



CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	COLOMBINA	Localizzazione:	BUSCOLDÒ	Quota consumo di suolo:	Non Consumo
Funzione:	Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale in previsione				
Zonizzazione del PRG vigente:	Zona D1 - Zona produttiva edificata e di completamento di zone esistenti				
Descrizione:	L'ambito è posto in via Colombina ed è attraversato da via Beltrami. E' già inserito nel P.R.G.C. vigente quale zona D1 esistente, produttiva edificata e di completamento di zone esistenti. Le attività preesistenti ormai risulteranno incompatibili con la prevalente funzione residenziale del nucleo urbano di Buscoldo, e di via Colombina in particolare. L'ambito ha pertanto la finalità di recuperare alla funzione residenziale i due edifici in fase di dismissione, non più compatibili nel contesto del centro abitato. L'ambito non presenta fenomeni di inquinamento atmosferico da fonti puntuali; 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, congiuntamente con l'ATR 703, si pone l'obiettivo di riqualificare il contesto urbano favorendo la dismissione delle attività produttive nel centro abitato. Da un lato si prevede l'obbligo di realizzare una fascia di bordo piantumata, di larghezza variabile, a difesa dell'intorno, dall'altro, con l'ATR 703, si è trovata un'alternativa all'accesso dei mezzi agricoli pesanti da via Beltrami, la quale può essere riqualificata e contestualizzata nell'ambito urbano.				
PEREQUAZIONE:				☒ SI	☒ NO
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
1	6.965	---			
Superficie territoriale dell'ambito:				6.965 mq	

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

COMPENSAZIONI
• intervento di recupero urbanistico e risanamento igienico-ambientale; • l'intervento prevede l'impiego di idonei materiali atti ad un buon sistema di isolamento termico e di traspirazione dei muri perimetrali; • 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 L.192/2005 e s. m. i. e della normativa regionale; • l'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie posta in trasformazione rimanga permeabile
MITIGAZIONE
• si prevede l'obbligo, a capo dell'attività agroindustriale, di realizzare una fascia di bordo piantumata, di larghezza variabile, a difesa dell'intorno;
• realizzazione di un'idonea fascia di bordo sul lato sud, a separazione dell'attività esistente e dell'essiccatoio, in ottemperanza ai pareri ASL e ARPA.

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

L'intervento, congiuntamente con l'ATR 703, si pone l'obiettivo di rendere marginali ambientalmente l'attività esistente del contoterzista, facendo sì che vengano dismesse le attività ora site nei due edifici del presente ATR, non compatibili con la residenza. Da un lato si prevede l'obbligo, a capo dell'attività agroindustriale, di realizzare una fascia di bordo piantumata, di larghezza variabile, a difesa dell'intorno. • riqualificazione di via Beltrami; • 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; • recupero ambientale con demolizione; • intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva, edilizia e architettonica; • realizzazione del sistema ciclopedonale; • delineaazione 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; • 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 degradata oltreché al completamento dell'area; • l'intervento è attuabile anche con Titolo Edilizio Convenzionato; • intervento di completamento del tessuto urbano esistente in stretta correlazione funzionale con l'area limitrofa e con particolare attenzione alla ricucitura del nucleo urbano; • 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 potrà essere attuato anche per “stralci funzionali”, a condizione che il progetto sia svolto in modo unitario; • nel periodo transitorio sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, o straordinaria; • realizzazione di un tampone ambientale, in ottemperanza ai pareri ASL e ARPA; • 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															
	(mq)	(mq)	(mq/mq)	(mq)	(n°)	ASmin	ASid	ASmon	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq/mq)	(n. piani)	(%)	(%)	(%)	
Piano di Recupero	6.965	6.965	0,70	4.876	98	Residenziale	≥ 40 mq/ab	2.600	VARIABILE	VARIABILE	---	2.600	B	5	Residenziale	✓	SI		NO	0,40÷1,00	3 piani	50%	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

