CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione: **CASTELVETRO** | Localizzazione: **GOITO** | Quota consumo di suolo: **Quota Base**

Funzione: **Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale e in previsione**

Zonizzazione del PRG vigente: **Ambito del Polo estrattivo del Piano Cave ATI 18 T.A.**

Descrizione:

L'ambito si trova al margine Sud del centro abitato di Goito distendendosi sulla S.P.23 "Rivalta-Goito" nel tratto ricompreso tra Via Monsignor G. Ghidoni e il progetto della tangenziale di Goito, prevista quale opera compensativa dell'autostrada Tirreno-Brennero (TiBre). L'ambito era già inserito in parte nel P.R.G.C. vigente con la sigla ATI 18. Esso è stato attuato esclusivamente per una minima porzione prospicente la Strada Comunale Calliera Secca. L'ambito non ha trovato attuazione soprattutto per le numerose variazioni ed incertezze procedurali legate alla tangenziale di Goito. L'ATEC 506 è posto in prossimità di un'area caratterizzata dalla presenza di un complesso mixing-funzionale, pertanto, per l'ambito, è stata confermata la funzione di "Porta di accesso a Goito" con destinazione direzionale, commerciale e terziaria.

Obbiettivo strategico della pianificazione:

L'ambito si pone l'obbiettivo di completare e ricucire i tessuti di margine esistenti con la maglia urbana limitrofa, di qualificare la definizione del bordo urbano residenziale con la previsione di una "porta di accesso" qualificata alla città di Goito oltreché qualificare ambientalmente la fascia posta a ridosso della futura tangenziale di Goito.

PEREQUAZIONE: | | SI | ✓ NO

ID Area	Superficie (mq)		Commento
	LOTTIZZAZIONE	SERVIZI URBANI	
1	110.935		

Superficie territoriale dell'ambito: **110.935 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 sociali e di incubatori per ricerca, nuovi attività e per giovani;
- valorizzazione della variazione morfologica prossima al corso d'acqua mediante l'inserimento di una fascia a verde privato;
- realizzazione di un'adeguata schermatura arborea nella zona posta in fregio alla strada;
- la viabilità di scorrimento principale dovrà essere inserita in opportune fasce di ambientazione a rispetto dei nuovi insediamenti;
- 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

- intervento mirato alla definizione di un'offerta insediativa caratterizzata da un'elevata qualità distributiva, edilizia ed architettonica con la finalità di realizzare la "Porta Sud" di accesso alla Città di Goito compatibile con l'intorno ambientale di elevato valore percettivo;
- 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;
- ricerca di un elevato valore qualitativo dal punto di vista paesistico, percettivo-ambientale e architettonico dell'intervento;
- intervento finalizzato alla riqualificazione urbana e ambientale dell'area in parte inutilizzata oltreché al completamento del tessuto economico;
- intervento da attuare in stretta correlazione funzionale e sinergia con l'area limitrofa ZTE, ponendo particolare attenzione al sistema infrastrutturale, mediante la presentazione di un elaborato unitario atto a dimostrare l'integrazione tra le due aree;
- 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 ambientale della Commissione Paesaggio del Comune;
- intervento attuabile anche per "stralci funzionali", condizionato alla presentazione di un progetto unitario che coinvolga le varie fasi realizzative;
- la localizzazione delle aree per servizi rappresentate nello schema esemplificativo dell'Ambito Attuativo è indicativa;
- il solo schema distributivo generale e gli obiettivi strategici della viabilità distributiva e di connessione rappresentata nello schema esemplificativo dell'Ambito Attuativo sono vincolanti;
- per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M.T.C. 2008);
- riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana;
- 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, nuclei di aggregazione e funzioni sociali;
- 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;
- in fase di progettazione e attuazione, si dovranno rispettare le norme relative all'inquinamento acustico;
- interventi di ampliamento e di riqualificazione di Via Monsignor Ghidoni e della Strada Calliera-Secca da considerarsi quali standard qualitativo oltreché la realizzazione della rotatoria, in parte fuori comparto, per un più qualificato accesso dalla S.P.23.

✱1 Artigianato di servizio e piccole attività produttive compatibili ambientalmente con le altre destinazioni individuate.

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_{edi}	U_T	Slp_{max}	Ab.	Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005					Priorità	T_{max}	Destinazioni compatibili				Slp min	Slp med	Slp max	U_T	H_{max}	R_c	S_p	C_{co}				
						Parametri minimi			(servizi dal comparto sufficienti) AS_{min}	AS_{ed}	AS_{mon}	AS_{pert}	AS_{ind}															
	mq	mq	mq/mq	mq	ab				mq	mq	mq	mq	mq		anni						mq/mq	mq	%	%				
Programma Integrato di Intervento	110.935	110.935	0,80	88.748	–	Residenziale	≥ 40 mq/ab		26.650	11.400	vedasi	–	26.650	8	10	Residenziale		SI	✓	NO	10%	30%	50%	0,50÷1,00	20,00	45%	50%	A/M
						Attività produttive	≥ 30% Slp									Attività produttive		SI	✓	NO								
						Commercio al dettaglio: ESV	≥ 101% Slp com.									ESV	✓	SI		NO								
						Commercio al dettaglio: MSV-	≥ 110% Slp com.									MSV-	✓	SI		NO								
						Commercio al dettaglio: MSV±	≥ 125% Slp com.									MSV±	✓	SI		NO								
						Commercio al dettaglio: MSV+	≥ 140% Slp com.									MSV+	✓	SI		NO								
						Commercio al dettaglio: GSV	≥ 201% Slp com.									GSV		SI		NO								
						Attività terziarie	≥ 100% Slp									Attività terziarie	✓	SI		NO	10%	30%	50%					
						Altre destinazioni	≥ 100% Slp									Altre destinazioni ✱1	✓	SI		NO	10%	40%	60%					