CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	**CASINO**	Localizzazione:	**GOITO**	Quota consumo di suolo:	**Quota Condizionata**
Funzione:	**Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale in previsione**				
Zonizzazione del PRG vigente:	Tessuto agricolo (TA)				

Descrizione:

L'ambito in oggetto è l'unico di nuova previsione rispetto agli ATR 501 e 502. L'ambito si trova al margine Nord del centro abitato di Goito, confina con la strada Comunale Via Leon Battista Alberti ed è delimitato a Sud dal tessuto urbano consolidato, dalla ATR 501 in fase di attuazione e dall'ATR 502. L'area è caratterizzata dalla presenza di due complessi edilizi privi di allevamenti e risulta essere ormai il naturale completamento del limitrofo e confinante tessuto urbano consolidato. L'intervento è finalizzato al completamento ed alla riqualificazione dei tessuti residenziali di margine per definire un qualificato bordo urbano non frammentato. La pianificazione attuativa dovrà precisare e specificare una adeguata e qualificata fascia di verde quale confine naturale tra la zona urbanizzata e l'area agricola circostante.

Obbiettivo generale della pianificazione

L'ambito, in stretta correlazione con l'ATR 501 e l'ATR 502, si pone l'obbiettivo di completare e ricucire i tessuti residenziali di margine esistenti, la maglia urbana limitrofa e di qualificare il bordo urbano. L'intervento riordina e riqualifica il sistema stradale locale ed in modo integrato, con gli altri due ambiti limitrofi, compone un sistema qualificato di spazi pubblici e al verde di connessione e di aggregazione sociale.

PEREQUAZIONE: SI [✓ NO]

ID Area	Superficie (mq)		Commento
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI	
1	**52.125**		

Superficie territoriale dell'ambito: **52.125 mq**

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

- l'ambito insiste su un'area con una vocazione agricola limitata, essendo la stessa marginale al 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 oltre che al completamento del tessuto residenziale;
- intervento da attuare in stretta correlazione funzionale e sinergia con gli ambiti limitrofi, ponendo particolare attenzione al sistema infrastrutturale, mediante la presentazione di uno schema unitario atto a dimostrare l'integrazione tra i Piani Attuativi;
- intervento attuativo che dovrà costituire un progetto urbanisticamente compiuto 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 vincolante della Commissione Paesaggio del Comune;
- intervento attuabile anche per "stralci funzionali", condizionato alla presentazione di un progetto unitario che coinvolga le varie fasi realizzative;
- intervento di riqualificazione dei complessi agricoli presenti. L'ambito definirà le caratteristiche dell'intervento per raggiungere gli obiettivi anche tramite ristrutturazione urbanistica che preveda il recupero e la riqualificazione del volume esistente valorizzando gli elementi architettonici storici dell'ambito rurale;
- la localizzazione delle aree per servizi rappresentata nello schema esemplificativo dell'Ambito Attuativo è vincolante;
- la viabilità 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;
- per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (R.T.C. 2008);
- 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.

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 Via Leon Battista Alberti per quanto di competenza da considerare quale standard qualitativo da porre in scomputo;
- realizzazione di un'adeguata schermatura arborea nella zona posta in fregio a Via Leon Battista Alberti;
- 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.

PARAMETRI URBANISTICI

PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL *DOCUMENTO DI PIANO*

PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL *PIANO DELLE REGOLE*

Tipologia di Piano Attuativo	S_t	S_{te}	U_t	Slp max	Ab.	Parametri minimi			Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005					Priorità	T_{max}	Destinazioni compatibili						Slp min	Slp med	Slp max	U_f	H_{max}	R_c	S_p	C_s
									Servizi del comparto edificabile																				
									AS_{min}	AS_{st}	AS_{strade}	AS_{pro}	AS_{ext}																
	(mq)	(mq)	(mq/mq)	(mq)	(n°)				(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)		(anni)							(%)	(%)	(%)	(mq/mq)		(%)	(%)	
Programma Integrato di Intervento	52.125	52.125	0,30	15.638	313	Residenziale		≥ 40 mq/ab	15.520	-	variabili	-	-	C	8	Residenziale		✓	SI		NO				0,20÷0,80	3 piani + sottotetto	45%	50%	M
						Attività produttive		≥ 30% Slp								Attività produttive			SI	✓	NO								
						Commercio al dettaglio	ESV	≥ 101% Slp com.								Commercio al dettaglio	ESV		SI		NO								
							MSV-	≥ 110% Slp com.									MSV-		SI		NO								
							MSV±	≥ 125% Slp com.									MSV±		SI		NO								
							MSV+	≥ 140% Slp com.									MSV+		SI	✓	NO								
Piano di Lottizzazione							GSV	≥ 201% Slp com.									GSV		SI	✓	NO								
						Attività terziarie		≥ 100% Slp								Attività terziarie			SI		NO								
						Altre destinazioni		≥ 100% Slp								Altre destinazioni			SI	✓	NO								