

IMPIANTO URBANISTICO

L'area di intervento, prossima al nucleo centrale di prima formazione, è caratterizzata da una prevalenza di tessuti ad impianto semi-aperto a medio-alta densità, con prevalenza di funzioni residenziali e presenza di funzioni commerciali ai piani terra. L'intervento proposto, caratterizzato da un impianto planimetrico a pettine con corti semi-aperte sul fronte stradale principale risulta, quindi, perfettamente conforme al contesto consolidato circostante, sia per quanto riguarda gli aspetti prevalentemente morfologici (altezza massima e densità insediativa) sia per quello che concerne il trattamento degli spazi pubblici e semipubblici; condivisibile, inoltre, la proposta di arretramento dei fronti degli edifici rispetto a via Buozzi, a garanzia di una mitigazione dell'impatto volumetrico dell'intervento, comunque consistente. Unica nota parzialmente dissonante è quella relativa al contrasto di quote riscontrabile tra il fronte costruito Nord dell'intervento ed i tessuti consolidati confinanti; un ipotesi progettuale che contemplasse un parziale adeguamento delle quote su questo lato dell'intervento (quote digradanti) sarebbe sicuramente preferibile.

LOCALIZZAZIONE E CONTESTUALIZZAZIONE TERRITORIALE

La proposta preliminare di PII è relativa all'isolato urbano dell'area ex ENEL, localizzato fra via Buozzi e v.le L. da Vinci.

SISTEMI INFRASTRUTTURALI E TECNOLOGICI

Relativamente alle infrastrutture viabilistiche il PII prevede la riqualificazione delle sedi viarie che bordano il comparto (riqualificazione viabilistica e pedonale di via Buozzi con la previsione di una pista ciclo pedonale, aree di passaggio pedonale all'interno della proprietà), e la realizzazione di una nuova rotondria all'intersezione con viale Leonardo da Vinci, a garanzia della mitigazione degli impatti sulla struttura viabilistica esistente.

QUANTITÀ DI PROGETTO

Le quantità edificatorie proposte risultano superiori a quelle attualmente consentite sull'area dal Documento di Inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento. Tuttavia, come precedentemente specificato, il volume proposto risulta conforme ai tessuti consolidati circostanti.

QUALITÀ INSEDIATIVA

La qualità insediativa dell'intervento risulta del tutto soddisfacente, sia per quanto concerne la tipologia proposta e la conseguente articolazione architettonica e dei materiali, sia per quanto riguarda la qualità del sistema degli spazi pubblici accessori, sia in riferimento al disegno ed alla conseguente fruibilità dei parcheggi interrati. La varietà dell'articolazione funzionale prevista (residenza, terziario/commerciale) dovrebbe assicurare una commistione di usi tale da animare nell'intero arco della giornata i nuovi spazi pubblici, che risulterebbero così efficacemente presidati. La realizzazione dei parcheggi pertinenziali e privati di uso pubblico nel sottosuolo qualifica ulteriormente l'intervento permettendo un migliore sviluppo degli spazi pedonali in superficie. Come già specificato precedentemente sarebbero preferibile il ricorso a quote progressivamente degradanti per il trattamento della facciata Nord del nuovo edificio, a garanzia di una migliore integrazione del manufatto con il contesto circostante.

AREE IN CESSIONE

Il PII prevede la cessione e/o l'asservimento un piano per parcheggi per una superficie totale di circa 6.200 mq (circa 220 stalli).

EDILIZIA SOCIALE

-

TIPOLOGIE EDILIZIE

-