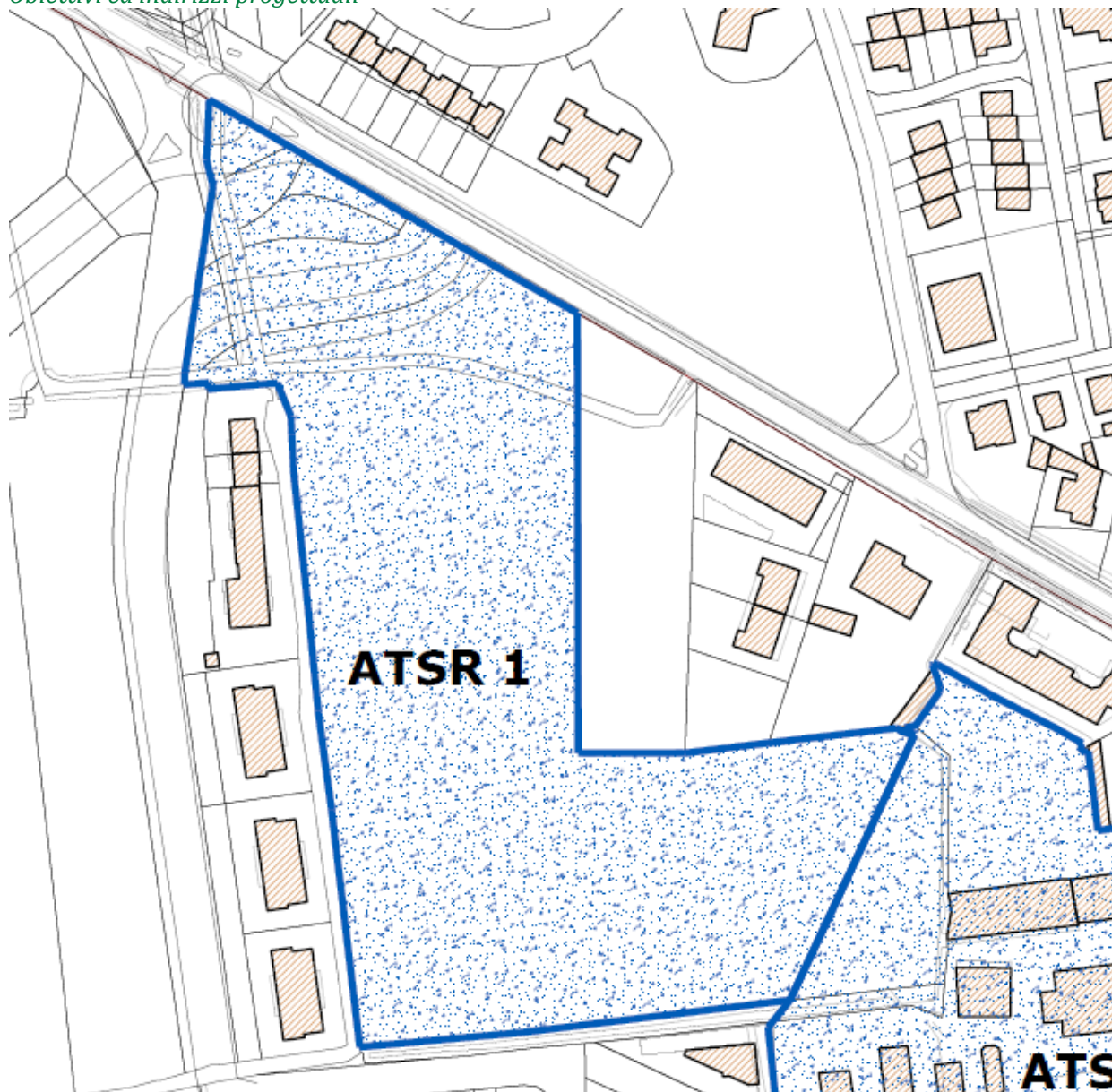


Ambiti della trasformazione strategica residenziale

Ambito della trasformazione strategica residenziale - ATSR1

Obiettivi ed indirizzi progettuali



Indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima

Il raggiungimento della capacità insediativa massima delineata dal piano dovrà avvenire attraverso la realizzazione di interventi di nuova costruzione caratterizzati da elevate prestazioni ambientali in termini di efficienza energetica (come da DGRVIII/5773 di Regione Lombardia e s.m.i. e certificazione CENED).

Questo significa che la potenzialità edificatoria di base delineata per l'ambito ATSR1 corrisponde ad un *Indice Territoriale di base It(b)* di 1,10 mc/mq

La differenza di 0,10 mc/mq necessari a raggiungere l'indice territoriale massimo It (max) di 1,20 mc/mq dovrà, pertanto, essere acquisita attraverso le seguenti modalità:

- classe energetica A 0,06 mc/mq (ovvero pari a circa 1.116 mc) ;
- classe energetica A+ 0,10 mc/mq (ovvero pari a circa 1.860 mc).

H (max) 13,50 metri

Trattandosi di un ambito direttamente connesso con il tessuto edificato esistente, l'intervento dovrà armonizzarsi con il contesto sia dal punto di vista tipologico e morfologico, sia con riferimento alle altezze dei nuovi fabbricati. Nel rispetto dell'altezza massima indicata, la trasformazione dovrà, dunque, rapportarsi con le altezze degli edifici esistenti al contorno, proponendo soluzioni che consentano la creazione di uno skyline differenziato anche in ragione delle relazioni che il margine edificato andrà ad intrattenere con gli assi infrastrutturali che lo delimitano.

Vocazioni ammesse e vocazioni escluse

I diritti edificatori che verranno attribuiti solo in sede di pianificazione attuativa, si riferiscono alla *destinazione residenziale*, escludendo per questa tipologia di trasformazione tutte le attività produttive e commerciali della grande distribuzione mentre risultano ammissibili gli *esercizi di vicinato e le medie strutture fino a 600 mq di superficie di vendita e le attività ritenute compatibili con la funzione prevalente*.

Con riferimento agli esercizi commerciali ritenuti ammissibili, la trasformazione dovrà privilegiare l'insediamento di strutture di vendita che siano in grado di promuovere un rapporto diretto con il territorio e con la rete dei produttori locali, anche favorendo la localizzazione di attività cosiddette a "chilometro zero" che consentano la valorizzazione del territorio agricolo che ancora oggi connota in maniera significativa l'identità di Zelo Buon Persico.

Dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico

Sotto il profilo della dotazione di servizi, la trasformazione partecipa al raggiungimento degli obiettivi che l'Amministrazione Comunale ha riconosciuto quali prioritari e funzionali alla qualità abitativa e alla fruibilità e funzionalità del sistema urbano di Zelo Buon Persico.

A questo riguardo occorre evidenziare come la realizzazione del nuovo servizio assistenziale sia prevista quale opera obbligatoria del nuovo scenario insediativo, cui l'ambito deve contribuire attraverso la cessione delle superfici necessarie ed il contributo economico derivato dagli oneri di urbanizzazione.

Nell'ambito delle dotazioni di tipo pubblico, la trasformazione deve assicurare quali "dotazioni minime" anche la realizzazione di adeguati *spazi per la sosta, da calcolare nella misura di 3 mq/ab* e in ogni caso in quantità sufficiente e funzionale al fabbisogno generato dall'intervento, tenuto conto anche delle necessità legate all'eventuale insediamento delle attività commerciali ritenute ammissibili.

Sotto il profilo delle dotazioni pubbliche, con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione, la trasformazione dovrà inoltre contribuire alla realizzazione di un nuovo collettore fognario lungo l'asse di via XX Settembre, al fine di non far gravare il carico insediativo derivato dall'intervento sulla rete di smaltimento esistente.

Ferma restando l'entità complessiva e gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale ha riconosciuto per l'ambito ATSR1, il contributo della trasformazione alla dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico trova maggiore specificazione in sede di programmazione negoziata, a seguito di momenti di concertazione che consentano di portare a sintesi i fabbisogni rilevati e con gli obiettivi da raggiungere in termini di miglioramento della funzionalità e fruibilità della cosiddetta "città pubblica".

Modalità di attuazione

L'ambito di trasformazione ATSR1 dovrà trovare attuazione attraverso la definizione di un Programma Integrato di Intervento (PII) riferito all'intero perimetro indicato dal piano, cui successivamente potrà fare seguito la realizzazione dell'intervento edilizio anche per singoli lotti, fatto salvo il rispetto del disegno unitario definito dal PII.

Al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi che l'Amministrazione Comunale si è posta nei confronti del territorio e della qualità dell'abitare, il progetto riferito all'ambito della trasformazione dovrà essere supportato da un progetto di paesaggio che possa assicurare una buona integrazione dell'intervento urbanistico ed architettonico con i caratteri propri di questo territorio.

Aspetti ambientali, mitigazioni e compensazioni (Rapporto Ambientale)

In sede attuativa la trasformazione dovrà provvedere al soddisfacimento delle seguenti misure di carattere ambientale:

- obbligo di effettuazione della valutazione previsionale del clima acustico;
- verifica della capacità residua dell'impianto di depurazione;
- il piano attuativo dovrà tenere conto di come collegare il verde interno ai comparti con il sistema del verde esterno agli ambiti (in particolare del parco presente oltre via Dante), preoccupandosi di creare le condizioni per risolvere la frattura generata da via Dante, attualmente utilizzata come arteria di penetrazione.
- sotto il profilo paesistico ed ambientale la trasformazione dovrà contribuire alla valorizzazione degli elementi morfologici appartenenti al sistema irriguo e al territorio agricolo, attraverso la definizione di un disegno degli spazi verdi e delle alberature che il piano riconosce nella trama agricola.