



IMPIANTO URBANISTICO

L'impianto urbanistico dell'ipotesi progettuale che si affaccia su via Arona risulta insoddisfacente. L'ipotesi progettuale, che risente decisamente della mancata partecipazione all'intervento dell'intera porzione centrale dell'area di trasformazione integrata, altera sostanzialmente la tripartizione indicativa proposta dal PRG vigente, incentrata sulla costituzione di un asse verde di servizio a tutti gli insediamenti potenziali. Ciò pregiudica sia l'impianto urbanistico generale dell'ipotetico intervento, sia la necessaria continuità della rete ecologica che in quest'ambito vede una delle radiali di progetto più interne ai tessuti consolidati. L'area in cessione, quindi, risulta inadeguata, soprattutto in virtù della cessione compensativa derivante dall'area di trasformazione ambientale confinante ad Ovest. Inoltre l'atterraggio in quest'ambito di volumetrie derivanti dalla seconda delle aree di trasformazione interessate dal progetto urbano concentrate in una porzione dello stesso ulteriormente ridotta produce un intervento non conforme al contesto insediativo a bassa densità. Per quanto riguarda l'intervento di carattere commerciale previsto in C.so Milano non si evidenziano particolari criticità.

Nel caso specifico, quindi, il livello, complessivamente insoddisfacente, della qualità urbana ed ambientale dell'ipotesi progettuale non giustifica il ricorso alla procedura del progetto urbano che, in questo caso, risulta del tutto strumentale in ragione della necessità di coordinamento progettuale tra le due aree di trasformazione.

Ne caso specifico, infatti, la procedura del progetto urbano sarebbe risultata giustificabile in virtù della consistente cessione compensativa derivante dall'intervento in via Arona se questo si fosse attuato sul totale o, almeno, su una porzione consistente dell'area.

LOCALIZZAZIONE E CONTESTUALIZZAZIONE TERRITORIALE

L'ipotesi progettuale riguarda due aree localizzate in ambiti quasi perfettamente simmetrici rispetto all'asse del centro storico. Il primo, a ridosso dell'asse viabilistico radiale Nord - Est costituito da C.so Milano, si inserisce in un contesto caratterizzato dalla presenza di tessuti a medio - bassa densità a funzione prevalentemente residenziale; il secondo, di dimensioni molto più consistenti del primo, è localizzato nella porzione nord - occidentale del centro abitato e si affaccia sull'asse di via Arona; dal punto di vista morfo - tipologico anche questo secondo ambito si inserisce in un contesto a prevalente medio - bassa densità con sporadica presenza di tessuti ad impianto unitario.

SISTEMI INFRASTRUTTURALI E TECNOLOGICI

La struttura viabilistica di supporto all'intervento di carattere commerciale risulta sufficientemente adeguata: l'asse di C.so Milano presenta, infatti, una dimensione adatta ad accogliere l'inevitabile aumento dei flussi di traffico legati alla nuova funzione.

L'ipotesi di progetto viabilistico (sia in riferimento al progetto di prima attuazione che a allo scenario definitivo) relativa la comparto di via Arona pregiudica interamente l'ipotesi prospettata nel PRG vigente che, pur essendo indicativa, prevedeva un collegamento viabilistico esclusivo per ognuno dei tre ambiti di concentrazione dell'edificabilità, allo scopo di lasciare libero l'intero corridoio centrale in cessione. Il progetto di asse viabilistico di spina, infatti, condiziona l'ipotetica attuazione complessiva a cessioni compensative molto parcellizzate, in antitesi alle politiche relative del PRG.

Si evidenzia, inoltre, come in nessuna delle sezioni stradali presentate, relative alle nuove opere di urbanizzazione primaria, vengano previsti alloggiamenti dedicati alla messa a dimora di alberature.

QUANTITÀ DI PROGETTO

Le quantificazioni riportate risultano corrette.

QUALITÀ INSEDIATIVA

La qualità insediativa del comparto su via Arona risulta insoddisfacente: l'impianto morfologico e tipologico, inevitabilmente condizionato dalla parcellizzazione dei partecipanti all'operazione, non è riconducibile ad un progetto di carattere unitario; inoltre, il livello di densità insediativa non sembra coerente con il contesto prevalente a bassa densità. Ulteriore controindicazione risulta essere la spiccata monofunzionalità dell'intervento: ad eccezione, infatti, della quota minima prevista per attività artigianali/terziarie (ulteriormente ridotta a seguito del trasferimento nell'area di C.so Milano) tutta l'edificabilità residua (compresa quindi la quota flessibile) viene riservata alla funzione residenziale. Un mix funzionale più accentuato incrementerebbe, probabilmente, il livello qualitativo dell'intervento. Per quanto riguarda l'area affacciata su C.so Milano non si evidenziano particolari criticità di carattere insediativo: la proposta di carattere commerciale si inserisce infatti in un contesto, a prevalente destinazione residenziale, relativamente privo di funzioni connesse.



- C.SO MILANO
- VIA ARONA

AREE IN CESSIONE

Le aree cedute a fronte dell'intervento ammontano a circa 9.200 mq, quasi completamente concentrati (senza particolari dispersioni) in un'area marginale a ridosso di Strada Cappuccini, nella porzione più occidentale dell'area. La localizzazione della cessione, difforme da quella prevista dal PRG (indicativa), risulta poco convincente e residuale, sia i riferimento ai nuovi insediamenti previsti sia in rapporto al contesto insediativo, attualmente privo di aree pubbliche di dimensioni consistenti.

In considerazione della strategicità di quest'ambito in relazione alla rete ecologica ed alle carenze del tessuto circostante sarebbe stato auspicabile prevedere un progetto di cessione (e conseguentemente insediativo e generale) indirizzato al mantenimento delle indicazioni previste nel PRG per tutto il comparto. Del tutto mancante, invece, sia negli elaborati grafici che nella bozza di convenzione allegata, alcuna menzione relativa ad ipotesi progettuali e relativi costi manutentivi dell'area stessa, che dovrebbero ricadere (come riportato anche nella bozza di convenzione tipo dell'UTC) interamente a carico dell'operatore.

EDILIZIA SOCIALE

Risulta del tutto mancante sia la localizzazione che la quantificazione della quota di edilizia sociale prevista dalle NTA per le aree di trasformazione per insediamenti integrati.

TIPOLOGIE EDILIZIE

Allo stato attuale la documentazione presentata non consente una valutazione delle tipologie edilizie. Si evidenzia unicamente la forte disomogeneità planimetrica degli edifici denominati A,B,C con quelli denominati D ed E.

