



COMUNE DI BUCINE

UFFICIO TECNICO

Settore 3 – Gestione e Sviluppo del Patrimonio

STUDIO DI FATTIBILITÀ'

Recupero e riqualificazione del centro storico della frazione di Torre con adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria

1. QUADRO CONOSCITIVO

1.1 Quadro conoscitivo generale ed obbiettivi dell'intervento

Premessa e cenni storici:

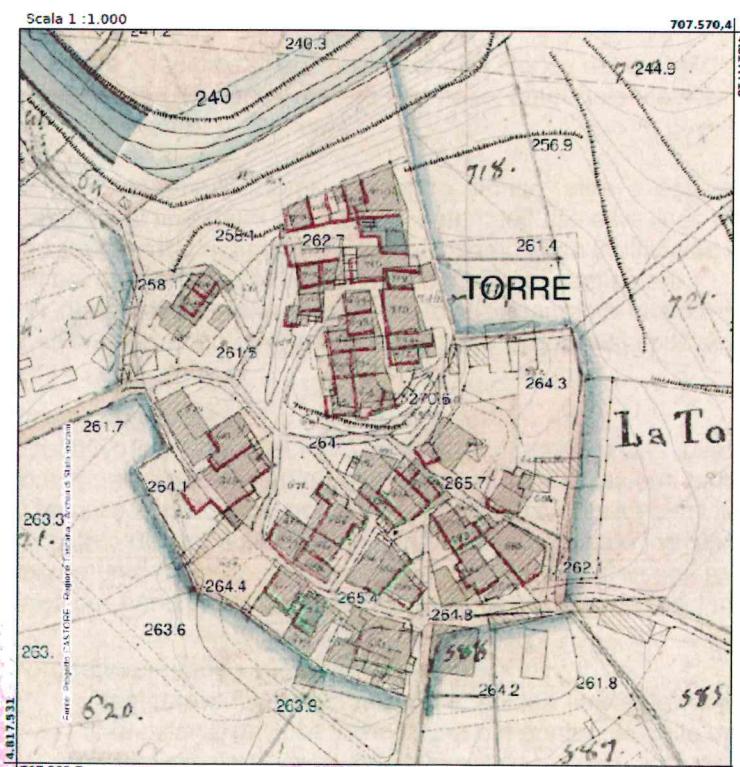
L'antico castello di Torre, posto sulla destra del torrente Caposelvi, conserva ancora oggi le caratteristiche e la topografia dell'insediamento medioevale.

Il piccolo centro, costituito da poche case e poche case, nel 1776 veniva così descritto: "nell'ingresso di detto castello si trova una porta situata nelle mura castellane, con strada che conduce e termina alla chiesa parrocchiale. Sopra la detta chiesa vi è altro tronco di strada che confina con la casa canonica"; la chiesa parrocchiale, intitolata a San Biagio, dipendeva dalla pieve di s. Giovanni Battista a Galatrona.

Torre fu possedimento dei Conti Guidi e fece parte del viscontado di Valdambra. Ceduto in accomandigia ad Arezzo, nel 1335 si sottomise poi, assieme ad altri castelli del Viscontado, alla repubblica fiorentina e di essa seguì le sorti politiche e militari.

Nei pressi di Torre si teneva un mercato, nel luogo oggi detto Mercatale, in prossimità della chiesa di S. Reparata. Questo fatto rendeva il castello di Torre il più importante del viscontado di Valdambra, almeno per quello che riguarda il commercio. Proprio l'incremento dei traffici commerciali determinò, forse già a partire dal duecento, la nascita di un insediamento abitativo intorno alla piazza del mercato e nelle sue immediate vicinanze.

È da ritenere che, in seguito, con lo sviluppo del mercato di Montevarchi, quello di Torre abbia perso gradualmente di importanza, fino a scomparire del tutto. Il toponimo e le abitazioni sono però rimasti e l'insediamento di Mercatale si è oggi notevolmente ampliato.



Estratto catasto leopoldino

Stato attuale

Attualmente la viabilità del centro storico della Torre castello risulta in gran parte ricoperta con conglomerato bitumoso, salvo una delle vie centrali del centro storico si presentano con pavimentazione lapidea con evidenti segni di degrado (vegetazioni, sconnessioni, elementi mancanti, toppe in conglomerato bitumoso o cemento).



La strada principale di accesso al centro storico del castello di Torre, che conduce alla chiesa, è attualmente pavimentata con conglomerato bitumoso, lungo tale viabilità è presente una zanella a doppio petto in lastre di pietra serena.

La pubblica illuminazione del centro storico, oltre a essere carente in alcuni tratti, è caratterizzata dalla presenza di fili esterni aerei che si sommano alle altre linee elettriche e telefoniche esistenti.

La rete fognaria di tipo mista risulta incompleta e inefficiente e necessita della predisposizione di due distinte reti per lo scarico delle acque meteoriche e di quelle nere.

Per quanto riguarda la rete di approvvigionamento idrico, emerge la necessità di sostituire alcuni contatori posti in parete con contatori con pozetto a terra sulla pubblica via.

Breve descrizione dell'intervento in progetto

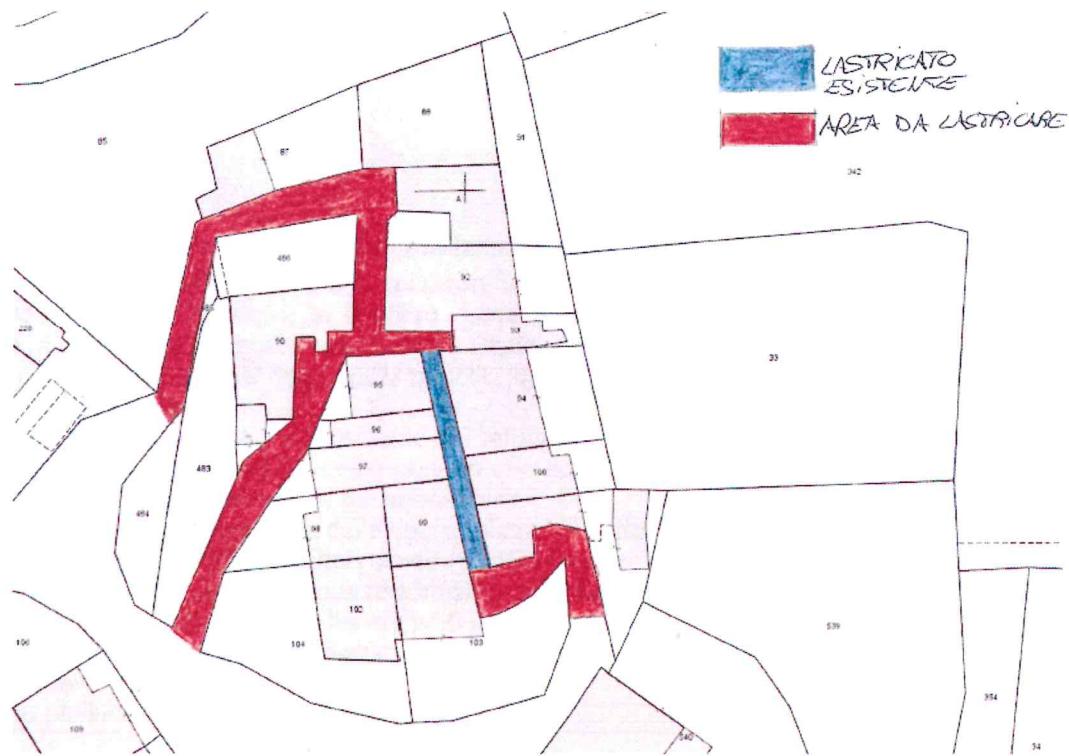
Obiettivo principale del progetto è la riqualificazione degli spazi aperti pubblici e di aggregazione con contestuale adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria del centro storico di Torre castello, al fine di favorire le condizioni per la permanenza, la fruibilità e la vitalità del luogo.

Il centro storico della Torre è infatti caratterizzato da un significativo fenomeno di spopolamento e di decremento del numero di abitazioni occupate da persone residenti; risulta infatti dall'anno 2013 ad oggi che anno per anno c'è stato un decremento delle persone residenti.

Il progetto prevede i seguenti interventi:

- restauro della pavimentazione lapidea esistente rappresentata da circa mq. 50 di pietra serena con rimozione, pulitura, schedatura e rimontaggio delle lastre nel rispetto della tessitura storica;
- ottimizzazione della rete dei sottoservizi in accordo con gli enti gestori (rete fognaria, rete idrica, opere di interramento delle linee aeree esistenti);

- integrazione della rete di illuminazione pubblica con inserimento nuovi p.ti luce;
- posa in opera, nelle parti pavimentate con conglomerato bitumoso, di nuovo lastricato in pietra serena a conci di forma squadrata con angoli smussati e lavorati a mano, per una superficie di circa mq. 330.



Estratto catastale di Torre castello – Zone da lastricare in rosso e zone già lastricate in blu.

1.2 Eventuali alternative progettuali

Il progetto è stato studiato come riqualificazione di uno spazio pubblico ad oggi pavimentata in gran parte con materiali non "naturali" per ciò che concerne il territorio nel quale è inserita. La prevalenza di asfalto posto in essere nel corso degli anni per motivi di comodità viabile lascerà il posto a materiali di pregio e che già nel passato costituivano la pavimentazione naturale, come di fatto è rappresentato dalla parte di circa 50 mq. in pavimentazione di pietra serena.

La principale alternativa progettuale possibile è condizionata al ritrovamento di resti di altri parti già lastricate che nel corso degli anni dovessero essere state oscurate da sovrastante pavimentazione con conglomerato bitumoso. In tal caso tali ritrovamenti dovranno essere anch'essi recuperati.

1.3 Modalità di gestione dell'opera

Ad intervento ultimato l'area ritroverà le caratteristiche di spazio sociale come nel passato e fungerà da luogo di aggregazione. Tali spazi pubblici, se pur ridotti nelle dimensioni, potranno essere utilizzati per eventi, passeggiate, mostre in un contesto tipicamente medioevale, fatto di "vicolini" ed angoli caratteristici tipici dei luoghi Toscani. L'utilizzo di tali spazi, oltre che quello legato alla residenza, potrà essere concesso dall'amministrazione anche a le varie associazioni del territorio per l'organizzazione di eventi in genere.

2. FATTIBILITA' TECNICA

2.1 Indicazioni tecniche "di base" ed esplorazioni progettuali

Come anticipato nei paragrafi precedenti, l'intervento consiste nella rimozione della pavimentazione esistente in conglomerato bitumoso e posa in opera di nuova pavimentazione naturale in conci squadrati di pietra, oltre che sistemazione di pavimentazione in pietra naturale nel vicolo esistente.

Le categorie di lavorazione che si andranno ad eseguire si possono individuare sinteticamente:

- scavo di sbancamento;
- rimozione di pavimentazione in lastroni di pietra;
- rimozione di pavimentazione in porfido ove presente;
- demolizione di pavimentazione bituminosa;
- demolizioni di manufatti in cemento armato, ferro, vari ove presenti;

- rimozione di cordonata stradale in pietra;
- taglio asfalto;
- conglomerato cementizio per magrone di sottofondazione;
- fornitura e posa di lastre in pietra;
- caditoie stradali;
- condotte in pvc;
- tubazioni in polietilene;
- pubblica illuminazione;
- cablaggi;
- fontana in pietra;
- elementi di arredo urbano;

2.2 Stima del costo di costruzione e di realizzazione – quadro economico

Al fine di compiere una stima sommaria dei lavori necessari alla realizzazione del nuovo lastricato in oggetto della frazione di Torre Castello, si è preso come riferimento l'intervento effettuato dall'Amministrazione Comunale a Pietraviva, progetto esecutivo redatto dall'ufficio tecnico comunale, che ha riguardato il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici del centro storico della frazione e l'adeguamento delle opere di urbanizzazione.

In particolare, i costi sostenuti nell'intervento di Pietraviva, sono stati riparametrati per somme voci su quello in esame, al fine di individuare un costo unitario che tenesse conto anche degli interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione ovvero dei sottoservizi.

In particolare risulta che l'incidenza delle opere relative ai sottoservizi, scavi, e riporti al di sotto del lastricato è quantificata in euro Qu=112,67 €/mq ovvero € 115,00/mq.

Con riferimento alle altre voci di spesa assumiamo, sulla base delle suddette considerazioni:

Demolizione binder con trasporto a discarica 55 €/mc
fornitura e posa della nuova pavimentazione 190 €/mq;
smontaggio pavimentazione esistente 85,00 €/mc;
rimontaggio pavimentazione esistente 40,00 €/mq.

La quantificazione dei lavori è pertanto così di seguito valutata:

demolizione binder esistente $330*0,20*55,00= 3.630,00$ €
fornitura e posa in opera nuova pietra $330*190= 62.700,00$ €
incidenza altre opere $(330+50)*115,00= 43.700,00$ €
smontaggio pavimentazione esistente $50*85,00= 4.250,00$ €
rimontaggio pavimentazione esistente $50*40,00= 2.000,00$ €/mq.
oneri per la sicurezza 5.800,00
TOTALE LAVORI BASE D'ASTA € 122.080,00

Iva sui lavori 22%	€. 26.857,60
Spese tecniche	€. 30.000,00 (D.M. 17 giugno 2016, comprese spese e oneri accessori)
Iva spese tecniche	€. 6.600,00
Incentivo funzioni tecniche	€. 1.220,80
Imprev. Arrotondamenti	€. 3.241,60

TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE € 67.920,00

TOTALE INTERVENTO €.190.000,00

2.3 Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale

Il progetto della "Riqualificazione del centro storico di Torre Castello, non presenta particolari problemi progettuali. Occorrerà porre particolare attenzione alla fase di scavo per l'adeguamento dei sottoservizi con riferimento alle interferenze per la presenza di vicoli stretti e residenze.

3. COMPATIBILITA' URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

3.1 Compatibilità urbanistica

L'intervento è assoggettato alle seguenti disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti di cui al Piano Operativo approvato con DCC. 58 del 15/12/2017.

L'intervento ricade all'interno della zona "A" ovvero le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

Art. 74 delle NTA del Piano Operativo vigente - Ambito R1.1: i nuclei antichi

Corrispondono alle parti riconoscibili come nuclei di antico impianto, attorno ai quali si sono successivamente sviluppati gli insediamenti recenti dei centri principali (Torre, Bucine, Ambra, Badia Agnano, Badia a Ruoti e Pietraviva); sono i tessuti storici meno trasformati, caratterizzati da cortine edilizie con corti interne o giardini sul retro; questi contesti hanno mantenuto una forte identità grazie al permanere della residenza stabile che li rende tutt'oggi luoghi vivi e privi di situazioni di degrado legate all'abbandono. Queste aree sono da assoggettare ad interventi di conservazione, orientati essenzialmente al mantenimento del principio insediativo e delle tipologie. Sugli edifici che rientrano all'interno di tali zone omogenee sono consentiti nel rispetto della disciplina puntuale contenuta nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione", interventi così come definiti nel presente piano, di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria anche con frazionamento ed incremento del numero di unità abitative; sono frazionabili unità abitative di SUL => 100 mq nel limite di una nuova unità per ogni unità esistente, nel rispetto dei minimi dimensionali di cui al decreto 5/07/1975;
- restauro e risanamento conservativo.

Sono esclusi gli interventi di addizione volumetrica e pertinenziali. Sono ammessi interventi di eliminazione di tettoie e superfetazioni mediante demolizione senza ricostruzione.

Non è consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate e fuori terra, come pure la variazione degli interpiani, fermo restando eventuali deroghe stabilite dalla disciplina nazionale.

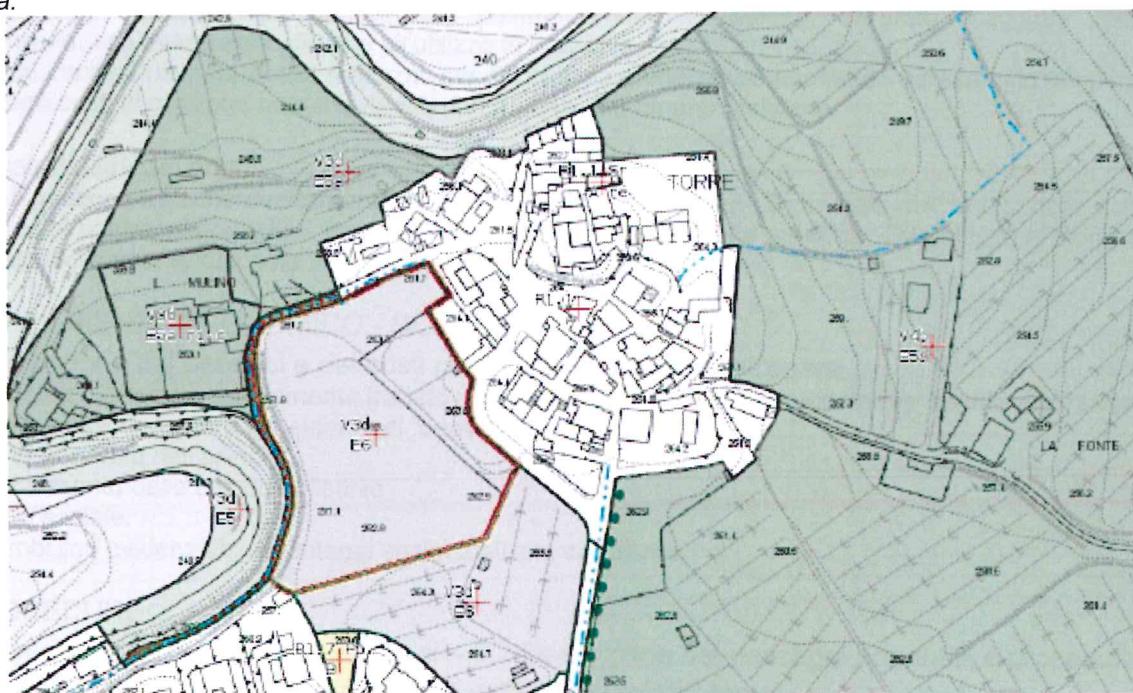
2. Salvo ove diversamente indicato, dovranno essere conservate, mantenute ed eventualmente rinnovate o ripristinate le sistemazioni degli spazi aperti costituite da pavimentazioni in pietra di strade, vicoli, piazze e slarghi, tenendo conto in particolare anche di quanto stabilito al Titolo XIX.

3. Le seguenti destinazioni d'uso sono consentite per una percentuale complessivamente non superiore al 50% della Sul da localizzare preferibilmente al piano terra:

- attività direzionali;
- attività commerciali, limitatamente a quelle comprese nell'articolazione Tc1.

4. Gli interventi su tali edifici e sulle aree pertinenziali degli stessi occorre siano supportati da adeguata documentazione fotografica, analisi storica e tipologica, valutazione circa l'interferenza degli interventi rispetto agli elementi di valore e tutela individuati, nonché da studio delle essenze vegetazionali di nuovo impianto e delle sistemazioni esterne.

Per quanto sopra si ritiene l'intervento in oggetto conforme alla vigente normativa di settore urbanistica edilizia.



3.2 Descrizione di eventuali impatti ambientali e paesaggistici dovuti all'opera e misure compensative da prendersi

Esiste la compatibilità urbanistica verificata con gli uffici competenti come sudetto nel paragrafo precedente.

Lo studio di prefattibilità ambientale è un documento d'obbligo, che in questo specifico progetto, dove emerge un concetto di bene culturale, il lastricato esistente e il nuovo lastricato in un centro storico, che per le sue caratteristiche si rende necessario riferirsi al D.leg.vo 42/2004, e quindi soggetto al parere della competente soprintendenza.

Non sussistono vincoli di alcun altro tipo (geologici, idrogeologici, archeologici).

L'intervento proposto non crea barriere di alcun tipo: altimetriche, prospettiche, di emergenze varie, circa la fruizione dell'intero spazio, garantendone la sua piena flessibilità.

4. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

Le finalità del progetto, prevedono di migliorare e arricchire in senso lato la qualità della vita dei cittadini e, in generale, dei fruitori degli spazi pubblici. Detti risultati, ovviamente, appaiono essere difficilmente valutabili e quantificabili dal punto di vista finanziario ed economico. Tuttavia detti spazi pubblici potranno essere utilizzati per eventi di tipo culturale in genere e la riqualificazione degli spazi pubblici del centro storico della Torre castello, potrà determinare un maggior interessamento dei residenti a riqualificare/sistemare spazi privati che potrebbe conseguentemente portare a interrompere il fenomeno di spopolamento in atto della frazione e del centro storico stesso.

4.1 Stima eventuali entrate e costi di gestione

Non sono previste entrate dirette a seguito della realizzazione del progetto di riqualificazione del centro storico della Torre castello.

I risultati di una riqualificazione ambientale non possono essere infatti considerati dal punto meramente economico poichè il loro obiettivo finale non è questo ma una maggior benessere della collettività in senso di vivibilità ambientale.

I costi di gestione, al termine dei lavori, sono quelli tipici della manutenzione ordinaria degli spazi pubblici, ove sono previsti pulizia del territorio, sostituzione di lastre danneggiate, pulizia delle caditoie per la raccolta delle acque, etc. etc.

Tali costi di gestione, sono gli stessi o comunque possono essere assimilati a quelli attuali ante intervento in quanto ove non presente la pietra si deve saltuariamente intervenire per i ripristini dell'asfalto e tutti gli altri interventi sopra menzionati.

Va comunque sottolineato che una pavimentazione in pietra posata a regola d'arte garantisce una durata estremamente superiore paragonata alla pavimentazione in asfalto, offrendo maggiore resistenza all'abrasione, agli eventi atmosferici e all'utilizzo in generale.

Anche gli impianti (illuminazione) realizzati con tecnologia moderna ed adottando ad esempio lampade a led richiedono costi di gestione nettamente inferiori a quelli al momento esistenti.

4.2 Sostenibilità dei costi

I costi di gestione saranno direttamente sostenuti dall'Amministrazione Comunale nell'ambito delle normali gestione del patrimonio pubblico, in particolare strade ed illuminazione pubblica. Tale attività al momento è effettuata direttamente dall'ente in economia diretta.

5. CONVENIENZA ECONOMICO - SOCIALE

5.1 Descrizione dei benefici e dei costi per la collettività legati all'opera

L'argomento è già stato ampiamente trattato nei precedenti punti ma in particolare si sottolinea di seguito i fattori che possono essere considerati di "benefici" per la collettività:

- vivibilità generale dell'area;
- apprezzamento dello spazio collettivo;
- incontro sociale.

Non sembrano evidenziabili svantaggi sostanziali alla collettività.

6. PROCEDURE

6.1 Descrizione puntuale di tutti i vincoli – 6.2 Descrizione dei passaggi normativi e procedurali che si intendono attuare per superare i vincoli indicando i relativi tempi.

La procedura per la realizzazione dell'intervento è quella tipica di tutte le opere pubbliche relativamente alla riqualificazione di spazi pubblici, strade, vicoli, piazze.

Non sono previsti fabbricati o altre strutture emergenti ove sono richiesti pareri specifici. Non sono inoltre previsti espropri o interferenze con la proprietà privata o con altri enti ad eccezione degli interventi nel sottosuolo per la predisposizione e modifica dei servizi interrati quali acquedotto, fognatura, fibre ottiche, enel, telecom, ecc. che verranno contattati con le normali procedure. I tempi strettamente necessari sono quelli previsti per la redazione ed approvazione delle varie fasi di progetto, espletamento gara per affidamento della progettazione, espletamento della gara di appalto e dell'esecuzione dei lavori. Non sono necessari passaggi normativi e procedurali particolari per la realizzazione dell'intervento, salvo che si rende necessario in fase di progettazione richiedere il competente parere alla soprintendenza per i beni culturali.

6.2 Cronoprogramma delle scadenze temporali

La tempistica prevista può essere sintetizzata come riportata di seguito:

MESI FASI	1	2	3	7....	8....	11	12
PROGETTO DEFINITIVO	X							
AUTORIZZAZIONI		X						
PROGETTO ESECUTIVO			X					
GARA E AGGIUDICAZIONE						X		
CONTRATTO INIZIO-FINE LAVORI							X	X
COLLAUDO								X

7 Rilievo fotografico

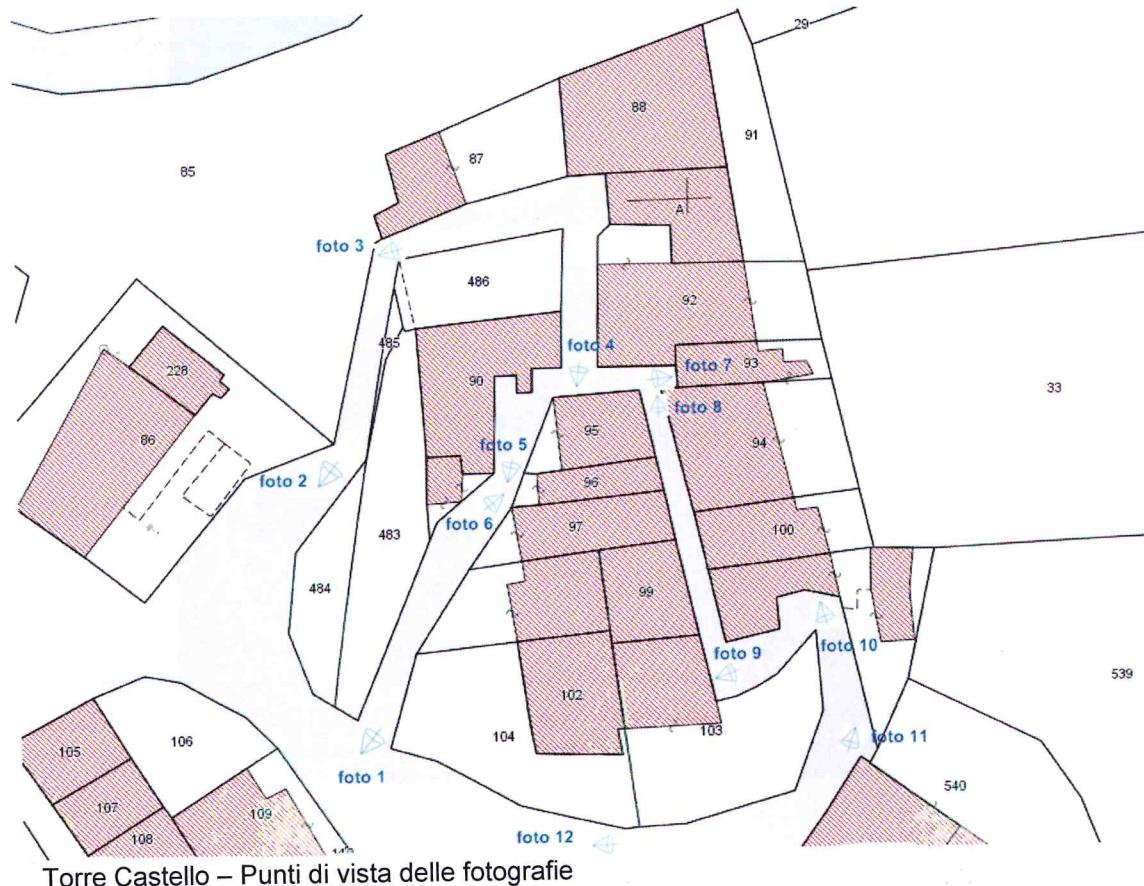




foto 1



foto 2



foto 3



foto 4



foto 5



foto 6



foto 7



foto 8



foto 9



foto 10

