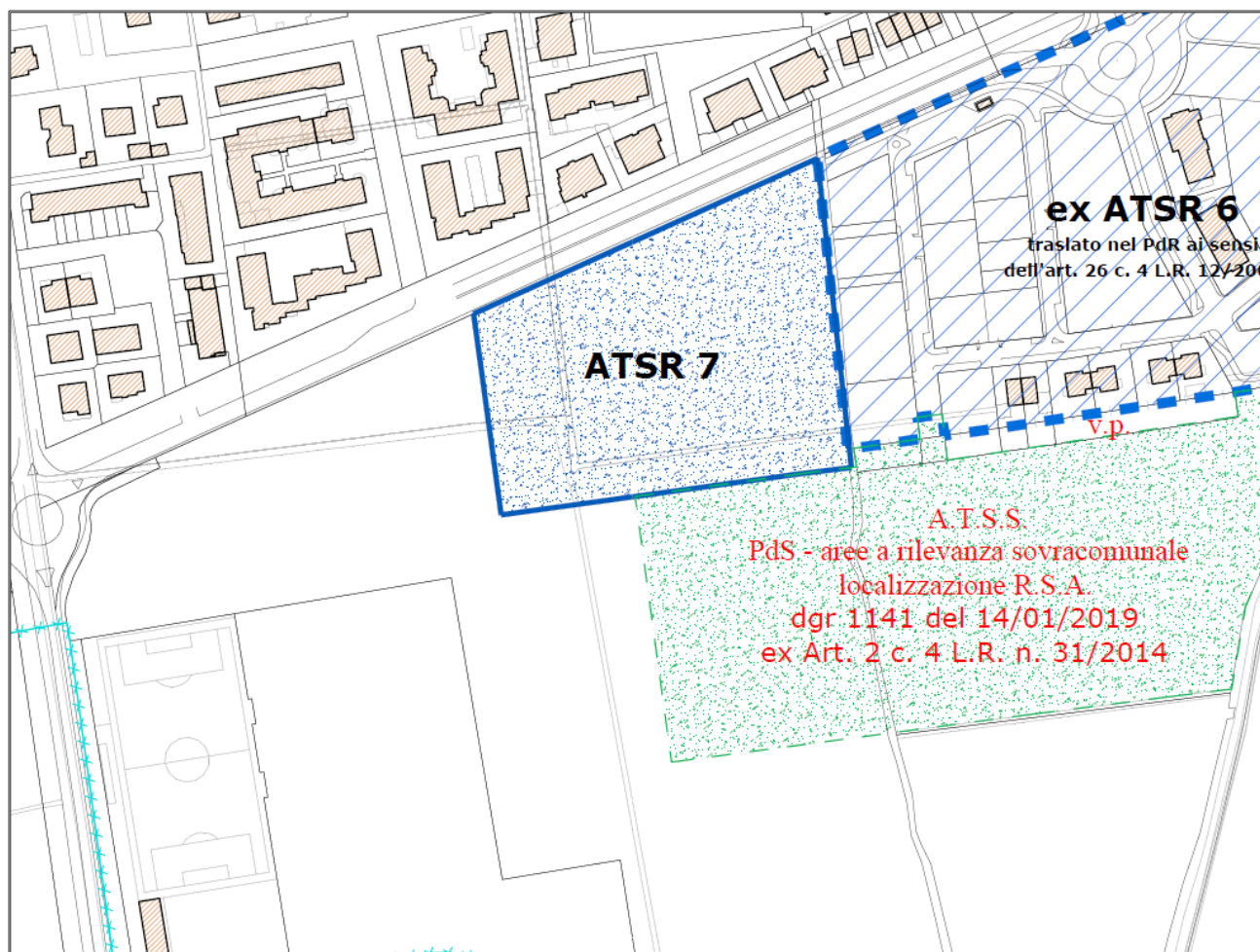


Ambito della trasformazione strategica residenziale – ATSR7



ART. 8.1.6 ATS R7 – “VIA MEDAGLIE D’ARGENTO”-

Assetto

Individuato dal piano nel settore sud dell’abitato di Zelo Buon Persico, l’ambito della trasformazione strategica **ATSR 7** interessa un’area di circa 15.000 mq di superficie territoriale,

Obiettivi, potenzialità

Tenuto conto della finalità di interesse pubblico associata alla trasformazione, l’intervento dovrà portare alla definizione di un nuovo assetto insediativo che, rapportandosi con gli allineamenti e le direttrici che connotano il tessuto residenziale esistente, ponga attenzione alla sua integrazione con il paesaggio agricolo circostante e alla valorizzazione delle visuali prospettiche verso lo spazio aperto.

Sotto questo profilo la trasformazione dovrà assicurare la creazione di assi prospettici da allineare in via preferenziale alla maglia viaria esistente, al fine di consentire una continuità e permeabilità visiva da e per il territorio agricolo.

A partire dagli assi prospettici l’intervento dovrà inoltre definire il sistema delle connessioni e degli spazi pubblici di relazione con il tessuto insediativo, prevedendo l’inserimento di nuovi impianti arborei atti a rafforzare le visuali e gli elementi lineari che definiscono i margini della trasformazione stessa.

Nel merito degli aspetti più propriamente architettonici, la trasformazione dovrà garantire il raggiungimento di un rapporto armonico con il tessuto edificato esistente al contorno, rispetto al quale la progettualità messa in campo dovrà ricercare relazioni sia sotto il profilo tipologico e morfologico, sia con riferimento all’altezza dei singoli edifici, assicurando la realizzazione di un impianto urbano di tipo permeabile sia in termini di superficie, sia in termini di percezione.

La trasformazione dovrà volgere attenzione in modo particolare ai seguenti aspetti:

- le relazioni morfologiche e tipologiche del nuovo tessuto edilizio con il patrimonio abitativo esistente attorno all'ambito di intervento,
- la viabilità di distribuzione interna e il disegno degli accessi alle singole proprietà,
- il rapporto "privilegiato" che il nuovo fronte edificato intrattiene e dovrà intrattenere con la viabilità esistente di progetto e di ambiti di contorno con i quali dovranno essere adottate opportune azioni di coordinamento in sede di convenzione urbanistica;
- la stretta relazione con il paesaggio aperto e con gli elementi naturali o artificiali, lineari o puntuali che ne definiscono i margini,
- le connessioni pedonali e ciclabili con il nucleo abitato centrale e che la trasformazione deve contribuire a migliorare e rendere maggiormente funzionali.

Criteri di intervento/Indici urbanistici

St = 15.000 mq

Ut(max) = 1,10 mc/mq (corrispondente a circa 16.500 mc) H (max) = 13,50 mt

Area di cessione minima = 10% di S.t. compresi i relativi spazi di pertinenza (parcheggi, verde etc) Spazi a parcheggio minimi 3 mq/abitante equivalente;

L'Amministrazione Comunale, nell'esame progettuale urbanistico del Piano Attuativo, potrà richiedere aree di cessione sino al 20% della S.t. qualora ciò sia ritenuto di interesse pubblico.

Funzioni previste

Destinazione prevalente residenziale;

Destinazione terziaria/commerciale e attività compatibili fino ad un massimo del 25% del volume massimo edificabile;

Sono pertanto ammessi gli esercizi di vicinato (mq. 150) e le medie strutture fino a 500 mq di superficie di vendita.

Locali pubblici di bar e ristorante nel limite massimo del 10% del volume massimo edificabile e che tuttavia rispettino i limiti della Zonizzazione Acustica residenziale e con realizzazione di parcheggi pertinenziali al 100% della superficie commerciale.

Funzioni non ammesse

Attività produttive di qualsiasi genere; Artigianato di servizio nocivo o molesto; Sale gioco, disco-bar, pub e similari.

Indicazioni specifiche

Fatta salvo l'obbligo di assicurare la dotazione minima indicata, la consistenza, la tipologia e le modalità di attuazione dei servizi, degli spazi e delle attrezzature indicate sarà oggetto di una definizione di maggior dettaglio in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata, a seguito di accordi e consultazioni con l'Amministrazione Comunale e che dovranno tener conto delle indicazioni di massima qui riportate. La trasformazione dovrà altresì prestare particolare attenzione alla morfologia dei suoli per non alterare le caratteristiche geomorfologiche che contraddistinguono i luoghi di progetto.

In tutti i casi il progetto relativo all'ambito ATS R7 dovrà rispettare l'edificabilità in relazione alla verifica dell'Invarianza Idraulica di cui al R.R. n° 7/2017.

Modalità di attuazione

Nel merito delle modalità di intervento, l'ambito di trasformazione dovrà trovare attuazione attraverso la definizione di un Programma Integrato di Intervento (PII) riferito all'intero perimetro ATS R7 indicato dal piano. Successivamente all'approvazione del Programma Integrato di Intervento da parte dell'Amministrazione Comunale, la realizzazione dell'intervento edilizio potrà avere luogo anche per singoli lotti, fatto salvo il rispetto del disegno unitario definito dal PII stesso. 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 ed il rapporto che esso crea con il paesaggio agrario circostante.