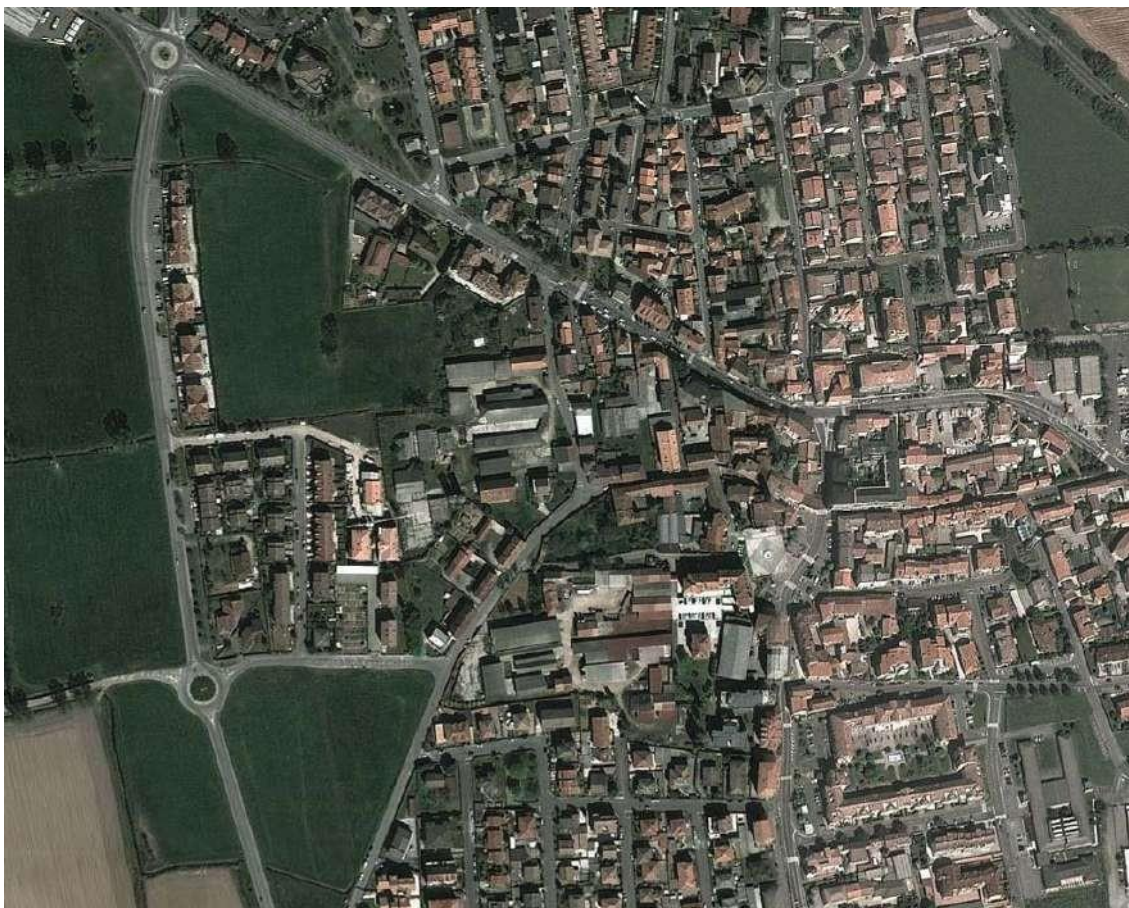


### **Ambito della trasformazione strategica residenziale – ATSR3**

Inserito nel tessuto urbano consolidato, l'ambito della trasformazione ATSR3 interessa un'area interclusa posta immediatamente ai margini del nucleo centrale, già oggetto di previsioni insediative nell'ambito del piano regolatore generale.



Caratterizzato dalla presenza di fabbricati di origine rurale, l'ambito rappresenta per la sua collocazione semicentrale una occasione strategica non solo e non tanto per la riqualificazione di un comparto ormai dismesso da tempo ma, soprattutto, per l'opportunità di un ridisegno complessivo dell'impianto urbano compreso tra viale Europa, via Dante, via XXV Aprile e via Muzzano.

#### *Obiettivi ed indirizzi progettuali*

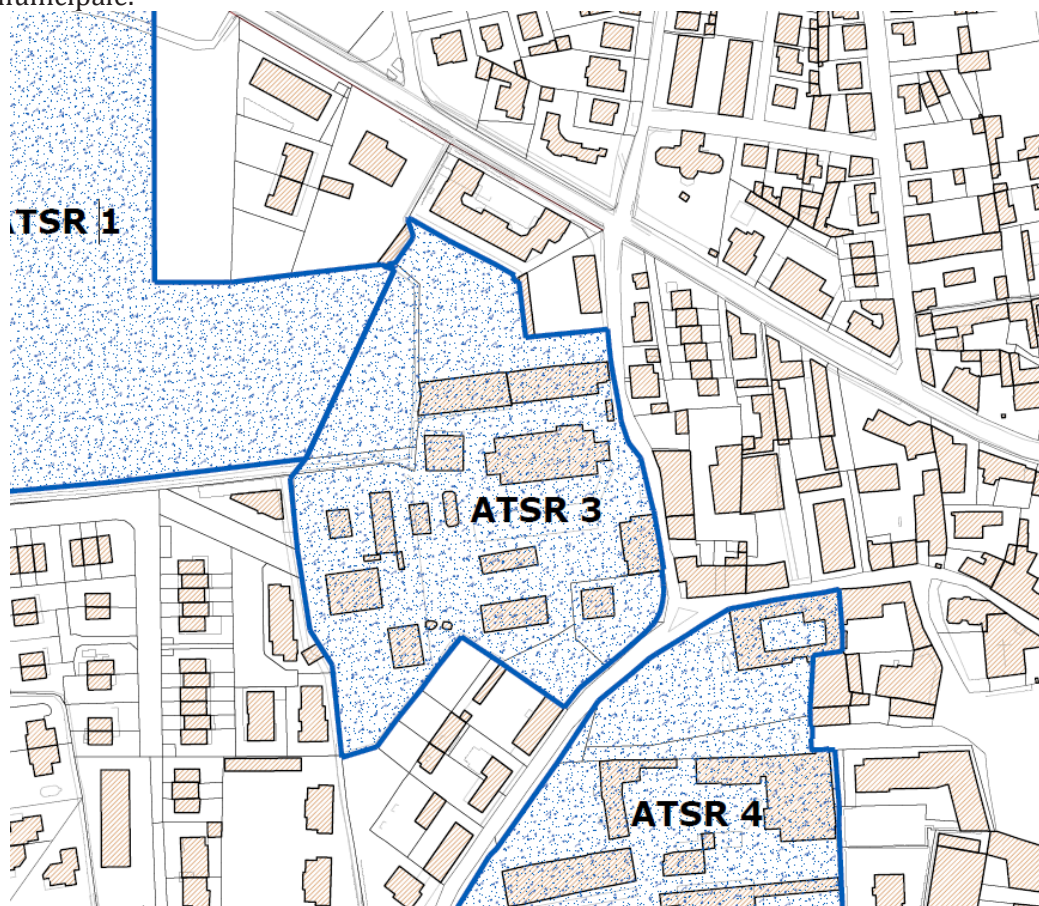
Funzionale a disegnare rinnovate relazioni con il nucleo urbano più centrale, l'ambito ATSR3 andrà a delineare uno scenario a prevalente vocazione residenziale i cui esiti devono essere pensati in maniera unitaria e coerente anche con le altre trasformazioni che il piano individua all'interno dello stesso settore urbano.

Occorre sottolineare come l'importanza attribuita alla definizione di un assetto unitario per le trasformazioni che interessano il margine occidentale sia da ricondurre a due principali obiettivi: da un lato la necessità di dare seguito ad un sistema di connessioni pedonali e ciclabili e di spazi pubblici di relazione tra il nucleo centrale e i tessuti di più recente insediamento; dall'altro l'opportunità che i diversi interventi insediativi portino a configurare assetti planivolumetrici in grado di mettere in relazione gli elementi del tessuto rurale che ancora permangono con le forme e il linguaggio architettonico che caratterizza lo spazio costruito di Zelo Buon Persico e di costituirsi quale "porta" al nucleo più antico per chi proviene da nord ovest.

Obiettivo della trasformazione è dunque quello di ripensare l'impianto oggi esistente in funzione dei bisogni e delle necessità di coloro che abitano Zelo Buon Persico, restituendo alla città un comparto oggi dismesso ed introverso attraverso il disegno e l'apertura di spazi di relazione e di permeabilità tra il nucleo più centrale ed il tessuto edilizio esito dei più recenti interventi insediativi che hanno interessato questa e altre parti della città.

Se quanto detto finora rappresenta l'obiettivo strategico e, allo stesso tempo, funzionale e formale della trasformazione, occorre tuttavia sottolineare come a questo obiettivo l'Amministrazione Comunale affianchi anche la possibilità che la trasformazione connessa all'ambito consenta l'attuazione di una importante progettualità di interesse pubblico.

A questo riguardo, infatti, il piano individua quale beneficio pubblico cui la trasformazione deve contribuire il recupero dell'ex Agenzia dei beni patrimoniali dell'Ospedale Maggiore di via Marconi, prevedendo per l'intero complesso una destinazione a servizio pubblico quale possibile nuova sede del palazzo municipale.



Collocato tra via Marconi, via Muzzano e via Lombardia, l'antico complesso viene identificato dal piano quale ambito della valorizzazione strategica AVS1 ed individuato quale dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico cui la trasformazione deve contribuire in accordo con l'intervento di trasformazione previsto per l'ambito ATSR4.

Entrambe le trasformazioni dovranno, infatti, partecipare alla cessione gratuita dell'intero complesso architettonico e delle relative pertinenze all'Amministrazione Comunale, contribuendo altresì all'attuazione del progetto di recupero che la stessa Amministrazione intende promuovere per conferire un nuovo ruolo all'antica permanenza.

Con riferimento ai caratteri propri dell'ambito di trasformazione ATSR3, occorre osservare come l'area sia interessata dalla presenza di alcuni fabbricati rurali aventi caratteristiche tipologiche differenti; fabbricati che il piano inserisce all'interno della trasformazione per dare unitarietà allo scenario abitativo prefigurato per questa parte dell'abitato.

Riguardo agli edifici esistenti all'interno dell'ambito, occorre osservare che i diritti edificatori attribuiti dal piano nella misura massima di 0,85 mc/mq di Indice territoriale It comprendono le volumetrie ad essi correlate.

Nei confronti degli edifici esistenti il piano non impone vincoli specifici di tipo conservativo, tuttavia mira a promuovere un intervento coerente con l'impianto morfologico del luogo, incoraggiando laddove questo sia possibile il recupero degli edifici più significativi sotto il profilo tipologico e degli elementi propri dell'architettura rurale.

In tutti i casi il progetto relativo all'ambito ATSR3 dovrà rispettare l'edificabilità massima prefigurata dal piano ed assicurare la realizzazione di un intervento integrato ed unitario che consenta il raggiungimento degli obiettivi indicati dal piano stesso, sia in termini di benefici pubblici derivati dalla trasformazione, sia in termini di integrazione dell'intervento nel contesto insediativo e di valorizzazione delle relazioni che lo stesso intrattiene con il tessuto di più antica formazione.

Sotto il profilo più propriamente architettonico la trasformazione dovrà entrare in dialogo con il tessuto edilizio al contorno, proponendo soluzioni morfologiche e tipologiche che, nel rispetto delle forme architettoniche prevalenti, possano consentire la definizione di un nuovo fronte urbano permeabile lungo via XXV Aprile, in una alternanza di pieni e di vuoti in grado di valorizzare gli spazi di relazione.

#### *Indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima*

Per l'ambito ATSR3 il piano individua quale parametro quantitativo di riferimento l'*Indice Territoriale massimo It (max)* di 0,85 mc/mq per una *Superficie Territoriale St* di circa 20.300 mq (circa 17.255 mc).

Come già specificato i diritti edificatori che il piano delinea per questo ambito della trasformazione comprendono le volumetrie relative ai fabbricati di origine rurale ancora oggi esistenti all'interno del comparto. A prescindere dalle modalità di intervento che la trasformazione andrà ad adottare rispetto agli edifici esistenti, dovrà essere in ogni caso fatta salva la capacità insediativa derivante dall'Indice Territoriale massimo It (max) di 0,85 mc/mq.

Va osservato che il raggiungimento della capacità insediativa massima potrà 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 ATSR3 corrisponde ad un *Indice Territoriale di base It(b)* di 0,75 mc/mq (ovvero a circa 15.225mc).

La differenza di 0,10 mc/mq necessari a raggiungere l'indice territoriale massimo It (max) di 0,85 mc/mq dovrà, pertanto, essere acquisita attraverso le seguenti modalità:

- classe energetica A 0,06 mc/mq (ovvero pari a circa 1.218 mc) ;
- classe energetica A+ 0,10 mc/mq (ovvero pari a circa 2.030 mc).

*H (max) 11,00 metri* (salvo edifici preesistenti di altezza superiore per cui si prevedano interventi di recupero)

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 l'armonioso inserimento dei nuovi fabbricati rispetto al tessuto di impianto storico che definisce le relazioni di margine.

#### *Vocazioni ammesse e vocazioni escluse*

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

#### *Dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico*

Con specifico riferimento alle finalità pubbliche dell'intervento, la trasformazione deve partecipare 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, con particolare riferimento al sistema dei servizi e delle funzioni pubbliche e di uso pubblico e al sistema delle preesistenze ancora oggi riconoscibili nel tessuto insediativo.

A questo riguardo, come già anticipato, la trasformazione dovrà partecipare insieme con l'ambito ATSR4 alla cessione all'Amministrazione Comunale del complesso dell'ex Agenzia dei beni patrimoniali dell'Ospedale Maggiore sito in via Marconi, contribuendo altresì al recupero e alla riqualificazione dell'intero comparto che andrà adibito a servizi pubblici e di uso pubblico.

Si tratta nello specifico della cessione fuori comparto dell'ambito di valorizzazione strategica AVS1, cui la trasformazione ATSR3 dovrà contribuire pro-quota attraverso la cosiddetta monetizzazione della dotazione di servizi dovuta, ovvero attraverso la corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione all'interno del comparto e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree.

Tenuto conto degli obiettivi e dei criteri finora enunciati, il piano individua quale *dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico* cui la trasformazione deve contribuire una *quota pari al 50% della superficie territoriale* che solo in parte troverà attuazione all'interno dell'ambito stesso.

A questo riguardo occorre evidenziare come la partecipazione alla cessione e al recupero dell'ex Agenzia dei beni patrimoniali dell'Ospedale Maggiore sia prevista quale opera obbligatoria del nuovo scenario insediativo, cui l'ambito deve contribuire attraverso la parziale monetizzazione delle quote di cessione dovute ed il contributo economico derivato dagli oneri di urbanizzazione.

Accanto all'obiettivo strategico individuato fuori comparto, la trasformazione dovrà invece prevedere la realizzazione all'interno dell'ambito di idonee *superfici a verde pienamente fruibili e di percorsi ciclopeditali* in grado di assicurare le connessioni con il nucleo centrale ed il sistema dei servizi che si sviluppa ai suoi margini, entro un disegno più generale che metta a sistema le singole trasformazioni prefigurate dal piano.

In questa direzione, il disegno degli spazi a verde e delle connessioni pedonali e ciclabili che la trasformazione andrà a realizzare all'interno dell'ambito dovrà valutare attentamente le relazioni di margine e ricercare coerenza con le trasformazioni al contorno, al fine di garantire la realizzazione di un sistema che trova nella continuità e nella permeabilità dei suoli attraversati i suoi punti di forza.

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.

A partire dai criteri appena richiamati e ferma restando l'entità complessiva, il contributo della trasformazione alla dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico trova maggiore specificazione in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata a seguito di momenti di concertazione con l'Amministrazione Comunale volti a raggiungere il giusto equilibrio tra benefici pubblici e utilità economica derivata dalla trasformazione.

#### *Modalità di attuazione*

Nel merito delle modalità di intervento, l'ambito di trasformazione ATSR3 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;
- 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.