



FT_01

TAVOLA:

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

LE VIE DELL'OSPITALITA' Rigenerare i luoghi della comunità FRATTA TERME – Piazza Colitto

COMUNE_BERTINORO

INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA DI PIAZZA COLITTO
IN LOCALITA' FRATTA TERME

OGGETTO DELLA TAVOLA:

SCALA:

RELAZIONE GENERALE

Note:

Data Progetto:

Agosto 2018

PROGETTISTI:

Arch Tecla Mambelli
Tel. 0543 469261

RUP:

Arch. Tecla Mambelli

VERIFICA:

DATA:

VALIDAZIONE:

RIFERIMENTO PRATICA:

SI DICHIARA CHE LO STATO DI FATTO È LEGGITTIMO IN TERMINI EDILIZI ED URBANISTICI RISPETTO AI REGOLAMENTI ALLE NORMATIVE COMUNALI E ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGI VIGENTI IN MATERIA



‘Non esiste nulla di isolato, ma tutto è parte di una universale armonia. Tutte le cose si compenetrano l’una nell’altra e l’un l’altra patiscono, e l’un l’altra si trasformano. E non è possibile comprenderne una, se non tra le altre.’

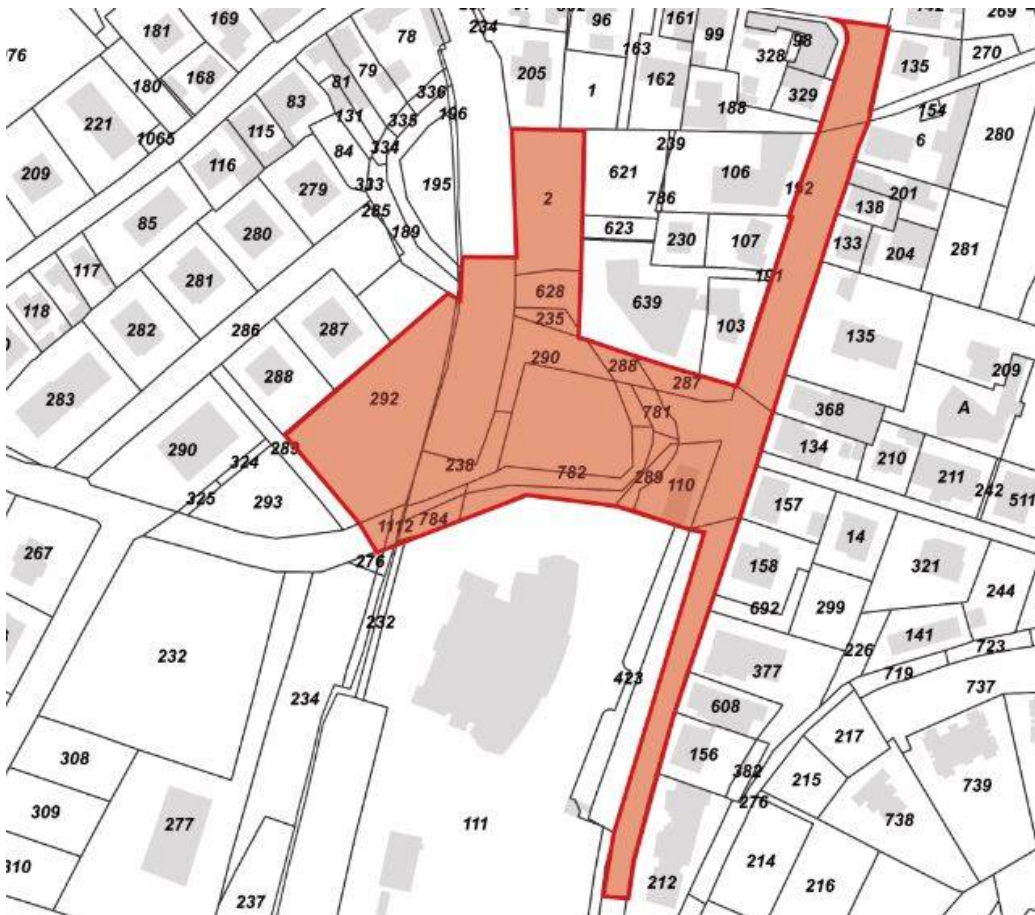
Dimitris Pikionis, Topografia estetica

- **Premessa**

L’intervento in oggetto rientra in un programma più vasto di rigenerazione urbana di diverse aree del comune di Bertinoro che l’amministrazione intende riqualificare in quanto necessitano fortemente di una nuova idea urbana, architettonica e sociale.

Per quanto riguarda l’area della frazione di Fratta Terme, l’amministrazione ha inoltre messo in atto processi di partecipazione ed un concorso di idee per selezionare la migliore delle proposte possibili per la rigenerazione delle aree che necessitavano di un intervento ed in particolare per Piazza Colitto e Via Loreta.



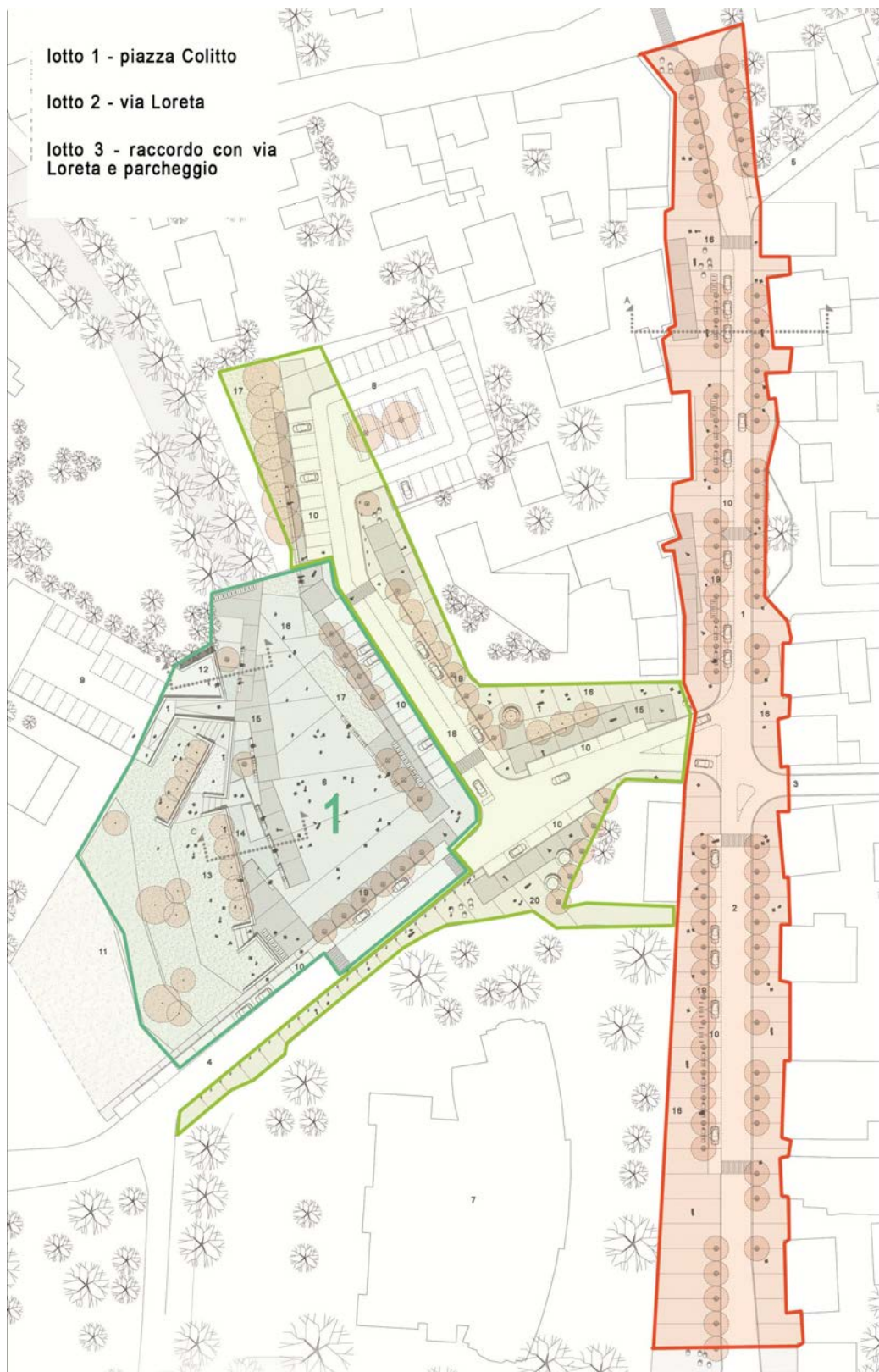


Da questo concorso sono scaturite diverse idee interessanti ed un progetto vincitore dal quale deriva il presente studio di fattibilità tecnico economico.

Il progetto vincitore è stato successivamente sviluppato dai tecnici dell'amministrazione comunale, pur mantenendo inalterato l'assetto generale e l'impostazione dei progettisti vincitori, per definirne una suddivisione in lotti funzionali e risolvere alcune piccole situazioni che necessitavano di uno sviluppo per legare maggiormente il progetto al luogo ed alle esigenze dei cittadini.

Come primo step si è deciso di dividere il progetto in tre lotti funzionali come da schema di seguito illustrato:

- Lotto 1 – piazza Colitto
- Lotto 2 – via Loreta
- Lotto 3 – raccordo con via Loreta e parcheggio



Il presente studio di fattibilità tecnico economico riguarda quindi l'area del lotto 1 – Piazza Colitto.

La superficie del lotto di intervento è di 5.200mq e comprende una parte attualmente adibita a parcheggio pubblico asfaltato e una parte a parco con pendenza del terreno verso il parcheggio.

- **Descrizione del contesto;**

La frazione, importante centro termale, presenta diversi edifici del primo novecento, dislocati lungo il viale principale del paese, che hanno contribuito a costruire l'idea delle città termali sorte in quegli anni ed a inserire Fratta nella Rotta Culturale ATRIUM Architecture of Totalitarian Regimes in Urban Managements [<http://www.atriumroute.eu/heritage/sites/bertinoro-and-fratta-terme>] e nel progetto culturale INLOCO - il museo diffuso dell'abbandono – Itinerario Totallyterrae [<http://www.spaziindecisi.it/tag/totally-terrae/>].

E' proprio la via principale Loreta poi Trò Meldola che può essere identificata come fulcro del paese, essendo qui presenti le principali attività commerciali e le emergenze storico – architettoniche (Padiglione Mercuriali, ex casa del fascio, ex Teatro Eliseo) a scapito di Piazza Colitto, da sempre adibita a parcheggio pubblico, in cui è stato recentemente terminato l'ampliamento del parcheggio di Piazza Colitto posto a margine della Piazza.

Partendo dai bisogni rilevati dagli abitanti del paese è stata condotta un'approfondita analisi del contesto fisico-sociale della località, anche grazie al contributo del tirocinio effettuato presso l'Ufficio di Piano da una studentessa della Facoltà di Architettura di Cesena, che ha portato alla definizione di una strategia ed azioni per riorganizzare in maniera più sicura e funzionale il sistema della sosta e della circolazione del centro di Fratta Terme.

Di fatto ad oggi la funzione a parcheggio che caratterizza Piazza Colitto ha finito per snaturarne il ruolo sociale, compromettendo inevitabilmente i benefici per l'intera collettività, privandola della sua originaria funzione di luogo di aggregazione, riducendola a semplice "frammento urbano" adibito appunto a parcheggio pubblico. L'obiettivo è quello di migliorare la qualità del luogo, definendo una spazialità fortemente orientata verso quella che è la vocazione naturale della località Fratta Terme come centro termale - ricettivo ed il suo simbolo distintivo: le acque (sette con diverse caratteristiche terapeutiche). L'intento del processo è quello di realizzare un sistema che metta in relazione spazi contigui ma con diverse funzioni, un sistema che colleghi il centro termale esistente alla nuova piazza, ma anche le attività economiche presenti lungo le vie principali, le emergenze storico - architettoniche e le aree residenziali adiacenti, al fine di dare un nuovo impulso non solo per i cittadini residenti, ma anche ai turisti e i soggetti economici presenti.

Infatti, relativamente alla valorizzazione, il Comune è anche particolarmente interessato al tema della pedonalità in precisi periodi dell'anno che si ritiene inscindibile per la rinascita economica di un centro turistico termale, ma anche per l'aumento della qualità della vita.

Si evidenzia che l'area oggetto di intervento a Fratta Terme risulta in parte soggetta a vincolo paesaggistico - fascia di rispetto di 150 ml dai corsi d'acqua tutelati ai sensi dell'art. 142, comma 1°, lettera c, del decreto legislativo n. 42/2004 e s.m.i. per la presenza del Rio Salso che attraversa la frazione e proprio in prossimità della Piazza risulta tombinato.

- **Le principali criticità ed esigenze;**

Con l'emergere dell'importanza del centro termale, l'amministrazione ha iniziato a rilevare alcune criticità:

- l'assenza di una centralità;
- la perdita dei caratteri identitari della località termale così come concepita negli anni '30;

- unico asse viario principale (via Loreta-via Meldola) su cui si concentra tutta la viabilità ma su cui al contempo confluiscono le principali attività commerciali e servizi (chiesa, scuole elementari), nonché il complesso formato dallo stabilimento delle Terme e dal parco secolare ed i mezzi pesanti per la presenza di aziende agricole nei limitrofi territori agricoli;
- carenza di spazi ad alta pedonalità, specie in corrispondenza dei periodi ad alto afflusso turistico;
- presenza di spazi privati sfitti lungo il viale principale;
- presenza di contenitori di valore storico - architettonico inutilizzati (Ex Teatro Eliseo);
- scarsa sicurezza stradale per l'utenza debole;
- mancanza percettiva del centro cittadino.

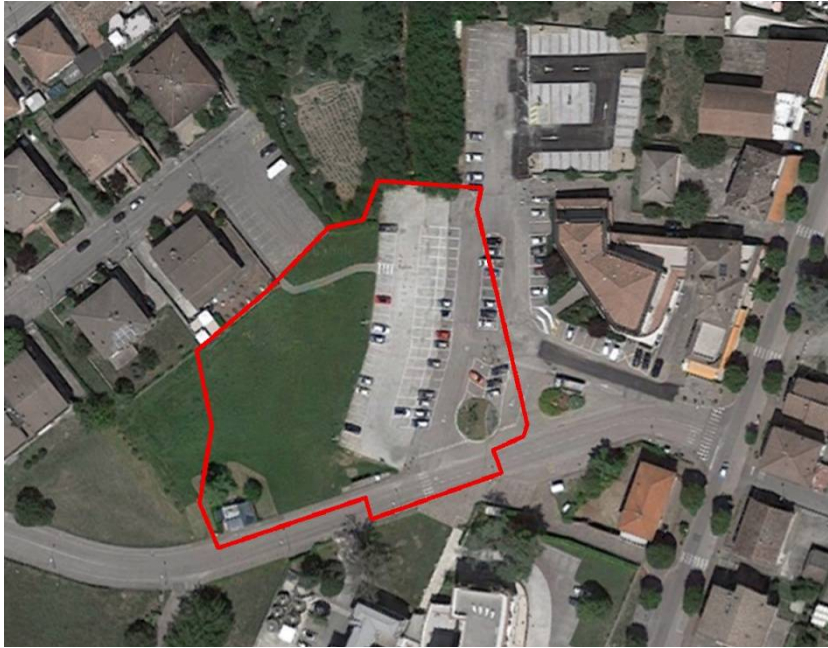
Dalle criticità sopra menzionate discende l'obiettivo di valorizzazione avente quale leva la connotazione di centro turistico termale al fine di aumentarne l'attrattività, attraverso le seguenti linee di azione:

- ridefinizione del sistema della mobilità all'interno del centro abitato con individuazione di percorsi alternativi per i mezzi pesanti e il miglioramento della sicurezza dell'utenza debole;
- pavimentazione e ridefinizione degli spazi pubblici di un tratto di via Loreta (dall'ingresso del Padiglione Mercuriali all'innesto con via Meldola) e di Piazza Colitto con la progettazione dell'arredo urbano e dei dehors a beneficio delle attività economiche presenti con un nuovo disegno urbano capace di garantire una rinnovata attrattività funzionale e percettiva ai luoghi storici e alle connessioni relazionali tra questi e gli spazi pubblici;
- valorizzazione del patrimonio storico architettonico presente (ex Teatro Eliseo, casa del Fascio, ecc..) e degli spazi privati sfitti anche mediante forme di gestione condivisa e incentivazione degli usi temporanei;
- definizione e promozione di iniziative ed eventi culturali ricreativi capaci di porre le premesse per una nuova socialità, incrementando al contempo la sicurezza urbana.

Dai bisogni dei cittadini e da un primo confronto con gli enti preposti sono emerse le seguenti prescrizioni:

- ri - progettazione del viale dal punto di vista della sicurezza dell'utente debole, della qualità dell'arredo urbano, architettonica, ambientale e sociale;
 - progettazione di Piazza Colitto che preveda la possibilità di pedonalizzare in occasioni temporanee via G. Deledda, ripensando adeguatamente la circolazione di mezzi privati e pubblici. Lo stesso vale per il viale principale;
 - mantenere in Piazza Colitto un'area a ridosso del Rio Salso occupata temporaneamente dalle strutture della Pro Loco in occasione di manifestazioni;
 - mantenere in linea di massima lo stesso numero di posti auto verificando soluzioni alternative di organizzazione della sosta, anche fuori dall'area oggetto di intervento.
- **Descrizione dell'area di progetto oggetto del presente studio di fattibilità.**

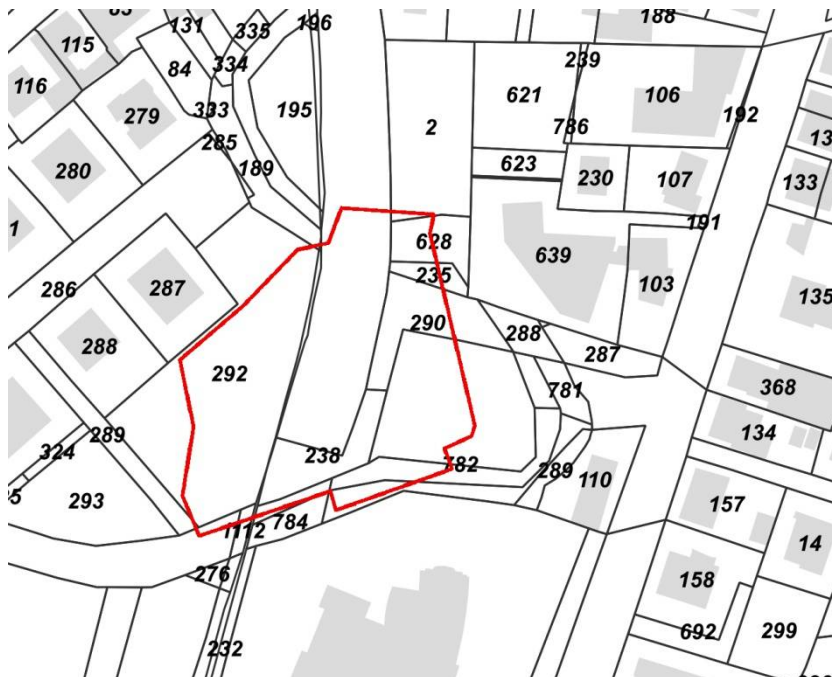
Il primo lotto di intervento (lotto1 – Piazza Colitto) riguarda la sistemazione della piazza, attualmente adibita a parcheggio e della limitrofa area verde, ad oggi poco utilizzata e non attrezzata.



In particolare si prevede di lasciare inalterata la parte di parcheggio ad Est, in corrispondenza delle abitazioni ed attività commerciali esistenti, così come la nuova area di sosta a Nord. Allo stesso modo si mantengono le sistemazioni esistenti dei marciapiedi ed aree pedonali a Sud in corrispondenza dell'accesso alle terme, ma si ricollega tale ambito con la nuova pavimentazione in pietra derivante dal riassetto architettonico di Piazza Colitto.

In via Grazia Deledda, sul lato Ovest, si mantiene la viabilità carrabile, ma si provvede ad una sistemazione del marciapiede sul lato Nord con l'inserimento di alcuni posti auto paralleli alla carreggiata stradale.

Il cuore del progetto riguarda l'area di parcheggio di fronte all'accesso alle terme, che verrà trasformato in una piazza attrezzata con sedute, arredo urbano, giochi d'acqua, aree verdi e un sistema di risalita e percorsi pedonali verso l'area verde ad Ovest.



- **La scelta delle alternative**

Il progetto che si è deciso di sviluppare all'interno del presente studio di fattibilità, nasce da una attenta valutazione di 13 soluzioni differenti scaturite dal concorso di idee organizzato dall'amministrazione comunale.

Le prime due proposte premiate, in particolare, consideravano un approccio simile per quanto riguarda l'organizzazione dei parcheggi, la concentrazione in un'area appositamente identificata per la piazza pubblica pedonale ed un rapporto di riqualificazione e sinergia con l'area verde ad Ovest.

Il progetto selezionato rappresenta quello che meglio risolveva le diverse problematiche sotto il profilo localizzativo, funzionale ed economico, nonché di inserimento ambientale, alle presistenze storiche e paesaggistiche ed alla situazione complessiva della zona.

- **Il progetto**

“la caratteristica comune degli spazi che possono ospitare più di un'azione possibile è la versatilità.

uno spazio di questo tipo è in grado di adattarsi immediatamente a desideri e decisioni dell'uomo molto diversi tra loro, assicurandosi che sia lasciata a ognuno autonomia sufficiente per agire nello spazio, trasformando le scelte in atti di improvvisazione. La fonte architettonica di tale margine decisionale è la polivalenza, che permette diverse opzioni piacevoli nello stesso volume (...).

L'incertezza che nasce dalla polivalenza è in sé stessa una caratteristica positiva, perché incoraggia interpretazioni diverse. Poiché l'ambiguità libera i volumi da ogni controllo prestabilito, gli individui ottengono la libertà di azione necessaria per optare tra varie prospettive e navigare liberamente nello spazio, acquisendo il potere di scegliere e assumere il controllo nel loro immediato futuro”.

Henry Plummer

Piazza Colitto appare come un vasto vaso informe che si è sviluppato come grande parcheggio a cielo aperto. Lo spazio pubblico della socialità è praticamente inesistente e completamente invaso dalle automobili e dall'asfalto. Il progetto consiste nel creare un'unica area a “pedonalità privilegiata” che crei un forte elemento di collegamento fra le emergenze esistenti e che permetta una migliore fruizione degli spazi pubblici da parte dei pedoni e la prevalenza di una mobilità dolce. L'obiettivo principale è la realizzazione di una città a misura d'uomo, nella quale la vita diventi più stimolante e creativa e che permetta di svolgere un deciso ruolo di sviluppo, sostegno e rilancio delle attività economiche presenti nel centro di Fratta Terme.

Liberando il piano orizzontale dalle auto e regolamentando i flussi veicolari in modo preciso ed efficace lo spazio può diventare la scena di una trasformazione radicale della vita urbana. La società infatti ha bisogno di modelli di traffico più bilanciati che prevedano più spazio per le persone, per la vita urbana, per le biciclette ed i pedoni.

Il progetto propone una strategia di intervento basata su un numero limitato di azioni:

- **RIDURRE** il traffico veicolare
- **RINFORZARE** la vocazione pedonale
- **ESPANDERE** il piano urbano
- **AMPLIARE** la vocazione naturale

L'assenza di carattere rende uno spazio difficile da comprendere ed usare. Piazza Colitto è, oggi, un luogo inesperto dominato dalla presenza del

parcheggio. La parziale eliminazione dei parcheggi dalla piazza restituisce alla città uno spazio dalle dimensioni generose ed in grado di tornare ad essere il nucleo rappresentativo del paese. Liberato lo spazio, il progetto si è concentrato sull'individuazione di una strategia capace di trasformare questo vuoto informe in un sistema strutturato ed efficiente. La complessità di questo spazio è sicuramente amplificata dall'indeterminatezza dei suoi margini che non riescono a contenerlo.

Si è proceduto attraverso l'individuazione di una serie di azioni estremamente precise:

- Nuovo disegno dei margini con particolare attenzione a quello verso la collina
- regolarizzazione delle zone di parcheggio e degli assi di collegamento

Il margine ovest rappresenta un elemento chiave per lo sviluppo del progetto. Questo confine è stato opportunamente modellato realizzando un sistema di terrazze che gestiscono il dislivello tra la piazza e la collina. Bassi muri in calcestruzzo lavato e bocciardato mediano il passaggio tra lo spazio verde e il piano pavimentale. Il calcestruzzo trattato con gel a base acida (tipo Betogel K) si trasforma in una superficie pregiata, del tutto simile alla pietra naturale e allo stesso tempo molto resistente e di facile manutenzione. Il passaggio da un livello all'altro si trasforma in una esperienza. I vari elementi incoraggiano diversi tipi di interazione. Cinque terrazze rialzate frammentano lo spazio creando una serie di micropiazze in cui poter passeggiare o semplicemente sostare per un incontro o per leggere un libro all'ombra degli alberi. Il carattere più intimo, la forte presenza del verde e i margini ben definiti ne amplificano il carattere di contrappunto rispetto a Piazza Colitto. Delle zone caratterizzate dalla presenza di tre differenti getti d'acqua contribuiscono a intensificare l'esperienza spaziale e rimanda alla presenza del torrente che scorre proprio sotto la piazza ed all'esperienza delle acque termali del vicino stabilimento storico. Una nuova rampa pedonale collega il parcheggio di Via Ludovico Ariosto con la piazza, mentre un sistema di scale mette in connessione quest'ultima con le terrazze superiori. La giacitura irregolare delle terrazze è ulteriormente amplificata dal disegno pavimentale della piazza. Il disegno delle nuove pavimentazioni si basa su un principio unico che viene continuamente ripetuto. Una volta ridefiniti i suoi margini, lo spazio è stato "misurato" introducendo una scansione orizzontale costante ed estesa a tutto il sistema. In questo modo gli spazi, i percorsi, i disegni pavimentali trovano una regola minima e riconoscibile da seguire durante tutta l'estensione dell'intervento. Tutta la piazza può quindi essere lasciata libera e pronta ad accogliere qualsiasi tipo di manifestazione (mercato, eventi, fiere, ...). La sua conformazione permette di accogliere il pubblico durante lo svolgimento di spettacoli e concerti. La graniglia di calcestruzzo è stata scelta come materiale unificante per le parti pedonali sulle quali si combina con inserti lapidei e griglie in ghisa. La graniglia verrà realizzata inserendo all'interno della miscela ciottoli di granito di pezzature diverse. Il rimando è ai pavimenti in acciottolato caratteristici di molti centri storici del centro/nord Italia.

L'unica eccezione nel trattamento delle pavimentazioni in calcestruzzo è rappresentata dal vasto spazio aperto centrale della piazza che si collega con l'ingresso alle terme, attraversando l'asse stradale di Via Deledda. Quest'ultimo è stato pensato in cubetti di porfido posti secondo un preciso disegno con inclinazione differente degli stessi suddivisa per aree omogenee, per nobilitare l'anima centrale della piazza e la connessione visiva e pedonale con lo stabilimento termale.

Il nuovo parcheggio che si trova nella zona nord dell'area verrà mantenuto, così come le altre aree di sosta limitrofe e perimetrale alle attività presenti ad Est. Lungo la via di accesso sono stati ricavati 13 nuovi posti auto. Ulteriori 3 posti saranno posizionati lungo Via Grazia Deledda.

