



### IMPIANTO URBANISTICO

L'impianto urbanistico dell'ipotesi progettuale che si affaccia su via Podgora risulta insoddisfacente. L'impianto planimetrico stravolge l'ipotesi di ripartizione indicativa proposta dal PRG vigente, proponendo la concentrazione dell'edificabilità nel solo comparto Nord e cedendo l'intero comparto Sud ad eccezione di una limitata porzione a verde ecologico privato della quale non si intuisce il significato (probabilmente questa localizzazione nasce dall'impossibilità di reperire le dotazioni di verde ecologiche necessarie nel comparto Nord). Questa impostazione produce un'ampia area in cessione attualmente inaccessibile (se non attraverso l'esproprio di due ingressi attualmente privati) ed un ambito di atterraggio delle volumetrie inevitabilmente caratterizzato da due edifici in linea dimensionalmente e tipologicamente non conformi al contesto insediativo a medio - bassa densità. Nel caso specifico, quindi, sia il livello complessivamente insoddisfacente della qualità urbana ed ambientale dell'ipotesi progettuale che la difficoltà nell'individuare una importante ricaduta pubblica derivante dall'operazione non giustificano il ricorso alla procedura del progetto urbano che risulta del tutto strumentale in ragione della necessità di coordinamento progettuale tra le due aree di trasformazione.

### LOCALIZZAZIONE E CONTESTUALIZZAZIONE TERRITORIALE

L'ipotesi progettuale riguarda due ambiti localizzati ad Est del centro storico, oltre il tracciato viabilistico di C.so Argentina, a ridosso di via Podgora (uno a Nord, l'altro a Sud). Il contesto circostante è caratterizzato dalla prevalenza di tessuti a medio - bassa densità e si segnala la prossimità di un complesso per attività produttive ad Est del comparto Sud.

### SISTEMI INFRASTRUTTURALI E TECNOLOGICI

La struttura viabilistica di progetto a supporto delle nuove previsioni insediative ipotizzate risulta coerente con la rete esistente e sufficientemente dimensionata.

### QUANTITÀ DI PROGETTO

Le quantificazioni riportate risultano corrette.

### QUALITÀ INSEDIATIVA

La qualità insediativa dei comparto Nord di concentrazione dell'edificabilità previsto dall'ipotesi progettuale risulta insoddisfacente: l'impostazione proposta, infatti, a causa della volontà di concentrare tutta l'edificabilità in una sola delle due aree a disposizione produce un impianto, soprattutto tipologico, estraneo al contesto, sia distributivamente che tipologicamente, eccessivamente addossato agli edifici circostanti, soprattutto nella porzione orientale dell'area.



### AREE IN CESSIONE

Come specificato precedentemente risulta non condivisibile la scelta di localizzare tutta la cessione nel solo comparto Sud, soprattutto in ragione dell'attuale inaccessibilità della zona in oggetto. A tale riguardo si evidenzia come la scelta opposta (localizzazione dell'edificabilità a Sud e della cessione a Nord) avrebbe prodotto un ambito pubblico facilmente accessibile ed un'area per concentrazione dei volumi con dimensioni molto simili a quella ipotizzata.

Del tutto mancante, sia negli elaborati grafici che nella bozza di convenzione allegata, alcuna menzione relativa ad ipotesi progettuali e relativi costi manutentivi dell'area in cessione, 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.

