



CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	GAZZINA	Localizzazione:	BUSCOLDLO	Quota consumo di suolo:	Quota Condizionata
Funzione:	Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale in previsione				
Zonizzazione del PRG vigente:	Zona E2 - Zona agricola di rispetto ambientale e dei centri abitati				
Descrizione:	L'ambito è posto al limite sud del centro abitato di Buscoldo, confinante con l'AREA, 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 ormai contigua e limitrofa al nucleo abitato esistente, con i vincoli e le criticità conseguenti. Allo scopo di perseguire la riduzione dell'esposizione 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. 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 pressochè pianeggiante. Il presente ambito oltre a riattivare il processo di riordino definitivo del margine sud del centro abitato di Buscoldo e dell'area agricola di protezione prospiciente, si pone l'obiettivo di realizzare la strada di collegamento urbana con l'area agro-industriale, al fine di migliorare il sistema ambientale individuando un'alternativa in grado di eliminare l'attraversamento del centro abitato da parte dei mezzi agricoli e pesanti.				
PEREQUAZIONE:				☒ SI	☒ NO
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
1	12.185	---			
Superficie territoriale dell'ambito:					12.185 mq

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

COMPENSAZIONI

- la rete stradale urbana sarà caratterizzata da viali alberati filtranti, con ciclopedonale di m. 2,50;
- l'intervento dovrà prevedere non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili;
- l'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie posta in trasformazione rimanga permeabile;
- la trasformazione dovrà prevedere la realizzazione di impianti di raccolta delle acque meteoriche che rallentino il deflusso delle acque e che possano prevedere il riutilizzo delle stesse.

MITIGAZIONE

- ricerca di qualificazione della fascia a verde di bordo per ottenere un'interazione ambientale con l'area agricola e con attenzione alla qualità distributiva ed edilizia.

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Il disegno urbano dovrà prevedere la realizzazione della viabilità rappresentata nella planimetria della scheda, al fine di permettere l'accesso ed il recesso all'area agroindustriale esistente, allontanando in tal modo i mezzi agricoli pesanti da via Colombina.

L'intervento dovrà delimitare e definire il centro urbano mediante una fascia di bordo piantumata opportunamente.

- 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 completamento del tessuto urbano e definizione del perimetro del centro abitato;
- nell'ambito di trasformazione devono essere individuati un numero minimo di lotti, specificati nel Piano delle Regole, da cedere a prezzo convenzionato anche per interventi residenziali di tipo sociale;
- 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;
- 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);
- realizzazione di un'area verde di quartiere piantumata ed attrezzata ;
- l'ambito di trasformazione dovrà essere progettato in sintonia con l'ambito limitrofo;
- intervento attuabile anche con Titolo Edilizio Convenzionato.

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			ASpeq															AStot
							ASmin	ASid	ASmon																
	(mq)	(mq)	(mq/mq)	(mq)	(n°)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(Anni)	(%)	(%)	(%)	(mq/mq)	(n. piani)	(%)	(%)							
Piano di Lottizzazione	12.185	12.185	0,45	5.484	110	Residenziale	≥ 40 mq/ab	4.400	750	VARIABILE	---	4.400	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, artigiano di servizio)	SI		NO							
Altre destinazioni	≥ 100% Slp	Altre destinazioni	SI		NO																				



SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO

