio dell'edificazione in progetto;
- posizionamento baricentrico dei servizi urbani con parcheggi, nucleo di aggregazione e funzioni sociali;
- allo scopo di perseguire la riduzione dell'esposizione della popolazione e degli edifici al rischio sismico e geotecnico, andranno rispettate quelle norme del Piano relative agli approfondimenti, da effettuarsi nelle successive fasi di attuazione, anche in relazione all'importanza dell'opera da realizzare;
- le altezze degli edifici nel comparto saranno variabili con l'obbligo di presentare uno sky-line paesisticamente e ambientalmente compatibile in relazione ad una equilibrata distribuzione dell'indice di utilizzazione fondiaria;
- monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate inderogabilmente dal Comune;
- la viabilità di scorrimento principale dovrà essere inserita in opportune fasce di ambientazione a rispetto del nuovo insediamento.

PARAMETRI URBANISTICI

PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO										PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE																
Tipologia di Piano Attuativo	Sc	Sed	Lh	Slp max	Ab.	Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2009						Priorità	T max	Destinazioni compatibili			Slp min	Slp med	Slp max	Ur	H max	Ri	Sc	Cg		
						Parametri minimi			Servizi del comparto sull'edilizia																AS med	AS max
						AS min	AS med	AS max	AS min	AS med	AS max															
Programma Integrato di Intervento	29.620	29.620	0,30	8.886	178	Residenziale	≥ 40 mq/ab	7.120	6.000	VEDERE	-	7120	A	B	Residenziale	✓ SI	NO	0,20-0,70	3 Piani	45%	50%	M				
						Attività produttive	≥ 30% sp								Attività produttive	SI	✓ NO									
						ESV	≥ 101% Slp con.								ESV	SI	NO									
						MSV-	≥ 110% Slp con.								MSV-	SI	NO									
						MSV±	≥ 125% Slp con.								MSV±	SI	NO									
						MSV+	≥ 140% Slp con.								MSV+	SI	✓ NO									
Piano di Lottizzazione						GSV	≥ 201% Slp con.							GSV	SI	✓ NO										
						Attività terziarie	≥ 100% sp							Attività terziarie	SI	NO										
						Altre destinazioni	≥ 100% sp							Altre destinazioni	SI	✓ NO										