



CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	VICOLI	Localizzazione:	BUSCOLD	Quota consumo di suolo:	Quota Condizionata
Funzione:	Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale inserito nella precedente pianificazione urbanistica				
Zonizzazione del PRG vigente:	Zona C3 - sulla base della L. n. 133 del 6 agosto 2008 e della D.C.C. n. 68 del 30/12/08				
Descrizione:					
L'ambito è posto tra il centro storico, le scuole e il cimitero di Buscoldo. Esso è già stato inserito parzialmente nel P.R.G.C. vigente, con le recenti disposizioni della Finanziaria 2008. L'ambito ha sempre avuto l'obiettivo sia di preservare un'area per i futuri ampliamenti della scuola, che di connettere il sistema viario di distribuzione interna tra le scuole (via G. Verdi), il cimitero (via delle Rimembranze) e il centro abitato (via Gandhi e via Pari). Il nucleo abitato in tale zona si presenta in modo assi 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. 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. Esso non è attraversato da linee elettriche di alta tensione o da altre fonti puntuali. L'intervento è posto su un'area comunale non utilizzata, pressochè pianeggiante, prospiciente il cimitero ed il retro dei vicoli del centro storico. L'ambito si pone l'obiettivo di riordinare e completare definitivamente l'area comunale, nucleo centrale del paese. Esso ha inoltre l'obiettivo di integrare il sistema dei vicoli attraverso un sistema ciclabile. L'ambito è stato inserito nel P.R.G.C. vigente nel dicembre 2008, tramite la legge finanziaria, ed ha una St analoga all'attuale.					
PEREQUAZIONE:				☐	☒
ID Area	Superficie (mq)		Commento	☒	NO
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
1	21.245	---			
Superficie territoriale dell'ambito:				21.245 mq	

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

COMPENSAZIONI
- 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 dalla normativa regionale; - 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
- valorizzazione della variazione morfologica di bordo mediante l'inserimento di una fascia a verde privato; - intervento dovrà prevedere non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione, anche esterni al comparto

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
	ASmin	ASid	ASmon	(mq)	(mq)			(mq)	(mq)	(mq)	(Anni)	(%)	(%)	(%)	(mq/mq)	(n. piani)	(%)	(%)							
Piano di Lottizzazione	21.245	21.245	0,40	8.498	170	Residenziale ≥ 40 mq/ab		6.800	VARIABILE	VARIABILE	---	6.800	A	5	Residenziale		✓	SI		NO	0,30÷0,70	2 piani + sottotetto	50%	60%	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						

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

- Il presente ambito mantiene l'obiettivo primario di integrare e completare definitivamente gli spazi e le aree centrali poste tra il cimitero e il centro abitato, altresì di lasciare spazi per eventuali completamenti e fabbisogni del plesso scolastico comunale.
- L'intervento dovrà presentare una proposta progettuale di ricucitura e valorizzazione, se possibile, degli storici vicoli di Buscoldo, attestati su un asse di connessione ciclopedonale. Inoltre dovrà proporre una rete ciclabile di collegamento tra il viale del cimitero e la viabilità della scuola.
- riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana;
 - la rete stradale urbana sarà caratterizzata da viali alberati filtranti, con ciclopedonale di m. 2,50;
 - 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;
 - riqualificazione e realizzazione di un sistema ciclopedonale di distribuzione e penetrazione urbana ad elevati standard prestazionali;
 - 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 all'interno del Piano Attuativo;
 - 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;
 - 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;
 - realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani, con mantenimento delle reti in proprietà al comune;
 - presentazione dello studio di inserimento paesistico da sottoporre alla Commissione del Paesaggio comunale;
 - 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);
 - le altezze saranno variabili nel comparto, con limitazioni sul bordo perimetrale lato ovest e l'obbligo di presentare uno sky-line paesisticamente compatibile;
 - realizzare parcheggi in linea al servizio dell'edificazione in progetto;
- la presentazione del Piano di Lottizzazione dovrà essere preceduta dalla variazione del Piano Cimiteriale, in ottemperanza al parere ASL.



SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO

