

**A2.  
La Matrice  
della Qualità  
urbana**

**0.  
carta d'identità  
del progetto  
di trasformazione  
urbana**

		<b>PROPONENTE</b>		
		Dato o descrizione	Unità di misura o n. massimo battute	
Titolo			60	
Data di avvio del processo di pianificazione			Data	
Promotore / promotori			180	
Presentazione del promotore	Caratteristiche del proponente (proprietario, impresa di costruzione, sviluppatore, ecc)		60	
	Quali progetti equiparabili o assimilabili ha realizzato negli ultimi tre/cinque anni		300	
	Fatturato ultimi tre/cinque anni sviluppato su progetti equiparabili o assimilabili		euro	
Tipo di strumento urbanistico con riferimento alle NTA			60	
Stato d'avanzamento e livello di definizione	Preliminare		Si/No	
	Piano attuativo		Si/No	
	Piano attuativo con previsioni planivolumetriche, tipologiche, architettoniche		Si/No	
	Progetto esecutivo		Si/No	
Rapporto con la programmazione vigente	Coerenza con il Piano strategico		180	
	Coerenza con i programmi dell'amministrazione		180	
	Altro		180	
Rapporto con la pianificazione vigente	Conforme al Piano		Si/No	
	In variante al Piano	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Con incremento degli indici territoriali e/o fondiari</li> <li>• Con deroga alle funzioni ammesse</li> <li>• Motivazione della variante</li> </ul>	% indice 60 180	
Modalità di costruzione/elaborazione dello strumento urbanistico/progetto	Diretta, unicamente a cura del promotore		Si/No	
	Negoziata, con forme di partnership pubblico/privato		Si/No	
	In attuazione di un piano/programma comunale		Si/No	
	Concorsuale, acquisisce e sviluppa l'esito di un concorso		Si/No	
	Di iniziativa pubblica		Si/No	
	Con attivazione di strumenti partecipativi		Si/No	
Altre		Si/No		
Descrizione dell'area: punti di debolezza, punti di forza e rapporto con il contesto (area nuova, area nuova, centrale, periferica, ecc)			300	
Presenza di vincoli archeologici, paesaggistici, ambientali, monumentali, di piano			180	
Investimento complessivo previsto (al netto dell'area)			euro	
Utilizzo di contributi o incentivi pubblici			180	
Descrizione di massima dell'intervento	Obiettivi interni e carattere prevalente		180	
	Ricadute urbane		180	
Accessibilità urbana: situazione attuale e nuovi interventi previsti			180	
Dati quantitativi	Superficie territoriale		ha	
	Superficie fondiaria		ha	
	Superficie per servizi pubblici e privati		mq	
	Superficie lorda di pavimento (SUL)		mq	
	Assetto funzionale*	• Abitativo		% mq
		• Commerciale		% mq
		• Servizi		% mq
		• Turistico-ricettivo		% mq
• Produttivo			% mq	
• Verde e servizi pubblici		% mq		
• Parcheggi pubblici e privati		% mq		

\* Riferimento articoli 6, 7, 8 delle NTA del PRG di Roma Capitale

## A2. Matrice della Qualità urbana

### 1. qualità urbanistica

#### Obiettivo generale:

Che il progetto costituisca una parte di città equilibrata e un elemento della rigenerazione e sviluppo dell'intera città e contribuisca al raggiungimento dell'obiettivo generale che la città si è data, attraverso i suoi strumenti di programmazione e pianificazione.

#### Obiettivi operativi:

- 1) Che il progetto contribuisca a migliorare la forma e l'efficienza della città attraverso un ampio equilibrio e integrazione tra residenze, servizi, lavoro e tempo libero per costruire aree urbane vissute lungo tutto l'arco della giornata;
- 2) Che il progetto sia costruito in accordo tra il Pubblico, il Privato economico (promotore) e il Privato collettivo (residenti e *city users*);
- 3) Che il progetto migliori le connessioni territoriali dell'area, del quartiere e della città;
- 4) Che l'impianto del progetto consideri i temi della sostenibilità ambientale;
- 5) Che il progetto promuova l'applicazione dei principi espressi dalla cultura urbana italiana ed europea.

CRITERI Informazione che si vuole raccogliere	PARAMETRI La natura/forma dell'informazione	MODALITÀ DI COMPILAZIONE Modalità di calcolo/raccolta dell'informazione	PROPONENTE Dato			AMMINISTRAZIONE Target  Indice di riferimento/ Obiettivi dell'Amministrazione	Valutazione		
			Si/No	Dato o descrizione	Unità di misura o n. massimo battute		Buono	Sufficiente	Insufficiente
C01. Tipologia dell'impianto urbanistico	P01. Assetto morfologico / disegno urbano	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Polarità e elementi ordinatori</li> <li>• Tessuto: compatto, sgranato, ecc</li> <li>• Rapporto tra superficie fondiaria e superficie territoriale</li> </ul>			180 % mq				
	P02. Conformazione dello spazio pubblico	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gerarchia dei percorsi</li> <li>• Varietà tipologica degli spazi</li> </ul>			180				
	P03. Rapporto tra edificato, spazio pubblico e spazi collettivi (spazi condominiali, portici, ecc)				180				
	P04. Considerazione delle caratteristiche climatiche e ambientali del sito per la definizione dell'impianto urbanistico				180				
C02. Mix di funzioni	P05. Motivazione e sostenibilità delle scelte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Descrizione</li> <li>• Fattori trainanti (polarità pubbliche e private)</li> </ul>			300				
	P06. Distribuzione*	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abitativo</li> <li>• Commerciale</li> <li>• Servizi</li> <li>• Turistico-ricettivo</li> <li>• Produttivo</li> <li>• Verde e servizi pubblici</li> <li>• Parcheggi pubblici e privati</li> </ul>			% mq % mq % mq % mq % mq % mq				
C03. Integrazione tra area di intervento e contesto	P07. Continuità e coerenza della maglia urbana (strade)				180				
	P08. Continuità del sistema ambientale (spazi verdi)				180				
	P09. Rapporto con l'orografia dell'area				180				
C04. Accessibilità all'area	P10. Incremento della dotazione infrastrutturale per la mobilità pubblica e privata	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Varia</li> <li>• Su ferro</li> <li>• Pedonale</li> <li>• Ciclabile</li> <li>• Parcheggi</li> </ul>			60 60 60 60 60				
	P11. Dotazione finale di infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Varia</li> <li>• Su ferro</li> <li>• Pedonale</li> <li>• Ciclabile</li> <li>• Parcheggi</li> </ul>			60 60 60 60 60				
C05. Mobilità interna	P12. Distribuzione dei parcheggi in funzione dell'incentivazione alla mobilità "lenta" (pedonale e ciclabile)				180				
	P13. Sistemi organizzativi della viabilità pedonale e automobilistica all'interno dell'area				180				
C06. Modalità di attuazione	P14. Articolazione per stralci funzionali				180				
	P15. Articolazione per progetti				180				
	P16. Interrelazione tra edificazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione				180				
C07. Modalità di definizione delle specifiche architettoniche del Piano	P17. Integrazione tra progetto urbanistico, architettonico e paesaggistico				180				

\* Riferimento articoli 6, 7, 8 delle NTA del PRG di Roma Capitale

**Obiettivo generale:**  
produrre attrattività e opportunità per i fruitori (residenti, *city users* e imprese) e per gli investitori.

**Obiettivi operativi:**  
1) Che il progetto prenda in considerazione le esigenze e le sfide della società contemporanea: nuovi modi dell'abitare, del vivere, del lavorare e della socialità;  
2) Che il progetto architettonico produca risparmio energetico e sostenibilità ambientale;  
3) Che il progetto si ponga in relazione con la ricerca architettonica contemporanea.

CRITERI Informazione che si vuole raccogliere	PARAMETRI La natura/forma dell'informazione	MODALITÀ DI COMPILAZIONE Modalità di calcolo/raccolta dell'informazione	PROPONENTE Dato			AMMINISTRAZIONE Target  Indice di riferimento/ Obiettivi dell'Amministrazione	Valutazione		
			Si/No	Dato o descrizione	Unità di misura o n. massimo battute		Buono	Sufficiente	Insufficiente
C08. Modalità di elaborazione del progetto architettonico	P18. Criteri di selezione del Gruppo di progettazione	<ul style="list-style-type: none"> <li>Per incarico diretto</li> <li>Per concorso</li> </ul>			60				
	P19. Qualificazione, complessità e competenze del gruppo di progettazione	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mix di competenze tematiche (ambiente, urbanistica, sociale, ecc)</li> <li>Integrazione tra i diversi apporti disciplinari</li> <li>Competenze del coordinatore</li> <li>Grado di conoscenza del contesto locale per l'interpretazione degli aspetti sito specifici</li> </ul>			60				
					180				
					180				
C09. Modalità di realizzazione del progetto architettonico	P20. Considerazione dei costi dell'intervento	<ul style="list-style-type: none"> <li>Di realizzazione</li> <li>Di gestione</li> </ul>			60				
	P21. Garanzia di continuità nella elaborazione e gestione del progetto	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ruolo dei progettisti</li> <li>Ruolo dei promotori</li> </ul>			60				
					180				
					180				
C10. Flessibilità delle opere architettoniche	P22. Qualificazione, complessità e competenze del gruppo di direzione lavori	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicurezza</li> <li>Logistica interna</li> <li>Interferenze con l'esterno</li> <li>Misure di mitigazione</li> </ul>			180				
					180				
	P23. Progettazione del cantiere				180				
					180				
C11. Considerazione della relazione tra le soluzioni architettoniche adottate, la contemporaneità e le caratteristiche del luogo	P24. Adattabilità degli edifici a funzioni diverse nel tempo				180				
	P25. Flessibilità nell'accoglimento di nuove tecnologie				180				
	P26. Criteri di determinazione delle scelte espressive architettoniche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Riferimenti</li> <li>Elementi</li> </ul>			180				
C12. Grado di integrazione tra soluzioni tecniche e progettuali ai fini della sostenibilità ambientale e del comfort	P27. Relazione tra percorsi e destinazioni funzionali degli edifici pubblici e privati				180				
	P28. Relazione tra architettura, strutture, impianti e soluzioni tecniche adottate				180				

3. qualità dello spazio pubblico

**Obiettivo generale:**

Favorire la convivenza, l'aggregazione sociale, la sicurezza e la partecipazione.

**Obiettivi operativi:**

- 1) Che il progetto costruisca spazi pubblici in relazione con il contesto urbano, anche compensando deficienze consolidate nella zona circostante;
- 2) Che il progetto crei un ambiente attraente, sicuro e flessibile;
- 3) Che il progetto accresca le opportunità di mobilità lenta e di sosta.

CRITERI Informazione che si vuole raccogliere	PARAMETRI La natura/forma dell'informazione	MODALITÀ DI COMPILAZIONE Modalità di calcolo/raccolta dell'informazione	PROPONENTE Dato			AMMINISTRAZIONE Target  Indice di riferimento/ Obiettivi dell'Amministrazione	Valutazione		
			Si/No	Dato o descrizione	Unità di misura o n. massimo battute		Buono	Sufficiente	Insufficiente
C13. Rilevanza dello spazio pubblico nel progetto	P29. Presenza di uno specifico elaborato di progetto				60				
	P30. Considerazione dello spazio pubblico come sistema integrato con tutta la città	• Continuità pedonale e ciclabile			180				
		• Relazione tra il disegno dello spazio pubblico creato dal progetto e quello della città circostante			180				
		• Considerazione delle gerarchie funzionali create dal progetto e quelle esistenti nella città circostante			180				
C14. Fruibilità, accessibilità e sicurezza dello spazio pubblico	P31. Mix di funzioni nello spazio pubblico	• Mercato			60				
		• Commercio ambulante			60				
		• Plateatici			60				
		• Spazi gioco / sport			60				
		• Piazze			60				
		• Verde pubblico			60				
		• Altro			60				
	P32. Flessibilità degli usi nell'arco della giornata/settimana	• Adattabilità del disegno degli spazi, con possibilità di appropriazione e auto-organizzazione			180				
	P33. Sicurezza dello spazio pubblico	• Assenza di barriere visive o anfratti, illuminazione, ecc			180				
		• Presenza di funzioni che inducano ad una frequentazione continua dei luoghi			180				
• Misure di resistenza a fenomeni di utilizzo improprio e di vandalismo				180					
C15. Sostenibilità dello spazio pubblico	P34. Progettazione attenta a non creare barriere architettoniche e simboliche e a eliminare quelle esistenti	• Relazione visiva tra spazi interni edificati e spazio pubblico			180				
		• Attenzione ai percorsi protetti per le categorie deboli (casa-scuola)			180				
	P35. Considerazione delle modalità di gestione	• Considerazione dei costi di gestione dei materiali utilizzati e degli spazi creati			180				
		• Presenza di piani di gestione a lungo termine (convenzioni o altro) per l'insieme o per parti degli spazi pubblici			300				
P36. Piano della manutenzione	• Definizione del regime di proprietà degli spazi aperti (pubblico/privato)			180					
	• Modalità di manutenzione			180					

4. qualità sociale

**Obiettivo generale:**

Elevare la qualità della vita favorendo l'articolazione della composizione sociale e offrendo adeguati servizi alla persona, alla famiglia e alle attività lavorative.

**Obiettivi operativi:**

- 1) Che il progetto offra servizi calibrati sulle reali esigenze dell'area oggetto di trasformazione e dell'area urbana in cui è inserito;
- 2) Che il progetto offra soluzioni residenziali diversificate per fasce di reddito, età, dimensione del nucleo familiare e scelte di vita;
- 3) Che il progetto offra servizi alle imprese insediate e ai loro lavoratori per favorire la produttività e la qualità della vita;
- 4) Che il progetto sviluppi l'interazione dell'area con il contesto urbano;
- 5) Che il progetto mantenga e/o sviluppi attività lavorative all'interno dell'area;
- 6) Che il progetto preveda meccanismi di informazione e partecipazione dei cittadini alle scelte progettuali.

CRITERI	PARAMETRI	MODALITÀ DI COMPILAZIONE	PROPONENTE			AMMINISTRAZIONE			
			SI/No	Dato o descrizione	Unità di misura o n. abtute max	Target	Valutazione		
Informazione che si vuole raccogliere	La natura/forma dell'informazione	Modalità di calcolo/raccolta dell'informazione				Indice di riferimento/ Obiettivi dell'Amministrazione	Buono	Sufficiente	Insufficiente
C16. Composizione e varietà dell'offerta residenziale	P37. Accessibilità all'offerta abitativa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proprietà: fascia di costo basso</li> <li>• Proprietà: fascia di costo medio</li> <li>• Proprietà: fascia di costo alto</li> <li>• Affitto sociale</li> <li>• Affitto convenzionato</li> <li>• Affitto libero</li> <li>• Altro</li> </ul>			n° (% di alloggi) n° (% di alloggi)				
	P38. Tipologia dell'offerta abitativa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mono locale</li> <li>• Due vani</li> <li>• Tre vani</li> <li>• Quattro vani</li> <li>• Cinque vani</li> </ul>			n° (% di alloggi) n° (% di alloggi) n° (% di alloggi) n° (% di alloggi) n° (% di alloggi)				
	P39. Presenza di strutture dedicate a specifiche tipologie di cittadini	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Studenti</li> <li>• Anziani</li> <li>• City user</li> <li>• Altro</li> </ul>			n° (% di alloggi) n° (% di alloggi) n° (% di alloggi) n° (% di alloggi)				
C17. Presenza o generazione di attività lavorative	P40. Offerta di posti di lavoro	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industria e ricerca</li> <li>• Commercio</li> <li>• Altri servizi e servizi pubblici</li> </ul>			n° posti n° posti n° posti				
C18. Dotazione di servizi alla persona e alla famiglia	P41. Servizi educativi e culturali pubblici e privati	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Scuole materne ed elementari</li> <li>• Scuole medie e secondarie superiori</li> <li>• Asili nido e altri servizi per l'infanzia</li> <li>• Organizzazioni del volontariato</li> <li>• Associazioni varie</li> </ul>			n° classe n° classe n° classe n° organizzazioni n° associazione				
	P42. Servizi per la salute e l'assistenza	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assistenza: numero di strutture dedicate</li> <li>• Salute: numero di strutture dedicate</li> </ul>			n° strutture n° strutture				
	P43. Centri di aggregazione sociale				n° centri				
C19. Dotazione di servizi di quartiere	P44. Esercizi commerciali	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Esercizi commerciali per tipologia (&gt; 150 mq)</li> <li>• Esercizi commerciali per tipologia (&lt; 150 mq)</li> </ul>			n° n°				
	P45. Pubblici esercizi				n°				
	P46. Servizi sportivi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centri sportivi e impianti sportivi di quartiere</li> </ul>			n°				
	P47. Servizi vari	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Banche, Uffici Postali, luoghi di culto, ecc</li> </ul>			n°				
C20. Dotazione di servizi di scala urbana	P48. Esercizi commerciali di scala urbana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Presenza di centri commerciali, outlet, big box</li> </ul>			n°				
	P49. Servizi di scala urbana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biblioteche (universitarie, statali, di altri enti locali)</li> <li>• Centri sportivi di scala urbana</li> <li>• Parchi</li> <li>• Musei</li> <li>• Teatri, cinema, ecc</li> <li>• Sedi universitarie</li> <li>• Altro</li> </ul>			n° n° n° n° n° n° 180				
	C21. Grado di partecipazione dei cittadini alla definizione del progetto	P50. Grado di informazione dei cittadini sugli obiettivi, caratteristiche, tempistiche ecc del piano/progetto.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Esistenza di un Urban Center cittadino</li> <li>• Urban center specifico, punto informativo</li> <li>• Sito internet dedicato</li> <li>• Newsletter (elettronica/cartacea)</li> <li>• Periodicità degli aggiornamenti</li> </ul>			60 60 60 60 60			
		P51. Grado di coinvolgimento: consultazione/ co-progettazione	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vengono annunciate preventivamente le tappe del processo decisionale: i cittadini sanno quando saranno prese le decisioni?</li> <li>• La concertazione è avviata in fase di costruzione del progetto: i cittadini possono esercitare una reale influenza sugli esiti?</li> <li>• La partecipazione include tutte le fasi: progettazione, cantiere e gestione?</li> </ul>			180 180 180			
		P52. Temi toccati dalla partecipazione	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Urbanistica</li> <li>• Spazio pubblico</li> <li>• Sociale</li> <li>• Cultura</li> <li>• Paesaggio</li> <li>• Altro</li> </ul>			60 60 60 60 60			
C22. Modalità e opportunità di gestione sociale del cantiere	P53. Programmi di accompagnamento sociale				180				
	P54. Programmi di supporto alle attività economiche esistenti penalizzate dalla presenza del cantiere				180				
	P55. Occupati previsti				giornate/uomo				

5. qualità economica

**Obiettivo generale:**

Garantire benefici economici ai cittadini (privato collettivo), al pubblico e agli investitori (privato economico) e più in generale la sostenibilità economica delle trasformazioni prospettate.

**Obiettivi operativi:**

1) Che il progetto bilanci la qualità tecnica, i tempi, l'efficienza attuativa e il costo globale dell'intervento;  
 2) Che il progetto produca crescita economica dell'area urbana duratura nel tempo;  
 3) Che il progetto non sia causa di squilibri economici per le amministrazioni pubbliche coinvolte, permettendo la copertura totale o parziale dei costi di urbanizzazione e degli investimenti necessari a rendere completo e fruibile l'intervento;  
 4) Nel caso di progetti in totale o parziale variante rispetto agli strumenti urbanistici vigenti, ovvero nei casi di urbanistica concertata, che il progetto consenta una adeguata redistribuzione del plusvalore fondiario creato attraverso l'incremento della dotazione di beni, servizi e opere di urbanizzazione (extra oneri).

CRITERI Informazione che si vuole raccogliere	PARAMETRI La natura/forma dell'informazione	MODALITÀ DI COMPILAZIONE Modalità di calcolo/raccolta dell'informazione	PROPONENTE			AMMINISTRAZIONE Target	Valutazione		
			Dato				Indice di riferimento/ Obiettivi dell'Amministrazione	Buono	Sufficiente
			SI/No	Dato o descrizione	Unità di misura o n. massimo battute				
C23. Disponibilità di un Piano Economico-Finanziario	P56. Attendibilità del Piano Economico-Finanziario. Disponibilità di una indagine di mercato che consenta la esplicitazione dei costi e ricavi del progetto e delle condizioni di assorbimento dei prodotti immobiliari previsti	<ul style="list-style-type: none"> <li>Esiste un'analisi di mercato realizzata da un professionista indipendente per l'esplicitazione delle capacità di assorbimento dei prodotti e degli obiettivi di redditività attesi dal mercato per operazioni analoghe alla data di analisi?</li> <li>Il Piano Economico Finanziario è asseverato per l'esplicitazione delle condizioni di finanziamento bancario previste dal mercato alla data di analisi?</li> <li>Esiste una valutazione dei costi, ricavi e valore dell'area realizzata da un professionista indipendente per l'esplicitazione dei parametri di costo e ricavo?</li> </ul>			180				
					180				
					180				
C24. Ricadute sull'economia urbana	P57. Trasparenza del Piano Economico-Finanziario. Condivisione delle principali assunzioni alla base della elaborazione del Piano Economico-Finanziario	<ul style="list-style-type: none"> <li>Valore dell'area allo stato di fatto</li> <li>Valore dell'area nell'ipotesi di progetto approvato</li> <li>Totale degli investimenti previsti</li> <li>Totale dei ricavi previsti</li> <li>Totale degli oneri di urbanizzazione dovuti</li> <li>Totale degli eventuali oneri straordinari proposti ovvero dovuti</li> <li>Totale dei mezzi propri impiegati in relazione al totale degli investimenti previsti (<i>equity/investimento</i>)</li> </ul>			euro				
					euro				
					euro				
C25. Sostenibilità dell'intervento per l'Amministrazione Comunale	P58. Completezza del Piano Economico-Finanziario. Corretta rappresentazione dei principali indicatori economico-qualitativi, finanziari e patrimoniali sia per la parte economico-finanziaria privata che per i finanziamenti di origine pubblica	<ul style="list-style-type: none"> <li>TIR di progetto</li> <li>TIR <i>equity</i></li> <li>Fonti di finanziamento pubbliche</li> <li>Fonti di finanziamento private</li> <li>Rapporto <i>Debt/Equity</i></li> <li>Profit su tutti i costi al netto dell'area</li> <li>Rapporto monte oneri su costo complessivo dell'investimento al netto dell'area</li> </ul>			% euro				
					%				
					euro				
C24. Ricadute sull'economia urbana	P59. Rilevanza urbana dell'intervento previsto	<ul style="list-style-type: none"> <li>Presenza di polarità urbane e/o metropolitane</li> <li>Ricadute positive delle scelte di mobilità sull'economia locale</li> </ul>			180				
					180				
					euro				
C25. Sostenibilità dell'intervento per l'Amministrazione Comunale	P60. Sostenibilità in fase di realizzazione	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eventuali costi/investimenti propedeutici allo sviluppo del Piano progetto</li> <li>Rapporto monte oneri straordinari su investimenti propedeutici</li> </ul>			% euro				
					euro/anno e numero di anni				
					euro/anno e numero di anni				
C25. Sostenibilità dell'intervento per l'Amministrazione Comunale	P61. Sostenibilità in fase di esercizio	<ul style="list-style-type: none"> <li>Costi pubblici di gestione annui per strutture</li> </ul>			euro/anno e numero di anni				
					euro/anno e numero di anni				
					euro/anno e numero di anni				

**6. qualità ambientale/ livello di piano**

**Obiettivo generale:**  
Migliorare la sostenibilità ambientale della città, minimizzare l'espansione urbana e garantire l'efficacia dell'intervento ambientale nel tempo.

**Obiettivi operativi:**  
1) Che il progetto ottimizzi l'equilibrio tra le condizioni ambientali date e le funzioni previste;  
2) Che il progetto consideri la sostenibilità ambientale dell'area coinvolgendo tutte le sue parti (edifici, spazi scoperti, fonti energetiche);  
3) Che le procedure di bonifica previste dal progetto (suolo, acqua, edifici) siano tenute in relazione al progetto urbanistico fin dalle prime fasi del processo

CRITERI Informazione che si vuole raccogliere	PARAMETRI La natura/forma dell'informazione	MODALITÀ DI COMPILAZIONE Modalità di calcolo/raccolta dell'informazione	PROPONENTE Dato			AMMINISTRAZIONE Target	Valutazione		
			Si/No	Dato o descrizione	Unità di misura o n. massimo battute		Indice di riferimento/ Obiettivi dell'Amministrazione	Buono	Sufficiente
<b>C26.</b> Approccio al progetto di bonifica (se l'area è inquinata)	P62. Grado di relazione tra il progetto di bonifica dei suoli e le funzioni insediate				180				
	P63. Tempi di intervento di bonifica				mesi				
	P64. Carico ambientale del progetto di bonifica sul resto del territorio				180				
<b>C27.</b> Considerazione e gestione delle isole di calore	P65. Rapporto tra materiali permeabili e impermeabili				180				
	P66. Coefficiente di Albedo (coefficiente di riflessione)				Coeff				
<b>C28.</b> Grado di autosufficienza energetica (area d'intervento)	P67. Percentuale di energia autoprodotta	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sistemi di produzione energetica sostenibile: cogenerazione, trigenerazione, teleriscaldamento, ecc</li> <li>• Fonte di energia rinnovabile: solare, biomassa, eolico, geotermico, ecc</li> </ul>			180				
					180				
<b>C29.</b> Pianificazione acustica dell'area di intervento	P68. Considerazione della collocazione delle destinazioni d'uso in funzione delle fonti emmissive				180				
	P69. Modalità di gestione dell'inquinamento acustico				300				
	P70. Valutazione previsionale del clima acustico ottenuto dall'intervento				180				
<b>C30.</b> Grado di attenzione all'illuminotecnica	P71. Ottimizzazione dei flussi luminosi degli spazi aperti				180				
<b>C31.</b> Presenza di attrezzature o impianti per la promozione della mobilità sostenibile	P72. Presenza di impianti di accumulo di energia				180				
	P73. Presenza di colonnine di carico				180				
<b>C32.</b> Grado di attenzione alla gestione dei rifiuti solidi urbani	P74. Presenza di impianti specifici				180				
<b>C33.</b> Grado di attenzione alla gestione dell'acqua	P75. Laminazione, raccolta e infiltrazione delle acque piovane	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coefficiente di permeabilità dei suoli e della superficie coperta, volume raccolto e riutilizzato, ecc.</li> <li>• Tempo di corrivazione, micro e macro scabrezza dei suoli e delle superfici, ecc</li> </ul>			180				
	P76. Controllo dei tempi di ruscellamento superficiale				180				

**7. qualità energetica/ benessere livello edilizio**

**Obiettivo generale:**

Avvicinare la città al consumo zero di energie inquinanti (da consumatrice a produttrice di energia)

**Obiettivi operativi:**

- 1) Che il progetto utilizzi le tecnologie più avanzate per il contenimento dei consumi energetici, mettendole in relazione con il linguaggio architettonico;
- 2) Che il progetto adotti sistemi passivi per il risparmio, tecnologie innovative per l'efficienza e fonti rinnovabili per la produzione di energia;
- 3) Che il progetto garantisca salubrità e benessere attraverso l'applicazione dei principi della bio-climatica e della bio-architettura.

CRITERI Informazione che si vuole raccogliere	PARAMETRI La natura/forma dell'informazione	MODALITÀ DI COMPILAZIONE Modalità di calcolo/raccolta dell'informazione	PROPONENTE Dato			AMMINISTRAZIONE Target  Indice di riferimento/ Obiettivi dell'Amministrazione	Valutazione		
			Si/No	Dato o descrizione	Unità di misura o n. massimo battute		Buono	Sufficiente	Insufficiente
<b>C34.</b> Grado di attenzione all'uso di materiali/componenti sostenibili in tutte le fasi di vita dell'area (realizzazione, vita e rottamazione)	P77. Tipologia dei materiali utilizzati	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Materiali non energivori (bassa energia incorporata)</li> <li>• Materiali bio compatibili</li> <li>• Materiali innovativi basso emissivi</li> <li>• Materiali con contenuto di riciclato</li> <li>• Scarti di cantiere</li> <li>• Riciclo degli scarti urbani e industriali</li> </ul>			180				
					180				
					180				
					180				
					180				
					180				
<b>C35.</b> Uso di tecnologie / sistemi con finalità di risparmio energetico	P78. Uso di tecnologie passive per il risparmio energetico	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ventilazione</li> <li>• Riduzione dei carichi termici: ombreggiamento, ecc</li> <li>• Inerzia termica: prestazione avanzata dell'involucro opaco e trasparente</li> <li>• Corretto orientamento delle superfici opache e trasparenti</li> </ul>			180				
					180				
					180				
					180				
					180				
					180				
<b>C36.</b> Bilancio Energetico sul 100% degli edifici	P79. Uso delle tecnologie attive di produzione d'energia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Solare</li> <li>• Biomass</li> <li>• Altre tecnologie: microeolico, ecc</li> </ul>			180				
	P80. Impianti specifici per l'efficienza energetica (elettricità, riscaldamento)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impianti elettrici efficienti</li> <li>• Impianti di riscaldamento/raffrescamento efficienti e dimensionati correttamente</li> </ul>			180				
	P81. Impianti di risparmio idrico	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Riciclo e raccolta delle acque reflue e meteoriche degli edifici</li> </ul>			180				
	P82. Grado di attenzione al comfort	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Controllo termo-igrometrico</li> <li>• Controllo acustico</li> <li>• Controllo illuminotecnico</li> </ul>			180				
	P83. Appartamenti con certificazione (energia di esercizio)				n.				
	P84. Durabilità degli edifici				anni				
P85. Esistenza di un piano di manutenzione ordinaria e straordinaria				180					

**8. qualità culturale**

**Obiettivo generale:**

Sviluppare il senso di appartenenza misurando (pesando ed esprimendo) la propria capacità di riconoscere nel progetto stesso ciò che è storicamente e culturalmente consolidato e ciò che può offrire uno sviluppo e una innovazione sociale e urbana condivisa.

**Obiettivi operativi:**

- 1) Che il progetto si ponga come strumento non solo di innovazione, ma anche come riconoscimento del patrimonio culturale dato dall'insieme delle preesistenze, in particolare valutando gli aspetti relativi alla storia sociale e ai valori testimoniali assieme a quelli estetici;
- 2) Che il progetto si relazioni con la morfologia e la configurazione della città per garantire il senso di appartenenza e di identità dell'intera collettività.

CRITERI Informazione che si vuole raccogliere	PARAMETRI La natura/forma dell'informazione	MODALITÀ DI COMPILAZIONE Modalità di calcolo/raccolta dell'informazione	PROPONENTE Dato			AMMINISTRAZIONE Target  Indice di riferimento/ Obiettivi dell'Amministrazione	Valutazione		
			Si/No	Dato o descrizione	Unità di misura o n. massimo battute		Buono	Sufficiente	Insufficiente
C37. Riconoscibilità formale (sostanziale) delle scelte progettuali che definiscono continuità e/o discontinuità rispetto all'evoluzione storica della città e rispetto a tutti gli "insiemi di senso" culturali, estetici e memoriali che sono racchiusi nella parola "contesto"	P86. Giustificazione della conservazione/ trasformazione dell'impianto urbanistico dell'area	• Conservazione • Trasformazione			180 180				
	P87. Giustificazione della conservazione/ trasformazione dell'architettura	• Conservazione • Trasformazione			180 180				
C38. Numero e qualità degli elementi trasformati o conservati e loro giustificazione	P88. Tipologia di intervento	• Restauro • Recupero • Sostituzione (demolizione completa e ricostruzione con nuovi parametri) • Nuove costruzioni su sedimi originariamente liberi			% mq % mq % mq				
C39. Modalità d'uso del patrimonio conservato	P89. Conservazione delle funzioni				180				
	P90. Nuove funzioni				180				

**A2. Matrice della Qualità urbana**

**9. qualità paesaggistica**

**Obiettivo generale:**

Considerare il paesaggio urbano costruito dal progetto come un valore strategico per una fruizione condivisa dell'area, della città e del suo contesto.

**Obiettivi operativi:**

- 1) Che il progetto raggiunga una ponderata sintesi tra la morfologia del territorio, il patrimonio presente e le soluzioni progettuali al fine di caratterizzare nel contempo le parti e il "tutto" del paesaggio;
- 2) Che il progetto contribuisca alla riappropriazione, riqualificazione, valorizzazione e restauro del paesaggio.

CRITERI Informazione che si vuole raccogliere	PARAMETRI La natura/forma dell'informazione	MODALITÀ DI COMPILAZIONE Modalità di calcolo/raccolta dell'informazione	PROPONENTE Dato			AMMINISTRAZIONE Target  Indice di riferimento/ Obiettivi dell'Amministrazione	Valutazione		
			Si/No	Dato o descrizione	Unità di misura o n. massimo battute		Buono	Sufficiente	Insufficiente
<b>C40.</b> Percezione complessiva del paesaggio	P91. Considerazione dei <i>landmarks</i> esistenti nell'area	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturali</li> <li>• Storici / Archeologici</li> <li>• Architettonici</li> </ul>			n. n. n.				
	P92. Considerazione dei <i>landmarks</i> esterni	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturali</li> <li>• Storici / Archeologici</li> <li>• Architettonici</li> </ul>			n. n. n.				
	P93. Costruzione/valorizzazione di nuovi <i>landmarks</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturali</li> <li>• Storici / Archeologici</li> <li>• Architettonici</li> </ul>			n. n. n.				
	P94. Considerazione di fattori esperienziali del paesaggio favoriti dal progetto				300				
<b>C41.</b> Accessibilità e fruizione visiva del paesaggio	P95. Copertura / oscuramento di elementi impropri				180				
	P96. Integrazione del paesaggio (coni visivi, ecc)				180				

**CRITERI**

Urbanistica	C01	Tipologia dell'impianto urbanistico
	C02	Mix di funzioni
	C03	Integrazione tra area di intervento e contesto
	C04	Accessibilità all'area
	C05	Mobilità interna
	C06	Modalità di attuazione
	C07	Modalità di definizione delle specifiche architettoniche del Piano
Architettonica	C08	Modalità di elaborazione del progetto architettonico
	C09	Modalità di realizzazione del progetto
	C10	Flessibilità delle opere architettoniche
	C11	Considerazione della relazione tra le soluzioni architettoniche adottate, la contemporaneità e le caratteristiche del luogo
	C12	Grado di integrazione tra soluzioni tecniche e progettuali ai fini della sostenibilità ambientale e del comfort
Spazio pubblico	C13	Rilevanza dello spazio pubblico nel progetto
	C14	Fruibilità, accessibilità e sicurezza dello spazio pubblico
	C15	Sostenibilità dello spazio pubblico
Sociale	C16	Composizione e varietà dell'offerta residenziale
	C17	Presenza o generazione di attività lavorative
	C18	Dotazione di servizi alla persona e alla famiglia
	C19	Dotazione di servizi di quartiere
	C20	Dotazione di servizi di scala urbana
	C21	Grado di partecipazione dei cittadini alla definizione del progetto
	C22	Modalità e opportunità di gestione sociale del cantiere
Economica	C23	Disponibilità di un Piano Economico-Finanziario
	C24	Ricadute sull'economia urbana
	C25	Sostenibilità dell'intervento per l'Amministrazione Comunale
Ambientale	C26	Approccio al progetto di bonifica (se l'area è inquinata)
	C27	Considerazione e gestione delle isole di calore
	C28	Grado di autosufficienza energetica (area d'intervento)
	C29	Pianificazione acustica dell'area di intervento
	C30	Grado di attenzione all'illuminotecnica
	C31	Presenza di attrezzature o impianti per la promozione della mobilità sostenibile
	C32	Grado di attenzione alla gestione dei rifiuti solidi urbani
C33	Grado di attenzione alla gestione dell'acqua	
Energetica	C34	Grado di attenzione all'uso di materiali / componenti sostenibili in tutte le fasi di vita dell'area (realizzazione, vita e rottamazione)
	C35	Uso di tecnologie / sistemi con finalità di risparmio energetico
	C36	Bilancio Energetico sul 100% degli edifici
Culturale	C37	Riconoscibilità formale (formale) delle scelte progettuali che definiscono continuità e/o discontinuità rispetto all'evoluzione storica della città e rispetto a tutti gli "insiemi di senso" culturali, estetici e memoriali che sono racchiusi nella parola "contesto"
	C38	Numero e qualità degli elementi trasformati o conservati e loro giustificazione
	C39	Modalità d'uso del patrimonio conservato
Paesaggistica	C40	Percezione complessiva del paesaggio
	C41	Accessibilità e fruizione visiva del paesaggio (coni visivi, ecc)

Tabella dei criteri

**A3. Descrizione e uso della Matrice della Qualità urbana**

**La struttura della Matrice della Qualità urbana**

Come già illustrato (pag. 20 - 39) la *Matrice della Qualità urbana* è composta da una Carta d'Identità, che riassume le principali caratteristiche tecniche (non direttamente qualitative) del piano/progetto e da nove Qualità: urbanistica, architettonica, dello spazio pubblico, sociale, economica, ambientale, energetica, culturale, paesaggistica.

Naturalmente il progetto è unico e la suddivisione in nove parti di definizione qualitativa è strumentale e serve solo ad organizzare il processo. Tutte le qualità sono connesse a tutte le altre.

Ogni Qualità contiene "solo" gli elementi considerati indispensabili per raggiungere risultati complessivi apprezzabili nella rigenerazione o trasformazione urbana; essi non possono perciò essere considerati esaustivi in un'ottica di specializzazione di ciascuna parte. Volendo raggiungere un maggior grado di dettaglio, alla *Matrice della Qualità urbana* potranno essere affiancati strumenti di certificazione e valutazione specifici già esistenti per alcune parti (in particolare per le qualità edilizia e ambientale).

Per ognuna delle nove qualità la *Matrice della Qualità urbana* definisce tre aree:

1. Gli elementi da descrivere, a loro volta suddivisi in quattro parti secondo una struttura ad albero:

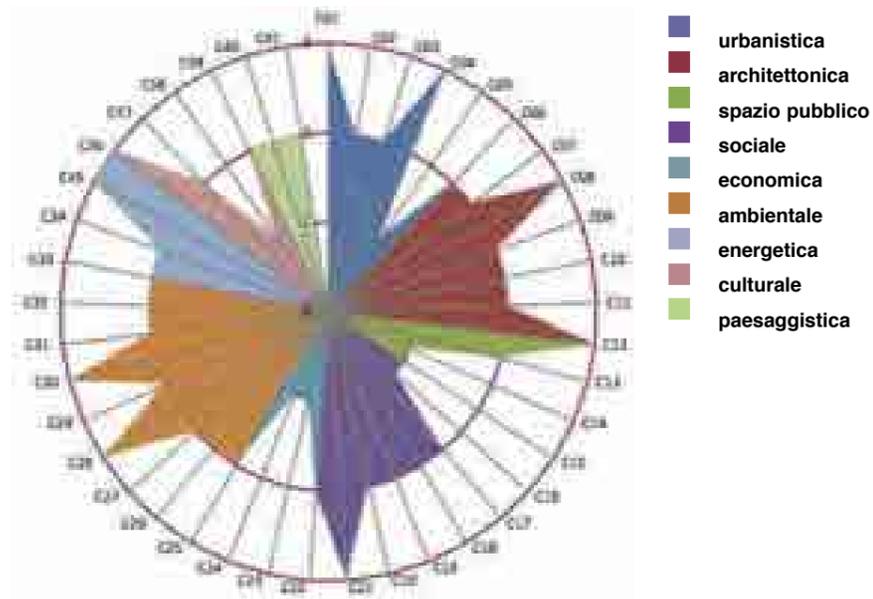
- gli Obiettivi, aiutano a definire il risultato che ci si propone di ottenere; il fine cui si tende. Suddivisi in Obiettivo generale e Obiettivi operativi riassumono per punti i contenuti della *Carta AUDIS*, arricchiti da alcuni elementi emersi nel corso del lavoro. Gli obiettivi sono sufficientemente "alti" da poter essere considerati (e richiesti) in qualsiasi piano/progetto di rigenerazione urbana di qualità;

CRITERI	PARAMETRI	Modalità di calcolo / raccolta dell'informazione	PROPONENTE			AMMINISTRAZIONE			
			Dato			Target	Valutazione		
Informazione che si vuole raccogliere	Natura/forma dell'informazione		Si/No	dato o descrizione	unità di misura o n. massimo battute	Indice di riferimento/ Obiettivi dell'Amministrazione	buono	sufficiente	insufficiente
C18 Dotazione di servizi alla persona e alla famiglia	P42 Servizi educativi e culturali pubblici e privati	Scuole materne e elementari		n. classe					
		Scuole medie e secondarie superiori		n. classe					
		Asili nido e altri servizi per l'infanzia		n. classe					
		Organizzazioni del volontariato		n.					
		Associazioni varie		n.					
	P43 Servizi per la salute e l'assistenza	Assistenza: numero di strutture dedicate		n.					
		Salute: numero di strutture dedicate		n.					
	P44 Centri di aggregazione sociale	Numero		n. classe					

Esempio di organizzazione della Matrice della Qualità urbana estratto dalla Qualità Sociale



Grafico della qualità complessa del progetto



#### L'applicazione per fasi

Per adeguarsi ad accompagnare le diverse fasi del processo di definizione di un progetto complesso, la *Matrice della Qualità urbana* è stata strutturata in tre fasi:

- Progetto preliminare;
  - Piano attuativo;
  - Piano attuativo con previsioni planivolumetriche, tipologiche, architettoniche.
- Ciascuna fase definisce obiettivi, criteri e parametri riguardanti tutte e nove le qualità della *Matrice della Qualità urbana*.

Man mano che si procede nella progettazione le descrizioni contenute nella *Matrice della Qualità urbana* saranno più precise e puntuali.

Questa costruzione per fasi e livelli consente di utilizzare la *Matrice della Qualità urbana* in modo molto flessibile a seconda dell'uso che se ne vuole fare all'interno dell'iter procedurale di approvazione amministrativa - preliminare, piano, attuazione edilizia - o per strutturare gli elementi di un concorso o valutare gli esiti di un progetto già realizzato.

#### I contenuti

Rimandando alle tabelle complete pubblicate in apertura del volume per una visione d'insieme dei contenuti della *Matrice della Qualità urbana*, riassumiamo di seguito i contenuti della Carta d'Identità e approfondiamo per ciascuna Qualità gli obiettivi, i criteri e i parametri che le compongono spiegandone i contenuti, laddove non fosse scontata l'interpretazione del singolo elemento e/o la ragione della sua presenza.

In particolare:

- per quanto riguarda gli obiettivi: si ritiene che la forma discorsiva con la quale sono espressi ne renda facilmente comprensibili le intenzioni;
- per quanto riguarda i Criteri (punti elencati progressivamente da 1 a 41 con la lettera C): per ognuno di essi viene fornita l'interpretazione condivisa dai promotori e dal gruppo di lavoro che ha contribuito a definire i contenuti della *Matrice della Qualità urbana*;
- per quanto riguarda i Parametri (punti elencati progressivamente da 1 a 96 con la lettera P): vengono spiegati solo quelli ritenuti di più difficile interpretazione;

- per quanto riguarda le Modalità di compilazione: sono semplicemente trascritte tra parentesi quadre dopo ciascun parametro al quale corrispondono.

#### La Carta d'identità del progetto di riconversione urbana

La Carta d'Identità riassume dati oggettivi utili ad una comprensione completa e sintetica delle principali caratteristiche del piano/progetto, dell'area e del soggetto proponente. Questa sezione non contiene pertanto valutazioni dirette del processo in corso, ma inquadra gli elementi principali che ne condizionano lo sviluppo:

1. Titolo.
2. Data di avvio del processo di pianificazione.
3. Promotore/promotori.
4. Presentazione del promotore: Caratteristiche del proponente (proprietario, impresa di costruzione, sviluppatore, ecc); Quali piani/progetti equiparabili o assimilabili ha realizzato negli ultimi tre/cinque anni; Fatturato ultimi tre/cinque anni sviluppato su piani/progetti equiparabili o assimilabili
5. Tipo di strumento urbanistico con riferimento alle NTA.
6. Stato d'avanzamento e livello di definizione: Preliminare; Piano Attuativo; Piani Attuativo con previsioni plani volumetriche, tipologiche, architettoniche
7. Rapporto con la programmazione vigente: Coerenza con il Piano Strategico; Coerenza con i programmi dell'Amministrazione; Altro.
8. Rapporto con la pianificazione vigente: Conforme al Piano vigente; In variante al Piano vigente [Con incremento degli indici territoriali e fondiari; Con deroga alle funzioni ammesse; Motivazione della variante].
9. Modalità di costruzione/elaborazione dello strumento urbanistico/progetto: Diretta, unicamente a cura del promotore; Negoziabile, con forme di partnership pubblico/privato; In attuazione di un piano/programma comunale; Concorso, acquisisce e sviluppa l'esito di un concorso; Di iniziativa pubblica; Con attivazione di strumenti partecipativi; Altre.
10. Descrizione dell'area: punti di debolezza, punti di forza e rapporto con il contesto (area nuova, area urbanizzata, centrale, periferica, ecc).
11. Presenza di vincoli archeologici, paesaggistici, ambientali, monumentali, di piano.
12. Investimento complessivo previsto (al netto dell'area).
13. Utilizzo di contributi o incentivi pubblici.
14. Descrizione di massima dell'intervento: Obiettivi interni e carattere prevalente; Ricadute urbane.
15. Accessibilità urbana: situazione attuale e nuovi interventi previsti.
16. Dati quantitativi: Superficie territoriale (ha); Superficie fondiaria (ha); Superficie per servizi pubblici e privati (mq); Superficie lorda di pavimento (SUL) (mq); Assetto funzionale [Abitativo (% mq); Commerciale (% mq); Servizi (% mq); Turistico-ricettivo (% mq); Produttivo (% mq); Verde e Servizi pubblici (% mq); Parcheggi pubblici e privati (% mq)].

#### Qualità Urbanistica

**Obiettivo generale:** Che il progetto costituisca una parte di città equilibrata e un elemento della rigenerazione e sviluppo dell'intera città e contribuisca al raggiungimento dell'obiettivo generale che la collettività si è dato, attraverso gli strumenti pubblici di programmazione e pianificazione.

#### Obiettivi operativi:

- 1) Che il progetto contribuisca a migliorare la forma e l'efficienza della città attraverso un ampio equilibrio e integrazione tra residenze, servizi, lavoro e tempo libero per costruire aree urbane vissute lungo tutto l'arco della giornata;
- 2) Che il progetto sia costruito in accordo tra il "Pubblico, il "Privato economico" (promotore) e il "Privato collettivo" (residenti e *city users*);

- 3) Che il progetto migliori le connessioni territoriali dell'area, del quartiere e della città;
- 4) Che l'impianto del progetto consideri i temi della sostenibilità ambientale;
- 5) Che il progetto promuova l'applicazione dei principi espressi dalla cultura urbana italiana ed europea.

#### **Criteria (C), Parameters (P) and Modalities of compilation** [tra parentesi quadre]

##### **C01** Tipologia dell'impianto urbanistico

Le scelte tipologiche sull'impianto urbano sono di fondamentale importanza per determinare il rapporto tra spazio pubblico e spazio privato e, di conseguenza, le opportunità date alla qualità della vita degli abitanti. La sua impostazione costituisce anche il primo fattore attraverso il quale si possono prendere in considerazione gli elementi di carattere ambientale, energetico e di comfort. Naturalmente le scelte sulla tipologia dell'impianto urbanistico possono dipendere dalle condizioni date dal contesto nel quale si agisce e che lo possono obbligare in modo determinante: rapporto di continuità con il tessuto urbano limitrofo esistente, elementi storico-testimoniali da salvaguardare, elementi geomorfologici e ambientali vincolanti (corsi d'acqua, coste, elementi verticali, zone vincolate, ecc).

P01 Assetto morfologico/disegno urbano [Polarità e elementi ordinatori; Tessuto: compatto, sgranato, ecc; Rapporto tra superficie fondiaria e superficie territoriale]

P02 Conformazione dello spazio pubblico [Gerarchia dei percorsi; Varietà tipologica degli spazi]

P03 Rapporto tra edificato, spazio pubblico e spazi collettivi (spazi condominiali, portici, ecc)

P04 Considerazione delle caratteristiche climatiche e ambientali del sito per la definizione dell'impianto urbanistico

##### **C02** Mix di funzioni

In linea generale si ritiene che in un processo di trasformazione urbana si debba evitare di costruire "recinti" monofunzionali, sia che si tratti di nuove urbanizzazioni, sia che si tratti di aree industriali dismesse, i cui muri fisici devono essere realmente abbattuti in favore di una piena integrazione urbanistica e funzionale, sia che si tratti di quartieri residenziali da rigenerare i cui muri sociali ed economici possono essere superati da una maggiore offerta di servizi per la residenzialità (commercio, assistenza all'infanzia e agli anziani, ecc), da una diversificazione delle tipologie residenziali capaci di strutturare una composizione sociale articolata (classi demografiche e di censo) e dall'introduzione di funzioni produttive.

P05 Motivazione e sostenibilità delle scelte [Descrizione; Fattori trainanti (polarità pubbliche e private)]

P06 Distribuzione [Abitativo; Commerciale; Servizi; Turistico-ricettivo; Produttivo; Verde e Servizi pubblici; Parcheggi pubblici e privati]

##### **C03** Integrazione tra area di intervento e contesto

Il contesto nel quale si sviluppa il piano/progetto può essere forte e assorbire il nuovo intervento o essere debole e aver bisogno del nuovo intervento per assumere senso e ruolo. L'integrazione tra contesto e area di intervento è uno degli elementi fondamentali che ricorre sotto tutti gli aspetti fisici, sociali e culturali dell'organismo urbano. Per la qualità urbanistica l'integrazione nel contesto è data dalla continuità di tutte le infrastrutture che compongono il tessuto urbano.

P07 Continuità e coerenza della maglia urbana (strade)

P08 Continuità del sistema ambientale (spazi verdi)

P09 Coerenza con l'orografia dell'area

##### **C04** Accessibilità dell'area

Si specificano le dotazioni infrastrutturali dedicate all'accessibilità sviluppate dal piano/progetto. Il ruolo dell'accessibilità all'area è ritenuta di importanza prioritaria per consentire il pieno inserimento dell'area in trasformazione nel tessuto vivo della città e del territorio.

P10 Incremento della dotazione infrastrutturale per la mobilità pubblica e privata [Viaria; Su ferro; Pedonale; Ciclabile; Parcheggi]

P11 Dotazione finale di infrastrutture per la mobilità pubblica e privata [Viaria; Su ferro; Pedonale; Ciclabile; Parcheggi]

##### **C05** Mobilità interna

Si specificano le dotazioni infrastrutturali dedicate alla mobilità pubblica e privata interna all'area di piano/progetto. L'obiettivo è duplice: facilitare l'accessibilità a tutte le parti; facilitare le relazioni tra le persone e la sicurezza anche attraverso un interscambio ottimale tra mobilità pubblica e privata e tra mobilità lenta e su gomma. Gli stessi concetti sono ripresi e ampliati nella Qualità dello Spazio pubblico.

P12 Distribuzione dei parcheggi in funzione dell'incentivazione alla mobilità "lenta" (pedonale e ciclabile)

P13 Sistemi organizzativi della viabilità pedonale e automobilistica all'interno dell'area

##### **C06** Modalità di attuazione

Si ritiene indispensabile esplicitare fin dal momento dell'impostazione del piano/progetto quali modalità di attuazione si intendono sviluppare. A questa scelta sono vincolati elementi che si ripercuotono sul Piano Economico Finanziario, sulle modalità di gestione del cantiere, sull'integrazione dell'intervento nel contesto sociale e economico, ecc.

P14 Articolazione per stralci funzionali

P15 Articolazione per progetti

P16 Interrelazione tra edificazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione

##### **C07** Modalità di definizione delle specifiche architettoniche del Piano

Nella logica generale di contrarre i tempi di definizione, approvazione e attuazione di un piano/progetto di trasformazione urbana, si ritiene auspicabile uno stretto rapporto tra le diverse scale di progettazione con una anticipazione della definizione architettonica già in fase di Piano.

P17 Integrazione tra progetto urbanistico, architettonico e paesaggistico

#### **Qualità Architettonica**

**Obiettivo generale:** produrre attrattività e opportunità per i fruitori (residenti, *city users* e imprese) e per gli investitori.

#### **Obiettivi operativi:**

- 1) Che il progetto prenda in considerazione le esigenze e le sfide della società contemporanea: nuovi modi dell'abitare, del vivere, del lavorare e della socialità;
- 2) Che il progetto architettonico produca risparmio energetico e sostenibilità ambientale;
- 3) Che il progetto si ponga in relazione con la ricerca architettonica contemporanea.

#### **Criteria (C), Parameters (P) and Modalities of compilation** [tra parentesi quadre]

##### **C08** Modalità di elaborazione del progetto architettonico

Posto che in questa sede non si intende in alcun modo esprimere valutazioni di carattere estetico e formale delle opere architettoniche sviluppate dall'in-

tervento, in questa sezione si chiede di esplicitare le scelte attraverso le quali si determinerà il processo di definizione del progetto architettonico. Si ritiene che una scelta accurata e trasparente dei parametri qui definiti sia fondamentale per favorire buoni risultati progettuali.

P18 Criteri di selezione del Gruppo di progettazione [Per incarico diretto; Per concorso]

P19 Complessità e competenze del gruppo di progettazione [Mix di competenze tematiche (ambiente, urbanistica, sociale, ecc); Integrazione tra i diversi apporti disciplinari; Competenze del coordinatore; Grado di conoscenza del contesto locale per l'interpretazione degli aspetti sito specifici]

P20 Considerazione dei costi dell'intervento [Di realizzazione; Di gestione]

#### C09 Modalità di realizzazione del progetto

Si ritiene che l'esplicitazione delle scelte sulle modalità di realizzazione del progetto architettonico debbano essere espresse già in fase di ideazione dell'intervento perché rappresentano un elemento fondamentale per garantire i migliori risultati.

P21 Garanzia di continuità nella elaborazione e gestione del piano/progetto [Ruolo dei progettisti; Ruolo dei promotori]

P22 Qualificazione, complessità e competenze del *gruppo di direzione lavori*

P23 Progettazione del cantiere [Sicurezza; Logistica interna; Interferenza con l'esterno; Misure di mitigazione]

#### C10 Flessibilità delle opere architettoniche

L'adattabilità e la flessibilità delle strutture a funzioni diverse da quelle originariamente programmate aiuta a rispondere in modo efficiente e efficace alle possibili variazioni della domanda e rende più sicuro l'investimento intrapreso. La flessibilità della struttura ad adattarsi a nuove tecnologie aiuta l'edificio a mantenersi competitivo.

P24 Adattabilità degli edifici a funzioni nel tempo

P25 Flessibilità nell'accoglimento di nuove tecnologie

#### C11 Considerazione della relazione tra le soluzioni architettoniche adottate, la contemporaneità e le caratteristiche del luogo

Le scelte compiute dal progetto architettonico sono fondamentali nella definizione del nuovo brano di città che il piano/progetto crea. Le risposte fornite in questo campo nel rapporto tra l'area di intervento, la città e le modalità di vita contemporanea, definiscono l'identità del luogo e del contesto così come la relazione tra percorsi e destinazioni funzionali è determinante per la qualità della vita degli abitanti.

P26 Criteri di determinazione delle scelte espressive architettoniche [Elementi; Riferimenti]

P27 Relazione tra percorsi e destinazioni funzionali degli edifici pubblici e privati

#### C12 Grado di integrazione tra soluzioni tecniche e progettuali ai fini della sostenibilità ambientale e del comfort

Pur essendoci una parte della *Matrice della Qualità urbana* specificamente dedicata ai temi energetici, si è scelto di esplicitarli brevemente anche nella voce della qualità architettonica per verificare la capacità crescente dei progettisti di integrare soluzioni "tecniche" e "architettoniche" per un miglioramento continuo del rapporto tra razionalizzazione delle risorse (energia, acqua), crescita del comfort ed estetica.

P28 Relazione tra architettura, strutture, impianti e soluzioni tecniche adottate

### Qualità dello Spazio pubblico

**Obiettivo generale:** Favorire la convivenza, l'aggregazione sociale, la sicurezza e la partecipazione.

#### Obiettivi operativi:

- 1) Che il progetto costruisca spazi pubblici in relazione con il contesto urbano, anche compensando deficienze consolidate nella zona circostante;
- 2) Che il progetto crei un ambiente attraente, sicuro e flessibile;
- 3) Che il progetto accresca le opportunità di mobilità lenta e di sosta.

#### Criteri (C), Parametri (P) e Modalità di compilazione [tra parentesi quadre]

##### C13 Rilevanza dello spazio pubblico nel progetto

Si intende evidenziare la considerazione dello spazio pubblico come parte integrante del piano/progetto urbano non solo dal punto di vista delle quantità di spazio dedicato a piazze, giardini, marciapiedi, eccetera, ma anche e soprattutto dal punto di vista della sua funzione urbanistica (collegamenti, relazioni nell'area e tra questa e la città) e degli usi programmati e specificamente progettati.

P29 Presenza di uno specifico elaborato di progetto

P30 Considerazione dello spazio pubblico come sistema integrato con tutta la città [Continuità pedonale e ciclabile; Relazione tra il disegno dello spazio pubblico creato dal progetto e quello della città circostante; Considerazione delle gerarchie funzionali create dal progetto e quelle esistenti nella città circostante]

##### C14 Fruibilità e sicurezza dello spazio pubblico

La qualità dello spazio pubblico è strettamente legata alla sua effettiva fruibilità in tutto l'arco della giornata e alla sua accessibilità da parte di tutti i cittadini. La sua progettazione può prendere in considerazione l'esigenza di adattarsi in modo flessibile ad una molteplicità di usi secondo il giorno della settimana o il momento della giornata (mercati, plateatici, giochi, manifestazioni culturali o sportive, sosta, ecc). Oltre a migliorare la qualità della vita delle persone, la fruibilità e l'accessibilità dello spazio pubblico aiutano a sviluppare in modo funzionale le attività economiche tipicamente in esso collocate. È importante considerare che uno spazio pubblico vissuto durante tutto l'arco della giornata costituisce di per sé un luogo più sicuro, grazie al controllo sociale che spontaneamente in esso si genera.

P31 Mix di funzioni nello spazio pubblico [Mercato; Commercio ambulante; Plateatici; Spazi gioco/sport; Piazze; Verde pubblico; Altro]

P32 Flessibilità degli usi nell'arco della giornata/settimana [Adattabilità del disegno degli spazi, con possibilità di appropriazione e auto-organizzazione]

P33 Sicurezza dello spazio [Assenza di barriere visive o anfratti, illuminazione, ecc; Presenza di funzioni che inducano ad una frequentazione continua dei luoghi; Misure di resistenza a fenomeni di utilizzo improprio e di vandalismo; Relazione visiva tra spazi interni edificati e spazio pubblico; Attenzione ai percorsi protetti per le categorie deboli (casa-scuola)]

P34 Progettazione attenta a non creare barriere architettoniche e simboliche e a eliminare quelle esistenti

##### C15 Sostenibilità dello spazio pubblico

In questa sezione si chiede di esplicitare sia la capacità di previsione e contenimento dei costi di manutenzione dei materiali utilizzati e degli spazi creati (piazze, marciapiedi, verde, ecc), sia le modalità di gestione delle parti che necessitano di un coordinamento delle attività che in essi si svolgono e/o di cura continua (per esempio i parchi urbani, gli spazi attrezzati, ecc).

P35 Considerazione delle modalità di gestione [Considerazione dei costi di gestione dei materiali utilizzati e degli spazi creati; Presenza di piani di gestione a lungo termine (convenzioni o altro) per l'insieme o per parti degli spazi pubblici]

P36 Piano della manutenzione [Definizione del regime di proprietà degli spazi aperti (pubblico/privato); Modalità di manutenzione]

## Qualità Sociale

**Obiettivo generale:** Elevare la qualità della vita favorendo l'articolazione della composizione sociale e offrendo adeguati servizi alla persona, alla famiglia e alle attività lavorative.

### Obiettivi operativi:

- 1) Che il progetto offra servizi calibrati sulle reali esigenze dell'area oggetto di trasformazione e dell'area urbana in cui è inserito;
- 2) Che il progetto offra soluzioni residenziali diversificate per fasce di reddito, età, dimensione del nucleo familiare e scelte di vita;
- 3) Che il progetto offra servizi alle imprese insediate e ai loro lavoratori per favorire la produttività e la qualità della vita;
- 4) Che il progetto sviluppi l'interazione dell'area con il contesto urbano;
- 5) Che il progetto mantenga e/o sviluppi attività lavorative all'interno dell'area;
- 6) Che il progetto preveda meccanismi di informazione e partecipazione dei cittadini alle scelte progettuali.

### Criteria (C), Parametri (P) e Modalità di compilazione [tra parentesi quadre]

#### C16 Composizione e varietà dell'offerta residenziale

Approfondendo la necessità di strutturare parti di città con un forte mix di funzioni, si ritiene indispensabile creare un'offerta residenziale capace di rispondere ad esigenze diverse della popolazione, sia in termini di disponibilità economica che di spazi residenziali legati, anche, ai diversi momenti della vita delle persone (studenti, single, coppie, famiglie, anziani, ecc). E' dunque necessario diversificare l'offerta in considerazione della necessità di non creare "recinti sociali" e delle particolari esigenze espresse dalla parte di città in cui si colloca l'area.

P37 Accessibilità all'offerta abitativa [Proprietà: fascia di costo basso; Proprietà: fascia di costo medio; Proprietà: fascia di costo alto; Affitto sociale; Affitto convenzionato; Affitto libero; Altro]

P38 Tipologia dell'offerta abitativa [Monolocale; Due vani; Tre vani; Quattro vani; Cinque vani e +]

P39 Presenza di strutture dedicate a specifiche tipologie di cittadini [Studenti; Anziani; City user, Altro]

#### C17 Presenza o generazione di attività lavorative

La capacità di programmare attività lavorative all'interno dell'area di trasformazione è senz'altro positiva perché attua di per sé un mix di funzioni che può ulteriormente svilupparsi creando indotto nell'area stessa o nel contesto.

P40 Offerta di posto di lavoro [Industria e ricerca; Commercio; Altri servizi e servizi pubblici]

#### C18 Dotazione di servizi alla persona e alla famiglia

Per garantire la piena vivibilità dell'area di trasformazione è fondamentale prevedere una corretta dotazione di servizi dedicati alla famiglia e alla persona dall'infanzia alla terza età. Per una corretta quantificazione dei diversi servizi da includere nel piano/progetto è necessario fare un passo oltre gli standard di legge e prendere in considerazione anche l'offerta degli stessi servizi presenti nelle aree urbane limitrofe. A seconda dei casi essi possono risultare carenti o in esubero; il piano/progetto costituisce, dunque, un'importante occasione di riequilibrio per tutta la città.

P41 Servizi educativi e culturali pubblici e privati [Scuole materne ed elementari; Scuole secondarie e superiori; Asili nido e altri servizi per l'infanzia; Organizzazioni del volontariato; Associazioni varie]

P42 Servizi per la salute e l'assistenza [Assistenza: numero di strutture dedicate; Salute: numero di strutture dedicate]

P43 Centri di aggregazione sociale

#### C19 Dotazione di servizi di quartiere

Come per i servizi alla persona è indispensabile garantire la vivibilità dell'area verificando e prevedendo la corretta dotazione di strutture commerciali, pubblici esercizi e luoghi di aggregazione, anche in considerazione di quanto offerto dalle aree urbane limitrofe.

P44 Esercizi commerciali [Esercizi commerciali per tipologia (> 150 mq), Esercizi commerciali per tipologia (< 150 mq)]

P45 Pubblici esercizi

P46 Servizi sportivi [Centri sportivi e impianti sportivi di quartiere]

P47 Servizi vari [Banche, Uffici Postali, Luoghi di culto, ecc]

#### C20 Dotazione di servizi di scala urbana

Anche i servizi rientrano tra le voci che contribuiscono a implementare l'integrazione tra l'area in trasformazione e il resto della città. La collocazione all'interno dell'area di funzioni e/o di altri servizi di scala urbana, ferma restando la necessità di verificarne la sostenibilità infrastrutturale, aiuta senz'altro a procedere in questa direzione.

P48 Esercizi commerciali di scala urbana [Presenza di centri commerciali, outlet, big box, ecc]

P49 Servizi di scala urbana [Biblioteche (universitarie, statali, di altri enti locali); Centri sportivi di scala urbana; Parchi; Musei; Teatri, Cinema, ecc; Sedi universitarie; Altro]

#### C21 Grado di partecipazione dei cittadini alla definizione del progetto

Si ritiene che per la buona riuscita di un processo che si ponga come obiettivo la definizione di un piano/progetto di trasformazione urbana forte e non osteggiato da tensioni sociali, sia fondamentale prevedere ed attuare un piano di comunicazione che consenta a tutti i cittadini (Privato collettivo) di conoscere in ogni momento l'evoluzione del progetto in termini di obiettivi e di soluzioni adottate.

Sulla base di una buona comunicazione tra progetto e cittadinanza, si possono studiare forme di coinvolgimento diretto della popolazione nella definizione degli obiettivi della trasformazione e in alcune soluzioni progettuali. La partecipazione del Privato collettivo ai piani/progetti di rigenerazione ne può rafforzare i contenuti tecnici (con l'individuazione di soluzioni originali) e politici (con l'affermazione di un senso di appartenenza da parte della comunità locale).

P50 Grado di informazione dei cittadini sugli obiettivi, caratteristiche, tempistiche, ecc del progetto [Esistenza di un Urban Center cittadino; Urban center specifico; punto informativo; Sito internet dedicato; Newsletter (elettronica/cartacea); Periodicità degli aggiornamenti]

P51 Grado di coinvolgimento: consultazione/ co-progettazione [Vengono annunciate preventivamente le tappe del processo decisionale: i cittadini sanno quando saranno prese le decisioni?; La concertazione è avviata in fase di costruzione del progetto: i cittadini possono esercitare una reale influenza sugli esiti?; La partecipazione include tutte le fasi: progettazione, cantiere e gestione?]

P52 Temi toccati dalla partecipazione [Urbanistica; Spazio pubblico; Sociale; Cultura; Paesaggio; Altro]

#### C22 Modalità e opportunità di gestione sociale dal cantiere

Durante le fasi di realizzazione del progetto, i cantieri aperti per realizzare le diverse opere (bonifiche, infrastrutture, edifici, ecc) possono avere effetti negativi per i residenti e per le imprese già insediati nell'area o nelle sue immediate vicinanze. In questi casi la previsione e progettazione di specifici programmi di accompagnamento e supporto possono diminuire di molto i disagi e facilitare sensibilmente la gestione e l'avanzamento del progetto.

P53 Programmi di accompagnamento sociale

P54 Programmi di supporto alle attività economiche esistenti penalizzate dalla presenza del cantiere  
P55 Occupati previsti

### Qualità Economica

**Obiettivo generale:** Garantire benefici economici ai cittadini (privato collettivo), al pubblico e agli investitori (privato economico) e più in generale la sostenibilità economica delle trasformazioni prospettate.

#### Obiettivi operativi:

- 1) Che il progetto bilanci la qualità tecnica, i tempi, l'efficienza attuativa e il costo globale dell'intervento;
- 2) Che il progetto produca crescita economica dell'area urbana duratura nel tempo;
- 3) Che il progetto non sia causa di squilibri economici per le amministrazioni pubbliche coinvolte, permettendo la copertura totale o parziale dei costi di urbanizzazione e degli investimenti necessari a rendere completo e fruibile l'intervento;
- 4) Nel caso di piani/progetti in totale o parziale variante rispetto agli strumenti urbanistici vigenti, ovvero nei casi di urbanistica concertata, che il progetto consenta una adeguata redistribuzione del plusvalore fondiario creato attraverso l'incremento della dotazione di beni, servizi e opere di urbanizzazione (extra oneri).

#### Criteria (C), Parametri (P) e Modalità di compilazione [tra parentesi quadre] C23 Disponibilità di un Piano Economico-Finanziario

Si ritiene che un Piano Economico Finanziario ben strutturato e solido sia garanzia di credibilità e tenuta del piano/progetto. La sua presenza, completa in tutte le parti, attendibile e trasparente è essenziale nella valutazione del progetto. Purtroppo non si tratta di una prassi consolidata nel nostro Paese dove moltissimi progetti complessi si limitano a dichiarare i costi complessivi previsti e la distribuzione tra investimenti privati e pubblici.

Il Piano Economico Finanziario rappresenta uno sforzo creativo<sup>1</sup> di "pianificazione" della futura attività, con la finalità di individuare preliminarmente:

- le capacità di reddito dell'attività che si intende gestire con la realizzazione del progetto (i.e. erogazione di servizi o produzione di beni);
- i fabbisogni finanziari correlati alla realizzazione delle opere e dell'investimento nel suo complesso.

Il PEF dovrebbe essere costituito dagli elementi seguenti:

- Piano degli investimenti;
- Piano delle fonti di finanziamento degli stessi;
- Piano economico previsionale (conti economici previsionali);
- Piano patrimoniale previsionale (stati patrimoniali previsionali);
- Piano dei flussi di cassa (*Cash Flow* previsionale).

Esso dovrebbe, inoltre, essere corredato da opportune analisi del rischio e analisi di sensitività, che ipotizzino cosa succede alla "impalcatura" economica se variano alcune delle principali variabili (aumento dei tempi di approvazione dei piani e dei permessi, dei costi di bonifica o di costruzione, riduzione dei valori di mercato, ecc). In sintesi il PEF definisce fino a che punto il progetto è sostenibile e da che punto in poi entra in crisi.

P56 Attendibilità del Piano Economico-Finanziario. Disponibilità di una indagine di mercato<sup>2</sup> che consenta la esplicitazione dei costi e ricavi del progetto e delle condizioni di assorbimento dei prodotti immobiliari previsti<sup>3</sup>. Esiste un'analisi di mercato realizzata da un professionista indipendente per l'esplicitazione degli obiettivi di redditività attesi dal mercato per operazioni analoghe alla data di analisi?; Il Piano Economico Finanziario è asseverato per l'esplicitazione delle condizioni di finanziamento bancario previste dal merca-

4. Il computo metrico estimativo è il documento attraverso la cui compilazione si perviene a definire le componenti ed il loro costo di costruzione, per un'opera edilizia. Consiste nella descrizione del lavoro, numero, dimensioni, peso, unità di misura, prodotti, prezzo unitario, importo, correlato da tabelle e figure.

5. Per quanto riguarda gli oneri straordinari proposti ovvero dovuti, si fa riferimento non soltanto a importi (contributi), ma anche a eventuali costi di opere proposte a scorporo degli oneri straordinari, nonché ad importi relativi ad eventuali acquisti di diritti edificatori comunali.

6. Il TIR – Tasso interno di Rendimento - è un indice di redditività finanziaria di un investimento. È il tasso composito annuale di ritorno effettivo che un investimento genera; in termini tecnici rappresenta la resa di un investimento. Il tasso interno di rendimento è quel tasso di crescita (o riduzione) di una operazione finanziaria (costituita da una successione di movimenti di cassa) e viene calcolato azzerando il valore attuale netto.

7. Fondi Strutturali, Fondi comunitari/nazionali/regionali/locali; partenariato Pubblico/Privato (PPP).

8. Si chiede di esplicitare se il piano/progetto per funzionare abbia bisogno di mezzi finanziari. Questi mezzi sono definiti fonti di finanziamento, le quali possono essere interne (capitale, finanziamento soci, autofinanziamento) ed esterne (debiti a breve termine (credito ordinario) e debiti medio/lungo termine (mutui, prestiti obbligazionari, ecc).

9. Il rapporto tra mezzi propri ed il totale degli investimenti (come definito e contenuto nel PEF), determina la percentuale (%) di copertura degli investimenti attraverso il capitale di rischio conferito/versato dalla proprietà. I mezzi propri (*equity*) rappresentano capitale di pieno rischio, poiché si tratta di capitali sottoposti integralmente alle sorti dell'azienda ed operanti come garanzia nei confronti dei terzi, determinato dalla somma del capitale conferito/versato dal proprietario (o dai soci) in sede di costituzione dell'azienda o durante la vita della stessa con apporti successivi e dall'autofinanziamento. In altri termini, ci si riferisce al capitale sociale, al finanziamento soci e all'autofinanziamento, ossia utili realizzati e reinvestiti all'interno della stessa azienda/progetto.

10. Per "monte oneri" deve intendersi la somma dell'importo delle opere primarie di urbanizzazione, oneri di urbanizzazione secondaria, contributo straordinario ed eventuale acquisto di volumetrie comunali

to alla data di analisi?; Esiste una valutazione dei costi, ricavi e valore dell'area realizzata da un professionista indipendente per l'esplicitazione dei parametri di costo e ricavo?].

Il Piano Economico Finanziario asseverato per l'esplicitazione delle condizioni di finanziamento bancario è garanzia di professionalità e qualità; un Computo Metrico<sup>4</sup> redatto da professionisti con esperienza (in coordinamento con i progettisti) permetterà una corretta valutazione dei costi.

P57 Trasparenza del Piano Economico-Finanziario. Condivisione e indicazione delle fonti di riferimento delle principali assunzioni alla base della elaborazione del Piano Economico-Finanziario [Valore dell'area allo stato di fatto; Valore dell'area nell'ipotesi di progetto approvato; Totale degli investimenti previsti; Totale dei ricavi previsti; Totale degli oneri di urbanizzazione dovuti<sup>5</sup>; Totale degli eventuali oneri straordinari proposti ovvero dovuti; Totale dei mezzi propri impiegati in relazione al totale degli investimenti previsti (*equity*/investimento)]

In questa parte si chiede di esplicitare gli input di riferimento, con unità di misura ed eventuali note esplicative, e l'origine del dato. La redazione del documento "Input" è l'utilissima base sia per la redazione del D.C.F. di cui sopra, che per la condivisione tra diverse competenze degli aspetti Quantitativi del progetto.

P58 Completezza del Piano Economico-Finanziario. Corretta rappresentazione dei principali indicatori economico-qualitativi, finanziari e patrimoniali sia per la parte economico-finanziaria privata che per i finanziamenti di origine pubblica [TIR<sup>6</sup> di progetto; TIR Equity; Fonti di finanziamento pubbliche<sup>7</sup>; Fonti di finanziamento private<sup>8</sup>; Rapporto Debt/Equity<sup>9</sup>; Profit su tutti i costi al netto dell'area; Rapporto monte oneri<sup>10</sup> su costo complessivo dell'investimento al netto dell'area].

#### C24 Ricadute sull'economia urbana

Il piano/progetto può avere auspicabili ricadute positive sull'economia urbana, sia attraverso la creazione di posti di lavoro a termine per lo sviluppo dei cantieri, sia attraverso l'insediamento di attività economiche che sviluppano occupazione a lungo termine (vedi Qualità Sociale, Criterio 17, Parametro 40). Inoltre possono essere previste realizzazioni di polarità, intese quali strutture in grado di catalizzare flussi significativi di utenti e di indurre nuove attività economiche (si pensi ad esempio, a poli museali, auditorium, centri commerciali di livello metropolitano, complessi dedicati al divertimento/intrattenimento – cinema, *bowling*, palestre, sale giochi, ecc). In questo senso infrastrutture previste dal piano/progetto per l'accessibilità alle polarità urbane, possono generare ricadute positive su tutta l'area.

La realizzazione del piano/progetto può avere anche temporanee ricadute negative che creano danni sensibili all'economia locale (si pensi ad esempio, alla chiusura temporanea di una strada sulla quale si affacciano attività economiche). Questo aspetto è trattato nella Qualità Sociale, Criterio 22, Parametro 54.

P59 Rilevanza urbana dell'intervento previsto [Presenza di polarità urbane e/o metropolitane; Ricadute positive delle scelte di mobilità sull'economia locale].

#### C25 Sostenibilità dell'intervento per l'Amministrazione Comunale

Si ritiene indispensabile verificare l'equilibrio economico del piano/progetto dal punto di vista delle amministrazioni pubbliche, in modo da evitare possibili costi aggiuntivi a loro carico in fase di realizzazione e/o eccessivi costi di gestione negli anni. Inoltre, in questa sezione si verifica che il piano/progetto consenta un'adeguata redistribuzione del plusvalore fondiario creato (nel caso di piani/progetti in variante).

P60 Sostenibilità in fase di realizzazione [Eventuali costi/investimenti propeudeutici allo sviluppo del Piano progetto; Rapporto monte oneri straordinari su investimenti propedeutici]

1. "Creativo" in quanto sempre di più gli esperti del lato economico del progetto immobiliare/ territoriale riescono a indirizzare scelte progettuali e/o negoziali tra i vari attori (mitigandone i conflitti con la proposta di trasferimento di beni immobiliari preventivamente valutati, ecc).

2. La ricerca di mercato può essere definita come l'individuazione e lo studio di informazioni relative alla struttura del mercato, ed in particolare del prodotto, volto a selezionare tutti gli elementi rilevanti di informazione utilizzabili per la definizione del prodotto e del suo prezzo di mercato. Sulla base dei volumi di domanda stimati per ognuna delle tipologie di ricavo ipotizzate verranno determinati i valori da indicare in ciascun conto economico relativo agli anni (futuri) di vita del progetto.

3. L'obiettivo di un'analisi di mercato è l'esplicitazione degli obiettivi di redditività attesi dal mercato per operazioni analoghe alla data di analisi. Deve contenere: un'analisi demografica ed economica della zona; un'analisi della domanda per tipologia immobiliare e dell'offerta; un'analisi dei prezzi attuali e dei canoni offerti dei competitor, ovvero da altri progetti esistenti in zona, per tipologie simili, a verifica e conferma delle ipotesi fatte nel DCF.

È necessario verificare e valutare se la realizzazione del piano/progetto comporta che l'Amministrazione si faccia carico di costi/investimenti per opere/attività propedeutiche alla realizzazione stessa del piano/progetto. Ad esempio, nel caso di un piano/progetto promosso da un privato che detiene la maggioranza dell'ambito, potrebbe rendersi necessario avviare l'espropriazione dei non aderenti al piano/progetto, con conseguente costo da parte dell'Amministrazione<sup>11</sup>. È utile in questi casi anche verificare se il costo/investimento delle infrastrutture è frutto di uno studio del Comune (studio sul fabbisogno di opere/infrastrutture, ecc). Rispetto ai costi/investimenti a carico dell'Amministrazione è necessario evidenziare la compartecipazione del capitale privato, sotto forma di oneri straordinari.

P61 Sostenibilità in fase di esercizio [Costi pubblici di gestione<sup>12</sup> annui per strutture]

Il parametro serve a valutare l'impatto che potrebbe avere, in termini di costi, la gestione da parte dell'Amministrazione di una struttura pubblica (ad esempio, una sala polivalente) realizzata e ceduta all'Amministrazione stessa da parte del promotore privato, anche a scomputo degli eventuali oneri straordinari dovuti.

### Qualità Ambientale

**Obiettivo generale:** Migliorare la sostenibilità ambientale della città, minimizzare l'espansione urbana e garantire l'efficacia dell'intervento ambientale nel tempo.

#### Obiettivi operativi:

1) Che il progetto ottimizzi l'equilibrio tra le condizioni ambientali date e le funzioni previste;

2) Che il progetto consideri la sostenibilità ambientale dell'area coinvolgendo tutte le sue parti (edifici, spazi scoperti, fonti energetiche);

3) Che le procedure di bonifica previste dal progetto (suolo, acqua, edifici) siano tenute in relazione al progetto urbanistico fin dalle prime fasi del processo.

#### Criteria (C), Parametri (P) e Modalità di compilazione [tra parentesi quadre]

**C26** Approccio al progetto di bonifica (se l'area è inquinata)

Nei casi di piani/progetti di rigenerazione urbana la questione delle bonifiche è centrale, a volte anche in aree che non sono mai state direttamente produttive perché, spesso, nei decenni scorsi i materiali di scarto di produzioni inquinanti sono stati utilizzati come terreni di riporto in altre zone della città. In tutti i casi nei quali risulta necessario attuare una bonifica dei suoli è essenziale tenere in stretta relazione il progetto di bonifica e il progetto urbanistico per studiare le soluzioni che consentono di minimizzare i tempi e i costi di intervento. Pur non entrando nel merito delle soluzioni tecniche adottate, la *Matrice della Qualità urbana* cerca di mettere in evidenza la coerenza tra soluzioni adottate e carico ambientale conseguente, nell'idea che deve essere ricercato l'equilibrio migliore anche considerando le esternalità negative di alcune soluzioni che appaiono ottimali se considerate solo rispetto all'area di intervento (per esempio la delocalizzazione dei materiali con camion comporta forti ricadute negative all'esterno dell'area, evitabili con il trattamento in loco).

P62 Grado di relazione tra il progetto di bonifica dei suoli e le funzioni insediate

P63 Tempi di intervento di bonifica

P64 Carico ambientale del progetto di bonifica sul resto del territorio

**C27** Considerazione e gestione delle isole di calore<sup>13</sup>

Il grado di considerazione dei fenomeni che determinano un microclima più

caldo all'interno delle aree urbane rispetto alle circostanti zone è un criterio per verificare la sostenibilità ambientale dell'intervento.

P65 Rapporto tra materiali permeabili e impermeabili

P66 Coefficiente di Albedo<sup>14</sup> (coefficiente di riflessione)

**C28** Grado di autosufficienza energetica (area d'intervento)

Il grado di autoproduzione di energia è un criterio per verificare la sostenibilità ambientale dell'intervento e il suo contributo al riequilibrio bioclimatico della città.

P67 Percentuale di energia autoprodotta [Sistemi di produzione energetica sostenibile: cogenerazione<sup>15</sup>, trigenerazione, teleriscaldamento <sup>16</sup>, ecc; Fonte di energia rinnovabile: solare, biomassa, eolico, geotermico, ecc]

**C29** Pianificazione acustica dell'area di intervento

Si verifica la capacità di usare tutte le soluzioni urbanistiche, tecnologiche e impiantistiche utili a raggiungere obiettivi di qualità di vita attraverso l'abbattimento dell'inquinamento acustico.

P68 Considerazione della collocazione delle destinazioni d'uso in funzione delle fonti emissive

P69 Modalità di gestione dell'inquinamento acustico

P70 Valutazione previsionale del clima acustico ottenuto dall'intervento

**C30** Grado di attenzione all'illuminotecnica

Il grado di attenzione all'illuminotecnica è un criterio per verificare la sostenibilità ambientale dell'intervento e la sicurezza dello spazio pubblico.

P71 Ottimizzazione dei flussi luminosi degli spazi aperti

**C31** Presenza di attrezzature o impianti per la promozione della mobilità sostenibile

La mobilità privata può essere resa più sostenibile dall'utilizzo di energie poco impattanti. Gli interventi di trasformazione urbana possono sensibilmente contribuire a migliorare la dotazione di impianti per l'accumulo e la distribuzione di tali energie.

P72 Presenza di impianti di accumulo di energia

P73 Presenza di colonnine di carico

**C32** Grado di attenzione alla gestione dei rifiuti solidi urbani

Il grado di attenzione alle modalità di raccolta e gestione dei rifiuti contribuisce a diminuire gli impatti della città sull'ambiente ed è un criterio per verificare la sostenibilità del progetto nel tempo.

P74 Presenza di impianti specifici

**C33** Grado di attenzione alla gestione dell'acqua

Il grado di attenzione alla gestione dell'acqua è un criterio per verificare il livello di resilienze dell'intervento. Una corretta gestione delle acque contribuisce sensibilmente a contenere il consumo di risorse idriche potabili e i danni di possibili alluvioni.

P75 Laminazione, raccolta e infiltrazione delle acque piovane [Coefficiente di permeabilità<sup>17</sup> dei suoli e della superficie coperta, volume raccolto e riutilizzato, ecc]

P76 Controllo dei tempi di ruscellamento superficiale [Tempo di corrivazione<sup>18</sup>, micro e macro scabrezza dei suoli<sup>19</sup> e delle superfici, ecc]

### Qualità Energetica

**Obiettivo generale:** Avvicinare la città al consumo zero di energie inquinanti (da consumatrice a produttrice di energia)

**14.** Coefficiente di Albedo: è riferito alle superfici, indica la quantità di radiazioni che vengono riflesse dal suolo verso l'alto; questa frazione di energia che viene dispersa varia a seconda del tipo di suolo considerato, ed ha un significato importante in termini climatici.

**15.** Cogenerazione: si indica la produzione ed il consumo contemporaneo di diverse forme di energia secondaria (energia elettrica, meccanica o termica) partendo da un'unica fonte (sia fossile che rinnovabile) attuata in un unico sistema integrato.

**16.** Teleriscaldamento: è una forma di riscaldamento che consiste essenzialmente nella distribuzione del calore alle abitazioni, attraverso una rete di tubazioni isolate e interrate, di acqua calda, acqua surriscaldata o vapore (detti fluido termovettore), proveniente da una grossa centrale di produzione.

**17.** Coefficiente di permeabilità: è il parametro che indica con quale facilità un terreno si lascia attraversare dall'acqua. Se l'acqua riesce a fluire con facilità attraverso i pori di un terreno, questo viene definito molto permeabile ed il suo coefficiente di permeabilità sarà elevato (suoli sabbiosi, terreni naturali). Se, al contrario, il terreno oppone una forte resistenza al movimento dell'acqua, allora il terreno viene definito scarsamente permeabile e in questo caso il coefficiente di permeabilità sarà ridotto (suoli argillosi, superfici asfaltate o cementate).

**18.** Tempo di Corrivazione: riferito ad un bacino rappresenta il tempo che occorre alla generica goccia di pioggia caduta nel punto idraulicamente più lontano a raggiungere la sezione di chiusura del bacino; riferito al singolo punto del bacino rappresenta il tempo che la generica goccia di pioggia caduta in quel punto impiega a raggiungere la sezione di chiusura. Bacini fortemente antropizzati con suoli impermeabili e reti di drenaggio estese sono caratterizzati da ridotti valori del tempo di corrivazione che producono colmi elevati delle portate di piena nella stessa rete di drenaggio e nei recettori finali (torrenti, fiumi).

**19.** Scabrezza dei suoli: è una proprietà delle superfici delle condotte, data dal rapporto della rugosità della superficie e del diametro della condotta.

<sup>11</sup>. Oppure nel caso di grandi piani/progetti, la condizione per poter realizzare gli stessi è che l'area sia dotata di adeguate infrastrutture per la mobilità (nuove strade, linea tramviaria, metropolitana ecc), che dovranno essere a carico dell'Amministrazione, se non per tutto il costo sicuramente in parte.

<sup>12</sup>. Per costi di gestione si intendono tutti i costi necessari per rendere funzionante, agibile e fruibile la struttura: costi delle utenze - elettricità, raffrescamento/riscaldamento, ecc - del personale, costi per pulizia e manutenzioni ordinarie, manutenzioni straordinarie, ecc.

<sup>13</sup>. Isole di calore: Il maggior accumulo di calore è determinato da una serie di concause, in interazione tra loro, tra le quali la diffusa cementificazione, le superfici impermeabili rispetto alle aree verdi, le emissioni degli autoveicoli, degli impianti industriali e dei sistemi di riscaldamento/raffrescamento ad uso domestico.

#### Obiettivi operativi:

- 1) Che il progetto utilizzi le tecnologie più avanzate per il contenimento dei consumi energetici, mettendole in relazione con il linguaggio architettonico;
- 2) Che il progetto adotti sistemi passivi per il risparmio, tecnologie innovative per l'efficienza e fonti rinnovabili per la produzione di energia;
- 3) Che il progetto garantisca salubrità e benessere attraverso l'applicazione dei principi della bio-climatica e della bio-architettura.

#### Criteria (C), Parametri (P) e Modalità di compilazione [tra parentesi quadre]

**C34** Grado di attenzione all'uso di materiali/componenti sostenibili in tutte le fasi di vita dell'area (realizzazione, vita e rottamazione)

Oltre alle soluzioni compositive già esplorate nella qualità architettonica vanno valutati nello specifico i materiali edilizi utilizzati verificando l'uso di quelli maggiormente bio compatibili e/o riciclati non nocivi.

P77 Tipologia dei materiali utilizzati [Materiali non energivori (bassa energia incorporata); Materiali bio compatibili; Materiali innovativi basso emissivi; Materiali con contenuto di riciclato; Scarti di cantiere; Riciclo degli scarti urbani e industriali]

#### C35 Uso di tecnologie/sistemi con finalità di risparmio energetico

Si verifica la capacità di usare tutte le soluzioni tecnologiche e impiantistiche utili a raggiungere obiettivi di risparmio energetico e di comfort.

P78 Uso di tecnologie passive per il risparmio energetico [Ventilazione; Riduzione dei carichi termici: ombreggiamento, ecc; Inerzia termica: prestazione avanzata dell'involucro opaco e trasparente; Corretto orientamento delle superfici opache e trasparenti]

P79 Uso delle tecnologie attive di produzione d'energia [Solare; Biomass; Altre tecnologie]

P80 Impianti specifici per l'efficienza energetica (elettricità, riscaldamento) [Impianti elettrici efficienti; Impianti di riscaldamento/raffrescamento efficienti e dimensionati correttamente]

P81 Impianti di risparmio idrico [Riciclo e raccolta delle acque reflue e meteoriche degli edifici]

P82 Grado di attenzione al comfort [Controllo termo-igrometrico; Controllo acustico; Controllo illuminotecnico]

#### C36 Bilancio Energetico<sup>20</sup> sul 100% degli edifici

Il bilancio energetico deve essere compiuto sul 100% dell'area per valutare il contributo complessivo dato alla città. La manutenzione di tutto l'impianto urbano definito da progetto è fondamentale per raggiungere e mantenere standard prestazionali elevati.

P83 Appartamenti con certificazione (energia di esercizio)

P84 Durabilità degli edifici

P85 Esistenza di un piano di manutenzione ordinaria e straordinaria

#### Qualità Culturale

**Obiettivo generale:** Sviluppare il senso di appartenenza misurando (pesando ed esprimendo) la propria capacità di riconoscere nel progetto stesso ciò che è storicamente e culturalmente consolidato e ciò che può offrire uno sviluppo e una innovazione sociale e urbana condivisa.

#### Obiettivi operativi:

- 1) Che il progetto si ponga come strumento non solo di innovazione, ma anche come riconoscimento del patrimonio culturale dato dall'insieme delle preesistenze, in particolare valutando gli aspetti relativi alla storia sociale e ai valori testimoniali assieme a quelli estetici;
- 2) Che il progetto si relazioni con la morfologia e la configurazione della città

per garantire il senso di appartenenza e di identità dell'intera collettività.

#### Criteria (C), Parametri (P) e Modalità di compilazione [tra parentesi quadre]

**C37** Riconoscibilità formale (sostanziale) delle scelte progettuali che definiscono continuità e/o discontinuità rispetto all'evoluzione storica della città e rispetto a tutti gli "insiemi di senso" culturali, estetici e memoriali che sono racchiusi nella parola "contesto"

Tutte le trasformazioni urbane di cui ci si occupa attraverso la *Matrice della Qualità urbana* comportano la necessità di compiere scelte sul grado di conservazione e/o trasformazione di quanto conosciuto, e in tutti i casi consolidato, nell'esperienza delle comunità locali. Senza nessuna possibilità e volontà di dichiarare a priori quale sia l'orientamento più idoneo di ogni specifica situazione, si ritiene indispensabile che il progetto esprima con chiarezza la propria posizione culturale su questi punti e giustifichi le sue scelte in base ad obiettivi e priorità dichiarate. Questa chiarezza è indispensabile sia nei piani/progetto di nuovo impianto, che comunque si relazionano con una realtà preesistente e con il contesto urbano, sia per i piani/progetto di rigenerazione urbana, nei quali il tema della conservazione/sostituzioni dell'impianto urbano e/o dei singoli manufatti deve essere attentamente valutato alla luce delle esigenze di tutela del patrimonio storico-testimoniale, ma anche alla luce delle priorità del piano/progetto (per esempio demolire un edificio industriale di rilevanza testimoniale può essere l'unica soluzione razionale per risolvere problemi di connessione tra le aree ritenute strategiche o, al contrario, può essere importante mantenere manufatti poco interessanti da un punto di vista architettonico/costruttivo, ma fondamentali per la storia e l'identità dei luoghi).

P86 Giustificazione della conservazione/trasformazione dell'impianto urbanistico dell'area [Conservazione; Trasformazione]

P87 Giustificazione della conservazione/ trasformazione dell'architettura [Conservazione; Trasformazione]

#### C38 Numero e qualità degli elementi trasformati o conservati e loro giustificazione

Si ritiene interessante verificare anche quantitativamente il tipo di intervento di trasformazione attuato rispetto alla situazione di partenza dell'area in oggetto.

P88 Tipologia di intervento (%) [Restauro; Recupero; Sostituzione (Demolizione completa e ricostruzione con nuovi parametri); Nuove costruzioni su sedimi originariamente liberi]

#### C39 Modalità d'uso del patrimonio conservato

Si ritiene interessante evidenziare, ai fini di una valutazione completa dell'approccio al tema del riutilizzo efficiente del patrimonio storico-testimoniale, approfondire la conoscenza delle tipologie di funzioni che il piano/progetto intende insediare nei manufatti recuperati.

P89 Conservazione delle funzioni

P90 Nuove funzioni

#### Qualità Paesaggistica

**Obiettivo generale:** Considerare il paesaggio urbano costruito dal progetto come un valore strategico per una fruizione condivisa dell'area, della città e del suo contesto.

#### Obiettivi operativi:

- 1) Che il progetto raggiunga una ponderata sintesi tra la morfologia del territorio, il patrimonio presente e le soluzioni progettuali al fine di caratterizzare nel contempo le parti e il "tutto" del paesaggio;

<sup>20</sup>. Bilancio energetico: è un indicatore per analizzare la domanda e l'offerta di energia di un quartiere. Il bilancio energetico è solitamente espresso mediante un'unità di misura fisica. Può essere espresso in base alla misura dell'energia: calore (kcal), elettricità (kWh) ed energia (J).

2) Che il progetto contribuisca alla riappropriazione, riqualificazione, valorizzazione e restauro del paesaggio.

**Criteria (C), Parameters (P) and Mode of compilation** [in square parentheses]

**C40** Overall perception of the landscape

Excluding purely conservative interventions, every project of transformation and/or urban regeneration entails a more or less profound modification of the landscape. The construction of the new landscape is a fundamental element for evaluating the overall quality of the intervention. For the evaluation of the results obtained, it is useful to analyze the consideration given for the symbolic references of the territory (*landmarks*<sup>21</sup>) from three complementary points of view: internal references to the area (chimneys, walls, towers, trees, etc.); external references (bell towers, palaces, natural elements, etc.); and new references determined by the project.

It is also useful to provide a more free description of the setting and the intentions of the landscape project.

It is also possible to consider the elements of perception not only visible, but also linked to the experiential relationship with the landscape (colors, odors, lights, paths, etc.).

P91 Consideration of landmarks existing in the area [Natural; Historical/archaeological; Architectural]

P92 Consideration of external landmarks [Natural; Historical/archaeological; Architectural]

P93 Construction/valorization of new landmarks [Natural; Historical/archaeological; Architectural]

P94 Consideration of experiential factors of the landscape favored by the project

**C41** Accessibility and visual enjoyment of the landscape.

In a design attentive to the effects of landscape, it is possible to consider also the opportunity to “manipulate” the perception of the elements considered “negative” (obscure them) and “positive” (valorize them).

P95 Coverage/obscuring of inappropriate elements

P96 Integration of the landscape (visible elements, etc.)

<sup>21</sup>. *Landmarks*: sono punti di riferimento fisici (edifici, monumenti, piazze) che determinano la struttura percettiva di un quartiere svolgendo un'importante funzione di orientamento. Oltre questa funzione, essi costituiscono un simbolo dell'identità storico-culturale della popolazione di un quartiere.