



IMPIANTO URBANISTICO

L'impianto urbanistico generale risulta soddisfacente. Pur alterando la proposta indicativa di ripartizione funzionale del PRG (in alcuni punti sensibilmente) l'ipotesi progettuale prevede una localizzazione delle superfici edificabili coerente con il contesto insediativo presente, una concentrazione delle superfici in cessione comunque consistente e fedele alle necessità di continuità della rete ecologica ipotizzata ed infine, una buona dotazione di verde ecologico privato legato ai futuri insediamenti. Nel caso specifico il livello di qualità urbana ed ambientale dell'ipotesi progettuale giustifica il ricorso alla procedura del progetto urbano, necessaria in ragione della necessità di coordinamento progettuale tra aree di trasformazione caratterizzate da differenti modalità d'intervento.

LOCALIZZAZIONE E CONTESTUALIZZAZIONE TERRITORIALE

L'ipotesi progettuale riguarda tre aree localizzate nella zona nord - occidentale del centro abitato, a ridosso dell'asse viabilistico di via Aldo Moro. Dal punto di vista morfo - tipologico l'ambito contestuale è caratterizzato dalla prevalenza di tessuti a bassa densità (presenza sporadica di tessuti ad impianto unitario) nelle porzioni confinanti a Est, Ovest e Sud e da tessuti per attività in quella Nord.

SISTEMI INFRASTRUTTURALI E TECNOLOGICI

La struttura infrastrutturale e tecnologica attuale della zona risulta totalmente inadeguata ad accogliere una previsione insediativa così consistente. L'adeguamento viabilistico e tecnologico (fognatura) prospettato nell'ipotesi progettuale risulta sufficientemente adeguato a colmare le lacune esistenti sia in termini qualitativi (dimensionamento) che qualitativi (capillarità, distribuzione e coerenza con la rete esistente). A tale riguardo si evidenzia come in nessuna delle sezioni stradali presentate, relative alle nuove opere di urbanizzazione primaria, vengano previsti alloggiamenti dedicati alla messa a dimora di alberature.



COMPARTONE

- C.SO MORO - VIA TOMBETTI - VIA ACQUI
- C.SO MORO - STRADA CASCINE BARBAVARA
- VIA ALESSANDRIA

AREE IN CESSIONE

Le aree cedute a fronte dell'intervento ammontano a circa 5 ettari, quasi completamente concentrati (senza particolari dispersioni) a ridosso dell'asse di C.so Aldo Moro e della rotatoria di progetto. La localizzazione della cessione, pur difforme da quella prevista dal PRG (indicativa), risulta comunque convincente, sia i riferimento al nuovo intervento previsto sia in rapporto al contesto insediativo, attualmente privo di aree pubbliche di dimensioni consistenti.

In considerazione della strategicità di quest'ambito in ottica più generale risulta apprezzabile la proposta di indire, a cura ed a carico dell'operatore, un concorso di idee per la progettazione di tutta l'area in cessione. Del tutto mancante, invece, sia nella relazione generale allegata che nella convenzione alcuna menzione relativa ai costi di manutenzione 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 la localizzazione della quota di edilizia sociale (che viene quantificata in 5.695 mq) prevista dalle NTA per le aree di trasformazione ambientale.

TIPOLOGIE EDILIZIE

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



QUANTITÀ DI PROGETTO

Le quantificazioni riportate risultano corrette; uniche eccezioni, di entità non significativa, sono la quantificazione totale delle cessioni (49.886 mq anziché 49.512 mq) e la cessione del comparto C (1.883 mq anziché 1.509mq).

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 (parcheggi privati tutti in interrato, spazi per il verde ecologico consistenti e concentrazione dell'edificato più alto nella zona più interna dell'intervento) apprezzabili. Unica controindicazione risulta essere la relativa monofunzionalità dell'intervento, con specifico riferimento al comparto A: ad eccezione, infatti, della quota minima prevista per attività artigianali/terziarie (concentrata in un porzione a ridosso di C.so Aldo Moro), tutta l'edificabilità residua (compresa quindi la quota flessibile) viene riservata alla funzione residenziale. Un mix funzionale più accentuato incrementerebbe, probabilmente, il già soddisfacente livello di qualità urbana dell'intervento.

Per quanto riguarda il comparto C (area di trasformazione per attività) non si evidenziano particolari criticità di carattere insediativo: l'assetto generale e le tipologie insediative proposte si inseriscono in un tessuto consolidato per attività con sufficiente coerenza e qualità insediativa.

