

COMUNE DI CERVIA

Settore Urbanistica e Politiche Ambientali
Servizio Urbanistica

PIANO DELLA "CITTA' DELLE COLONIE"

TAVOLA

OGGETTO

1

RELAZIONE

APPROVAZIONE

Progettisti

Arch. Michele Casadei (Coordinatore)
Arch. Stefano Bottari

Servizio Urbanistica

Geom. Gianluca Magnani
Arch. Cristina Farnedi
Geom. Elena Taffagli
Nadia Nicolini

Anno 2008

L'Assessore All'Urbanistica
Nevio Salimbeni

Il Sindaco
Roberto Zoffoli

Il Segretario Generale
Margherita Campidelli

RELAZIONE

PREMESSA

Il presente Piano Unitario, denominato "Piano della Città delle Colonie", riguarda alcune aree del territorio già perimetrato prima dal Piano Territoriale Paesistico Regionale e poi dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, in cui vi è una significativa presenza di colonie, edifici cioè utilizzati come sedi di vacanza per un tipo di soggiorno molto popolare nei decenni scorsi, ma che tende ormai ad essere sostituito da altre forme di turismo, tanto che molti di questi edifici risultano da tempo non utilizzati.

Il presente piano costituisce un approfondimento del PRG e va sostanzialmente a definire in maniera più dettagliata le modalità attuative delle aree in oggetto e formalmente si configura come un Piano di Settore del PRG, e ne costituisce parte integrante.

LE AREE DELLA CITTA' DELLE COLONIE

Nel territorio cervese vi sono tre aree in cui sono concentrate le colonie di vacanza ed in particolare esse sono localizzate a Tagliata, a Pinarella e a Milano Marittima.

La più significativa per estensione e per concentrazione si trova a Tagliata e ricopre un'area di circa 107.000 mq..

Sono presenti circa 34 colonie per una volumetria complessiva di circa 255.000 mc..

L'area è posta in una zona di pregio, essendo situata fra la pineta che fronteggia l'arenile e le aree poste a valle e a monte di Viale Abruzzi, mentre a nord e a sud i confini sono indicativamente compresi fra via Lazio e via Puglie.

Il numero di colonie di Pinarella invece è più ridotto in quanto copre un'area di circa 31.000 mq. e vi sono circa 13 colonie per una volumetria totale di circa 73.000 mc..

L'area è compresa fra via Etna, la pineta frontistante viale Italia, via Lucania e viale Titano e sebbene di minori dimensioni rispetto a quella di Tagliata, non le è da meno per ciò che concerne il pregio della localizzazione.

Le colonie di Milano Marittima, infine, sono 7 e si estendono su una superficie di circa 27.300 mq. per un volume complessivo di circa 42.000 mc..

E' da segnalare che le due colonie "Varese" e "Monopoli di Stato", di valore storico-testimoniale e per questo sottoposte a vincolo specifico dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Ambientali, non rientrano all'interno del presente piano, in quanto per esse

è prevista una specifica normativa che ne tutela i caratteri architettonici, così come, per gli stessi motivi, non rientra all'interno del Piano della Città delle Colonie, il "Centro Climatico Marino" situato nel centro di Milano Marittima.

Gli edifici oggetto del presente piano presenti a Milano Marittima sono posti nella parte nord del territorio e fronteggiano viale Matteotti.

Ad esclusione della sola colonia della Banca Popolare di Bergamo, che è posta a valle di viale Matteotti, le altre sono comprese nella fascia di territorio posto fra viale Matteotti e la pineta.

Le colonie oggetto del presente piano non sono sottoposte a vincoli di carattere storico e culturale, tanto che per esse i piani sovraordinati già citati (P.T.P.R. e P.T.C.P.) consentono (ed anzi incentivano) la demolizione e ricostruzione con accorpamento, al fine di razionalizzare i volumi e perseguire una migliore distribuzione dell'assetto territoriale e del tessuto urbano.

IL PIANO

Il piano è stato impostato sulla base di una preventiva analisi dello stato di fatto su appositi elaborati catastali e sono stati riportati gli edifici che rientrano all'interno del piano con le relative aree di pertinenza.

A seguito dell'analisi, e in funzione delle caratteristiche degli edifici, alle aree è stata assegnata una specifica zonizzazione le cui modalità di intervento sono state stabilite nella normativa del presente Piano.

Le zone sono quattro.

La zona 1, la più estesa riguarda le aree poste a Tagliata e Pinarella e corrisponde alla parte di "Città delle Colonie" il cui tessuto risulta essere più omogeneo e in cui è necessaria una progettazione unitaria degli interventi.

La zona 2 corrisponde alla parte di "città delle colonie" la cui destinazione consolidata non è quella tipica della colonia di vacanza, ma che è posta comunque all'interno del tessuto urbanistico dell'area assumendo la funzione di continuità fisica.

La zona 3 corrisponde agli ambiti il cui tessuto edilizio è stato ritenuto rilevante dal punto di vista architettonico e per essi sono consentiti interventi di recupero dell'esistente.

La zona 4 riguarda le aree poste a Milano marittima in cui vi è una maggiore discontinuità delle aree sebbene la localizzazione lineare lungo viale Matteotti renda di fatto abbastanza semplice intervenire sul tessuto esistente.

Le zone 2 e 3 riguardano di fatto un numero esiguo di edifici e per esse è stato previsto l'intervento diretto, seppur a specifiche condizioni poste dalle norme di piano, tenuto conto che gli interventi su questi lotti non compromettono di fatto l'organicità dell'attuazione generale e non risulta indispensabile una verifica ulteriore.

Per quanto concerne le aree di cui alle zone 1 e 4 invece, che riguardano la parte sostanziale del piano della Città delle Colonie, l'attuazione è stata subordinata alla presentazione di piani particolareggiati preventivi, da approvarsi con le modalità proprie dei piani particolareggiati da parte del Consiglio Comunale.

Le zone sono state suddivise in comparti funzionali e ad ognuno di essi deve corrispondere un piano attuativo.

I comparti sono stati approntati con riferimento agli elementi posti alla base del progetto di piano e pertanto ogni comparto è costituito con una parte a valle, dove dovranno essere realizzati gli edifici (quelli ricettivi più a mare e quelli residenziali e commerciali in posizione più arretrata) ed una più a monte in cui realizzare i parcheggi e le attività non ricettive. Inoltre, le aree che il piano prevede in cessione all'uso pubblico, sono state localizzate in modo che ad ogni comparto corrisponda il 25% della superficie esistente da destinare a tale uso, in modo che ogni comparto risulti funzionalmente attuabile in maniera autonoma.

E' stato predisposto uno specifico elaborato in cui viene definito il progetto di intervento, sulla base del quale devono essere approntati i piani attuativi per ogni comparto.

Sostanzialmente il Piano della Città delle Colonie prevede una attuazione per stralci funzionali così da agevolare la sua attuazione.

Il progetto generale dell'area è stato pensato con riferimenti ad alcuni concetti guida.

Si è voluto in primo luogo far sì che l'area assumesse una connotazione urbana e avesse una sua specificità ed identità.

La superficie disponibile per usi pubblici pertanto è stata destinata a creare marciapiedi e piste ciclabili di dimensioni adeguate ad una zona turistica di pregio.

I parcheggi sono stati localizzati nella zona più a monte al fine di mantenere le aree di maggior pregio il più possibile sgombre da auto e creando idonei percorsi ciclo-pedonali nel senso monte-mare, dai parcheggi alla zona dell'arenile.

Sono stati creati parcheggi lungo le strade secondarie, là dove era possibile, al fine di reperire aree di sosta (e/o di fermata).

Su viale Abruzzi, oltre ad essere stati previsti ampi marciapiedi (4,00 m.), sono state create due ampie rotonde, al fine di assegnare una riconoscibilità ai luoghi e caratterizzarli dal punto di vista urbano.

La più grande delle due rotonde (quella posta più a sud), in considerazione delle sue ampie dimensioni (quasi 60 metri di diametro), ha inoltre la funzione di piazza ed è stata localizzata in quel punto per valorizzare la prospettiva di grande pregio che riveste via Salentino in direzione verso mare.

Questi particolari elementi potrebbero caratterizzare questo punto come un ideale centro dell'area, dato atto che nell'ipotesi di eventuali interruzioni del traffico veicolare, questa piazza (e via Salentino) potrebbe ospitare anche manifestazioni o altro in occasione della stagione turistica.

Questo punto si ritiene inoltre possa essere particolarmente idoneo ad ospitare attività commerciali in genere, in modo da rendere più viva la zona in generale.

Sul lato monte di viale Italia è stato localizzato un marciapiede di 5,00 m. mentre sul lato mare è previsto un percorso pedonale e ciclabile di complessivi 4,70 metri di larghezza.

Le destinazioni d'uso dei fabbricati sono stabilite dal PRG (art. 28) e ad esso si fa riferimento per l'attuazione del presente Piano, con le integrazioni apportate dal presente Piano Unitario.

Sostanzialmente il PRG consente di realizzare non meno del 70% del volume ad uso ricettivo, mentre il restante 30% può essere utilizzato per usi residenziali, commerciali, ristorazione, ecc..

Con il presente piano tuttavia si stabilisce che gli usi ricettivi devono prioritariamente essere localizzati nella parte più prossima alla costa, mentre le destinazioni residenziali nella parte più a monte, così come le attività commerciali e ristorative devono attestarsi prioritariamente su viale Abruzzi o nelle strade adiacenti mentre dovranno essere evitate su viale Italia e nelle aree adiacenti.

Il 100% della volumetria può essere realizzata previa demolizione e ricostruzione con accorpamento di volumi solo nel caso vi sia un'attuazione completa del comparto. Diversamente vi sarà una minore utilizzazione del volume e comunque le soluzioni dovranno garantire un'attuazione organica dell'area.

In linea con quanto stabilito dal PTCP, il piano incentiva l'accorpamento dei volumi al fine di ottenere una minore parcellizzazione delle aree oltre a perseguire la creazione di attività ricettive di dimensioni significative per essere economicamente vantaggiose, mentre va da sé che non è prevedibile l'accorpamento di attività tra loro non compatibili, come la residenza con le attività ricettive.

I piani e i progetti dovranno quindi fare riferimento alla filosofia di fondo su cui è impostato il presente piano e cioè di tendere ad una più ampia possibile attuazione accorpendo il più possibile i volumi recuperati ad uso ricettivo, mentre per quanto riguarda la residenza

(posta a monte) non è da perseguire la realizzazione di grandi condomini, ma va data preferenza a edifici plurifamiliari di dimensioni consone alla tipologia consolidata nel territorio e adeguate per una zona turistica.

NOTE RELATIVE AGLI STANDARDS PUBBLICI

L'art. 28 del PRG prevede la cessione del 25% della superficie territoriale di intervento ad uso pubblico per standards. In considerazione delle caratteristiche dell'area e tenuto conto della pressoché totale mancanza di tutti gli elementi che caratterizzano una zona urbana di qualità, si è valutato di non limitarsi alla realizzazione di parcheggi e verde, ma è stata prevista anche la realizzazione di opere quali percorsi pedonali e ciclabili, marciapiedi, ampie rotonde alberate, larghi, ecc., nell'ambito delle aree da cedere, al fine di ottenere un'area di qualità.

La quantità di aree prevista a parcheggi e verde è complessivamente quantificabile in circa 22.500 mq. (di cui circa 21.000 a parcheggi) e corrisponde a circa il 60% delle aree cedute. Tale quantità risulta comunque superiore ai 9.400 mq. (equivalente a 3 mq./abitante) che la legge regionale pone come minimo inderogabile per le aree da sottoporre a ristrutturazione urbanistica con interventi di demolizione e ricostruzione.

NOTA CONCLUSIVA

L'impostazione del presente piano della Città delle Colonie muove nel senso della ricerca di coniugare progettualità e attuazione, di trovare il difficile equilibrio fra precisione del progetto e reale attuabilità delle scelte in esso contenute.

L'approccio al piano sarebbe potuto essere di tre tipi. Il primo poteva ricercare una soluzione che massimizzasse la precisione del disegno urbanistico, che avesse come scopo precipuo un progetto di piano in cui fosse definito con grande precisione il disegno generale compresa la localizzazione di tutti i nuovi fabbricati del comparto, vincolandone naturalmente l'attuazione ad un momento unitario e con il concorso unanime di tutti i proprietari.

In considerazione della grande parcellizzazione delle proprietà e del fatto che si tratta di edifici esistenti (alcuni dei quali ancora in utilizzo), vi era la presumibile certezza che questo tipo di progetto si rivelasse d'effetto visivo ma quasi certamente sarebbe rimasto solo un esercizio.

Di converso si poteva optare per massimizzare la capacità di attuazione del piano, lasciando ad ogni proprietario la possibilità di intervenire singolarmente.

Tale ipotesi tuttavia avrebbe penalizzato completamente la riqualificazione dell'area in termini di realizzazione delle parti pubbliche, le quali non avrebbero cioè potuto fare

riferimento ad un impianto definito, ma ogni proprietario avrebbe ceduto la piccola porzione di aree di propria competenza senza di fatto riqualificare veramente l'area.

La creazione di comparti di intervento, la definizione di un progetto urbanistico di riferimento e l'attuazione attraverso piani attuativi preventivi consente di perseguire la giusta flessibilità che agevola l'attuazione del piano ma nel contempo contiene gli strumenti per raggiungere la necessaria qualità.

Vengono di seguito allegate le tabelle relative alla verifica degli standards urbanistici. La versione approvata riporta anche le variazioni apportate al PRG con l'approvazione della variante urbanistica n° 23 recentemente approvata.