

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	TEZZE	Localizzazione:	GOITO	Quota consumo di suolo:	Quota Base																			
Funzione:	Ambito di trasformazione prevalentemente economico inserito nella precedente pianificazione urbanistica																							
Zonizzazione del PRG vigente:	Tessuto prevalentemente artigianale - industriale (ATI 2)																							
Descrizione:	L'ambito si trova prossimo alla ex S.S. 236 Goitese all'uscita, in direzione Nord dal centro abitato di Goito in adiacenza alla zona commerciale/artigianale di recente insediamento detta "dell'Aquilone". Esso confina con lo standard comunale destinato a "Zona Feste", con la S.P.16 per Vasto, con la ZTE 566, mentre ad ovest è l'ambito dalla zona agricola di Interazione. L'ambito era già inserito nel P.A.S.C. vigente con la sigla ATI2 e non è stato attivato durante il periodo di vigore del Piano, probabilmente in attesa della completa attuazione della zona limitrofa.																							
Obiettivo generale della pianificazione:	L'ambito si pone l'obiettivo di completare e ricucire i tessuti economici di margine esistenti e di qualificare la definizione del bordo urbano della zona commerciale di Goito. L'ambito inoltre ha la finalità di ampliare la zona a servizi (zona feste) esistente, raddoppiandola e qualificandola quale area più ampia a disposizione del Comune per il settore terziario.																							
PEREQUAZIONE:					SI ☒ NO																			
<table><tr><th>ID Area</th><th colspan="2">Superficie (mq)</th><th rowspan="2">Commercio</th></tr><tr><th></th><th>SUBCAZIONE</th><th>SERVIZI URBANI</th></tr><tr><td>1</td><td>44.485</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	ID Area	Superficie (mq)		Commercio		SUBCAZIONE	SERVIZI URBANI	1	44.485															
ID Area	Superficie (mq)		Commercio																					
	SUBCAZIONE	SERVIZI URBANI																						
1	44.485																							
Superficie territoriale dell'ambito:			44.485 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, nuove attività e per giovani;
- realizzazione fuori comparto di connessione stradale e relativo nuovo innesto stradale, aree messe a disposizione del Comune;
- valorizzazione della variazione morfologica di bordo mediante l'inserimento di una fascia a verde privato;
- 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 di integrazione del tessuto urbano con attenzione alla ricucitura con la zona commerciale 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 da attuare in stretta correlazione funzionale e sinfonica con le aree limitrofe, ponendo particolare attenzione al sistema infrastrutturale ed alle aree per servizi, mediante la presentazione di un elaborato complessivo atto a dimostrare l'integrazione tra le varie aree d'intervento;
- 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 "straici 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 vincolante;
- la viabilità distributiva e di connessione rappresentata nello schema esemplificativo dell'Ambito Attuativo è vincolante;
- l'accesso al comparto dovrà essere concordato con il "Settore Viabilità del Comune". A tal fine si dovrà redigere in fase di progettazione un apposito studio di impatto viabilistico;
- per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (N.T.C. 2008);
- riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana;
- riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete dei servizi urbani;
- posizionamento baricentrico dei servizi urbani con parcheggi, nucleo di aggregazione e funzioni sociali;
- 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;

PARAMETRI URBANISTICI

PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO										PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE																
Tipologia di Piano Attuativo	Sc	Scd	Ud	Slp max	Ab.	Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 13/2009						Priorità	T max	Destinazioni compatibili			Slp min	Slp max	Slp max	Ur	H max	Ri	Sc	Ct		
						Parametri minimi		Servizi del comparto sufficienti																		
								AS min	AS max	AS min	AS max														AS min	
	min	max	min/max	min	min	min	max	min	max	min		min			min	min	max	min/max	min	min	min	min				
Piano di Lottizzazione	44.485	44.485	0,80	35.588	-	Residenziale		≥ 40 mq/ab		10.680	8.000	vegetati	-	10.700	A	F	Residenziale		SI	✓	NO	0,50÷1,00	16,00	45%	50%	R/M
						Attività produttive		≥ 30% sp									Attività produttive		SI		NO					
						ESV		≥ 101% sp con.									ESV		✓	SI	NO					
						MSV-		≥ 110% sp con.									MSV-		✓	SI	NO					
						MSV±		≥ 125% sp con.									MSV±		✓	SI	NO					
						MSV+		≥ 140% sp con.									MSV+		✓	SI	NO					
Programma Integrato di Intervento						GSV		≥ 201% sp con.								GSV		SI	✓	NO						
						Attività terziarie		≥ 100% sp								Attività terziarie		SI		NO						
						Altre destinazioni		≥ 100% sp								Altre destinazioni		SI	✓	NO						