

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione: PARCO TERMAL E AIRON E	Localizzazione: SACCA	Quota consumo di suolo: Quota Concertata
Funzione: Ambito di trasformazione prevalentemente per servizi in previsione		
Zonizzazione del PRG vigente:		Tessuto agricolo (TA)
Descrizione: L'ambito si trova ad Ovest della frazione di Sacca, al termine della "Strada Mussolina". Esso ricomprende più aree di diverse proprietà e con diverse destinazioni e funzioni. L'Amministrazione Comunale auspica l'insediamento, per fasi successive, di un "Parco Termale".		
SITUAZIONE ATTUALE		
- T1 - Area riservata ad impianti sportivi e per il tempo libero di uso pubblico realizzati con specifica intesa tra la proprietà/società di gestione, il Comune di Golo e il Comune di Radighi; - T2 - Attività agricole specializzate, attualmente condotta dalla Cooperativa "Settefrotti", correlata all'utilizzo temporaneo del pozzo gestionario denominato "Ridoglio 1" (Acqua in uscita: T = 39,5° c - Qmax spontanea = 22 l/sec.); - T3 - Corte agricolo "Mussolina", attualmente in attività con allevamento zootecnico; - TA/T3 - Aree agricole sottile o coltivate.		
Tutte le zone sopra citate sono interessate dalle autorizzazioni provinciali n. 40 del 30.01.2005 per le coltivazioni del giacimento di acque termali denominato "Mussolina", e n. 2439 del 12.09.2005 per l'apertura dello stabilimento termale denominato "Terra Aironi".		
PEREQUAZIONE:		SI ☒ NO
Ed. Army	Superficie (mq)	Commenti
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI
1	73.000	
Superficie territoriale dell'ambito:		73.000 mq
		Corte agricolo "Mussolina"

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

- realizzazione di un tempone ambientale e di specifici impianti a basso di valorizzazione ambientale;
- ricerca di valorizzazione paesistica e morfologica del terreno;
- realizzazione di un'adeguata schematura arborea nella zona posta in frangia alla strada comunale e al canale;
- la visibilità di scontro principale dovrà essere inserita in opportune fasce di ambientazione a rispetto del nuovo insediamento;
- 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;
- potenziamento della rete verde provinciale con dotazione di vegetazione autoctona;
- l'intervento dovrà prevedere non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione, anche esterni al comparto;
- l'intervento dovrà prevedere non meno del 20% dell'apporto energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili;
- l'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie scoperta posta in trasformazione rimanga permeabile;

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

- Realizzazione del nuovo polo per servizi denominato "Parco Termale" di interesse sovralocale con attrezzature termali, sportive, ricettive, ricreative, per il benessere psico-fisico, etc., nonché insediamento di spazi di aggregazione sociale, spazi per il tempo libero e fasce tampone (Bosco Urbano), anche mediante progetti di iniziativa privata che prevedano la realizzazione e la gestione degli spazi pubblici a fronte di adeguata compensazione stipulata con l'Amministrazione Comunale. In dettaglio si prevede il possibile insediamento di:
 - Zona termale e sanitaria;
 - Zona ricettiva e dell'accoglienza;
 - Villaggio termale diffuso;
 - Attività ricettive e di ristorazione;
 - Attività ludico-sportive multifunzionali;
 - Zona fitness, palestra e benessere termale;
 - Zona medico-riabilitativa;
 - Spazi gestionali, tecnici e per il personale;
 - Spazi pubblici di aggregazione;
 - Bosco termale e spazi per il tempo libero.
- coerentemente con l'obiettivo fondante dell'Ambito, cioè la realizzazione, per fasi successive, del nuovo Parco Termale, le aree e gli edifici identificati dalle sigle T1, T2, T3, T4 e T5, acquisiranno automaticamente la destinazione urbanistica per servizi, secondo i parametri e le modalità specificati dal Programma Integrato d'Intervento e dalla relativa convenzione, non appena saranno conclusa le nuove opere pubbliche di previsione sopracitate;
- intervento mirato alla definizione di un'offerta ricettiva/ricreativa e del benessere termale caratterizzata da un'elevata qualità distributiva, edilizia e architettonica compatibile con l'interesse ambientale di elevato valore percettivo;
- intervento di integrazione del tessuto agricolo con attenzione alla ricucitura dei nuclei esistenti e alla qualità distributiva, edilizia e architettonica;
- intervento di completamento dell'edificio esistente e di definizione dei margini dell'attuale impianto termale 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 di completamento dell'edificio esistente in stretta correlazione funzionale con l'area limitrofa, in particolare con la ricerca di elementi di integrazione funzionale e sociale;
- intervento attuativo che dovrà continuare un progetto urbanisticamente compiuto in tutte le componenti territoriali e ambientali: urbanizzazioni, servizi di carattere urbano, mitigazioni e compensazioni, etc.);
- l'iterativo è subordinato alla presentazione dello studio di inserimento paesistico da sottoporre al parere ambientale della Commissione Paesaggio del Comune;
- la localizzazione delle aree per servizi rappresentate nello schema esemplificativo dell'Ambito è indicativa;
- l'accesso al comparto dovrà essere concordato con il "Settore Viabilità" della Comune. A tal fine si dovrà indagare in fase di progettazione un apposito studio;
- il sistema viario di distribuzione urbana sarà caratterizzato da viali alberati filtranti e piste ciclopedonali di distribuzione e penetrazione urbana;
- realizzazione di strade urbane nonché sargli e piazze interne all'edificio con funzioni di aggregazione sociale;
- posizionamento baricentrico dei servizi urbani con parcheggi, nucleo di aggregazione e funzioni sociali;
- le alture degli edifici nel comparto saranno variabili con l'obiettivo di presentare uno sky-line paesisticamente e ambientalmente compatibile in relazione a un'equilibrata distribuzione dell'indice di Utilizzazione Fondiaria;
- per quanto riguarda gli aspetti geologici e idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici e idrogeologici di dettaglio;
- allo scopo di perseguire la riduzione dell'imposizione 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.

PARAMETRI URBANISTICI

PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO						PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE																		
Tipologia di Piano Attuativo	Sc	Scd	Uh	Slp max	Ab.	Area per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 13/2009					Priorità	Tmax	Destinazioni compatibili	Slp min	Slp med	Slp max	Ur	Hmax	Ri	Sp	Ct			
						Parametri minimi		Servizi del comparto adibizione														ASpec	ASer	
								ASmin	ASd	ASmax														
	min	med	max	min	max	min	min	max	min	max		min	min	med	max	min	max	min	max					
Programma Integrato di Intervento	73.000	73.000	0,30	21.950	-	Commento al territorio	Residenziale	≥ 40 mq/ab	VARIABILE	VARIABILE	VARIABILE	-	VARIABILE	C	5	Residenza e villaggio residenziale con termalità differita	5%	20%	35%	0,15-0,60	2 piani + sottotetto	50%	50%	R/M
							Attività produttive	≥ 30% sp																
							ESV	≥ 101% slp con.																
							MSV+	≥ 110% slp con.																
							MSV±	≥ 125% slp con.																
							MSV+	≥ 140% slp con.																
							GSV	≥ 201% slp con.																
							Attività terziarie	≥ 100% sp																
Altre destinazioni	≥ 100% sp																							