

Caratteristiche dell'ambito

Descrittore:
CA' NAVIGLIO
Localizzazione:
GOITO
Quota consumo di suolo:
Quota Base

Funzione:
Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale inserito nella precedente pianificazione urbanistica

Zonizzazione del PRG vigente:
Tessuto prevalentemente artigianale - industriale (ZTI)
Tessuto prevalentemente residenziale a media densità (ZTR2)
Aree di trasformazione prevalentemente residenziali (ATR 23 A e B)

Descrizione:
L'ambito si trova al margine Sud del centro abitato di Isola in prossimità di Via Bava. L'ambito era già inserito, in larga parte nel P.R.G.C. vigente con la sigla ATR23 e non è stato attivato durante il periodo di vigore del P.R.G.C. in quanto non si è trovato l'accordo per garantire una qualificata accessibilità al comparto. L'area è stata ampliata nella parte Sud, già classificata quale Tessuto prevalentemente artigianale - industriale (ZTI), al fine di delocalizzare l'attività esistente di raccolta e deposito di materiali ferrosi. L'intervento infatti prevede di riqualificare l'area e garantire un idoneo e qualificato accesso da Via Bava. L'area risulta aver da tempo perso la sua qualificazione agricola strategica.

Obiettivo generale della pianificazione:
L'ambito si pone l'obiettivo di completare e ridurre tenuti residenziali di margine esistenti, la maglia urbana limitrofa e di qualificare la definizione del bordo urbano meridionale. L'ambito ha inoltre la finalità di delocalizzare l'attività critica esistente e di riqualificare l'intera zona Sud oltreché di individuare nuove accessibilità e riqualificare il sistema infrastrutturale.

PEREQUAZIONE:

SI

✓ NO

ID Area

Superficie (mq)

RIFORMAZIONE

SERVIZI URBANI

Commento:

1

19.415

Superficie territoriale dell'ambito:
19.415 mq

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

- nell'ambito di trasformazione devono essere individuati un numero minimo di lotti, specificati nel Piano delle Regole, da cedere e prezzo convenzionato per interventi residenziali di tipo sociale;
- l'intervento prevede di qualificare il livello di servizio minimo dei requisiti prestazionali terreni con valori almeno superiori del 20% 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	Sr	Sud	Uy	Slp max	Ab.	Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005						Priorità	Tmax	Destinazioni compatibili			Slp min	Slp med	Slp max	Uy	Hmax	Rc	Sp	Ct							
						Parametri minimi		Servizi del comparto sufficienti																							
								ASmin	ASmed	ASmax	ASmax						min	med	max	proprio	comuni	80	90								
Piano di Lottizzazione	19.415	19.415	0,35	6.795	136	Residenziale	≥ 40 mq/ab	5.440	3.000	valore 1	-	5.440	A	B	Residenziale	✓ SI	NO		0,20-0,80	2 piani + sottotetto	45%	50%	B								
						Attività produttive	≥ 30% sp								Attività produttive (produttori e attività artigianali)	SI	✓ NO														
						ESV	≥ 101% Slp com.								ESV	SI	NO														
						MSV-	≥ 110% Slp com.								MSV-	SI	NO														
						MSV±	≥ 125% Slp com.								MSV±	SI	✓ NO														
						MSV+	≥ 140% Slp com.								MSV+	SI	✓ NO														
						GSV	≥ 201% Slp com.								GSV	SI	✓ NO														
Titolo Edilizio Convenzionato						Attività terziarie	≥ 100% Slp								Attività terziarie (attività terziarie e attività artigianali)	SI	NO														
						Altre destinazioni	≥ 100% Slp								Artigianato di servizio compatibile	SI	✓ NO														

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

- intervento di integrazione e riqualificazione del tessuto urbano con attenzione alla struttura 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 infrastrutturale e ambientale dell'area degradata oltreché al completamento del tessuto residenziale;
- intervento di attuare in stretta correlazione funzionale e sistemica con l'ambito limitrofo, ponendo particolare attenzione al sistema infrastrutturale, mediante la presentazione di uno schema unitario atto a dimostrare l'integrazione infrastrutturale tra i due 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 assegnare al parere ambientale della Commissione Paesaggio del Comune;
- la viabilità distributiva e di connessione rappresentata nello schema esemplificativo dell'Ambito Attuativo è vincolante;
- ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area urbana limitrofa la residenza;
- per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.T.C. 2008);
- riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbano;
- riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete dei servizi urbani;
- realizzazione di parcheggi in linea a servizio dell'edificazione in progetto;
- realizzazione di un'area verde di quartiere piantumata ed attrezzata con funzioni di aggregazione sociale e del tempo libero;
- le alture degli edifici nel comparto saranno variabili con l'obbligo di presentare uno sky-line paesisticamente e ambientalmente compatibile in relazione ad una equibale distribuzione dell'indice di utilizzazione fondiaria;
- monetizzazione dagli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate inderogabilmente dal Comune;
- in fase di progettazione e attuazione, si dovranno rispettare le norme relative all'inquinamento acustico;
- l'intervento dovrà eseguire le analisi di accantonamento dei terreni e della fascia dell'area ed eventualmente le opere di risanamento igienico sanitario, se richieste, prima dell'esecuzione di ogni intervento edificatorio;
- intervento di riqualificazione della strada esistente e di connessione con Via Bava mantenendo tutti i dati preesistenti; l'intervento potrà essere considerato quale standard qualitativo da porre in scomputo;
- il presente ambito è stato suddiviso nei due sub-ambiti:
 - ATR 504 a
 - ATR 504 b

per consentire l'attivazione dell'ATR 504 a mediante T.E.C. al fine di anticipare la fase di distribuzione dell'attività esistente e della completa bonifica ambientale richiesta dall'ASL e ARPA in quanto attività ambientale prevalente. T.E.C. è condizionato alla presentazione di adeguata proposta progettuale atto a risolvere il tema infrastrutturale.