

COMUNE DI ZELO SURRIGONE
(Provincia di Milano)

**“AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT-1
di riorganizzazione dell'edificato urbano,
con destinazione residenziale”
del PGT del Comune di Zelo Surrigone**

**RICHIESTA DI APPROVAZIONE DEL PIANO DI
LOTTIZZAZIONE PER L'AMBITO AT1**

Oggetto:

**ALLEGATO N. 12
CONTESTUALIZZAZIONE CON LE PREESISTENZE
AI FINI DELLA COMPATIBILITA' E DELLA
QUALITA' ARCHITETTONICA DELL'INTERVENTO**

Proprietari / Proponenti :

Francesca Immobiliare

Ghisalba, 12.10.2017

Il piano attuativo in oggetto è posto in un'area prossima al centro di Zelo Surrigone, in un'area a destinazione prevalente residenziale. A ovest del piano attuativo è presente la chiesa, il municipio e la piazza centrale del comune (Piazza Roma), a nord e a sud sono presenti aree già edificate con costruzioni di tipo consolidato, a est è invece presente un'area a destinazione residenziale di recente edificazione.

Il collegamento con i servizi avviene o tramite via del Brolo, posta a nord dell'ambito, per raggiungere Piazza Roma o tramite via Carducci, posta a est e a sud dell'ambito, per raggiungere le scuole poste in via Dante e via Galilei.

Si può rilevare che le costruzioni esistenti nell'area presentano un'altezza ridotta a 2 o 3 piani fuori terra. Le costruzioni del tessuto consolidato sono per lo più della tipologia ville singole o ville a schiera, mentre gli edifici di più recente costruzione sono per lo più appartamenti.

Il progetto prevede la realizzazione di n. 8 lotti a destinazione prevalente residenziale. Si tratta di lotti con volumetria modesta che potrà permettere la realizzazione anche di ville o ville a schiera, secondo la tipologia prevalente per il tessuto consolidato. Eventualmente, accorpando i lotti, sarà possibile anche realizzare piccoli edifici con appartamenti, con tipologia più simile agli edifici di più recente edificazione. In ogni caso le tipologie edilizie che si potranno insediare sembrano ben integrarsi nel territorio circostante all'ambito. Il piano di lottizzazione limita il numero massimo di piani fuori terra a 3, in modo da risultare integrato con il tessuto circostante. La tipologia degli edifici verrà compiutamente definita nel progetto allegato alla richiesta del permesso di costruire o altro titolo abilitativo che potrà essere presentato per l'edificazione dei lotti.

La presenza dei servizi in aree prossime a quelle oggetto di intervento dimostra inoltre che l'area ha forte vocazione residenziale e può rappresentare la corretta integrazione dell'area nel territorio circostante.

Dal punto di vista della qualità architettonica non sembra rilevarsi una particolare identità del tessuto che, piuttosto, rispecchia i gusti esistenti al momento dell'edificazione dei vari edifici. Dal punto di vista architettonico non si rilevano difatti edifici di particolare pregio o caratteristiche da preservare con le nuove edificazioni. Per quanto detto le prescrizioni esistenti nel presente piano in merito alla qualità architettonica dei futuri edifici sembrano tali da garantire una compatibilità architettonica dell'insediamento con l'esistente, garantendo le stesse un livello qualitativo analogo o superiore a quello degli edifici esistenti.

Il tessuto urbano nell'intorno dell'ambito presenta una carenza di posti auto pubblici, tali da creare problemi di viabilità nell'area, vista la frequente presenza di autoveicoli posteggiati lungo le vie di transito. Il piano attuativo si pone in condizione di migliorare tale problematica tramite una serie di parcheggi pubblici realizzati all'angolo tra via del Brolo e via Carducci e in un area, ad oggi destinata a parco, posta sul tratto sud di via Carducci. Il numero complessivo di questi posteggi risulta essere sensibilmente maggiore rispetto a quanto indicato dagli strumenti di pianificazione comunale vigenti.

Per quanto detto si ritiene pertanto che il presente progetto di lottizzazione per l'attuazione dell'ambito AT-1 possa ritenersi compatibile con il tessuto esistente e adeguato in termini di qualità architettonica dell'intervento.