



IMPIANTO URBANISTICO

L'impianto urbanistico generale risulta insoddisfacente. La proposta di una attuazione parziale, legata all'intenzione di alcuni proprietari di non partecipare all'operazione, produce una conformazione dell'area in cessione non condivisibile. Pur risultando, infatti, in posizione centrale rispetto al lotto (coerentemente con le indicazioni del PRG vigente), l'area risulta divisa in due parti, delle quali una, quella a Nord del comparto B, del tutto marginale.

Si segnala come una ipotesi di ribaltamento del progetto, con localizzazione del comparto A di concentrazione delle volumetrie nell'attuale posizione dell'area di cessione consentirebbe un accorpamento delle quote in cessione ed una localizzazione delle stesse più fruibile, senza minimamente compromettere l'accessibilità alla porzione edificata.

LOCALIZZAZIONE E CONTESTUALIZZAZIONE TERRITORIALE

L'ipotesi progettuale riguarda una delle aree di trasformazione ambientale previste nella frazione Piccolini, ad Ovest del centro abitato, caratterizzata da una prevalenza di tessuti a bassa densità.

SISTEMI INFRASTRUTTURALI E TECNOLOGICI

In ragione delle indicazioni precedentemente riportate la struttura infrastrutturale di supporto all'intervento risulta rivedibile.

QUANTITÀ DI PROGETTO

Le quantificazioni riportate risultano non corrette: la Sul realizzabile è in fatti di 2.944 mq e non di 3.925mq, come erroneamente riportato.

QUALITÀ INSEDIATIVA

La qualità insediativa risulta soddisfacente: il comparto A ed il comparto B (aree di trasformazione ambientale) presentano livelli di densità insediativa coerenti con il contesto (tessuti a bassa densità), standard quantitativi (arretramento dal filo stradale, distanze tra gli edifici, altezze massime dei corpi di fabbrica, etc.) e qualitativi (box privati e spazi per il verde ecologico consistenti) apprezzabili.



VIA VIGNAZZA

- VIA VIGNAZZA - Frazione Piccolini

AREE IN CESSIONE

L'area ceduta a fronte dell'intervento risulta divisa in due parti, delle quali una, quella a ridosso del comparto B, del tutto marginale, sia in senso localizzativo che dimensionale. L'impostazione progettuale risulta quindi rivedibile. Del tutto mancante, invece, sia negli elaborati grafici che nella bozza di convenzione allegata, alcuna menzione relativa ad ipotesi progettuali riguardanti l'area in cessione.

EDILIZIA SOCIALE

Risulta del tutto mancante la localizzazione della quota di edilizia sociale.

TIPOLOGIE EDILIZIE

Allo stato attuale la documentazione presentata non consente una valutazione delle tipologie edilizie.

