

Ambito della trasformazione strategica residenziale – ATSR4

Compreso entro il tessuto consolidato, l'ambito della trasformazione strategica ATSR4 interessa un'area edificata di circa 17.050 mq di estensione territoriale caratterizzata dalla presenza di fabbricati di origine rurale ormai in disuso o sottoutilizzati.



La stretta relazione che l'ambito intrattiene con il nucleo urbano centrale di cui è parte ha indotto l'Amministrazione Comunale a confermare per questo ambito l'opportunità di una trasformazione di tipo insediativo, così come già prevista dal piano regolatore generale.

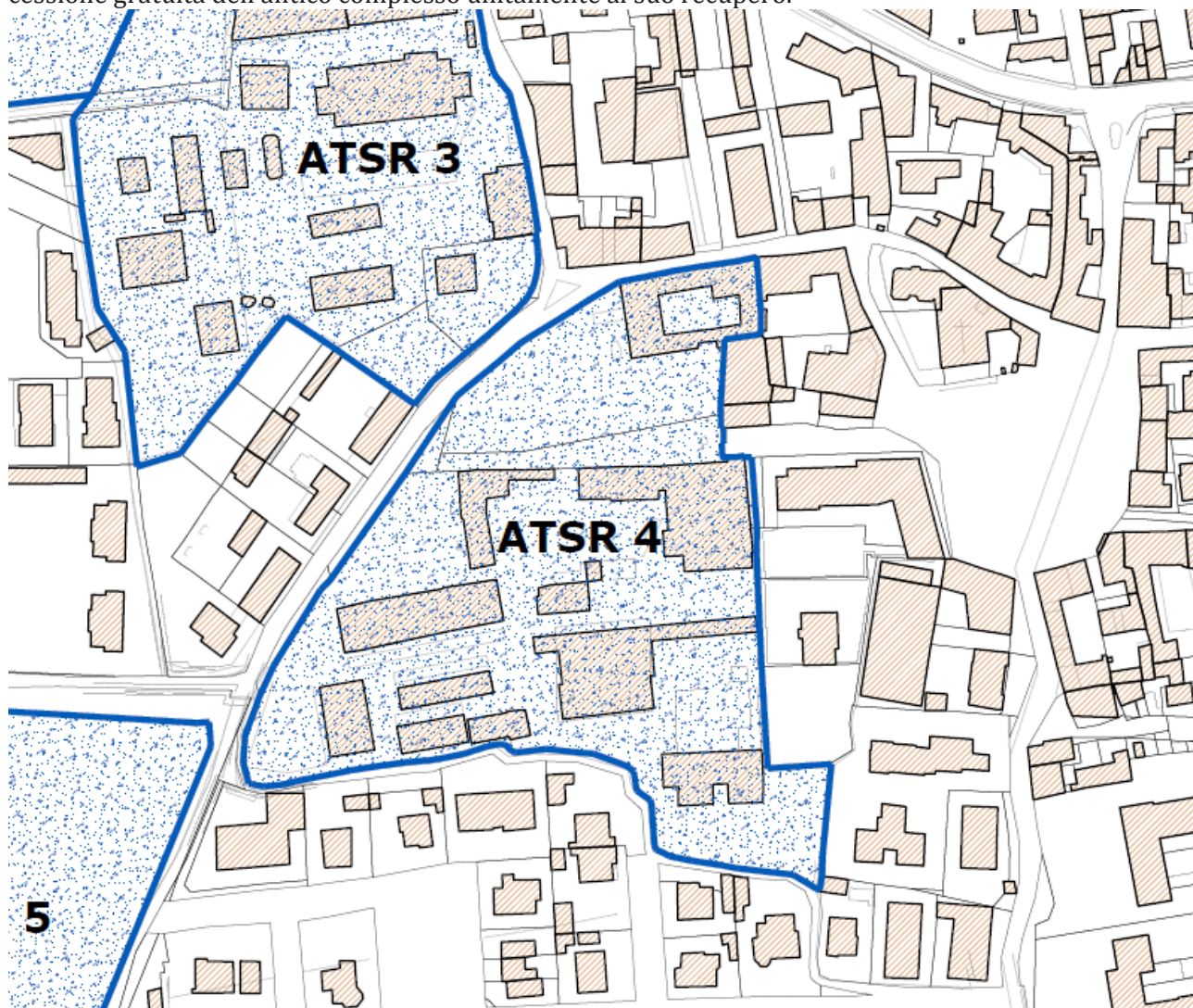
Trasformazione che, nel rispetto delle caratteristiche proprie del sistema insediativo di Zelo Buon Persico, assume all'interno di questo ambito un valore duplice: da lato offre, infatti, la possibilità di riqualificare un comparto totalmente intercluso e caratterizzato da una destinazione d'uso ormai impropria rispetto al tessuto residenziale che lo circonda, dall'altro diventa l'occasione per recuperare alcune permanenze di interesse storico, attribuendo loro un nuovo ruolo a servizio dell'intera collettività.

Obiettivi ed indirizzi progettuali

L'obiettivo strategico più significativo che sottende alla trasformazione è senza dubbio l'opportunità di riqualificare e recuperare all'uso pubblico il complesso dell'ex Agenzia dei beni patrimoniali dell'Ospedale Maggiore sito in via Marconi, identificato dal piano quale ambito della valorizzazione strategica AVS1.

Con l'intento di sottrarre al degrado e all'abbandono un luogo che appartiene all'identità di Zelo Buon Persico, l'Amministrazione Comunale riconosce, dunque, l'ambito della trasformazione ATSR4 quale opportunità unica per dare seguito al proprio obiettivo, ponendo a carico della stessa trasformazione la cessione gratuita del complesso e la partecipazione ai lavori di recupero e rifunzionalizzazione del fabbricato. A quest'ultimo riguardo occorre osservare come il recupero dell'ex Agenzia debba essere finalizzato al riutilizzo dello stesso fabbricato quale sede del palazzo municipale, accordando agli uffici e alle funzioni che in esso si svolgono una collocazione più idonea e centrale rispetto all'intero sistema insediativo. Con specifico riferimento alla finalità pubblica della trasformazione occorre ricordare che,

per il raggiungimento della stessa, l'Amministrazione Comunale prevede la compartecipazione degli interventi insediativi riferiti agli ambiti ATSR3 e ATSR4 che devono contribuire pro-quota alla cessione gratuita dell'antico complesso unitamente al suo recupero.



A partire dall'obiettivo prioritario che le è stato assegnato, la trasformazione dovrà pertanto conferire un nuovo assetto insediativo all'intero comparto, prevedendo la conservazione e la valorizzazione degli elementi più significativi e caratteristici sotto il profilo morfologico e storico architettonico.

In questa direzione, la progettualità messa in campo per la trasformazione dovrà prevedere il recupero dell'antica Ghiacciaia dell'Agenzia dei beni patrimoniali dell'Ospedale Maggiore collocata lungo via Lombardia e la sua valorizzazione entro un percorso ed uno spazio pubblico che metta in connessione l'antico complesso dell'Agenzia e la sua pertinenza a parco con piazza Italia, fulcro non solo geografico dell'abitato di Zelo.

Proprio con l'obiettivo di valorizzare le preesistenze storiche e recuperare l'impianto morfologico che ha caratterizzato questi luoghi, il progetto dovrà privilegiare il mantenimento del fronte edificato su strada lungo via Lombardia, facendo in modo di definire una nuova quinta edificata per la pertinenza a parco dell'ex Agenzia e per il percorso pedonale e ciclabile che, da piazza Italia, muove in direzione ovest verso via Muzzano e da qui si connette con il sistema delle trasformazioni che il piano individua lungo il margine occidentale dell'abitato.

Riguardo agli edifici esistenti all'interno dell'ambito, occorre osservare che i diritti edificatori attribuiti dal piano nella misura massima di 1,65 mc/mq di Indice territoriale It comprendono le volumetrie ad essi correlate.

Nel caso di recupero degli edifici esistenti o di interventi di demolizione e nuova costruzione il progetto relativo all'ambito ATSR4 dovrà, pertanto, 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 di più antico insediamento, possano consentire la definizione di un nuovo fronte urbano lungo via Lombardia e, nella parte più meridionale, il disegno di un assetto insediativo più aderente invece al tessuto di più recente realizzazione.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima

Per l'ambito ATSR4 il piano individua quale parametro quantitativo di riferimento l'*Indice Territoriale massimo It (max)* di 1,65 mc/mq per una *Superficie Territoriale St* di circa 17.050 mq (circa 28.133 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 1,65 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 ATSR4 corrisponde ad un *Indice Territoriale di base It(b)* di 1,55 mc/mq (ovvero a circa 26.428mc).

La differenza di 0,10 mc/mq necessari a raggiungere l'indice territoriale massimo *It (max)* di 1,65 mc/mq dovrà, pertanto, essere acquisita attraverso le seguenti modalità:

- classe energetica A 0,06 mc/mq (ovvero pari a circa 1.023 mc) ;
- classe energetica A+ 0,10 mc/mq (ovvero pari a circa 1.705 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 la creazione di skyline differenziati in ragione delle diverse relazioni che l'ambito edificato andrà ad intrattenere lungo i suoi margini.

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 riferimento alle finalità pubbliche della trasformazione, l'intervento insediativo dovrà 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 ATSR3 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 in particolare di rendere nuovamente accessibile e fruibile l'area compresa tra via Marconi e via Lombardia che il piano identifica come ambito della valorizzazione strategica AVS1 e destina a servizi di interesse pubblico, prevedendo lo spostamento in questa sede di tutti gli uffici comunali oggi ubicati in via Dante.

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*, solo in parte coincidente con il complesso dell'ex Agenzia e delle sue pertinenze.

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 anche attraverso la parziale monetizzazione delle quote di cessione dovute ed il contributo economico derivato dagli oneri di urbanizzazione.

Accanto alla finalità pubblica ritenuta prioritaria, la trasformazione dovrà inoltre prevedere la realizzazione all'interno dell'ambito di *spazi verdi e percorsi ciclopedonali* in grado di valorizzare la presenza dell'ex Ghiacciaia dell'Agenzia che andrà opportunamente recuperata quale memoria storica ed architettonica.

Con specifico riferimento al disegno degli spazi pubblici e dei percorsi, il progetto dovrà porre particolare attenzione alle relazioni che l'ambito intrattiene con piazza Italia, assicurando la definizione di un sistema articolato di connessioni tra il nucleo centrale ed il sistema dei servizi che si sviluppa ai suoi margini e i nuovi tessuti insediativi che deriveranno dalle 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 garantire il raggiungimento degli obiettivi definiti dal piano.

Modalità di attuazione

Nel merito delle modalità di intervento, l'ambito di trasformazione ATSR4 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.