



CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	PONZOLERA 2	Localizzazione:	BUSCOLDO	Quota consumo di suolo:	Quota Base
Funzione:	Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale inserito nella precedente pianificazione paesaggistica				
Zonizzazione del PRG vigente:	Zona C3 - Zona di espansione di progetto (P.R. 705c)				
Descrizione:	L'ambito è posto sul limite sud del centro abitato di Buscoldo, confinante con l'ATR 703 a sud e con il P.R. 705, inserito nel P.R.G.C. vigente con l'obiettivo di conservare e riqualificare Corte Buscoldina. Il nucleo abitato in tale zona si presenta in modo assai frantumato e dispersivo. I bordi sono privi di un'impronta unitaria. Con il presente intervento si prevede di qualificare sia il margine che la qualità distributiva. L'ambito insiste su un'area che ha una vocazione agricola assai ridotta e vincolata, essendo contigua e limitrofa al nucleo abitato esistente, con i vincoli e le criticità conseguenti. Allo scopo di perseguire la riduzione dell'esposizione 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. L'ambito è regolarmente inserito nella vigente zonizzazione acustica comunale e non evidenzia elementi particolari; non è attraversato da linee elettriche di alta tensione o da altre fonti puntuali. L'intervento è posto su un'area pressoché pianeggiante prospiciente via Buscoldina e si pone l'obiettivo di riordinare definitivamente il margine sud del centro abitato di Buscoldo. L'ambito era già inserito nel P.R.G.C. vigente con la sigla P.R. 705c "Buscoldina" ed una St uguale all'attuale e non ha trovato attuazione per l'estrema frammentazione dei proprietari. Gli obiettivi del P.R. 705c hanno trovato applicazione e continuità con la presente proposta.				
PEREQUAZIONE:			SI	☒	NO
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
1	3.985	---			
Superficie territoriale dell'ambito:					3.985 mq

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

COMPENSAZIONI

- l'ambito di trasformazione dovrà essere progettato in sintonia con l'ambito limitrofo;
- la rete stradale urbana sarà caratterizzata da viali alberati filtranti, con ciclopedonale di m. 2,50;

MITIGAZIONE

- valorizzazione della variazione morfologica di bordo, lato ovest, mediante l'inserimento di una fascia a verde privato;
- l'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie posta in trasformazione rimanga permeabile.

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Il presente ambito mantiene l'obiettivo primario di recuperare gli spazi e le aree di Corte Buscoldina e di riordinare definitivamente il margine sud del centro abitato di Buscoldo.

- riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana;
- realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani, con mantenimento delle reti in proprietà al comune;
- intervento di integrazione del tessuto urbano con attenzione alla ricucitura del centro abitato ed alla qualità distributiva ed edilizia;
- intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva, edilizia e architettonica;
- integrazione e realizzazione di standard e opere connesse;
- realizzazione del sistema ciclopedonale;
- individuazione, nel Piano, di un'adeguata dotazione di infrastrutture per parcheggi ad uso pubblico atti a soddisfare le esigenze;
- delineazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale;
- monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate dal Comune;
- l'intervento è attuabile anche con Titolo Edilizio Convenzionato;
- intervento finalizzato alla riqualificazione urbana e ambientale dell'area degradata oltreché al completamento dell'area;
- in sede attuativa sarà redatto lo studio di compatibilità Paesistico-Ambientale, così come indicato dagli indirizzi normativi del P.T.C.P., con particolare riferimento all'andamento altimetrico del comparto e dintorni;
- per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988);

- l'intervento dovrà eseguire le analisi di accertamento del suolo e del sottosuolo dell'area ed eventualmente le opere di risanamento igienico-sanitario, se richieste, prima dell'esecuzione di ogni intervento edificatorio.

PARAMETRI URBANISTICI

PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO						PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE																		
Tipologia di Piano Attuativo	St	Sed	Ut	Slp max	Ab.	Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005					Priorità	Tmax	Destinazioni compatibili				Slp min	Slp med	Slp max	Uf	Hmax	Rc	Sp	Cu
						Parametri minimi			Servizi del comparto edificatorio															
	ASmin	ASid	ASmon	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)																
	(mq)	(mq)	(mq/mq)	(mq)	(m²)																			
Piano di Recupero	3.985	3.985	0,45	1.800	36	Residenziale	≥ 40 mq/ab	1.440	VARIABILE	VARIABILE	---	1.440	B	5	Residenziale	✓	SI		NO	0,30÷0,70	2 piani	45%	50%	B
						Attività produttive	≥ 30% Slp								Attività produttive (artigianali e piccola e media industria)	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						
						Attività terziarie	≥ 100% Slp								Attività terziarie (direzionale, servizi in genere, artigianato di servizio)	SI		NO						
Altre destinazioni	≥ 100% Slp	Altre destinazioni	SI		NO																			

SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO

