

Documento preliminare alla progettazione:
MASTERPLAN
ATS – R1 “TRUCCAZZANO / ABITARE LA CITTÀ DELLO SPORT”

1. PREMESSA

Il presente documento denominato “Documento preliminare alla progettazione” viene redatto per consentire al progettista di avere piena contezza di ciò che viene richiesto dall’Amministrazione per il perseguimento degli obiettivi posti a base dell’intervento e delle modalità con cui tali obiettivi devono essere conseguiti con i necessari approfondimenti tecnici e amministrativi alla redazione del Masterplan.

Il progetto definisce lo scenario entro cui dovrà essere redatto un progetto di masterplan volto a sviluppare una visione strategica di un ambito che comprenda lo sviluppo della porzione est del capoluogo.

Inoltre il masterplan dovrà prendere in considerazione l’area vasta di cui Truccazzano è il centro focale delle attività sociali e relazionali.

L’Amministrazione, prima di procedere con l’approvazione del masterplan, si riserva di valutare se avviare un momento di partecipazione pubblica, da attuarsi con opportune modalità anche da remoto, al fine di favorire una partecipazione più ampia relativa alla fase preliminare della progettazione.

2. ORIENTAMENTI PROGRAMMATICI

Il Comune di Truccazzano intende redigere il Masterplan come progetto territoriale che prefigura, in termini spaziali e relazionali, la città desiderata comprendendo sia le trasformazioni pubbliche (progetto di suolo) sia quelle private di uso pubblico (progetto unitario).

Tale documento deve consentire di declinare in termini di consumo di suolo, densità, dotazione di servizi e assetto funzionale dell’intero comparto e tale declinazione deve avvenire mediante la redazione di una serie di elaborati (relazioni, planivolumetrici, schede ed un modello tridimensionale) che esplicitino la nuova forma urbana in termini di assetto planivolumetrico e di relazioni con il resto della città, individuando ove necessario le trasformazioni di previsione degli spazi pubblici tesi alla rifunzionalizzazione delle attrezzature sportive non più come concentrazione ma come servizio diffuso, estendendo l’analisi al restante territorio, anche contermini, ridimensionando anche in riduzione il perimetro di intervento e le modalità attuative agli obiettivi della città pubblica.

Dovranno essere analizzati gli usi pubblici principalmente orientati alla naturalità e alla funzione agricola rispetto all’uso sportivo, a cui i territori di frangia del perimetro individuato dal PGT pur essendone compresi sono votati, esplorando anche in altri ambiti del territorio, in un’ottica di sinergia pubblica/privata ed ottimizzazione del servizio pubblico, le dotazioni necessarie alla cittadinanza.

3. SCENARI DEL MASTERPLAN.

Sulla base dei richiamati orientamenti programmatici il professionista a partire dall’analisi di contesto, dovrà identificare i punti di forza e di debolezza della situazione di partenza e definire gli elementi su cui si intende intervenire, individuare i possibili scenari di progetto sviluppando opportunamente tutti i tematismi che rappresentano priorità dell’Amministrazione.

In tale fase si dovrà procedere all’individuazione di un perimetro del masterplan tenendo presente che lo stesso non è definito a priori, ma che deve comprendere le aree ricadenti nelle Aree di Trasformazione (meglio individuate nella Relazione del Documento di Piano del PGT e nell’art 13.1.1 ATS – R1 “TRUCCAZZANO / ABITARE LA CITTÀ DELLO SPORT” delle NTA del PGT); alle aree precedenti possono, altresì, essere aggregate ulteriori porzioni di territorio, limitrofe/confinanti/delocalizzate, ritenute significative al fine del raggiungimento degli orientamenti programmatici;

4. FASI DI ELABORAZIONE DEL MASTERPLAN.

La fase di elaborazione del Masterplan si concluderà con la consegna di un “progetto preliminare di Masterplan” che dovrà essere redatto sulla scorta delle indicazioni dell’amministrazione comunale, degli atti amministrativi già assunti e dalle indicazioni fornite a seguito dello svolgimento della fase partecipativa; questa prima fase avrà una durata massima di 45 giorni dalla data di conferimento dell’incarico.

Alla consegna del Progetto preliminare farà quindi seguito l’analisi della documentazione da parte

dell'amministrazione comunale che fornirà le proprie osservazioni utili alla redazione della versione definitiva del Masterplan.

Tale fase avrà la durata massima di 45 giorni e potrà essere chiesto l'intervento dei professionisti a riunioni e discussioni anche pubbliche sul progetto preliminare predisposto.

La consegna degli elaborati definitivi di Masterplan avverrà entro i successivi 45 giorni e dovrà essere completa dei seguenti elaborati:

- planimetria dello stato di fatto dell'ambito territoriale interessato, con evidenziazione e differenziazione dei servizi e spazi pubblici/di uso pubblico, di particolari evidenze del luogo di intervento;
- elaborati grafici che evidenzino l'accessibilità, il sistema infrastrutturale, la viabilità ed il trasporto pubblico (parcheggi, tpl, piste ciclabili, ecc.);
- planimetria dello stato di progetto, con inserimento a livello volumetrico degli interventi ipotizzabili;
- eventuali planimetrie in scala adeguata dello spazio pubblico o di uso pubblico;
- prospetti schematici dei fronti principali;
- sezioni esplicative dell'intervento rappresentanti l'orografia del terreno circostante;
- documentazione fotografica (anche aerea e "visuale") dello stato dei luoghi;
- eventuali elaborati specifici riferiti ai temi (urbanistico-ambientali, architettonici, tecnologici e costruttivi) ritenuti di particolare interesse per la valutazione della coerenza dell'intervento proposto rispetto al contesto;
- modello dell'intervento realizzato in scala adeguata;
- foto inserimento dell'intervento rispetto all'area d'influenza.
- relazione illustrativa generale;
- relazione paesaggistica;
- relazione economica sulla fattibilità con evidenza del concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse di soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico nonché del programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali;
- relazione sugli aspetti ambientali e ricadute dell'intervento;
- relazione e studio della viabilità esistente e di progetto;
- schede sintetiche atte alla illustrazione del masterplan durante i momenti partecipativi e di confronto con la cittadinanza e gli organi istituzionali.

Nello specifico per quanto riguarda la partecipazione il Masterplan è anche caratterizzato dalla rilevanza e dalla priorità del processo partecipativo attraverso il coinvolgimento attivo dei portatori di interesse che potranno fare propri i contenuti del Masterplan stesso.

A tale scopo il Masterplan si caratterizza per la multidisciplinarietà del gruppo redazionale che dovrà essere composto da figure professionali in grado di garantire l'integrazione tra la pianificazione strategica, la programmazione urbana integrata, la progettazione del paesaggio, la gestione dei processi partecipativi (pubblici e privati).

La partecipazione deve essere garantita dall'incaricato della redazione del Masterplan poiché il processo partecipativo rappresenta un elemento importante nella redazione del Masterplan, valutando e controdeducendo, con i soggetti di volta in volta preposti, gli atti di partecipazione e/o le osservazioni pervenute.

4.1 ANALISI ED APPROFONDIMENTI TEMATICI

Indirizzi urbanistici

- analisi del rapporto tra spazio pieno e vuoto nel comparto e nei singoli lotti;
- analisi del rapporto quantitativo e qualitativo tra spazio pubblico (verde, piazze, strade, ...) e spazio privato (aree pertinenziali dell'edificato);
- analisi delle funzioni insediabili con particolare attenzione alle destinazioni d'uso;
- analisi della necessità di insediamento di infrastrutture legate a servizi pubblici di varia natura (trasporto, energia, sociale, scolastico, sportivo, etc.);
- studio sull'ideale orientamento degli edifici anche in considerazione delle funzioni insediabili e dei

rapporti paesaggistici;

Indirizzi sulle tipologie edilizie e costruttive:

Approfondimento delle tipologie edilizie da adottare (torri, lame, ...), dei sistemi costruttivi e dei materiali da impiegare anche in considerazione della riciclabilità dei materiali stessi e del risparmio energetico dell'intero comparto (es. tonnellate di CO2 non emesse in atmosfera ogni anno,).

Risultato atteso: idonea qualità edilizia del comparto anche dal punto di vista ambientale.

Uso razionale delle risorse:

Installazione di sistemi di recupero delle acque piovane, di impianti solari e fotovoltaici, di sistemi di ombreggiamento naturale e artificiale degli edifici e di raffrescamento naturale.

Risultato atteso: elevata autonomia energetica del comparto.

Sistema ambientale urbano:

Legami e rapporti tra la parte da urbanizzare e lo spazio agricolo naturalistico di frangia con la creazione di una maglia verde al fine di implementare il sistema ecologico urbano.

Risultato atteso: nuova valenza ambientale del comparto.

Aspetti geologici e idraulici:

Indirizzi del masterplan che tengano in considerazione sia le problematiche geologiche, sia il principio di invarianza idraulica degli interventi.

Risultato atteso: minimo impatto idraulico del comparto.

Partecipazione:

Recepimento delle richieste che emergeranno in sede di incontri di partecipazione da parte dei cittadini e dei portatori di interesse.

Risultato atteso: masterplan condiviso.

Aspetto economico/finanziario

Analisi economico-finanziaria che verifichi, con particolare riferimento ai valori di mercato delle funzioni insediabili, la sostenibilità delle previsioni del masterplan, anche in virtù della partecipazione pubblica/privata.

Risultato atteso: attuabilità e sequenzialità per l'attuazione del masterplan.

4.2 ELABORATI

Gli elaborati dovranno essere consegnati all'Amministrazione sia in supporto informatico che cartaceo in numero di:

- n. 2 copie cartacee firmate e timbrate;
- n. 1 copia su supporto digitale in file formato .pdf sottoscritta digitalmente;
- n. 1 copia su supporto digitale in file formato modificabile;

dovranno altresì essere fornite le copie degli elaborati necessari per l'ottenimento di pareri e autorizzazioni da parte di enti terzi.

All'atto della consegna, il Responsabile del Procedimento, in contraddittorio con il professionista, provvederà all'esame formale della completezza degli elaborati di progetto. I progetti sono sottoposti per l'approvazione dell'Amministrazione

L'affidatario non potrà modificare elaborati progettuali già verificati senza il formale e motivato assenso del RUP. Durante tutta le fasi di sviluppo della progettazione è prevista la partecipazione, senza limitazione di numero e di sede a riunioni e commissioni per la presentazione del progetto in tutte le sedi istituzionali.

Il Responsabile del Settore 9
Programmazione e Gestione del territorio
Arch. Paolo Corti
Firmato digitalmente