



### IMPIANTO URBANISTICO

L'impianto urbanistico dell'ipotesi progettuale che si affaccia su viale Montegrappa risulta parzialmente insoddisfacente. L'impianto progettuale, che risente decisamente della mancata partecipazione all'intervento dell'intera porzione sud - orientale dell'area di trasformazione integrata, altera sostanzialmente la tripartizione indicativa proposta dal PRG vigente, incentrata sulla costituzione di un ambito in cessione compensativa a ridosso degli assi di viale Montegrappa e via Monte Baldo caratterizzato da una dimensione consistente e da una facile accessibilità su due lati. L'area in cessione derivante, invece, risulta sostanzialmente divisa in due parti di minore entità, delle quali la porzione più a Nord risulta accessibile solo attraverso uno strettissimo collegamento (3 mt di larghezza) che non può rappresentare, di fatto, un elemento di continuità reale.

Allo scopo di evitare una bi - partizione dell'area in cessione sarebbe auspicabile concentrare nella porzione Nord del comparto di intervento tutta l'edificabilità disponibile e, conseguentemente, prevedere tutta la cessione compensativa in quello Sud.

### LOCALIZZAZIONE E CONTESTUALIZZAZIONE TERRITORIALE

L'ipotesi progettuale riguarda un ambito localizzato nella porzione nord - occidentale del centro abitato, a ridosso di viale Montegrappa. Il contesto circostante è caratterizzato dalla prevalenza di tessuti a medio - bassa densità ad Est ed Ovest, di tessuti ad impianto unitario a Nord e di tessuti per attività commerciali a Sud, oltre viale Monte Grappa.

### SISTEMI INFRASTRUTTURALI E TECNOLOGICI

La struttura viabilistica locale è sufficiente ad accogliere le nuove previsioni insediative proposte dall'ipotesi progettuale, pertanto non sono previste modifiche o integrazioni alla rete esistente.

### QUANTITÀ DI PROGETTO

Le quantificazioni riportate risultano corrette.

### QUALITÀ INSEDIATIVA

La qualità insediativa dei comparti di concentrazione dell'edificabilità previsti dall'ipotesi progettuale risulta soddisfacente: l'impostazione proposta presenta livelli di densità insediativa coerenti con il contesto (in questa zona particolarmente disomogeneo), 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) apprezzabili.

### AREE IN CESSIONE

Come specificato precedentemente risulta non condivisibile la divisione dell'area in cessione in due comparti di fatto distinti. Sarebbe quindi auspicabile un'ipotesi progettuale che consentisse la definizione di un unico ambito in cessione compensativa a ridosso dell'intersezione tra viale Montegrappa e via Monte Baldo.

Del tutto mancante nella documentazione presentata alcuna menzione relativa ad ipotesi progettuali e relativi costi manutentivi dell'area in cessione, 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. Si evidenzia unicamente la forte disomogeneità planimetrica tra gli edifici proposti.

