

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

VI-ip

CONTENUTO

VALUTAZIONE INTEGRATA
informativa preliminare

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

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

APD1.02 | piano attuativo

VALUTAZIONE INTEGRATA (V.I.) | informativa preliminare

indice

(art. 11 L.R. 1/2005 agg. 10.08.2011)

- 1 informazioni generali**
- 2 premessa**
- 3 introduzione al piano attuativo: il bando APD**
- 4 contenuti ed obiettivi del piano attuativo**
- 5 metodologia utilizzata per la valutazione**
- 6 elementi della valutazione**
 - 6.1 coerenza esterna (a)
 - 6.2 coerenza interna (b)
 - 6.3 fattibilità finanziaria (c)
 - 6.4 effetti attesi (d)
 - 6.5 elementi di riferimento per monitoraggio e valutazione (e)

N.B.: Le lettere indicate tra parentesi si riferiscono all'art. 4 co. 2 del REG. R.T. 24/R del 23.06.2011.

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

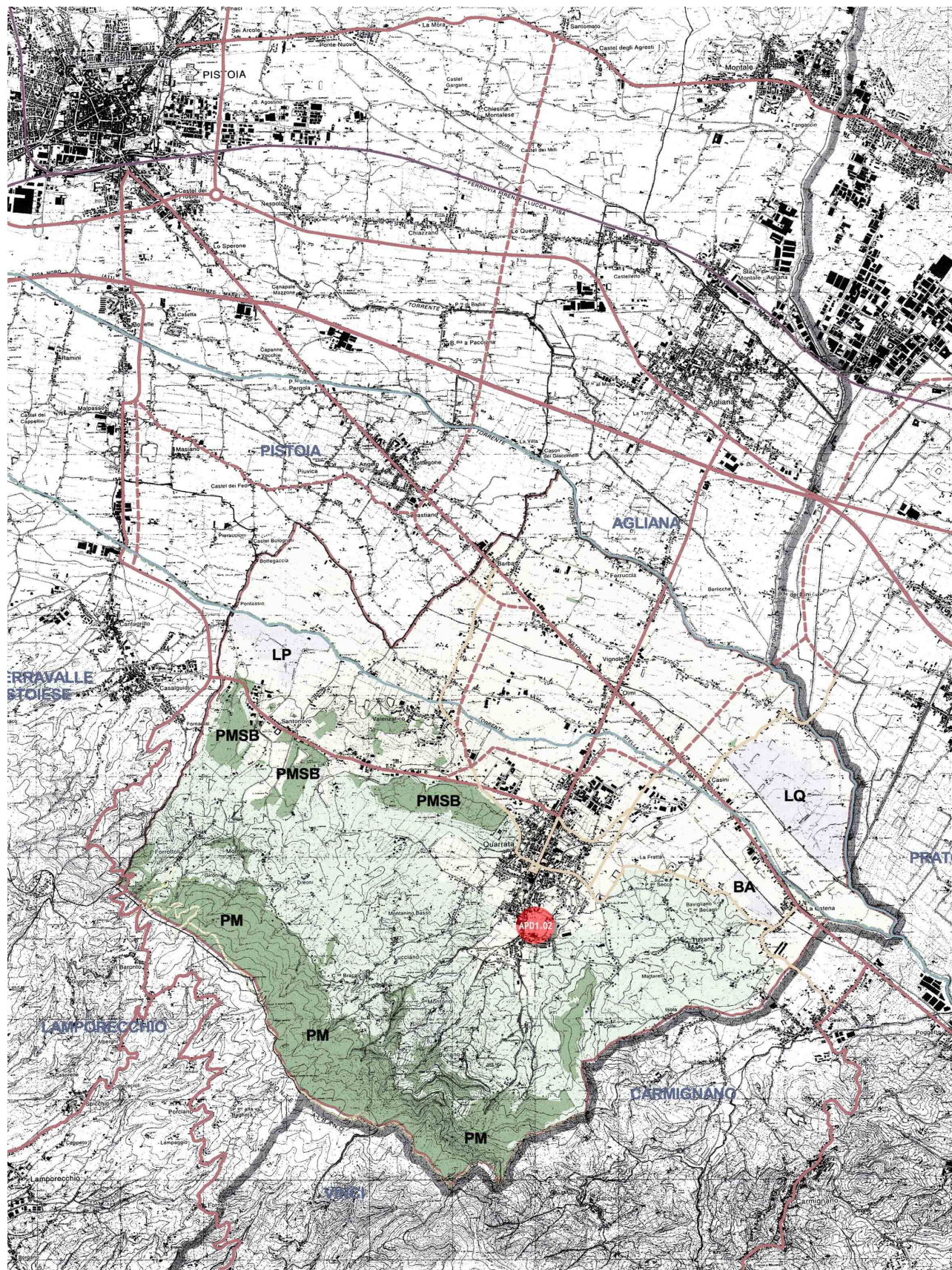


fig. 1 - localizzazione dell'area di intervento rispetto al territorio comunale di Quarrata (estr. tav. 1 PS - fuori scala)

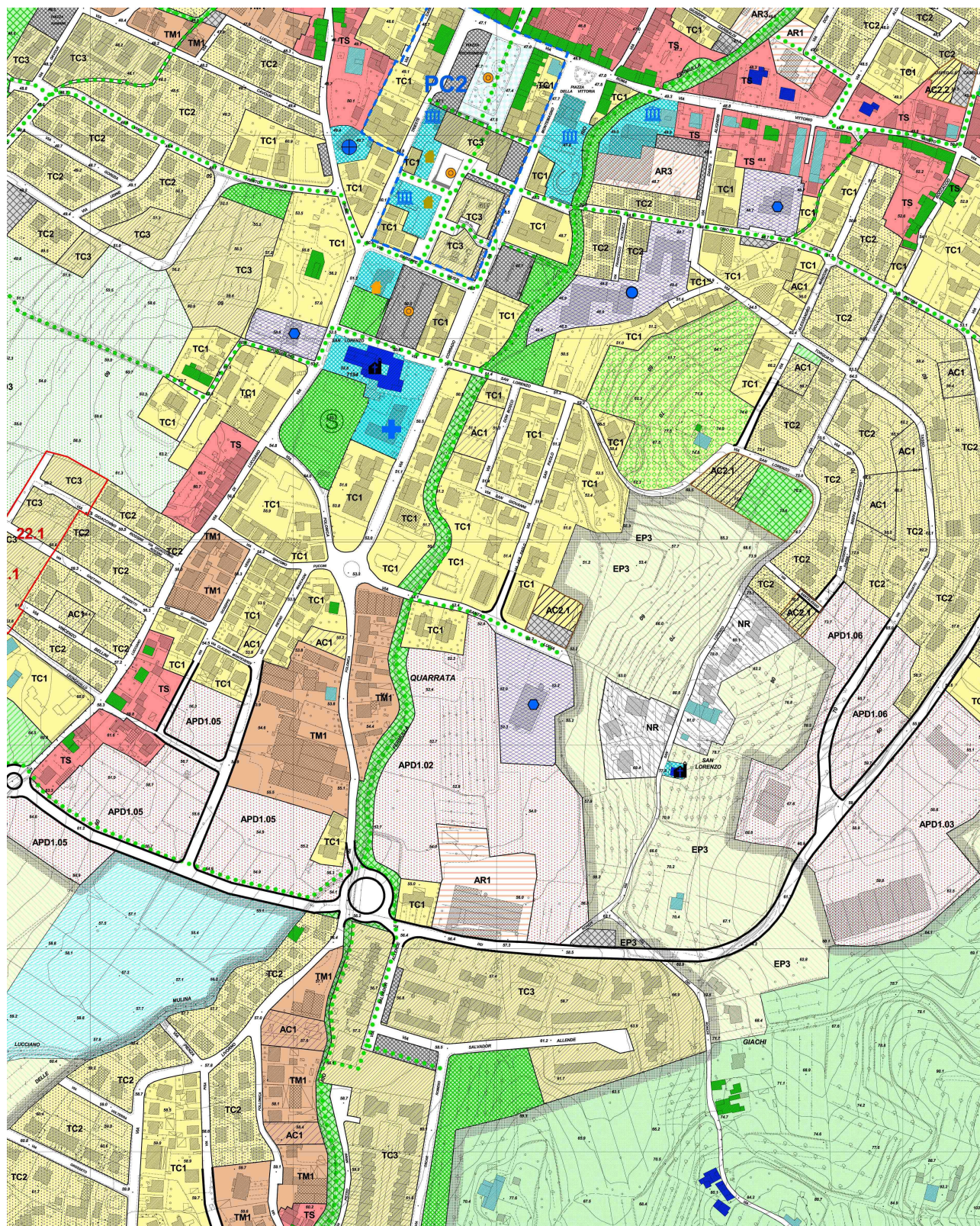


fig. 2 - estratto RU del Comune di Quarrata, area a pianificazione differita APD1.02 (fuori scala)



fig. 3 - foto aerea dell'area di intervento (fuori scala)

2 premessa

Il presente Piano Attuativo, in conformità con quanto previsto dal Regolamento della Regione Toscana 24/R, contiene gli elementi di valutazione e di analisi che evidenziano le coerenze interne ed esterne dello strumento di programmazione e la valutazione degli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana, con un'ottica trasversale agli effetti sulla dimensione di genere. Ai fini dell'effettuazione della Valutazione Integrata di cui al titolo II, capo I della L.R. 1/2005, forma oggetto di specifica considerazione l'intensità degli effetti collegati al Piano di cui si tratta, rispetto agli obiettivi di sviluppo sostenibile definiti dal titolo I, capo I della stessa Legge, con particolare riguardo alla sussistenza di problematiche ambientali; alla rilevanza del Piano ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria in materia di tutela dell'ambiente; alla probabilità, alla durata, alla frequenza ed alla reversibilità degli effetti prodotti; ai rischi per la salute umana o per l'ambiente; al valore ed alla vulnerabilità dell'area interessata; al patrimonio culturale presente; agli effetti su aree o paesaggi riconosciuti come oggetto di tutela (art. 14 L.R. 1/2005).

La necessità di stilare la presente Informativa Preliminare per la Valutazione Integrata è specificata nel Regolamento Urbanistico del Comune di Quarrata, all'interno del Rapporto di Valutazione Integrata, ove a pag. 25 si fa espresso riferimento alle APD poiché per quegli interventi la cui attuazione è differita nel tempo in dipendenza di procedimenti comparativi e competitivi la valutazione accompagnerà l'avvio di tali procedure.

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, Coopercasa scrl e Casa Toscana sc.

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 campetto 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.



CITTA' DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

Servizio Affari Generali e Attività Negoziali

AVVISO PUBBLICO PER LA PROCEDURA COMPETITIVA E COMPARATIVA PREVISTA DALL'ART. 52 DELLE N.T.A. DEL REGOLAMENTO URBANISTICO FINALIZZATA ALLA PIANIFICAZIONE DELLE AREE DI CUI AGLI ARTT. 170 E 171 N.T.A.

APD1.02

Tabella di sintesi punteggi e punteggio totale pesato				
parametri previsti dal bando	punteggio medio	peso previsto dal bando	indice di qualità	punteggio totale
	(A)	(B)	(C=A*B)	(somma di C)
1. qualità urbanistica	9,00	15	135,00	
2. qualità infrastrutturale	8,00	15	120,00	
3. sicurezza idraulica	6,20	10	62,00	
4. qualità degli spazi pubblici	8,60	5	43,00	
5. ecosostenibilità delle costruzioni	6,00	7	42,00	
totale parziale parametri qualitativi	37,80	52,00		402,00
6. aree per standard urbanistici	55,87	15	837,98	
7. aree da destinare ad altri usi	0,43	15	6,45	
8. Quantità di residenza sociale	40,00	18	720,00	
totale parziale parametri quantitativi	96,30	48,00		1564,43
punteggio totale pesato		100,00		1966,43

APD1.22

Tabella di sintesi punteggi e punteggio totale pesato				
parametri previsti dal bando	punteggio medio	peso previsto dal bando	indice di qualità	punteggio totale
	(A)	(B)	(C=A*B)	(somma di C)
1. qualità urbanistica	5,60	15	84,00	
2. qualità infrastrutturale	5,60	15	84,00	
3. sicurezza idraulica	5,00	10	50,00	
4. qualità degli spazi pubblici	6,00	5	30,00	
5. ecosostenibilità delle costruzioni	10,00	7	70,00	
totale parziale parametri qualitativi	32,20	52,00		318,00
6. aree per standard urbanistici	7,19	15	107,78	
7. aree da destinare ad altri usi	4,54	15	68,10	
8. Quantità di residenza sociale	29,70	18	534,60	
totale parziale parametri quantitativi	41,43	48,00		710,48
punteggio totale pesato		100,00		1028,48

Rispetto a quanto sopra riportato, 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.

Così come certi accorgimenti funzionali hanno imposto di inserire altre due rampe di collegamento ai parcheggi interrati, evitandone la costruzione per i blocchi di testa a destinazione mista residenziale e commerciale.

4 contenuti ed obiettivi del piano attuativo

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 600mq 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 come orti sociali) e parte sostanziale dei percorsi e degli spazi pedonali di connessione nord-sud compenetranti con l'intervento edilizio.

Il tema principale è quello dell'inserimento ambientale di un nuovo insediamento residenziale privato, nel rispetto delle preesistenze naturalistiche e della nuova socialità che con esso si verrà a determinare. La dislocazione dei volumi, in assonanza con i movimenti del vicino Rio Fermulla e delle curva di livello della collina di San Lorenzo, genera una successione di spazi vuoti trasversali (il parco attrezzato, la piazza, gli orti) che connettono attività diverse dell'agire umano. L'altezza degli edifici (massimo 11,50 ml) ed i varchi tra di essi mantengono questo legame sottile ma palese.

A livello funzionale l'area verrà dotata dall'A.C. di un percorso ciclo-pedonale sull'argine del Rio Fermulla e di una rotatoria per snellire la viabilità carrabile, mentre per quanto concerne le infrastrutture interne, riconosciute le strategie generali dell'ente gestore dei

servizi di acquedotto e fognatura (Publiacqua spa) verrà siglato un accordo per il passaggio di una dorsale impiantistica sul terreno di intervento, che ridurrà in maniera sostanziale gli impatti sulla viabilità carrabile pubblica ed i disagi per la collettività (nonché i costi generali di impianto e futura gestione).

Le sistemazioni esterne previste nell'intervento tenderanno a mitigare l'impianto urbano in progetto, ma saranno realizzate con il preciso intento di costituire un parco autonomo a corollario dell'argine del Rio Fermulla, in modo da renderlo immediatamente fruibile anche dai cittadini esterni all'intervento residenziale in proposta.

A livello sociale si presuppone di assistere, grazie alla qualità urbana globale, ad un miglioramento delle condizioni di vita e ad una maggiore integrazione tra abitanti di provenienza eterogenea, stante la dichiarazione di realizzare una quota pari al 25% della SUL residenziale come alloggi di edilizia sociale.

5 metodologia utilizzata per la valutazione

Il modello di riferimento è quello adottato dal Rapporto di Valutazione Integrata redatto per il Regolamento Urbanistico in vigore dal 15.10.2008, il quale si riferisce anche allo studio sulle attività di valutazione già realizzato per il Piano Strutturale, di cui verifica le risposdenze agli obiettivi ed alla strategia generale.

Strutturato in tre livelli di analisi, tale Rapporto di Valutazione Integrata, successivamente alla valutazione di congruenza tra PS e RU individua tre ambiti - il **territorio**, l'**ambiente** e la **società** - che sono oggetto di valutazione mediante tre parametri di verifica delle previsioni: le **risorse**, le **criticità** e gli **obiettivi**.

Per valutare l'impatto qualitativo dei nuovi interventi di trasformazione rispetto agli elementi suddetti, come primo livello di analisi sono state redatte delle schede di compatibilità interna tra RU e PS relative alle diverse UTOE. Tali schede raccolgono appunto gli elementi che sono riferimento di valutazione degli effetti anche del presente Piano.

Il secondo livello consiste nell'individuazione della tipologia, della vocazione e degli elementi tecnico-dimensionali costitutivi i singoli interventi di trasformazione, con la verifica degli aspetti vincolistici e prescrittivi che ne delineano le complessive

caratteristiche, raccolti in una scheda per ciascun intervento, compresi quelli a pianificazione differita (APD). In particolare poi è formulato un terzo livello specifico per gli interventi di trasformazione, che serve a valutare le risposdenze tra i singoli interventi ed il quadro di compatibilità della UTOE sulla base degli indicatori e dei sub-indicatori definiti nel Rapporto. Attraverso questo ultimo livello si pone l'obiettivo di verificare e valutare qualitativamente l'incidenza rispetto alle risorse, alle criticità ed agli obiettivi intercettati dall'intervento oggetto del presente Piano.

6 elementi della valutazione

6.1 coerenza esterna

L'analisi, gli scenari e gli obiettivi generali del Piano vengono confrontati con gli analoghi contenuti degli atti di programmazione generale e settoriale.

La relazione con gli scenari e gli obiettivi del Regolamento Urbanistico (aggiornato con seconda variante al 31.08.2011) viene trattata attraverso la verifica di rispondenza con la scheda di compatibilità tra RU e PS, dalla quale vengono sintetizzati i punti comuni ai due strumenti urbanistici e di conseguenza la coerenza esterna tra di loro ed il Piano proposto. La scheda all'interno della quale ricade l'area a pianificazione differita 1.02 è relativa alla UTOE 01 (fig. 4).

SCHEDE DELLA COMPATIBILITA' INTERNA TRA REGOLAMENTO URBANISTICO E PIANO STRUTTURALE

Scheda della compatibilità interna tra il RU e il PS				UTOE 01
Frazione n. 1	QUARRATA			
	Progetti di centralità	Aree a pianificazione differita	Aree di connotazione urbana	
Interventi di trasformazione previsti	PC 1 – PC 2	APD 1.01 - APD 1. 02 APD 1.03 - APD 1. 04 APD 1.05 - APD 1. 06 APD 1.07 - APD 1. 08 APD 1.09 - APD 1. 10	APD 2. 01 APD 2. 02 APD 2. 03	ACU 1
Ambiti di verifica degli effetti	territorio	ambiente	società	
RISORSE	Percorsi storici e fondativi	Sistema acque acquedotto	Tessuto sociale e associativo	
	Tessuto e nuclei storici	Sistema acque fognature	Cultura imprenditoriale ed artigianale	
	Sistema delle aree libere a ridosso dei tessuti consolidati	Sistema aria	Identità di Quarrata capoluogo: città del mobile	
	Via Montalbano: asse ordinatore e prospettiva di sviluppo urbano e sociale	Energia	Ruolo del capoluogo	
	Piazze e luoghi di aggregazione sociale	Suolo e sottosuolo		
		Paesaggio collinare e percorsi naturalistici e panoramici		
		Collina Magia e aree verdi		
CRITICITÀ		Corsi d'acqua: Fosso Fermulla, Fosso Falcheretto e Torrente Stella		
	Mancanza di accessibilità e della interrelazione interna della città	Rischio idraulico	Necessità di dare occasioni ed opportunità al sistema di relazioni sociali	
	Carenza di luoghi comunitari e di aggregazione	Deficit approvvigionamento idrico e adeguamento della rete di servizio	Difficoltà a soddisfare la necessità di mobilità individuale e collettiva	
	Modesta qualità degli spazi pubblici pur registrando una positiva inversione di tendenza con gli ultimi interventi lungo la direttrice Montalbano e Piazza Risorgimento	Deficit depurazione delle acque superficiali e di quelle di scarico civile ed industriale	Il mantenimento della funzione artigianale di qualità e la cultura imprenditoriale locale	
	Basso livello di qualità architettonica nei tessuti consolidati	Modesta fruibilità e ridotta correlazione tra il Parco della Magia con il tessuto abitato	Rigidità del sistema produttivo e poca disponibilità all'innovazione tecnologica	
	Assetto infrastrutturale della mobilità insufficiente e regolato rigidamente dall'asse di Via Montalbano	Effetti indotti dall'attività di vivaio		
OBIETTIVI	Carenza per parcheggio			
	Riqualificazione ed integrazione funzionale e spaziale di Via Montalbano	Ridurre inquinamento atmosferico dovuto principalmente al traffico urbano	Inserire elementi di diversificazione delle attività e dei loro riflessi economici e sociali nel capoluogo	
	Riqualificazione ed integrazione sistema residenziale	Ridurre inquinamento acustico dovuto principalmente al traffico urbano e sorgenti puntuali	Garantire la capacità di incremento dei residenti in condizioni di qualità urbana	
	Riorganizzazione del sistema industriale e produttivo - Riqualificazione delle ex aree industriali	Procedere all'adeguamento del impianto fognario e di depurazione con l'implementazione del depuratore di Via Brunelleschi	Garantire una risposta adeguata al fabbisogno abitativo del capoluogo	
	Consolidamento del ruolo della frazione come centro di servizi	Tutelare i corsi d'acqua e la qualità delle acque superficiali (Fosso Fermulla, Fosso Falcheretto e Torrente Stella)	La città plurale: consentire l'attuazione di politiche di interazione ed integrazione della popolazione straniera ed extracomunitaria	
	La città accessibile: l'accessibilità agli spazi pubblici o di uso pubblico	Riduzione dei rifiuti solidi urbani	La verifica ed il soddisfacimento dei fabbisogni socio sanitari della comunità e delle relative dotazioni strutturali	
	Promozione recupero degli spazi aperti verdi di connessione con il territorio aperto	Recupero dei varchi visivi e di contatto con il paesaggio collinare	Recupero della pedonabilità, della accessibilità e della interrelazione interna della città	
	La valorizzazione dei beni culturali, storici ed ambientali e dei percorsi storici	Contenimento dei consumi energetici e contestuale promozione della produzione di energia alternativa	La qualità architettonica quale elemento di percezione sensoriale e di appartenenza-identità della città	
	Sistema della qualità urbana: verso il superamento degli standard urbanistici	Adeguamento della rete gas metano	Lo strumento della partecipazione alle scelte quale metodo di condivisione sociale del modello di sviluppo urbano	
	Promozione della funzione turistico ricettiva	Limitare e monitorare lo sviluppo dell'attività di vivaio	Il tema dell'uso della città e degli stili di vita della comunità: il Piano dei tempi e degli orari	
	Individuazione di nuove centralità urbane	Riduzione rischio idraulico	Verifica delle necessità della funzione scolastica e delle relative dotazioni strutturali	
	Riorganizzazione della viabilità urbana	La valorizzazione dei beni ambientali e dei percorsi naturalistici e panoramici	La promozione dello sport per tutti: l'individuazione prioritaria della funzione sociale assegnata allo sport e all'attività motoria in genere	
	Adeguamento spazi parcheggio		L'integrazione sociale tra le attività lavorative ed il tempo libero	
	Adeguamento attrezzature e servizi di interesse pubblico		Favorire la capacità di attrarre iniziative imprenditoriali innovative o rivolte alla tecnologia	
			Promozione e marketing territoriale	

fig. 4 - scheda della compatibilità interna tra RU e PS (estratto dal Rapporto V.I. del RU)

VALUTAZIONE DI COERENZA:

In risposta all'analisi delle risorse (positiva) e delle criticità (negativa) si evidenziano le principali caratteristiche degli obiettivi perseguiti nel progetto attuativo proposto:

ambito: TERRITORIO

- creazione di un nuovo brano di tessuto edificato residenziale ed in parte commerciale, come riqualificazione ed integrazione del sistema residenziale attraverso l'aumento della qualità urbana ed architettonica;
- la città accessibile: garantita l'accessibilità a tutti gli spazi pubblici o di uso pubblico, anche quelli a verde attrezzato tramite rampe continue di pendenza adeguata all'utenza infantile e svantaggiata;
- sistema della qualità urbana: superamento degli standard urbanistici con la maggiorazione sostanziale di tutti gli indici minimi previsti;
- realizzazione di un parco a verde attrezzato dell'area lungo il Rio Fermulla, fruibile anche dai tessuti residenziali consolidati del quartiere Folonica e Ronchi, grazie anche al percorso ciclo-pedonale in corso di appalto pubblico;
- sensibile aumento delle attrezzature e dei servizi di interesse pubblico mediante la realizzazione di ampliamento strutturale della vicina scuola;
- destinazione ad orti sociali di un'area interna che costituisce ulteriore tessera del sistema degli spazi aperti di uso comune;
- creazione di luoghi di aggregazione sociale sia negli spazi a verde (parco attrezzato) che lungo il percorso pedonale di attraversamento nord-sud, conformato con una serie di spazi passaggio e di sosta di libero accesso pubblico;
- adeguamento degli spazi a parcheggio, oltre gli standard minimi richiesti;

ambito: AMBIENTE

- riduzione dell'inquinamento atmosferico localizzato intorno alle nuove residenze, grazie al mantenimento ai margini dell'area di intervento del traffico veicolare;
- conseguente riduzione dell'inquinamento acustico per i motivi di cui sopra;
- integrazione del passaggio dei nuovi sistemi di acquedotto e fognatura (d'intesa con Publiacqua spa) e del gas metano all'interno dell'area di intervento con conseguente miglioramento della rete impiantistica generale e tutela implicita del Rio Fermulla;

- miglioramento della qualità dell'aria locale attraverso le piantumazioni di nuove specie arboree e arbustive in funzione del parco attrezzato del Rio Fermulla;
- rispetto del valore paesaggistico della collina di San Lorenzo (attraverso varchi visivi tra le architetture) e del Rio Fermulla (con percorsi naturalistici nel verde attrezzato);
- compensazioni idrauliche per le acque meteoriche, previste all'interno dell'intervento tramite avvallamenti di lieve entità con larghe superfici (cfr. Relazione RGI);
- contenimento dei consumi energetici e contestuale promozione della produzione di energia alternativa, da portare avanti nelle successive fasi esecutive;

ambito: SOCIETÀ

- viene garantita la capacità di incremento dei residenti in condizioni di qualità urbana, in funzione anche di una risposta adeguata al fabbisogno abitativo del capoluogo;
- la città plurale: la destinazione del 25% della superficie abitativa ad alloggi sociali consentirà l'attuazione di politiche di interazione ed integrazione della popolazione straniera ed extracomunitaria;
- massimizzazione del recupero della pedonabilità (longitudinale e trasversale), dell'accessibilità (tutti i percorsi e gli spazi pubblici o di uso pubblico) e interrelazione interna della città (anche attraverso il collegamento ciclabile lungo il Rio Fermulla);
- qualità architettonica come elemento di percezione sensoriale e di appartenenza-identità della città;
- proposta di coordinare uno strumento di partecipazione alle scelte quale metodo di condivisione sociale del modello di sviluppo urbano;
- soddisfacimento della necessità di nuovi spazi per la funzione scolastica attraverso la realizzazione delle relative dotazioni strutturali;

6.2 coerenza interna

Poiché la Valutazione Integrata, così come definita all'interno del Rapporto VI del RU, deve essere calibrata a momenti differenziati nel tempo (fase di progetto, fase di attuazione, fase finale di esecuzione dell'intervento), viene riferita allo stato attuale del

contesto in cui il progetto verrà inserito, successivamente all'approvazione della presente proposta. Pertanto i punteggi ed i parametri espressi per gli indicatori si riferiscono alle condizioni di fatto, rimandando alla stesura dei progetti architettonici le relative conferme, e alla ultimazione delle opere la definitiva verifica (cfr. *misure di monitoraggio* di cui al punto 6.5).

I valori riportati in seguito potrebbero presumibilmente essere compilati in una scheda di *valutazione integrata degli interventi di trasformazione* analoga a quelle già presenti nel RU approvato per le tipologie ACU (aree di connotazione urbana) e PC (progetti di centralità), componendo così un quadro esauriente dei parametri per indicatori e dei relativi punteggi *ante e post operam*, che culminerebbe nella valutazione complessiva di giudizio (+ positivo, - negativo o = stabile).

SITUAZIONE ATTUALE

Le considerazioni di seguito effettuate prendono in considerazione i dati qualitativi dei sub indicatori presenti nell'area di influenza dell'intervento, poiché per l'attuale natura privata e inedificata delle aree, sarebbero non valutabili gran parte dei parametri.

indicatore: AMBIENTE >	sub indicatore: aria >	punti: 3
	sub indicatore: acqua/risorsa >	punti: 2
	sub indicatore: acqua/fognatura >	punti: 2
	sub indicatore: suolo/permeabilità >	punti: 5
	sub indicatore: criticità geol.-idraulica >	punti: 4
indicatore: SERVIZI >	sub indicatore: parcheggi >	punti: 2
	sub indicatore: aree a verde >	punti: 1
	sub indicatore: attrezzature collettive >	punti: 2
	sub indicatore: reti infrastrutturali >	punti: 3
indicatore:		
QUALITÀ URBANA >	sub indicatore: stato d'uso e funzioni >	punti: 3
	sub indicatore: densità urbana >	punti: 3
	sub indicatore: ecoefficienza >	punti: 1
	sub indicatore: manutenibilità >	punti: 2
	sub indicatore: qualità architettonica >	punti: 2

sub indicatore: accessibilità >	punti: 1
sub indicatore: paesaggio >	punti: 2
sub indicatore: elementi di socialità >	punti: 1

SCELTA ADOTTATA

indicatore: AMBIENTE >	sub indicatore: aria >	punti: 4
	sub indicatore: acqua/risorsa >	punti: 3
	sub indicatore: acqua/fognatura >	punti: 3
	sub indicatore: suolo/permeabilità >	punti: 4
	sub indicatore: criticità geol.-idraulica >	punti: 5

indicatore: SERVIZI >	sub indicatore: parcheggi >	punti: 5
	sub indicatore: aree a verde >	punti: 5
	sub indicatore: attrezzature collettive >	punti: 5
	sub indicatore: reti infrastrutturali >	punti: 6

indicatore:

QUALITÀ URBANA >	sub indicatore: stato d'uso e funzioni >	punti: 5
	sub indicatore: densità urbana >	punti: 4
	sub indicatore: ecoefficienza >	punti: 4
	sub indicatore: manutenibilità >	punti: 3
	sub indicatore: qualità architettonica >	punti: 4
	sub indicatore: accessibilità >	punti: 6
	sub indicatore: paesaggio >	punti: 3
	sub indicatore: elementi di socialità >	punti: 5

indicatore: FATTIBILITÀ ECONOMICA >	punti: 5
---	----------

indicatore: VALENZA STRATEGICA >	punti: 6
--	----------

Ottemperando a quanto previsto dall'art. 9 co. 2 del RU, in relazione agli obiettivi specificati nella scheda relativa alla APD1.02 (fig. 5), inserita all'interno del Rapporto di Valutazione Integrata allegato al Regolamento Urbanistico comunale, si riportano le seguenti considerazioni:

- l'indice di utilizzazione territoriale (U.T.) definito nella massima edificabilità di 0,50 è stato portato dall'attuale proposta a 0,265 mq SUL/mq ST;
- la superficie territoriale di intervento (S.T.), in base alle proprietà interessate e alle verifiche del rilievo strumentale, risulta essere pari a 22627 mq.;
- *prescrizione n. 1: per osservare il recupero degli argini del Rio Fermulla nel sistema dei percorsi ciclo-pedonali del capoluogo* il progetto prevede, attraverso l'articolazione del Parco pubblico attrezzato da connettersi con il percorso ciclo-pedonale arginale (in fase di appalto da parte dell'Amministrazione Comunale), la sistemazione di due rampe (di cui una prolungamento dell'esistente su proprietà del demanio provinciale) con caratteristiche materiche compatibili con il percorso suddetto e perfettamente integrate nel contesto del parco medesimo;
- *prescrizione n. 2: il potenziamento delle attrezzature scolastiche* è stato concordato con l'Amministrazione Comunale come ampliamento strutturale della sede esistente, pertanto la realizzazione del campo da gioco polivalente e degli orti didattici in eccedenza agli standard (previsti nella proposta a base di gara) saranno convertiti a tale scopo, comprendendo quindi anche la monetizzazione della superficie a standard destinata ad attrezzature per l'istruzione (780 mq) e la non realizzazione della passerella pedonale sul Rio Fermulla;
- *indirizzo n. 1: il collegamento viario di servizio tra via Santa Lucia e via dei Ronchi* viene interpretato e mantenuto nel progetto attuale come un'articolazione continua di attraversamenti pedonali e ciclabili pavimentati di uso pubblico;
- *indirizzo n. 2: la realizzazione di aree a verde in aderenza al Rio Fermulla* costituisce uno spazio naturale dove vengono collocate anche le attrezzature di interesse comune (giochi per bambini e percorso vita), potenziato dal fatto di concentrare le piantumazione arboree, a parziale detrimento di quelle inizialmente previste (dichiarate in gara) nell'area alle pendici della collina di San Lorenzo, così come concordato nelle riunioni con l'A.C..

Scheda tecnica dell'intervento SCHEDA N. 13			
QUARRATA			
UTOE 1	Area a pianificazione differita - tipo 1		APD 1.02
Frazione	Via Ronchi - Via S. Lucia		
Intervento / Ubicazione	Via Ronchi - Via S. Lucia		
Descrizione	Le aree a pianificazione differita sono le porzioni di territorio attualmente non urbanizzate ma che il PS comprende nei Limiti di Crescita Urbana e che pertanto sono potenzialmente suscettibili di accogliere nuove urbanizzazioni. Il Regolamento Urbanistico non attribuisce loro alcuna potenzialità edificatoria, limitandosi a porre le limitazioni di cui ai commi che seguono ed a stabilire le modalità con cui una parte dell'edificabilità disponibile nei limiti del dimensionamento di PS potrà, in futuro, essere assegnata ad alcune di esse mediante la procedura competitiva e comparativa. Le aree di tipo 1 sono le aree a pianificazione differita suscettibili di essere utilizzate, nei termini di validità del RU, per nuovi insediamenti a prevalente destinazione non produttiva . Bando per la procedura comparativa e competitiva		
Obiettivo	Bando per la procedura comparativa e competitiva		
NTA	Art. 170		
Modalità Attuativa	Procedura comparativa e competitiva		
Parametri Urbanistici	NTA : Titolo II - Capo II - Attuazione delle aree a pianificazione differita (da artt. 52 a 61)		
Dimensionamento	Edificabilità massima	Bando per la procedura comparativa e competitiva	ST - 33.188 mq
Prescrizioni generali / Indirizzi	Funzioni	U.T. - 0.50	
		Recupero degli argini del Fosso Ferraulla nel sistema dei percorsi ciclo-pedonali del capoluogo	Collegamento viario di servizio tra via S. Lucia e via dei Ronchi
		Potenziamento delle attrezzature scolastiche	Realizzazione di aree a verde attrezzato in aderenza al Fosso Ferraulla.
Prescrizioni specifiche	Invarianti strutturali coinvolte	PS art 35 NTA - Percorsi storici fondativi: - Viabilità non classificata	PS art 40 NTA - Aree agricole della bonifica PS art 33 NTA - Manufatti e testimonianze di cultura religiosa: 28 20 (TAVOLA 3A)
	Vincoli sovraordinati	/	
	Fattibilità idraulica e geologica	/	
Vincoli da infrastrutture della rete dei servizi	NTA: Art. 62		
Perequazione urbanistica			
Misure di compensazione e mitigazione dell'impatto			
Scheda di valutazione integrata	Bando per la procedura comparativa e competitiva		

fig. 5 - scheda tecnica dell'intervento, n. 13: APD1.02 (estratto dal Rapporto V.I. del RU)

Per quanto concerne prescrizioni specifiche inerenti le Invarianti strutturali coinvolte, si constata la marginalità di interesse dei percorsi storici fondativi (art. 35 NTA del PS), poiché la viabilità, ancorché non classificata, ricade esternamente all'area di intervento.

Per quanto attinente l'art. 40 NTA del PS (aree agricole della bonifica) si sottolinea il carattere morfologico pianeggiante dell'area di intervento, non rilevandone un particolare valore paesaggistico a seguito dell'inglobamento nel tessuto edificato del capoluogo, stretto su tre lati da viabilità e tessuti consolidati; allo stadio di rilievo attuale non risultano presenti tracciati di viabilità podereale di matrice storica, mentre è rilevabile dalla cartografia una precedente destinazione d'uso a colture vivaistiche, motivo per cui non sembrano potersi reputare di valore le attuali alberature consistenti essenzialmente in un gruppo di pioppi bianchi concentrati a ridosso dell'area scolastica.

Esiste un manufatto a testimonianza della cultura religiosa, definito dall'art 33 NTA del PS e individuato in Tavola 3a al n. 20 (anziché n. 28 indicato in scheda): si tratta di un tabernacolo in prossimità del ponte sul Rio Fermulla, esterno all'area di intervento, che verrà presumibilmente spostato in sede di realizzazione della rotatoria prevista dal progetto definitivo per l'adeguamento della viabilità pubblica.

6.3 analisi di fattibilità finanziaria

In Fig. 6 viene allegato il Piano Finanziario contenuto (sub Allegato A) nell'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.

soc.coop. Edilizia COOPER CASA & CASA TOSCANA - PISTOIA		
		Allegato A
PIANO FINANZIARIO		
CANTIERE DI QUARRATA A.P.D. 1.02 S. Lucia		
>Piano Finanziario definitivo approvato con delibera di consiglio del <		
eseguito in data		100%
CODICE CO.GE.	DESCRIZIONE	COSTI
	COSTO ACQUISIZIONE AREE ED ONERI	1.815.000,00
405.10.01.011	TERRENO	1.700.000,00
405.10.01.013	ONERI DI URBANIZZAZIONE	
405.10.01.014	ONERI DI COSTRUZIONE	115.000,00
	APPALTI COSTI COSTRUZIONE	8.515.000,00
405.20.01.021	APPALTO LAVORI DI COSTRUZIONE	7.200.000,00
405.20.01.022	APPALTO DIVERSI	0,00
405.20.01.023	APPALTO IMPIANTI ELETTRICI e PANNELLI FOTOVOLTAICI	0,00
405.20.01.024	APPALTO LAVORI IDROTERMOSANITARI e PANNELLI SOLARI E CENTRALI	0,00
405.20.01.027	SISTEMAZIONI ESTERNE E GIARDINI	0,00
405.20.01.028	OPERE DI URBANIZZAZIONE	1.315.000,00
405.20.01.031	APPALTO FORNITURA PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	0,00
405.20.01.032	APPALTO FORNITURA INFISSI INTERNI ED ESTERNI	0,00
405.20.01.035	APPALTO TINTEGGIATURA E BATTISCOPA	0,00
405.20.01.037	APPALTO ASCENSORI FORITURA E POSA	0,00
405.20.01.038	APPALTO OPERE IN FERRO	0,00
405.20.01.040	APPALTO IMPERMEABILIZZAZIONE	0,00
405.20.01.050	RIPRISTINI E MANUTENZIONI VARIE	0,00
	ALLACCIAMENTI	205.000,00
405.40.01.041	ALLACCIAMENTO ENEL	60.000,00
405.40.01.042	ALLACCIAMENTI ECOLOGICI	35.000,00
405.40.01.043	ALLACCIAMENTO GAS	60.000,00
405.40.01.044	ALLACCIAMENTI ACQUA	50.000,00
	INCARICHI PRESTAZIONI TECNICHE	450.000,00
405.50.01.052	PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA	450.000,00
405.50.01.052	PROGETTAZIONE STRUTTURALE	0,00
405.50.01.053	PRESTAZIONI GEOLOGICHE	0,00
405.50.01.052	PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI OPERE URBANIZZAZIONE	0,00
405.50.01.055	COLLAUDI	0,00
405.50.01.056	ACCAMPIONAMENTI E MILLESIMI	
405.50.01.057	ALTRE PRESTAZIONI TECNICHE DIVERSE	0,00
405.50.01.059	LEGGE 626 SICUREZZA	0,00
405.50.01.060	CONSULENZA PER REQUISITI ACUSTICI PASSIVI	0,00
405.50.01.065	EX LEGGE 10 RISPARMIO ENERGETICO	0,00
405-50.01.070	GESTIONE VARIANTI SOCI	
	PREST. PROFESSIONALI CONSULENZA/ASSISTENZA	640.000,00
405.60.01.061	LEGALI E NOTARILI	40.000,00
405.60.01.062	Costi di struttura	600.000,00
		664.325,00
405.70.01.071	PERMESSI E LICENZE CERTIFICATI	50.000,00
405.70.01.072	ASSICURAZIONI	212.875,00
405.70.01.073	COSTI PROMOZIONALI E DI MEDIAZIONE	100.000,00
405.70.01.074	CONTRIBUTI ARCAT	46.000,00
405.70.01.075	VARIE ED IMPREVISTI 3%	255.450,00
	ONERI FINANZIARI E FISCALI	724.637,88
405.70.01.076	IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI	60.000,00
405.80.01.081	ONERI FINANZIARI (INTERESSI E SPESE BANCARIE)	664.637,88
	TOTALE COSTI INTERVENTO	13.013.962,88
	QUOTA COOPERATIVA 15% area + costruzione	1.952.094,43
	TOTALE	14.966.057,31
	MAGGIORAZIONE VILLETTE	
	TOTALE COMPLESSIVO	14.966.057,31
	SUPERF. UTILE da bando	6.000,00
	SUPERF. COMPL. Presunta	7.500,00
	Costo iniziale a mq. S.U.L.	€ 2.494,34
	Nuovo costo a mq. S.C.	€ 1.995,47

fig. 6 - Piano Finanziario allegato all'Accordo Amministrativo

6.4 effetti attesi

Si evidenziano le ricadute attese e prevedibili derivanti dall'attuazione del Piano, dal punto di vista ambientale, territoriale, sociale (comprese le eventuali considerazioni relative alle differenze di genere), economico e degli effetti sulla salute umana.

L'analisi sintetica delle informazioni riportate in precedenza genera un bilancio di previsione degli effetti attesi nettamente positivo sotto tutti gli aspetti sopra esposti. Le valutazioni di coerenza interna ed esterna dimostrano la sostanziale bontà della proposta di progetto, già qualificata dalla procedura competitiva e comparativa, che ha visto esprimersi con ampio favore una commissione di membri esperti a vario titolo.

6.5 elementi di riferimento per monitoraggio e valutazione

Il presente intervento di trasformazione degli assetti insediativi è soggetto al monitoraggio degli effetti, ai sensi dell'art. 9 del RU, pertanto contestualmente alla certificazione di conformità delle opere di cui all'art. 86 della L.R. 1/2005, il Direttore dei Lavori depositerà presso il Comune la Verifica di Valutazione Integrata, secondo i criteri della scheda relativa all'intervento (v. punto 5.2), al fine di accertare la rispondenza delle opere agli obiettivi prefissati (art. 9 co. 3 RU). Tale verifica è preliminarmente operata dal Progettista al momento della presentazione del progetto, che verrà inoltrato dopo l'approvazione del Piano Attuativo, al fine di ottenere il relativo permesso di costruire. Così facendo si realizzerà la modalità di monitoraggio auspicata nel Rapporto di VI del RU, in cui tali due fasi basate sulle descrizioni del presente Piano Attuativo perseguiranno e attesteranno gli obiettivi di qualità, così come valutati nelle coerenze, attraverso gli indicatori, in osservanza della relativa schedatura.

i progettisti

arch. Andrea CAMMILLI (responsabile della progettazione)

arch. Claudia FANCIULLACCI