

Ambito della trasformazione strategica residenziale – ATSR5

Collocato lungo il margine occidentale del nucleo abitato di Zelo Buon Persico, l'ambito della trasformazione strategica ATSR5 si configura come un cuneo oggi ineditato all'interno di un tessuto insediativo ad esclusiva destinazione residenziale.



Compreso tra tre assi viari che ne definiscono i margini, l'ambito che è stato oggetto di previsioni insediative già nel piano regolatore generale assume una rilevanza strategica per il completamento del tessuto insediativo esistente lungo viale Europa e per le relazioni fisiche e percettive che la trasformazione può assicurare sia verso il paesaggio aperto, sia nella direzione del tessuto consolidato più prossimo al nucleo centrale.

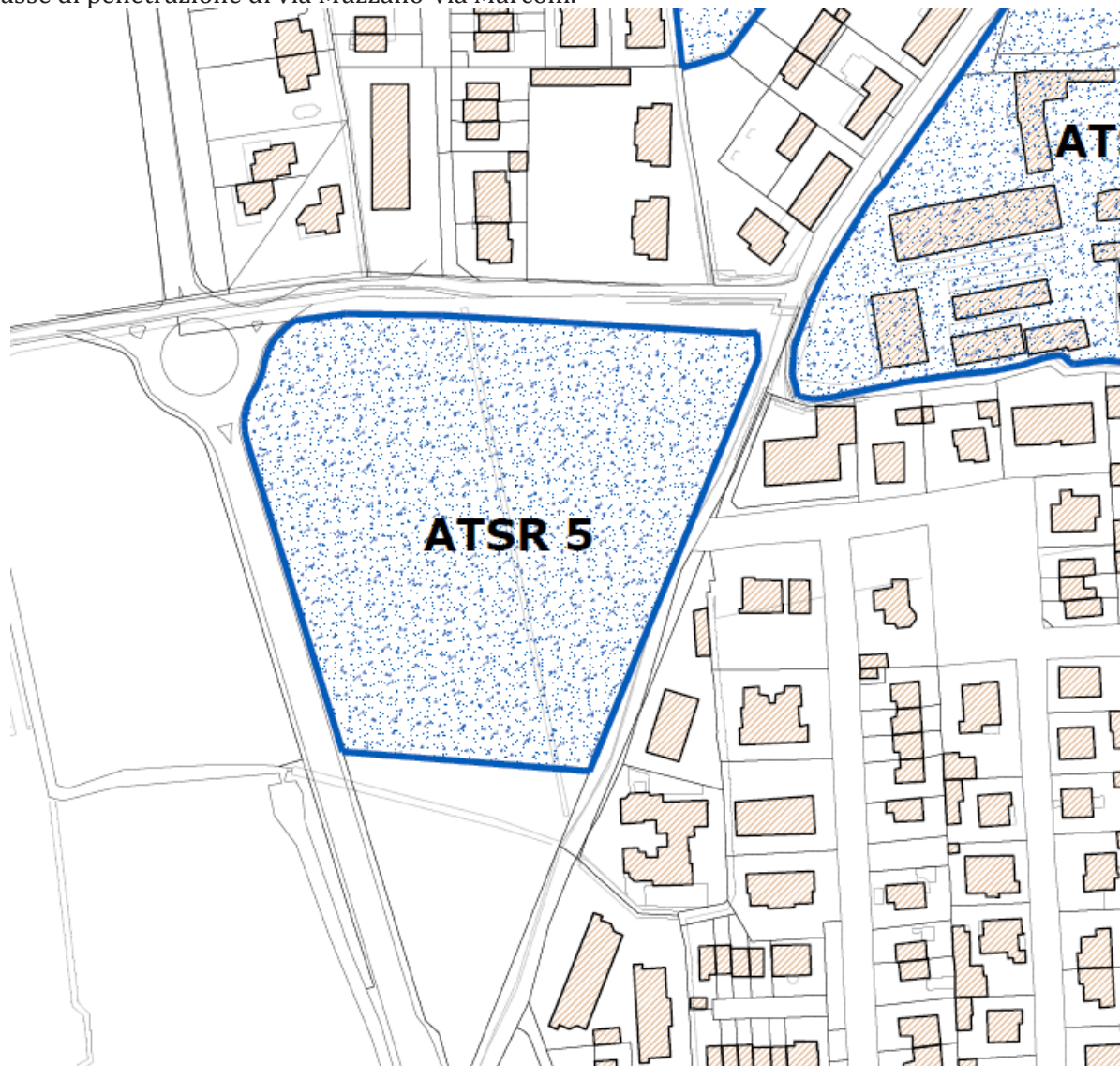
Obiettivi ed indirizzi progettuali

Obiettivo generale per l'ambito della trasformazione ATSR5 è la realizzazione di un nuovo intervento insediativo che consenta di dare definizione al margine urbano delimitato da viale Europa; un margine per la gran parte già delimitato da un susseguirsi quasi ininterrotto di fronti edificati che trovano relazione diretta con lo stesso asse viario.

Unica interruzione del sistema lineare che corre lungo viale Europa, l'ambito ATSR5 viene pertanto ad assumere un ruolo strategico per il completamento del sistema insediativo e per il disegno delle connessioni da e verso il paesaggio aperto. Connessioni che devono essere assunte quale elemento strutturante del nuovo impianto urbano e quali occasioni per imprimere una variazione al fronte edificato esistente, disegnando aperture fisiche e visive che, muovendo dal centro verso l'esterno, possano raccordarsi con gli assi viari e legaciture che caratterizzano il tessuto limitrofo.

In questa direzione, il progetto dovrà porre al centro dell'attenzione la creazione di un sistema delle connessioni cosiddette "lente" che consenta di promuovere la diffusione di una cultura della mobilità sostenibile, legata non solo al tempo libero e alla fruizione del patrimonio paesistico ed ambientale di cui Zelo B.P. dispone ma alla quotidianità degli spostamenti che contraddistinguono la vita e la vivibilità di questo nucleo urbano.

Un sistema pedonale e ciclabile che possa trovare momenti di maggiore definizione all'interno dello stesso ambito della trasformazione, con la creazione di spazi verdi pienamente fruibili e di spazi pubblici di relazione che, convergendo verso l'estremità più orientale, muovano nella direzione del centro per connettere il tessuto residenziale con il sistema dei luoghi e dei servizi pubblici che l'Amministrazione Comunale riconosce all'interno delle trasformazioni che si sviluppano attorno all'asse di penetrazione di via Muzzano-via Marconi.



Accanto alla definizione del sistema degli spazi pubblici e dei percorsi ciclopedonali, l'Amministrazione Comunale riconosce quale finalità pubblica per questo ambito della trasformazione il contributo che la stessa dovrà garantire alla realizzazione dell'auditorium e degli spazi da adibire a mensa nell'ambito del plesso scolastico di via Fratelli Cervi, nonché il completamento della rete fognaria di viale Europa nel tratto compreso tra la rotonda esistente in prossimità di via Giussana e l'incrocio con via Vittorio Veneto.

Sotto il profilo architettonico, 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 ai margini dell'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 dapprima con

- viale Europa e, oltre l'asse viario, con il paesaggio aperto, la stretta relazione che l'ambito intrattiene con gli elementi infrastrutturali che ne definiscono i margini.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima

Va osservato che il raggiungimento della capacità insediativa massima delineata dal piano dovrà avvenire attraverso la realizzazione di interventi di nuova costruzione con 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 ATSR5 corrisponde ad un *Indice Territoriale di base It(b) di 0,85 mc/mq*

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 in ragione delle relazioni che il margine edificato andrà ad intrattenere con il paesaggio aperto e con gli assi infrastrutturali che lo delimitano.

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 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 promuovano un rapporto diretto con il territorio e la rete dei produttori locali, 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.

In questa direzione 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 finalità pubblica di interesse prioritario che l'Amministrazione Comunale assegna alla trasformazione sia collocata fuori comparto e sia da riferire alla *realizzazione di un auditorium e di una mensa all'interno del plesso scolastico di via Fratelli Cervi*. Si tratta nello specifico della dotazione di servizi cui la trasformazione ATSR5 dovrà contribuire pro-quota 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 ciclopedonali* in grado di assicurare le connessioni con il nucleo centrale e con il paesaggio aperto che si sviluppa ai suoi margini.

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 contemplare il completamento della rete fognaria di viale Europa nel

tratto compreso tra la rotatoria esistente in prossimità di via Giussana e l'incrocio con via Vittorio Veneto.

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, in ragione dei fabbisogni rilevati e degli obiettivi da raggiungere al fine di migliorare la funzionalità e fruibilità della cosiddetta "città pubblica" e garantire una buona qualità dell'abitare.

Modalità di attuazione

Nel merito delle modalità di intervento, l'ambito di trasformazione ATSR5 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.