



IMPIANTO URBANISTICO

L'impianto urbanistico proposto altera quello previsto dal PRG risultando parzialmente insoddisfacente. L'impostazione progettuale, infatti, concentra tutta la Superficie Edificabile nella porzione orientale del comparto, contravvenendo alle indicazioni del PRG, finalizzate alla regolarizzazione dei margini Sud, molto sfrangiati, ed alla costituzione di un consistente polmone per verde e spazi pubblici al centro dell'ampia area di trasformazione ambientale. L'area in cessione, così come viene a configurarsi nell'ipotesi progettuale, pur non presentando particolari dispersioni, non risponde ai requisiti di accessibilità richiesti dal PRG, con un unico grande accesso Sud sulla viabilità esistente in via Valletta Fogliano. Inoltre, l'ipotesi di nuova viabilità di spina si allaccia, a Nord, alla rete esistente su una via strutturalmente inadeguata ad accogliere i nuovi flussi collegati ad una previsione così consistente e prevede un inserimento sulla rete principale (C.so Giovanni XXIII) in un punto particolarmente delicato. Una impostazione urbanistica differente, che prevedesse lo spostamento della porzione Nord della superficie di nuova edificazione sull'ambito, attualmente in cessione, direttamente a ridosso di via Valletta Fogliano, consentirebbe la definizione di un assetto urbanistico più aderente alle indicazioni del PRG.

LOCALIZZAZIONE E CONTESTUALIZZAZIONE TERRITORIALE

L'ipotesi progettuale riguarda un grande ambito localizzato nella porzione sud - occidentale del centro abitato, in prossimità C.so Giovanni XXIII. Il contesto circostante è caratterizzato dalla prevalenza di tessuti a medio - bassa densità.

SISTEMI INFRASTRUTTURALI E TECNOLOGICI

Il progetto di adeguamento della rete viabilistico a servizio delle nuove previsioni insediative, come già anticipato precedentemente, risulta discutibile. Un'ipotesi che prevedesse un collegamento più capillare e diversificato alla rete secondaria esistente (via Valletta Fogliano e via Magnanina) consentirebbe uno smaltimento del carico di traffico aggiuntivo più capillare e diversificato, risultando, di fatto, meno concentrato ed impattante.



QUANTITÀ DI PROGETTO

Le quantificazioni riportate risultano incomplete.

QUALITÀ INSEDIATIVA

La qualità insediativa complessiva risulta soddisfacente: l'impostazione proposta presenta livelli di densità insediativa coerenti con il contesto, standard quantitativi (arretramento dal filo stradale, distanze tra gli edifici, altezze massime dei corpi di fabbrica, etc.) e qualitativi (spazi per il verde ecologico consistenti) apprezzabili. Abbastanza soddisfacente anche il mix funzionale proposto. Si rileva solamente una certa disomogeneità tipologica apparentemente priva di una logica complessiva.

AREE IN CESSIONE

Come citato precedentemente la proposta di concentrazione dell'area in cessione, ammontante a circa 3 ha, nella porzione occidentale del comparto risulta in contraddizione con le indicazioni del PRG. Si propone di concentrare tutta l'area in cessione compensativa nella porzione mediana dell'area di trasformazione, allo scopo di garantire una accessibilità più agevole e, conseguentemente, una fruibilità adeguata. Del tutto mancante, negli elaborati presentati, 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.

