

- Area ex Cascina Mascherona
- Nuova Strada San Marco

IMPIANTO URBANISTICO

L'impianto urbanistico dell'ipotesi progettuale risulta complessivamente condivisibile. L'ipotesi progettuale modifica, infatti, la proposta indicativa proposta dal PRG, incentrata sulla sostanziale bipartizione dell'ambito in due parti identiche. L'impostazione progettuale proposta localizza la superficie di concentrazione dell'edificato nella porzione sud - occidentale del comparto, prevedendo l'ambito di cessione a Nord (una ampia fascia a ridosso del tracciato della ferrovia) e ad Est (a contatto con un'area di proprietà pubblica). Questa soluzione consente una sostanziale concentrazione delle superfici in cessione ed una adeguata continuità della rete ecologica. Unica parziale controindicazione riguarda la struttura infrastrutturale dell'intervento: la concentrazione, infatti, dell'intera volumetria disponibile in ambito sud - occidentale prevede che l'intero carico urbanistico del nuovo intervento, particolarmente significativo, sia scaricato su un asse esistente del tutto inadeguato strutturalmente a Sud e su un nuovo tracciato viabilistico a Nord ancora da realizzare.

LOCALIZZAZIONE E CONTESTUALIZZAZIONE TERRITORIALE

L'ipotesi progettuale riguarda un'area localizzata nella porzione sud - occidentale del centro abitato di Vigevano. L'ambito si inserisce in un contesto particolarmente eterogeneo, in aderenza, a Nord al sedime ferroviario, a Sud con tessuti misti commerciali - produttivi - residenziali a bassa densità, ad Est con un ambito prevalentemente residenziale a bassa densità e, ad Ovest, con un ambito prevalentemente agricolo.

SISTEMI INFRASTRUTTURALI E TECNOLOGICI

La struttura viabilistica interna di supporto all'intervento di carattere residenziale risulta sufficientemente adeguata. Molto discutibile invece l'ipotesi di collegamento dell'intero comparto di concentrazione dell'edificabilità con la viabilità principale esistente attraverso un asse a sud esistente, del tutto inadeguato, ed un tracciato a Nord ancora non realizzato. Si evidenzia, inoltre, come la quasi totalità della rete viabilistica di progetto a supporto del nuovo intervento residenziale sia completamente priva di alloggiamenti dedicati alla messa a dimora di alberature.

QUANTITÀ DI PROGETTO

Non vengono presentate quantificazioni di progetto.

QUALITÀ INSEDIATIVA

La qualità insediativa del comparto risulta insoddisfacente: l'impianto morfologico e tipologico, pur riconducibile ad un progetto di carattere unitario, risulta banale, monotono e ripetitivo, tale quindi da non garantire alcuna qualità urbana all'intervento che non presenta nessuna dotazione significativa di spazio pubblico. 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: tutta l'edificabilità disponibile (compresa quindi la quota flessibile) viene riservata alla funzione residenziale, delineando uno scenario tipico dal “quartiere dormitorio”. Un mix funzionale più accentuato incrementerebbe, probabilmente, il livello qualitativo dell'intervento. Solo marginale la presenza di aree attrezzate, sia in termini dimensionali che localizzativi.

AREE IN CESSIONE

Le aree cedute a fronte dell'intervento sono localizzate in fregio all'ambito di concentrazione delle volumetrie, a protezione dello stesso dal tracciato del sedime ferroviario e dall'asse di corso De Gasperi. Questa localizzazione della cessione, pur essendo difforme da quella prevista dal PRG (indicativa), risulta sufficientemente concentrata e non residuale, sia i riferimento ai nuovi insediamenti previsti sia in rapporto alle are pubbliche in fregio all'ambito in esame e garantisce, inoltre, una sufficiente continuità della rete ecologica.

EDILIZIA SOCIALE

Il comparto di edilizia convenzionata viene previsto nella porzione nord - occidentale dell'ambito di concentrazione delle volumetrie.

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.