



IMPIANTO URBANISTICO

L'impianto urbanistico dell'ipotesi progettuale che si affaccia su via Cararola risulta soddisfacente. L'impianto planimetrico riprende l'ipotesi di tripartizione proposta dal PRG che, per la conformazione stessa dell'area di trasformazione, non prevedeva la concentrazione delle aree in cessione compensativa ma la costituzione di un'area lineare finalizzata alla continuità della rete ecologica. La caratterizzazione, inoltre, molto disomogenea del contesto giustifica l'impostazione molto diversificata dell'ipotesi progettuale dal punto di vista tipologico. Garantito, inoltre, un soddisfacente mix funzionale a tutto l'intervento.

LOCALIZZAZIONE E CONTESTUALIZZAZIONE TERRITORIALE

L'ipotesi progettuale riguarda un ambito localizzato nella porzione sud - orientale del centro abitato, caratterizzato da un contesto disomogeneo per la presenza di tessuti a bassa, medio - bassa e medio - alta densità a prevalente destinazione residenziale e contestuale presenza di tessuti per attività commerciali.

SISTEMI INFRASTRUTTURALI E TECNOLOGICI

La struttura viabilistica e delle urbanizzazioni primarie di progetto proposte a supporto delle nuove previsioni insediative risulta coerente con la rete esistente e sufficientemente dimensionata. Si propone un'adeguata ambientazione (alberature) alla nuova viabilità ed al nuovo parcheggio i cessione.

QUANTITÀ DI PROGETTO

Le quantificazioni riportate risultano corrette.

QUALITÀ INSEDIATIVA

La qualità insediativa risulta soddisfacente: il comparto presenta livelli di densità insediativa coerenti con il contesto (tessuti molto diversificati a prevalente destinazione residenziale), 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. Soddisfacente anche la diversificazione funzionale che garantisce un mix adeguatamente diversificato.



AREE IN CESSIONE

Come specificato precedentemente la conformazione dell'area di trasformazione non consente un'ipotesi di concentrazione della aree in cessione compensativa. L'ipotesi proposta, quindi, conforme alle indicazioni del PRG vigente risulta apprezzabile. Del tutto mancante, invece, sia negli elaborati grafici che nella bozza di convenzione allegata, 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.

