

APD1.02

PIANO ATTUATIVO

PROPONENTI



COOPERCASA s.c.ar.l. - capogruppo
via guido rossa 225, 51100 pistoia
C.F./P.I. 00926220476
CASATOSCANA s.c.
via guido rossa 225, 51100 pistoia
C.F./C.I. 01164840470

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

arch. caterina BIAGIOTTI
responsabile servizio urbanistica
COMUNE DI QUARRATA

PROGETTISTI

arch. andrea CAMMILLI
via aretina 97rosso, 50136 firenze - 3396831893
C.F. CMMNDR74R22D612C
arch. claudia FANCIULLACCI
via e. fermi 5, 51039 quarrata (pt) - 057373076
C.F. FNCCLD79S59G713F

COLLABORATORI

geom. fiorello GORI
geom. irene GORI

CONSULENTI

dott. geol. pergentino GIOVANNELLI - geologia e idraulica
via g.verga 5, 51100 pistoia - 057333919
C.F. GVNPGN50D10G713W

ELABORATO

RTG

CONTENUTO

RELAZIONE TECNICA GENERALE

REV / DATA

03 / febbraio 2013

NOTE

Pratica Urbanistica n.10/2011
Piano attuativo area ADP1.02, via dei Ronchi-via Santa Lucia
Prot.gen. n.49195/2011 Quarrata, 10 novembre 2011

COMUNICAZIONE PARERE CVT atto n°13 - seduta del 16 gennaio 2013
Prot.gen. n.2681/2013 Quarrata, 21 gennaio 2013

è vietata la riproduzione anche parziale, cessione a terzi, diffusione, se non dietro espressa autorizzazione scritta degli autori e dei proprietari, ogni violazione sarà perseguita ai sensi delle vigenti leggi

formato stampa

A4

titolo	classe	stato	elaborato	livello	scala	revisione	codice tavola
APD	VU1	P	RTG	-	-	03	

APD1.02 | piano attuativo

RELAZIONE TECNICA GENERALE

indice

- 1 informazioni generali
- 2 descrizione dell'area
- 3 introduzione al piano attuativo: il bando APD
- 4 obiettivi di progetto
- 5 verifiche quantitative
- 6 contenuti degli elaborati progettuali

1 informazioni generali

1.1 titolo della proposta

AREA A PIANIFICAZIONE DIFFERITA DI TIPO 1 N. 02 (APD1.02)

1.2 proponenti

COOPER CASA società cooperativa a responsabilità limitata

via Guido Rossa 225, Pistoia - C.F./P.I. 00926220476

legale rappresentante: ing. Paolo Bevilacqua - 0573 986188

(paolo@coopercasa.it)

CASA TOSCANA società cooperativa

via Guido Rossa 225, Pistoia - C.F./P.I. 01164840470

legale rappresentante: sig. Luciano Pratesi o Innocenti

1.3 autorità procedente

Comune di Quarrata

via Vittorio Veneto 2, Quarrata (Pistoia) - C.F. 00146470471

responsabile del procedimento: arch. Caterina Biagiotti

1.4 progettisti

arch. Andrea Cammilli

via Aretina 97rosso, Firenze - 339 6831893

(cg.architetti@gmail.com)

arch. Claudia Fanciullacci

via Fermi 5, Quarrata (PT) - 331 3883380

(claudia.fanciullacci@gmail.com)

1.5 localizzazione

coordinate maps.google.it: 43.841372,10.976586

2 descrizione dell'area

2.1 identificazione catastale e legittimità

Lo stato di fatto e di diritto dell'area oggetto di intervento è rappresentato nell'allegata Tavola 2, dove sono indicate le particelle, loro consistenza ed il nome dei proprietari esteso all'intera area.

Di seguito vengono indicati i rapporti tra privati contenuti all'interno dell'Accordo Amministrativo (ai sensi dell'art. 11 Legge 241/1990, stipulato tra il COMUNE DI QUARRATA da una parte e COOPER CASA SCRL e CASA TOSCANA S.C. dall'altra, in data 30.06.2011), in cui si chiarisce che le imprese firmatarie *non hanno ancora sottoscritto l'atto formale di costituzione in raggruppamento, obbligandosi alla sua formazione in data successiva alla stipula del presente atto, in ogni caso prima della firma della convenzione di cui all'art. 24 co. 2 dell'avviso pubblico. Le imprese firmatarie hanno depositato fotocopie dei seguenti titoli* (si rimanda all'accordo in citazione per la descrizione estesa):

- a) *promessa di vendita dei i sigg. Giuntini Maria Stella e Giuntini Massimiliano;*
- b) *promessa di vendita dei i sigg. Torselli Daniele per conto di Vitali Vanda, Attucci Fedora;*
- c) *permuta atipica con i sigg. Magni Luciano, Magni Letizia, Magni Silvia e Magni Francesca;*
- d) *atto di impegno unilaterale del sig. Gironi Fiorenzo;*
- e) *atto di compravendita con i sigg. Torselli Ottorino e Torselli Diva*

2.2 destinazione urbanistica

Nel Regolamento Urbanistico del Comune di Quarrata, approvato inizialmente con Del. C.C. n. 94 del 31.07.2008 e variato con le delibere n. 65/2010 e n. 36/2011 (in vigore dal 31.08.2011), l'area è stata destinata a *pianificazione differita* (APD1), da attuarsi con procedura competitiva e comparativa (art. 52 e segg.) e disciplinata ai sensi degli artt. 169 e 170. A seguito dell'espletamento del bando di aggiudicazione, di cui al par. 3 della presente Relazione, l'iter procedurale prevede la presentazione del presente Piano Attuativo costituente apposita variante al Regolamento Urbanistico citato.

3 introduzione al piano attuativo: il bando APD

Il bando di gara per le aree a pianificazione differita è stato emesso con Delibera del Consiglio Comunale n.30 del 31.03.2010, alla scadenza del 21.12.2010 furono presentate 16 proposte delle quali solo 2 videro riconosciuti i meriti qualitativi per poter essere ammessi all'edificabilità: la proposta per l'area APD1.02 si è classificata prima nella graduatoria approvata con Determinazione n. 431 del 30.05.2011 dal Dirigente dell'Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio del Comune di Quarrata. La procedura di questo primo bando si è conclusa in data 30.06.2011 con la stipula dell'accordo amministrativo tra il Comune di Quarrata ed il Raggruppamento Temporaneo di Imprese rappresentato da Coopercasa scarl.

La proposta progettuale di concorso era improntata a massimizzare gli aspetti positivi rilevati sul posto, cercando di delineare un luogo che per caratteristiche morfologiche e ambientali, si integrasse al meglio con le risorse presenti.

In particolare il progetto si è posto non soltanto il rispetto delle prescrizioni e la coerenza con gli indirizzi individuati dall'Amministrazione Comunale in sede di Bando per la specifica area,

CONFORMITÀ ALLE PRESCRIZIONI

- 1. recupero degli argini del Rio Fermulla nel sistema dei percorsi ciclo-pedonali del capoluogo, con riqualificazione dell'area adiacente e realizzazione di ponte di attraversamento sul rio;**
- 2. potenziamento delle attrezzature scolastiche attraverso:**
 - *realizzazione di un campo da gioco polivalente (basket+pallavolo), completo di sistemazioni esterne;*
 - *destinazione e allestimento ad uso di orto didattico degli standard (mq 540) e della relativa eccedenza prevista (mq 240)*

COERENZA CON GLI INDIRIZZI

- 1. collegamento viario di servizio tra via Santa Lucia e via dei Ronchi, costituito da attraversamenti ciclo-pedonali pavimentati**
- 2. realizzazione di aree a verde in aderenza al Rio Fermulla connesse trasversalmente al parco pubblico attrezzato (con percorsi vita, giochi bimbi) situato ai piedi della collina di San Lorenzo.**

ma ha puntato soprattutto a ricercare una qualità urbana che ambisce a divenire sociale e culturale:

*dal numero delle città immaginabili occorre escludere quelle i cui elementi si sommano senza un filo che li
connetta, senza una regola interna, una prospettiva, un discorso.
è delle città come dei sogni: tutto l'immaginabile può essere sognato, ma anche il sogno più inatteso è un
rebus che nasconde un desiderio, oppure il suo rovescio, una paura.
le città come i sogni sono costruite di desideri e di paure, anche se il filo del loro discorso è segreto, le loro
regole assurde, le prospettive ingannevoli,
e ogni cosa ne nasconde un'altra.
(Italo Calvino, Le città invisibili)*

Cosa significa progettare un nuovo pezzo di città?

*Forse non soltanto disegnare strade, case, negozi, parcheggi: tutti questi elementi, per quanto
differenti, devono essere legati da un 'filo', come scrive Calvino.*

*È l'idea, il progetto, che travalica la singolarità degli elementi stessi, e permette una visione.
L'area di intervento è collocata nella zona sud-ovest del centro abitato: dall'analisi del luogo è
evidente la caratterizzazione data dalla forte presenza di parti naturali (rio e collina) e
antropizzate (strade, scuola). queste componenti possono essere percepite come limiti, ma
anche come potenzialità.*

*La pianificazione dell'area nasce intorno alla forte volontà di escludere da quest'ultima la
viabilità carrabile, di integrare nella progettazione la scuola e di impostare un disegno unitario
lungo un asse nord-sud: intorno a questo si sviluppano linearmente gli edifici, il verde e i
percorsi.*

*È resa comunque possibile la permeabilità trasversale tra i due poli verdi del progetto: l'area di
riqualificazione del Fermulla e il parco attrezzato alle pendici della collina di San Lorenzo.*

*È intenzione del progetto il potenziamento delle attrezzature e dei servizi alla scuola
elementare, attraverso la costruzione di un parcheggio pubblico nell'area adiacente la scuola
stessa e di un campino polivalente (basket e pallavolo), e mediante la destinazione dell'area a
standard per l'istruzione dell'obbligo a orto didattico.*

*Sono i percorsi ciclo-pedonali che rendono 'viva' l'area, che mettono in relazione le residenze,
gli spazi pubblici e il verde: è centrale la scelta di progettare i vuoti prima che i pieni, in modo
che i primi non siano mai spazi di risulta rispetto ai secondi, ma concorrano a creare una visione
organica.*

*In questo disegno gli edifici non sono pensati come elementi slegati tra loro, satelliti nel lotto:
il movimento 'tettonico' dei segmenti, fa eco alle forme naturali del rio e della collina, e allo
stesso tempo creano un habitat di prospettive vibranti. L'ambiente circostante è accolto dagli
edifici attraverso un sottile gioco di concavità e convessità.*

(Tratto dalla Relazione di Progetto, cap. a - progettare città: qualità urbanistica).

Dalla Relazione di progetto si evincono i principi generatori e le linee guida generali che dovranno indirizzare tutte le scelte delle successive fasi di sviluppo, sia per quanto riguarda la qualità delle infrastrutture,

L'area è collegata al centro di Quarrata con una viabilità che termina a ridosso della collina, attestandosi all'ingresso della scuola: è questo un punto nodale, spesso congestionato dalle auto nei momenti di ingresso e uscita dei bambini.

Il margine sud dell'area, interessato da una futura viabilità di scorrimento (per la quale è prevista la realizzazione di una rotatoria sull'area di proprietà dei proponenti), è rivolto al quartiere 'ronchi', oggetto di passati interventi a carattere residenziale intensivo.

Il progetto, con la limitazione della viabilità carrabile, vuole sottolineare la necessità di una città che non è progettata intorno alle auto, ma pensata per l'uomo.

La scelta di limitare l'accesso alle auto dei residenti (indirizzandole ai parcheggi interrati) è conseguenza dell'aver visto una strada urbana interna al lotto come limite, come ostacolo alla fruizione degli spazi e del verde pubblico: la qualità dell'intervento ruota infatti intorno alla realizzazione di parchi attrezzati a servizio di tutto il quartiere.

L'ingresso pubblico alle auto è limitato ai parcheggi a raso, nelle due zone di contatto con la viabilità esterna: il primo, su via Santa Lucia, è progettato anche come potenziamento di quello a servizio della scuola elementare, spesso non sufficiente per l'utenza nelle ore cruciali.

Il parcheggio da via dei Ronchi, dall'uscita della rotatoria prevista dagli strumenti urbanistici, va a servire gli spazi commerciali al piano terra della parte più a sud dell'intervento: il progetto vuole qui costruire uno spazio pubblico pavimentato, insieme a quella adiacente la scuola, costituiscano due zone di servizi alle residenze e in generale al quartiere circostante.

Nella riqualificazione dello spazio a ridosso del Rio Fermulla è prevista la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale (ripreso dal RU) che si innesta con quello centrale all'area di progetto. Quest'ultimo, con la sua ampia visuale sulla collina, ha per il progetto carattere prioritario, poiché collega la viabilità e i parcheggi agli estremi nord-sud e separa le residenze dal parco pubblico.

(Tratto dalla Relazione di Progetto, cap. b - i percorsi: qualità infrastrutturale).

che la sicurezza idraulica, garantita dalla riqualificazione del Rio Fermulla,

Dall'analisi della vincolistica di carattere idraulico del Regolamento Urbanistico del Comune di Quarrata emerge che l'area non è soggetta a particolari prescrizioni di carattere idraulico eccetto che per la necessità di garantire la capacità d'invaso del reticolo idraulico minore presente nell'area e la funzionalità di quello di progetto, nonché l'autocompensazione dei volumi d'acqua prodotti in surplus per effetto dell'impermeabilizzazione dei suoli.

[...] nello specifico sarà effettuato un rimodellamento morfologico del piano campagna che sarà attraversato dai canali di drenaggio delle acque meteoriche provenienti dalla "lottizzazione" ed all'interno del quale saranno temporaneamente stoccate le acque non smaltibili dalle bocche tarate da porre in corrispondenza degli scarichi dei canali nel Rio Fermulla. La risagomatura del piano campagna sarà mascherata sia a livello morfologico che paesaggistico con il progetto di sistemazione dell'area a verde in modo tale da non percepire visivamente la reale funzionalità idraulica della stessa.

(Tratto dalla Relazione di Progetto, cap. c - il rio fermulla: sicurezza idraulica).

affrontando la qualità degli spazi pubblici,

Gli spazi pubblici sono volti a ricreare una socialità, a mettere in relazione gli abitanti fra di loro e con il luogo; attraverso equilibrate e dinamiche relazioni tra spazio pubblico e privato, in continuo dialogo con le emergenze naturali (la collina da una parte e il Rio Fermulla dall'altra) si vuole ricreare la coesione tipica di un borgo, senza trascurare tutte le comodità del vivere in città. Gli spazi pubblici sono organizzati su due assi, tre percorsi di collegamento nord-sud e due percorsi di attraversamento in direzione est-ovest. I percorsi in direzione nord-sud collegano la parte del lotto che si attesta su via Santa Lucia alla parte finale su via dei Ronchi. Il primo percorso parte dalla scuola, continua tangente al campo polivalente, all'orto didattico (pensato per favorire il contatto con la natura e con i prodotti della terra dei bambini della scuola elementare) ed al parco pubblico attrezzato; attraverso piacevoli viste della collina si raggiunge una piccola piazza. L'altro percorso ciclo pedonale è tangente alla zona a verde del Rio Fermulla, un'area opportunamente riqualificata attraverso la risistemazione degli argini, la creazione della pista ciclabile, l'integrazione del verde con alberature e la modellazione del terreno utilizzando la terra rimossa dagli scavi per i parcheggi privati interrati.

Il percorso pedonale pavimentato tangente alle pertinenze degli edifici residenziali, come una sorta di strada interna, ci introduce in una dimensione più intima, privata, pur mantenendo comunque il rapporto con l'esterno attraverso le viste che inquadrano interessanti scorci della collina e del verde del Fermulla.

I percorsi trasversali collegano, il parco pubblico attrezzato con la zona a verde del Rio Fermulla. Il parco attrezzato, affiancato dall'orto didattico, è pensato non solo per gli abitanti delle residenze, ma soprattutto per i bambini della scuola elementare e per i cittadini in generale; dotando il parco di attrezzature, giochi, percorsi vita, si vogliono infatti incoraggiare momenti di gioco all'aria aperta. A fianco dell'orto didattico è prevista un'altra area (ricadente negli standard con eccedenza per attrezzature di interesse comune) che si prevede di destinare ad orti sociali, stimolando così anche il contatto generazionale nella pratica di coltivazione dell'orto urbano.

(Tratto dalla Relazione di Progetto, cap. d - il verde e le connessioni: qualità degli spazi pubblici).

ed infine accennando alla ecosostenibilità delle future costruzioni:

Il settore dell'edilizia, con il 40% di consumi finali e il 20% di emissioni di CO₂, è la prima fonte di consumo di materie prime non rinnovabili. Vista la sempre maggior difficoltà nel reperire tali materie la strada da intraprendere è quella di ridurre in modo sostanziale i consumi. Facendo riferimento alla tradizione rurale nella costruzione dei manufatti si è posta l'attenzione soprattutto ad una corretta collocazione dei fabbricati. Nel tentativo di rispondere alle esigenze di ecosostenibilità dell'intervento sono stati presi in considerazione i seguenti aspetti di tipo 'passivo'.

Orientamento: lo sviluppo dei prospetti principali ad est e ad ovest permette di usufruire dell'apporto solare ideale, riducendo sensibilmente il fabbisogno energetico dell'edificio. Orientando gli edifici lungo l'asse nord-sud, si sono ridotte notevolmente le superfici disperdenti a nord e le superfici di accumulo a sud.

Presenza del verde: la presenza di ampie zone a verde permetterà un miglior controllo del microclima del nuovo insediamento. Con un'opportuna distribuzione del verde sarà possibile ridurre sia il surriscaldamento estivo che l'esposizione ai freddi venti invernali.

Ventilazione naturale: la realizzazione di corpi di fabbrica non molto profondi permetterà di realizzare unità abitative che usufruiranno del doppio affaccio. L'apporto di ventilazione naturale trasversale permetterà, oltre ad un notevole comfort igienico sanitario, di poter ridurre sensibilmente il surriscaldamento nei periodi più caldi.

Schermature solari: l'ottimizzazione dell'orientamento permetterà, con piccole accortezze di tipo costruttivo, di avere un ideale controllo dell'irraggiamento e dell'apporto solare diretto sull'edificio. Semplici schermature permetteranno di ottimizzare l'apporto del mite sole mattutino e di schermare il caldo sole pomeridiano.

Involucro edilizio: coerentemente con le valutazioni fatte sinora si porrà particolare attenzione all'involucro edilizio, cercando di ridurre le dispersioni, fonti principali di sprechi di energia. Ponendo attenzione ai nodi strutturali e limitando i ponti termici si potrà ridurre sensibilmente il fabbisogno energetico degli edifici.

Riduzione dell'inquinamento: la volontà di limitare il traffico veicolare ai margini del lotto, prediligendo dei percorsi di servizio ciclo-pedonali, permetterà di ridurre sensibilmente l'inquinamento. Oltre a questo migliorerà notevolmente il comfort acustico, a beneficio delle abitazioni ma soprattutto del plesso didattico.

Energie rinnovabili: saranno oggetto di studio le tecnologie più appropriate per garantire l'ottimizzazione del fabbisogno energetico degli edifici. L'integrazione delle energie di tipo tradizionale con energie di tipo rinnovabile verrà realizzata in conformità con le leggi e la normativa vigenti.

(Tratto dalla Relazione di Progetto, cap. e - case e ambiente: ecosostenibilità delle costruzioni).

La proposta progettuale a concorso ha riportato il massimo punteggio qualitativo e quantitativo, meritandosi il primo posto nella graduatoria di aggiudicazione della gara.

4 obiettivi di progetto

Gli obiettivi di progetto permangono nell'unitarietà dell'intervento architettonico, volto a impostare una immagine identitaria che possa caratterizzare il nuovo sviluppo urbano dell'area. L'attraversamento nord-sud, mantenuto esclusivamente a carattere pedonale permetterà il godimento di spazi di vivibilità a misura umana, sia a livello privato che pubblico.

La dimensione naturale dell'area sarà enfatizzata da un ampio parco lineare lungo l'argine del Rio Fermulla che verrà attrezzato con percorsi pedonali integrati, elementi di arredo urbano, illuminazione e l'aggiunta di uno spazio giochi per i più piccoli. L'area opposta all'intervento costruito sarà invece utilizzata per la creazione di una area di compensazione idraulica e la predisposizione per l'impianto di orti sociali. Tra questi due

spazio aperti, che diventeranno dei vuoti progettati, si innesta lo spazio-piazza centrale con panchine integrate nel progetto per la sosta ed il dialogo, tale spazio rappresenta lo snodo tra il percorso principale nord-sud e quello naturalistico di cui sopra.

Ai margini di tale percorso si attesteranno, come da progetto di gara, due ampie aree a parcheggio utilizzate sia dal pubblico che dai privati e anche dagli avventori per la fruizione dei servizi commerciali previsti (parcheggi di relazione).

accessibilità

L'accessibilità risulta così garantita a diversi livelli, da quello pedonale senza ostacoli di alcun tipo (che avviene prevalentemente in spazi pubblici e quelli privati trasversali, che saranno convenzionati per uso pubblico) e protetto dal passaggio di automezzi (è previsto anche l'accesso pedonale alla scuola) tramite rialzamento continuo rispetto al piano stradale meccanizzato (per l'accesso ai parcheggi interrati privati). Detti percorsi quando di addentrano nel parco sul Rio Fermulla, entreranno in connessione con la pista ciclabile soprastante l'argine, di prossima realizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale. In particolare il progetto prevede due raccordi di collegamento con rampa a bassa pendenza, quello a sud già esistente su area demaniale, per i quali verrà richiesto parere ai competenti uffici provinciali.

L'accesso veicolare alle aree pedonali sopra descritte sarà consentito solo per i mezzi di soccorso, mezzi di servizio per le attività commerciali e per eccezionalità residenziali quali traslochi, manutenzioni e simili, escludendo in qualsiasi modo la sosta.

Riguardo la pista ciclabile, attualmente in corso di appalto, viene allegata alla presente una elaborazione grafica (Tav.10) con indicazioni per la futura variazione del tracciato a seguito della ultimazione delle opere di cui al presente Piano e di quelli previsti per la rotatoria carrabile a sud dell'area di intervento.

sistemazioni per opere idrauliche

Come anticipato saranno da prevedere, autorizzare e realizzare alcune opere di regimazione idraulica in funzione del carico meteorico delle acque, per cui allo stato attuale sono stati destinate 2 aree di superficie complessiva pari a circa 1270 mq, che con una depressione di circa 20 cm, consentono il superamento delle richieste volumetriche di compensazione, così come meglio espresse e valutate nell'allegata Relazione Geologica ed Idraulica a firma del Dott. Geol. Giovannelli (Relazione RGI). Gli interventi di mitigazione consistono in due vasche di laminazione ubicate, la prima nell'area nord-ovest con superficie di 270 mq, la seconda nell'area sud-est con superficie

di 1.000 mq. Per contenere il “surplus” calcolato di 245 mc, verrà realizzata una depressione di circa 20 cm. Inoltre il funzionamento delle vasche è legato alla possibilità di riempimento durante l’evento estremo in cui si forma il surplus; per fare questo è stata suddivisa l’intera area di intervento in due comparti distinti in modo che da ognuno si possa inviare l’acqua alla vasca di propria competenza. Quindi ognuno dei comparti verrà dotato di un sistema fognario “indipendente” con uscita “tarata” in direzione di via Santa Lucia (fognatura principale), l’eccesso di deflusso - mediante uno stramazzone che lamina l’acqua del pozzetto 10 cm al di sopra dell’uscita “tarata” - si riverserà in un pozzetto adiacente, per essere inviata alla vasca di laminazione di sud-est.

edilizia sociale

In merito agli aspetti edilizi viene confermata la disponibilità dei proponenti a realizzare il 25% della SUL ad alloggi sociali, che verranno integrati con il tessuto edificato in modo da non creare differenziazioni palesi tra proprietà.

stralci funzionali

Per permettere uno sviluppo organico e sequenziale delle opere si è reso necessario pensare il progetto come realizzabile per 3 stralci successivi (A, B, C), partendo da quello collocato a nord dell’area di intervento. Ogni stralcio sarà reso indipendente dagli altri e ne viene stimata la quota di SUL da realizzare e le opere di urbanizzazione connesse, come meglio definito nelle NTA del Piano allegate alla presente.

cessioni

La proposta di Piano Attuativo prevede la cessione a titolo gratuito di tutte le aree a standard (comprese eccedenze, così come dichiarato nella procedura di gara) ed anche altre aree verdi e pavimentate, così come rappresentate sulle tavole grafiche.

Oltre a queste si rende nota la cessione di un’area esterna alla APD1.02 ma pur sempre rientrante nelle disponibilità dei proponenti, che verrà ceduta gratuitamente per la realizzazione della futura rotatoria carrabile di riassetto della viabilità pubblica in corso di definizione.

A tal proposito si specifica la redazione, rappresentata in Tav.10, di un elaborato riguardante la proposta di variazione per nuovo accesso alla suddetta rotatoria (attualmente allo stadio di progetto definitivo).

variazioni

Rispetto al progetto presentato in sede di gara, le successive fasi di concertazione con l'A.C. hanno definito una parziale revisione delle direzioni di investimento delle risorse destinate all'utilità pubblica, sostanzialmente a favore dell'implementazione di spazi connessi all'adiacente scuola materna e al potenziamento dell'area verde lungo il Rio Fermulla localizzandoci il parco pubblico e le relative attrezzature.

In particolare è stato definito quanto segue:

- destinare all'ampliamento della limitrofa scuola materna le risorse economiche derivanti dalla non realizzazione del campo polivalente, del passaggio pedonale di attraversamento del Rio Fermulla e la conversione degli orti didattici previsti come area a standard per l'istruzione;
- trasferire la realizzazione del parco attrezzato dall'area est (alle pendici della collina di San Lorenzo) sull'area adiacente al Rio Fermulla, in modo da implementarne la dotazione di verde e attrezzature, che il progetto ha integrato adesso con le superfici per attrezzature di interesse collettivo (giochi bimbi, percorso vita, ecc.).

Per quanto concerne ulteriori piccole variazioni rispetto al progetto di gara, riguardanti accorgimenti funzionali, considerazioni logistiche e la gestione del futuro cantiere, si specifica quanto segue:

- sono state inserite altre due rampe di collegamento ai parcheggi interrati.
Le rampe di collegamento ai parcheggi interrati, non previste rispetto al progetto di gara, ne rispettano a pieno la filosofia progettuale: sono ben armonizzate con la progettazione degli spazi esterni, risultando non invasive, totalmente mimetizzate nel progetto ed inoltre ne migliorano la funzionalità. I parcheggi interrati privati sono stati dimensionati ai sensi della L. 122/89 e come richiesto dall'art.64 delle NTA del RU e realizzati come da comma x) art.18 del RE.
- Per quanto riguarda la cessione degli spazi pubblici oltre agli standard minimi previsti, rispetto alle quantità a base di gara, sono state apportate modifiche migliorative incrementandone in modo sostanziale la quantità.
- I giardini privati e condominiali potranno essere recintati con muretti bassi, sarà comunque rispettata la permeabilità tra spazio pubblico e privato; leggere pendenze dei percorsi e leggere differenze di quota contribuiranno a creare, un fluire di spazi interessanti, non monotoni, in armonico accordo con l'andamento del Fermulla e della collina di San Lorenzo.

- Sono state appositamente studiate, oltre alla soluzione di base, due ipotesi planivolumetriche alternative (Tav.08). Tutte le ipotesi sono in linea con la filosofia progettuale di base: si privilegia il rapporto tra spazi pubblici e privati con le emergenze naturali (la collina di San Lorenzo ed il Rio Fermulla).
Nell'ipotesi 01 gli edifici più alti sono disposti al centro, ai lati sono disposti quelli più bassi, tale disposizione evidenzia attraverso un movimento centrifugo l'apertura verso la città, (richiamo all'isolato cittadino).
Nell'ipotesi 02 si ha una valorizzazione della centralità della piazza attraverso un movimento centripeto dovuto alla collocazione di edifici più bassi al centro e più alti sui lati esterni.
- con la realizzazione per stralci funzionali gli edifici sono stati resi indipendenti per poterne permettere l'edificazione in tempi e modalità diverse, compatibilmente con le previsioni strategiche di realizzazione.

5 verifiche quantitative

L'intervento proposto occupa una quota sostanziale dell'intera Area a Pianificazione Differita 1.02, così come definita nel bando di gara e nel Regolamento urbanistico, per la precisione, a seguito di rilievo strumentale (Tav. 02) si tratta di 22627 mq anziché i 23050 mq dichiarati in sede di gara competitiva e comparativa, desunti dalle proprietà catastali. Su tale Superficie Territoriale è prevista l'edificabilità di 6000 mq complessivi di Superficie Utile Lorda (con un indice di Utilizzazione Territoriale rettificato pari a 0,265 mq/mq) e nello specifico 5400 mq di SUL residenziale e 600 mq di SUL commerciale.

La riduzione di superficie effettiva non inficerà la dotazione di standard, previsti sempre nella misura maggiorativa offerta a base di gara e cioè 2900 mq per parcheggi e viabilità pubblica, 3900 mq per aree a verde attrezzato e 540 mq per attrezzature di interesse comune. La quota di standard relativa all'istruzione dell'obbligo verrà destinata ad implementare la struttura della scuola limitrofa. Oltre a ciò sono previsti in cessione gratuita all'Amministrazione Comunale altri spazi a verde (utilizzabili in parte come orti sociali) e parte sostanziale dei percorsi e degli spazi pedonali di connessione nord-sud compenetranti con l'intervento edilizio.

Di seguito vengono riassunti i dati numerici sostanziali del progetto, confrontabili con gli elaborati grafici di progetto Tavole 05, 06a, 06b.

Riepilogo superfici generali:

standards

parcheggi pubblici:	2973 mq (2900 mq da gara)
verde attrezzato:	4086 mq (3900 da gara)
attrezzature di interesse collettivo:	540 mq (540 mq da gara)
istruzione dell'obbligo:	(da assoggettare a convenzione)

cessioni gratuite oltre standards (area interna all'APD1.02)

area a verde (orti sociali e area di compensazione):	3373 mq
percorsi e spazi pubblici pedonali:	3308 mq

cessioni gratuite oltre standards (area esterna all'APD1.02)

per realizzazione rotatoria (come da gara):	1691 mq
---	---------

6 contenuti degli elaborati progettuali

Il materiale che viene depositato presso gli uffici comunali ricalca sostanzialmente le richieste di cui all'art. 48 del R.U., a cui viene aggiunta l'Informativa Preliminare per la Valutazione Integrata (art. 11 L.R. 1/2005). Per quanto concerne gli adempimenti di cui all'art. 8 del R.U., poiché soggetti a parere da parte di enti terzi, verranno presentati in tempo utile le determinazioni in merito all'approvvigionamento idropotabile, allo smaltimento degli scarichi reflui e alla capacità di garantire la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Nel dettaglio, le relazioni specifiche e le tavole allegate alla presente Relazione Tecnica Generale sono così definite:

ELABORATI GRAFICI

- 01 - Inquadramento urbanistico
- 02 - Planimetria di rilievo - stato di fatto e di diritto
- 03 - Urbanizzazioni esistenti
- 04 - Planimetria generale - con sezione ambientale e sezione tipo
- 05 - Schemi funzionali
- 06a - Schemi urbanistici
- 06b - Planimetria e sezioni ambientali - stralci funzionali stato modificato-sovrapposto

- 07a - Opere di urbanizzazione
- 07b - Opere di urbanizzazione
- 08 - Ipotesi planivolumetriche
- 09 - Simulazioni tridimensionali
- 10 - Proposta adeguamento lavori pubblici

RELAZIONI DESCRITTIVE

- RTG - Relazione tecnica generale
- VI-ip - Valutazione Integrata - informativa preliminare
- RGI - Relazione di fattibilità Geologico-Idraulica
- NTA - Norme Tecniche di Attuazione
- DF - Documentazione Fotografica
- BC - Bozza di Convenzione
- QE - Quadro Economico

i progettisti

arch. Andrea CAMMILLI (responsabile della progettazione)

arch. Claudia FANCIULLACCI

..l'architettura non è e non deve essere il fine, ma un mezzo di presenza, di colloquio con i propri simili..

'Un gesto' di Giovanni Michelucci