



Comune di Cecina

Villaggio Scolastico

MASTERPLAN

PROGETTO GUIDA - DOSSIER



dicembre 2016

Gruppo di lavoro

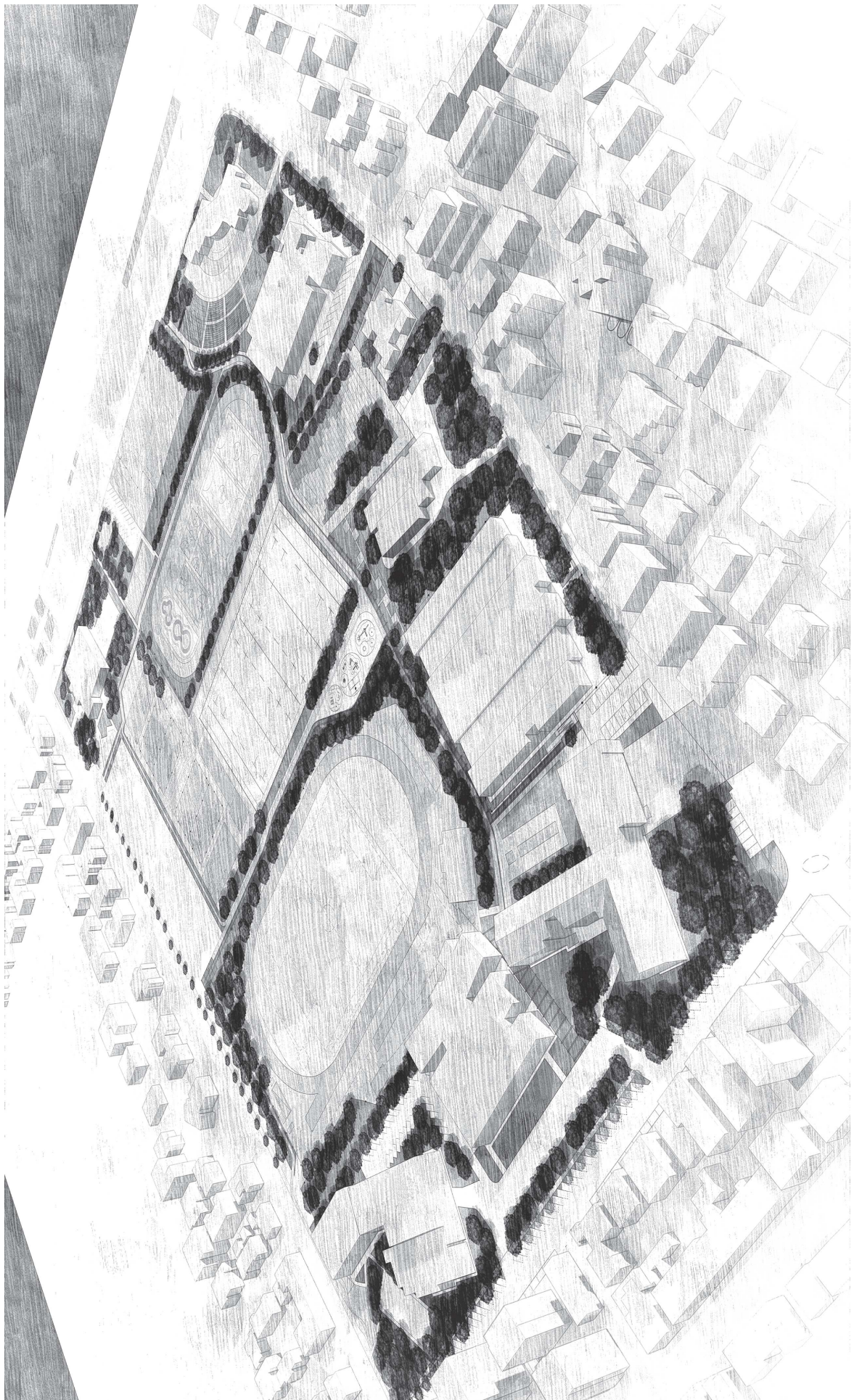


info@epsus.it
Via Arnolfo, 37 - 50121 Firenze
tel + 39 055.674347-666341
fax + 39 055.6235252

EPSUS è il marchio commerciale che connota l'esperienza della MUSA SRL, società di ingegneria attiva nel settore del governo del territorio, del project management e della progettazione architettonica. La società si avvale, da anni, anche degli apporti di soggetti impegnati su aspetti specialistici nell'ambito soprattutto dei processi di trasformazione urbana.

Fin dalla sua nascita EPSUS ha posto grande attenzione agli interventi di rigenerazione nelle città (attraverso la predisposizione di programmi integrati di intervento) e al tema del Social housing (dalla scala del piano fino alla progettazione architettonica). Accanto a un'operatività professionale per committenti pubblici e privati, i responsabili della società, Franco Landini e Luigi Pingitore, hanno sviluppato momenti di riflessione e di scambio tramite la partecipazione a convegni e simili, un'importante attività pubblicistica e ruoli apprezzabili afferenti il dibattito culturale e scientifico intorno al campo d'azione della società.

Luigi Pingitore	coordinamento progettuale, progetto di configurazione spaziale e funzionale, sperimentazioni smart
Franco Landini	coordinamento col gruppo di lavoro dell'A.C. per le opere PIU, sperimentazione accessibilità e inclusione sociale
Sara Marchetti	campionatura e analisi dell'esistente, sperimentazione Protocollo ITACA a scala urbana, costi sommari di spesa
Giorgia Landini	censimento del verde esistente, soluzioni progettuali delle nuove sistemazioni a verde
Andrea Puri	restituzione e sviluppo grafico-progettuale del Masterplan Villaggio scolastico
Beniamino Tartaglia	rilievo strumentale e restituzione (in formato CAD/SHP) dell'area e, in particolare, di: rete fognaria, tracciati delle linee elettriche, illuminazione pubblica e masse vegetali; impianti sportivi
Alessandra Grasso	collaborazione al rilievo strumentale e restituzione (in formato CAD/SHP) dell'area
Leonardo Rignanese	contributi specialistici di Urban design



Indice

Relazione introduttiva	7
Inquadramento territoriale e urbanistico	
note di presentazione alle illustrazioni.....	10
relazione di inquadramento urbanistico.....	11
estratto regolamento urbanistico.....	12
progetto di fruizione lenta del paesaggio regionale	13
progetto di fruizione lenta del paesaggio della Val di Cecina	14
schema strategico.....	15
PIU - programma proposto per il finanziamento	16
PEBA - piano per l'eliminazione delle barriere architettoniche	17
Individuazione catastale e stato dei luoghi	
relazione individuazione catastale e dello stato dei luoghi.....	21
individuazione catastale	22
stato dei luoghi	23
Criteri e strategie progettuali	
relazione illustrativa di progetto.....	32
Il Masterplan	
stato di fatto.....	36
stato di progetto.....	37
le funzioni	38
planimetria.....	39
viste prospettiche Piazza del teatro	40
viste prospettiche Piazza del treno	42
sezioni	44
Aspetti specialistici	
sistema del verde	48
relazione sugli aspetti ambientali.....	49
illuminazione spazi pubblici.....	50

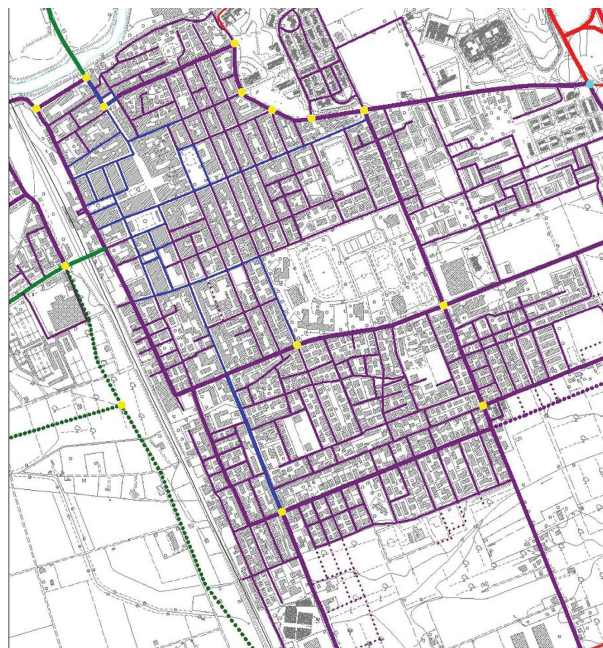
INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

Relazione di inquadramento Urbanistico

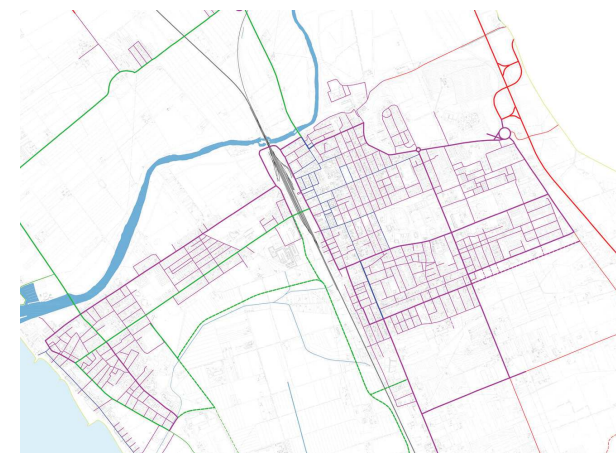
L'art. 21 del Regolamento Urbanistico (approvato con Del.C.C. CC n. 16 del 27.03.2014 la cui revisione è stata approvata nel marzo 2014 e modificato Del.C.C. n.51 del 11.06.2015 (variante normativa) disciplina l'area del Villaggio scolastico come segue:

Art. 21 – F3/4 a – Sub-sistema del “Villaggio scolastico” Il sottosistema comprende l’area del “Villaggio Scolastico” all’interno della quale sono collocati plessi scolastici, attività sportive, culturali, ricreative e per il tempo libero. 1.0 - Obbiettivi a) riqualificazione dei servizi scolastici e sportivi esistenti; b) incremento delle attrezzature sportive e per il tempo libero; c) riqualificazione delle aree a verde del parco urbano con interventi sulla vegetazione e sugli arredi; d) realizzazione di un’area attrezzata per attività ludiche; e) miglioramento del sistema delle connessioni pedonali e dei collegamenti tra le varie parti attraverso la razionalizzazione del sistema della viabilità e delle aree a parcheggio; f) riqualificazione della struttura teatrale; g) trasferimento della sotto-stazione Enel; h) eventuale realizzazione del nuovo Stadio Comunale e relativi servizi connessi; i) realizzazione area attrezzata per biblioteca all’aperto. 2.0 - Tipi di interventi ammessi Servizi di cui al DM.1444/68, comprensivi di eventuali attività strettamente connesse con il servizio svolto. 3.0 - Modalità di intervento Schema urbanistico/edilizio direttore.

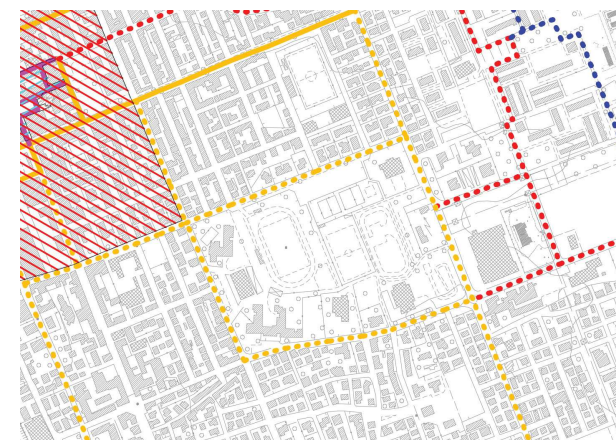
La disciplina sopra richiamata deriva dal Piano strutturale (marzo 2004) nel quale si evidenziava per il Villaggio Scolastico la carenza di servizi e soprattutto di spazi di aggregazione, non sufficientemente coperta dalla presenza delle tre strutture pubbliche (*Biblioteca comunale, Teatro comunale ed ex-Bocciodromo*), tanto che gli obiettivi del PS prevedevano la valorizzazione del sia con interventi di recupero ambientale e di riqualificazione degli spazi pubblici, che con azioni volte a qualificare ed integrare i servizi esistenti anche attraverso l'incremento delle dotazioni di standard, il miglioramento del sistema delle connessioni e dei collegamenti e la razionalizzazione del sistema della



rete stradale Cecina centro

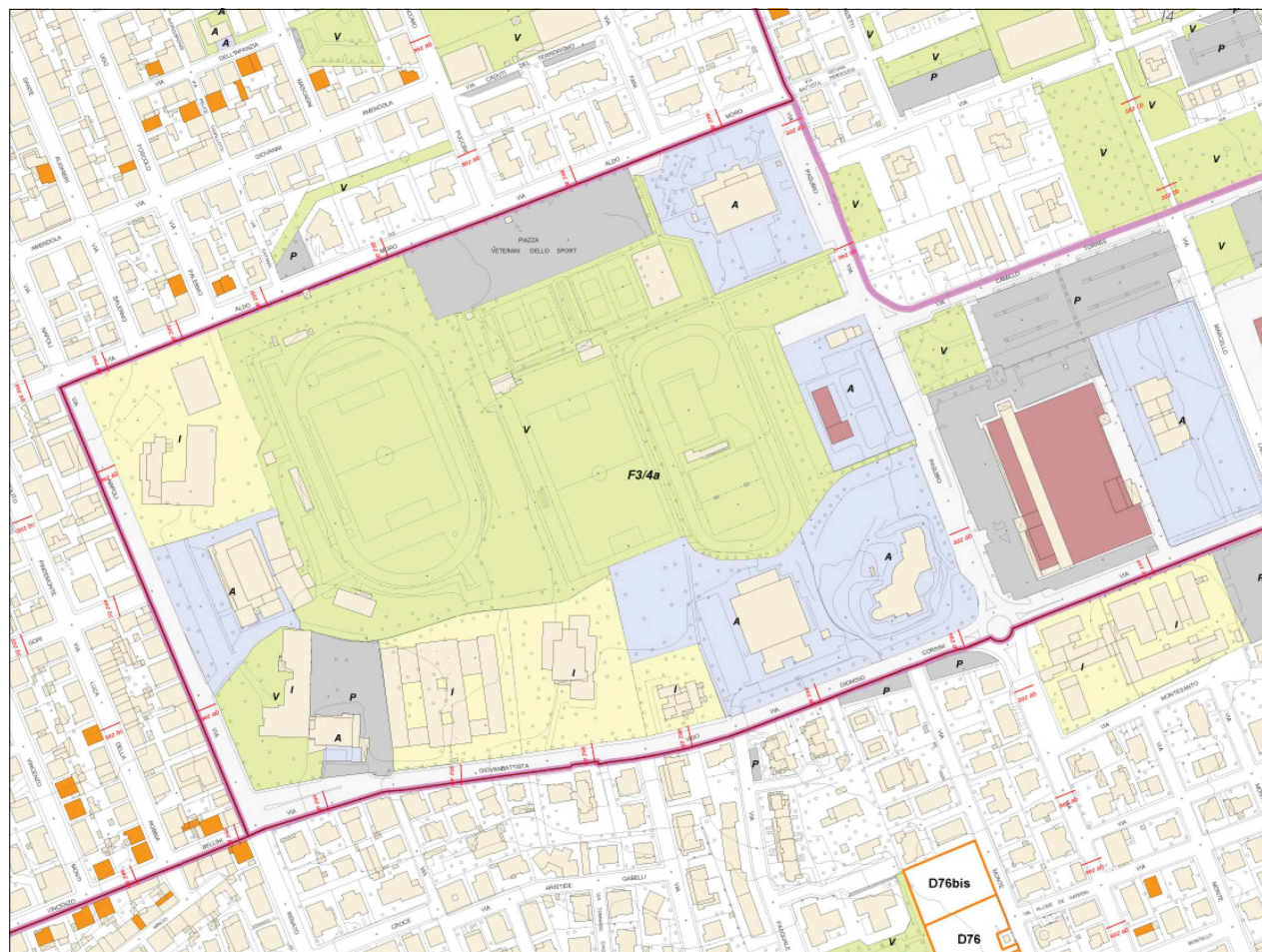


maglia viaria



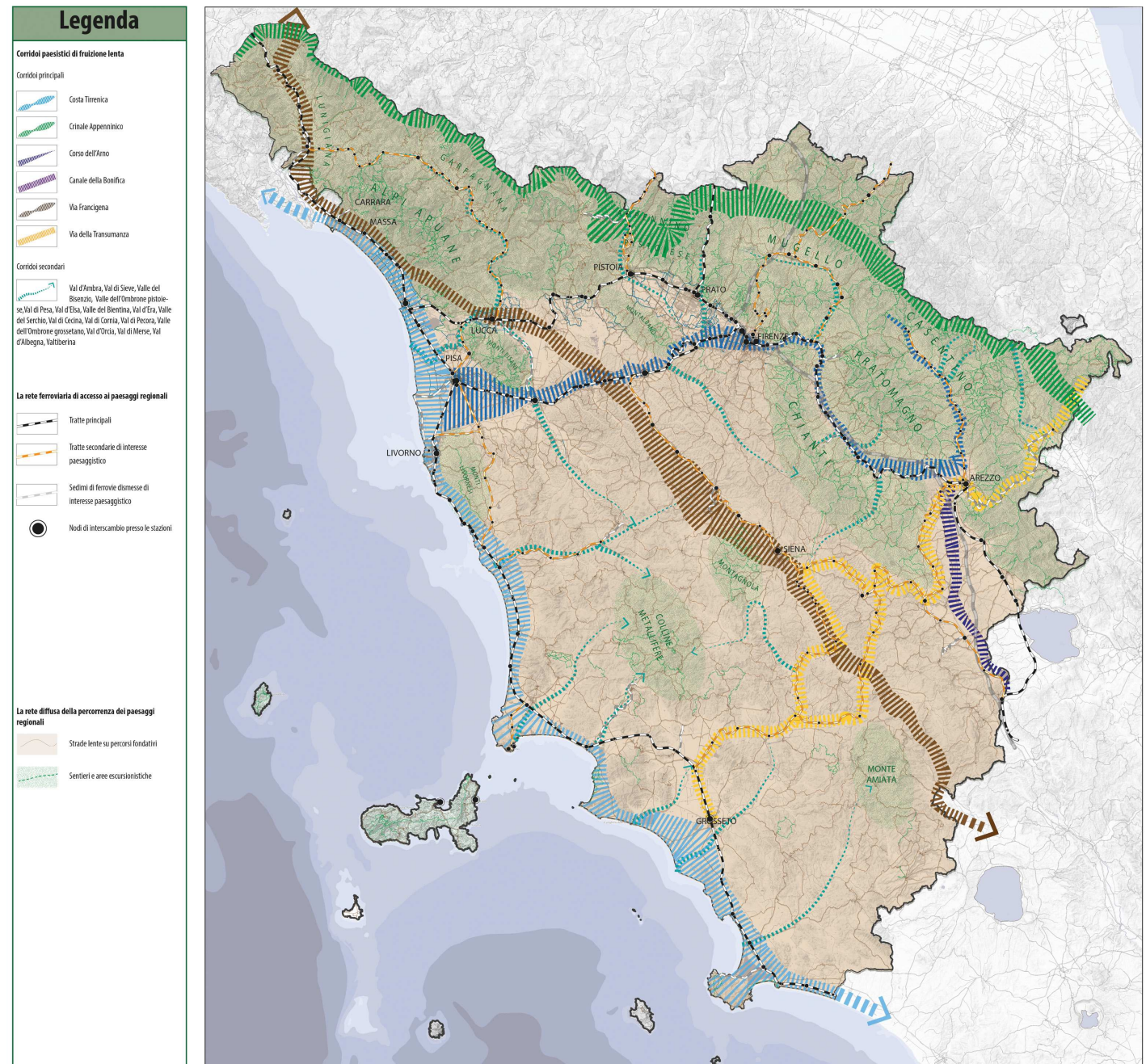
itinerari mobilità debole

1. Estratto Regolamento Urbanistico

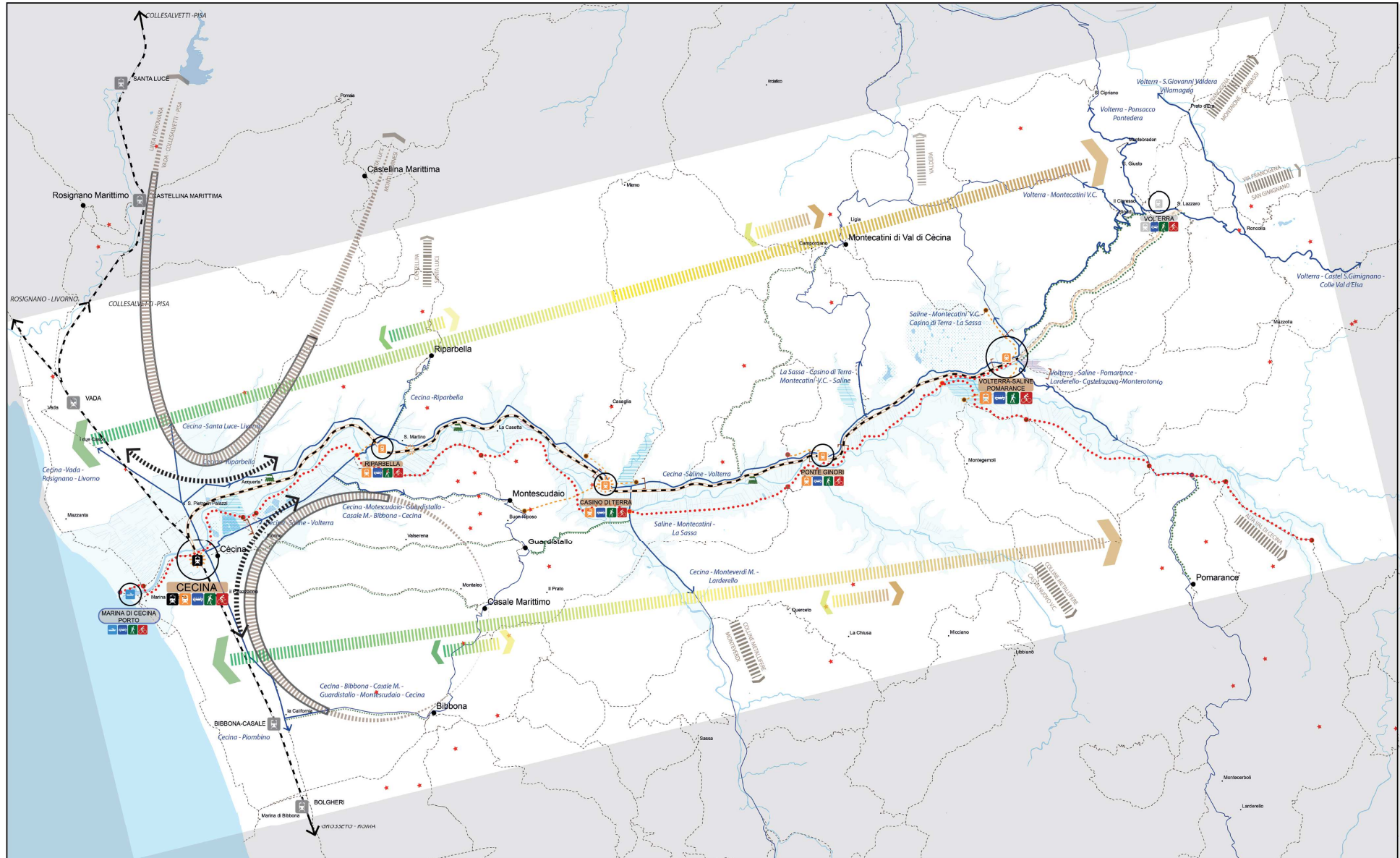


SCHEDE NORMATIVE		STANDARD URBANISTICI		UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI		VIABILITÀ	
	chiusa normativa C		servizi pubblici esistenti		unità territoriali organiche elementari		viabilità esistente-prospettivi progettuali non tra
	chiusa normativa D		servizi pubblici di progetto				viabilità esistente-prospettivi progettuali
	chiusa con procedimento urbanistico in corso		servizi pubblici di progetto plurifase				viabilità di progetto
	chiusa convenzionata		servizi pubblici esistenti		modificazione 1: riduzione o mantenimento conservativo		piatta esistente di progetto
	area collegata con schede urbanistiche		servizi pubblici di progetto		modificazione 2: ampliamento dei fronti		traccia di rispetto stradale
			servizi pubblici di progetto		modificazione 3: ampliamento degli edifici		traccia di rispetto ferroviario
			servizi pubblici di rispetto		modificazione 4: rinnovo o sostituzione degli edifici		
SOTTOSISTEMI AMBIENTALI			servizi pubblici di rispetto		modificazione 5: ampliamento e sopraelevazione		perimetro nuovo edificio
1 - A2 - A3 - A4 - A5 - A6			servizi di cui al DM 1444/98		modificazione 6: adeguamento funzionale degli alloggi		indicazioni progettuali
SOTTOSISTEMI INSEDIATIVI E FUNZIONALI			struttura		modificazione 7: riqualificazione edifici esistenti nei contesti ambientali		piano particolareggiato della Costa del Longomonte e degli Anelli
1 - I2 - I3 - I4			selezione di progetto		modificazione 8: edifici esistenti a di nuova destinazione destinati ad attività urbana o produttiva		segno normale
I5 - I6, solo con topografia rilevata			strutturazione di intervento comune		modificazione 9: edifici esistenti a di nuova destinazione destinati ad attività urbana o produttiva		edifici A.M.P.L.L.
I7 - I8, funzione dei servizi			strutturazione di intervento comune		adattamento fronte laterali		edifici di appartenenza in progetto
I9 - I10, funzione dei servizi			strutturazione di intervento comune				

2. Progetto di Fruizione lenta del Paesaggio Regionale



2. Progetto di Fruizione Lenta del Paesaggio della Val di Cecina



CO

sviluppo sostenibile del territorio attraverso il turismo escursionistico

- gata

Azioni

own

- ing

Azioni

553

Azioni

11

- 2.



3. PIU - Programma proposto per il finanziamento



Progetti di Innovazione Urbana

POR FESR 2014-2020 - Regione Toscana
Asse Urbano

Ilenaente
una città per
TUTTI



1	2	3	4	5	6	7	8
Biblioteca	Teatro	Centro sociale polivalente	Playground polifunzionale	Campo polivalente	Campo da rugby	Spazi residuali	Percorsi interni
Spazi per mondanità giovani Spazi per spettacoli Cofa teatrale Paradisi innovativi Spazi per mondanità giovani Paradisi innovativi	Regolazione generale Spazi comuni Spazi comuni per mondanità Spazi per mondanità Spazi per mondanità Spazi per mondanità	Ritiro del sito e riqualificazione Spazi comuni Spazi comuni per mondanità Spazi per mondanità Spazi per mondanità Spazi per mondanità	Campo di calcio Campo di basket Campo di tennis Campo di pallacanestro Campo di calcio Campo di basket Campo di tennis Campo di pallacanestro	Spazi per mondanità Spazi per mondanità Spazi per mondanità Spazi per mondanità Spazi per mondanità Spazi per mondanità	Spazi per mondanità Spazi per mondanità Spazi per mondanità Spazi per mondanità Spazi per mondanità Spazi per mondanità	Spazi per mondanità Spazi per mondanità Spazi per mondanità Spazi per mondanità Spazi per mondanità Spazi per mondanità	Spazi per mondanità Spazi per mondanità Spazi per mondanità Spazi per mondanità Spazi per mondanità Spazi per mondanità

4. PEBA - Piano per l'Eliminazione delle Barriere architettoniche

Legenda

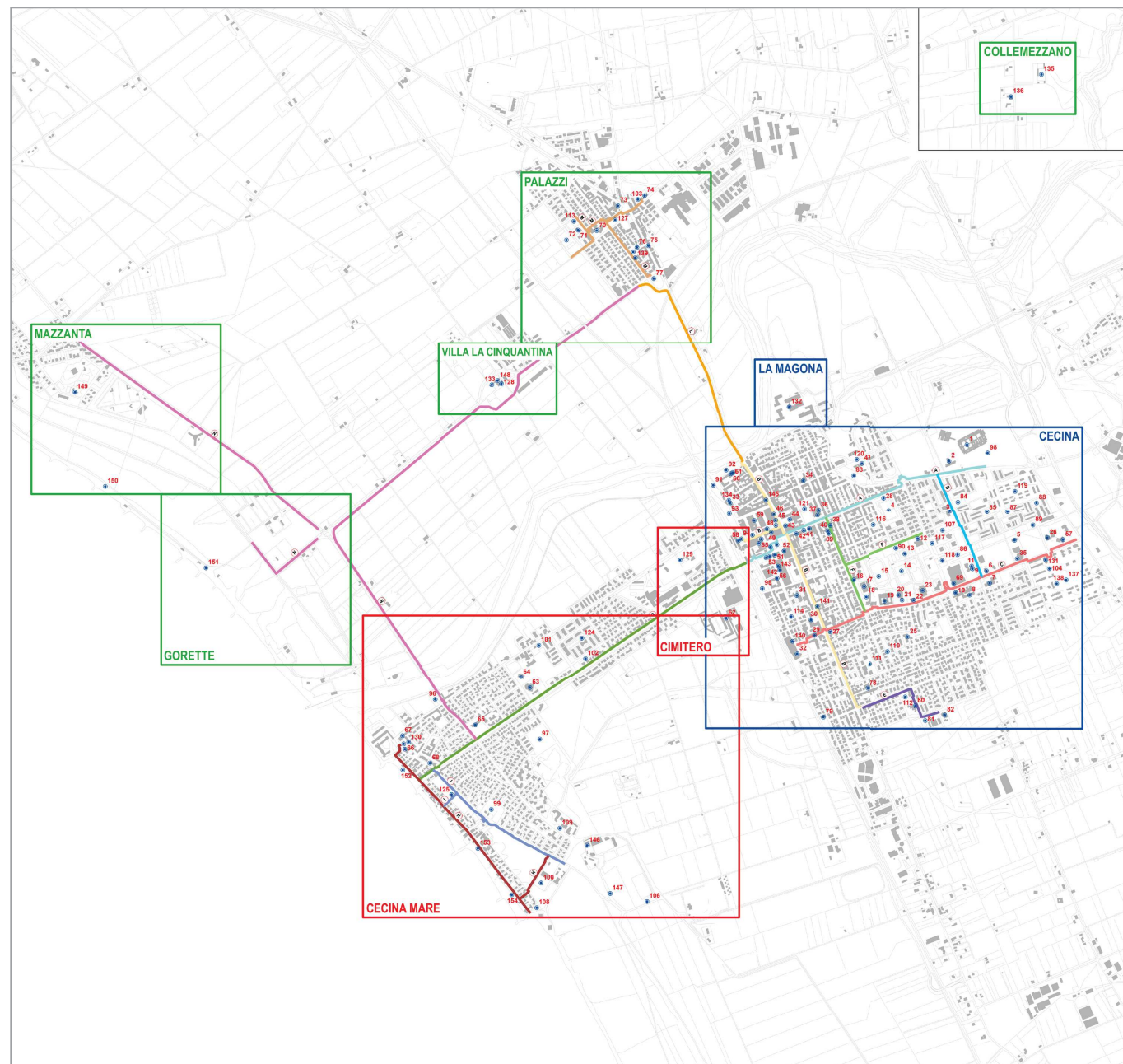
- Edifici ed attrezzature di uso pubblico e spazi urbani (nr. della scheda)

Individuazione del censimento su cartografia in scala 1:2.000

- CECINA - Tavole M.1, C.1, F.1, S.1
- CECINA MARE - Tavole M.2, C.2, F.2, S.2
- PALAZZI - MAZZANTA - GORETTE - Tavole M.3, C.3, F.3, S.3

Percorso "Pilota"

- A - Ospedale - Piazza della Libertà
- B - Corso Matteotti
- C - SP del Paratino - Via Borsi
- D - Ospedale - Via Ambrogi
- E - Corso Matteotti - Palazzaccio
- F - Via Rossini - Via Napoli - Via Moro
- G - Viale della Repubblica
- H - Viale della Vittoria
- I - Viale Galliano
- L - Pista Ciclabile Palazzi - Cecina
- M - San Pietro in Palazzi
- N - Palazzi - Gorette - Cecina Mare
- M Indicazione del percorso "pilota"



INDIVIDUAZIONE CATASTALE E STATO DEI LUOGHI

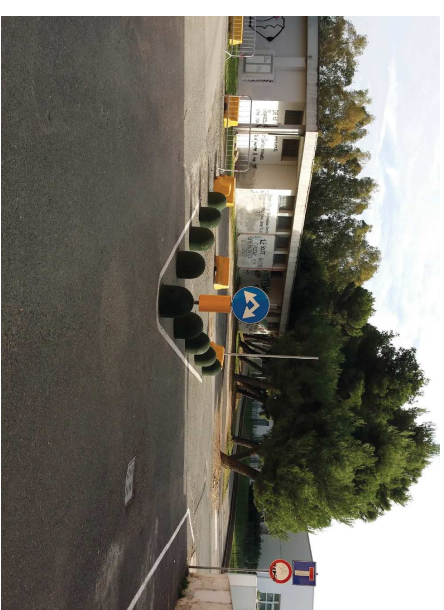
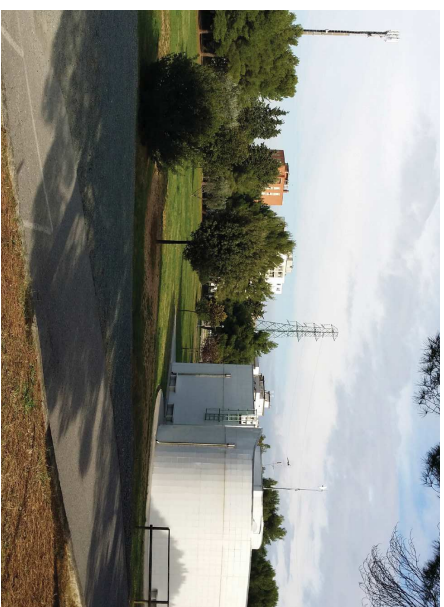
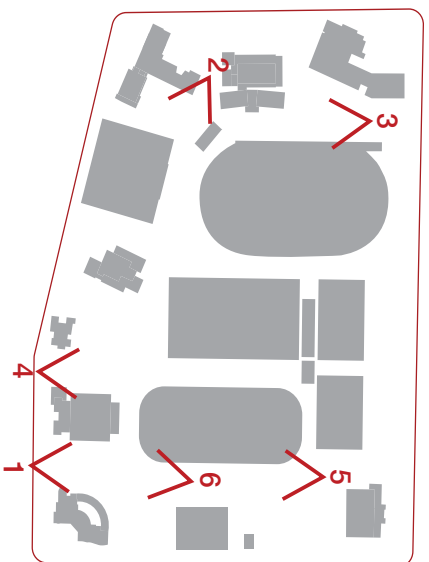
Individuazione catastale

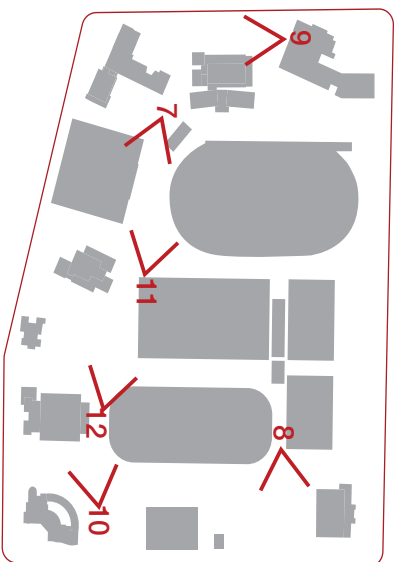
Particelle Catastali

- 23 Comune di Cecina
- 25 Comune di Cecina
- 28 Comune di Cecina
- 485 Demanio + Mannoni
- 892 Comune di Cecina
- 893 Comune di Cecina
- 895 Rocchi Mario
- 1145 Comune di Cecina
- 1146 Comune di Cecina
- 1217 Comune di Cecina
- 1427 Comune di Cecina
- 1661 ENEL
- 1680 Comune + Ater
- 1739 Comune di Cecina
- 1740 ENEL
- 1801 Bianchi + altri
- 1802 Bianchi + altri
- 1804 Burgassi + Comune
- 1805 Burgassi + Comune
- 1807 Comune di Cecina
- 1834 Comune di Cecina
- 1835 Comune di Cecina
- 2176 Burgassi + Comune
- 2177 Comune di Cecina
- 2324 Comune di Cecina
- 2349 Provincia di Livorno
- 2404 Catasto incompleto
- 2405 Catasto incompleto
- 2411 ENEL
- 2491 Comune di Cecina
- 2494 BCNC
- 3486 Comune di Cecina

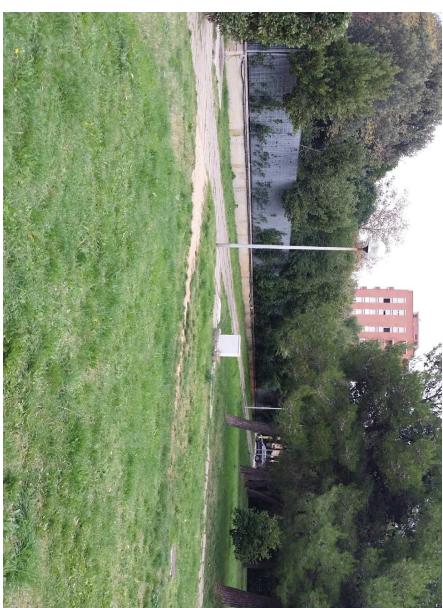


000 particella

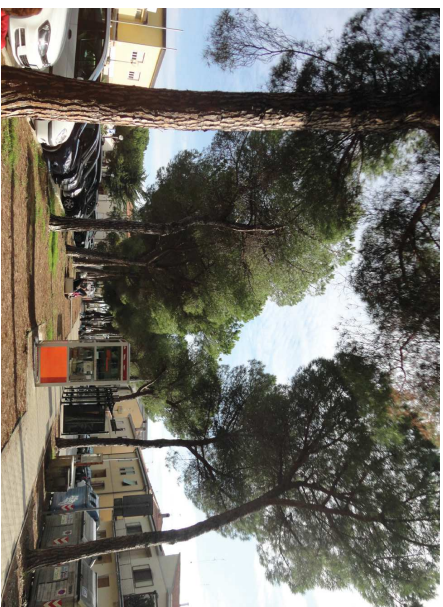




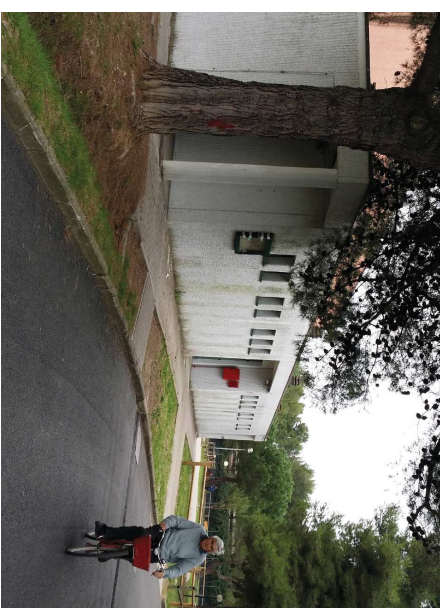
7



8



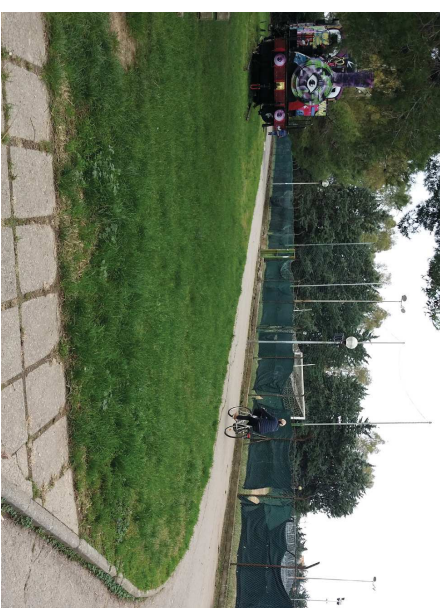
9



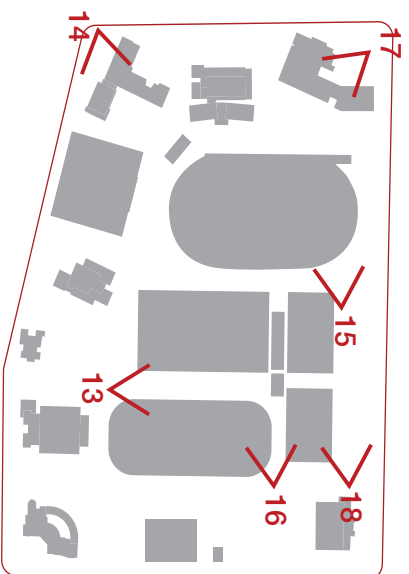
10



11



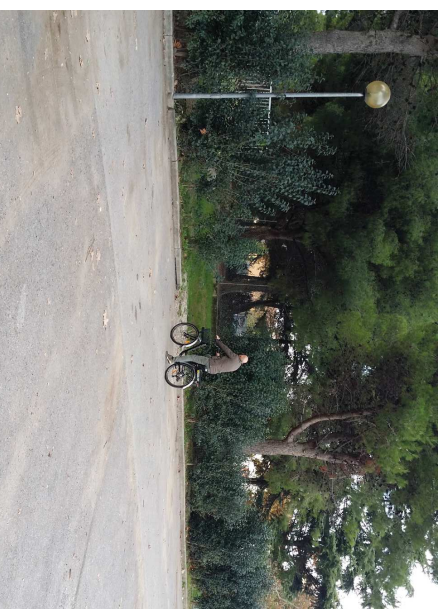
12



13



14



15



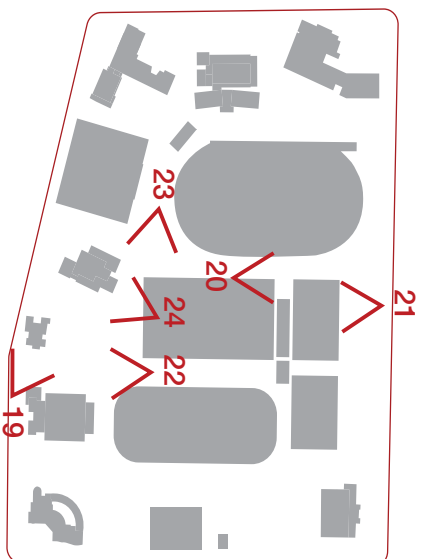
16



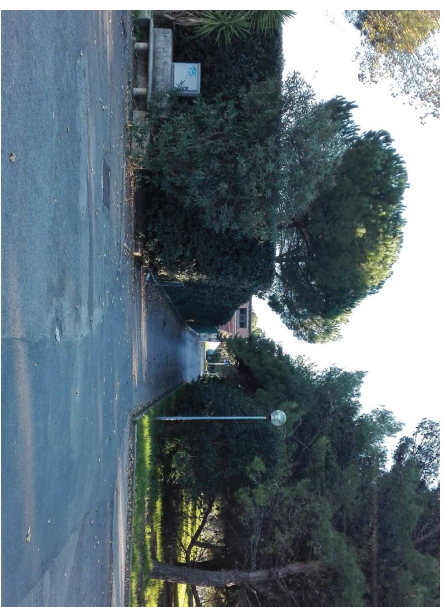
17



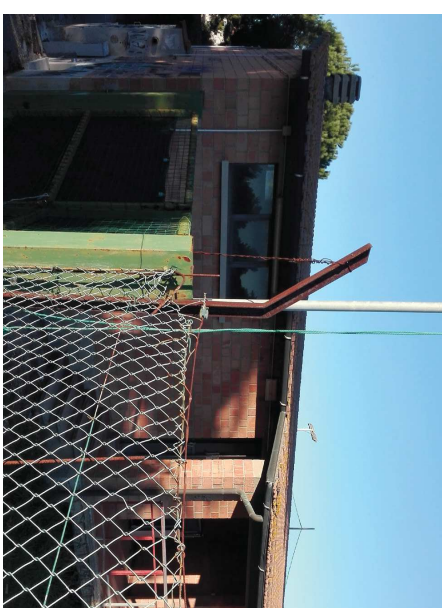
18



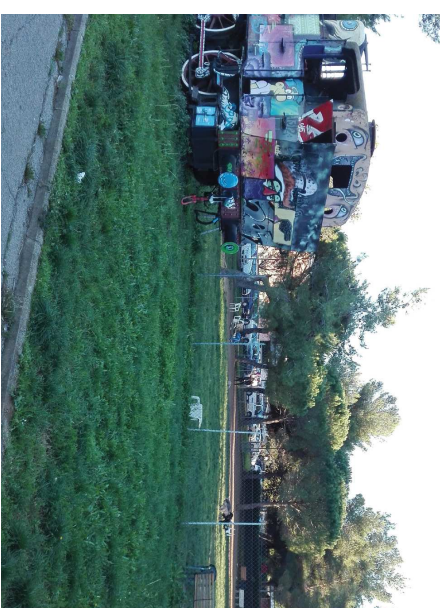
19



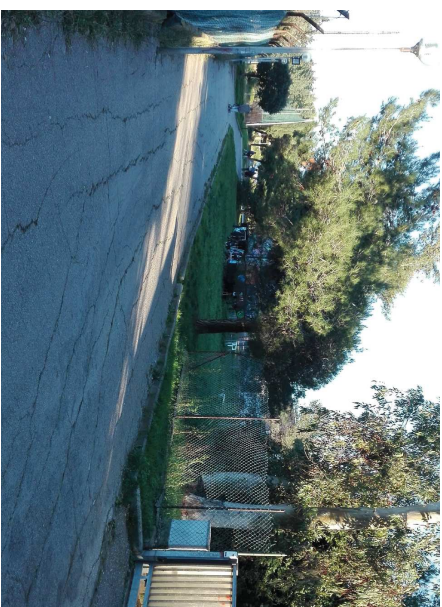
21



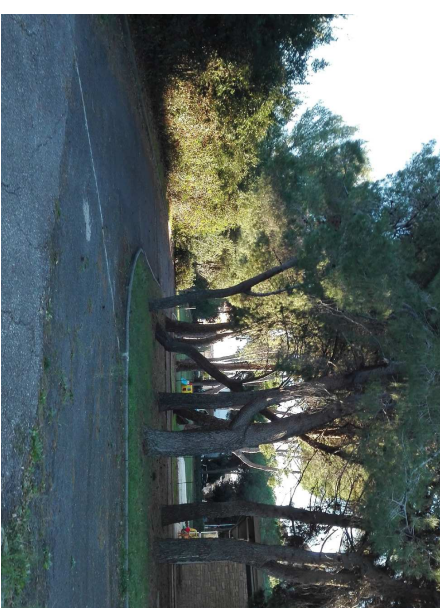
20



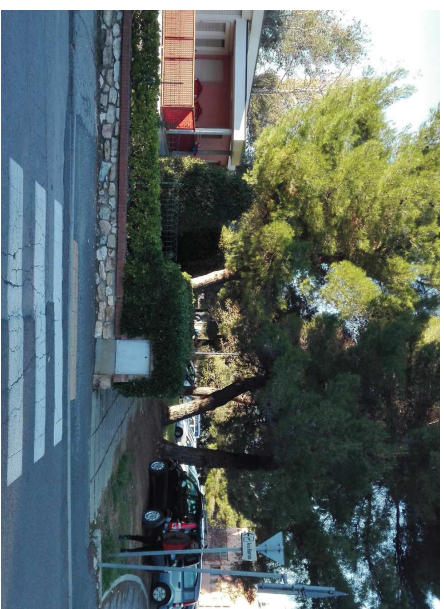
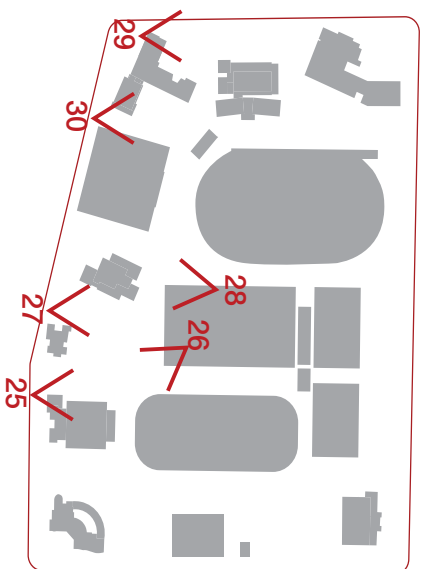
22



23



24



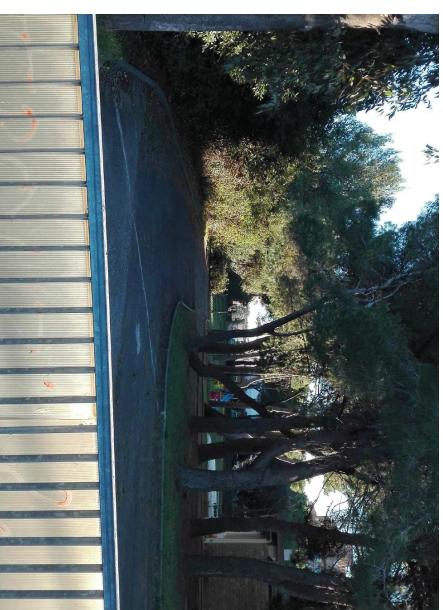
25



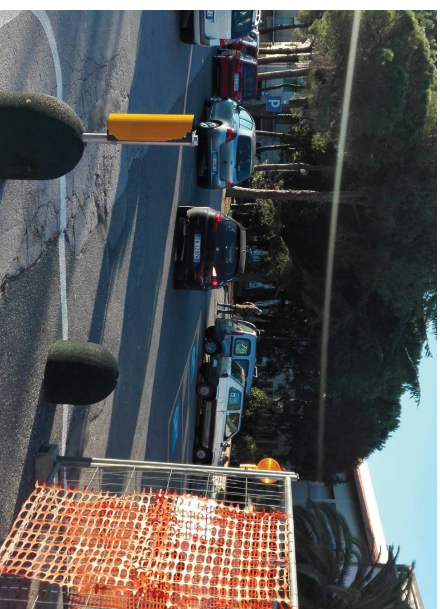
26



27



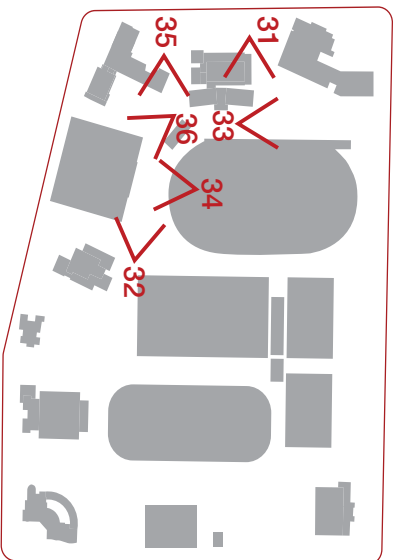
28



29



30



31



33



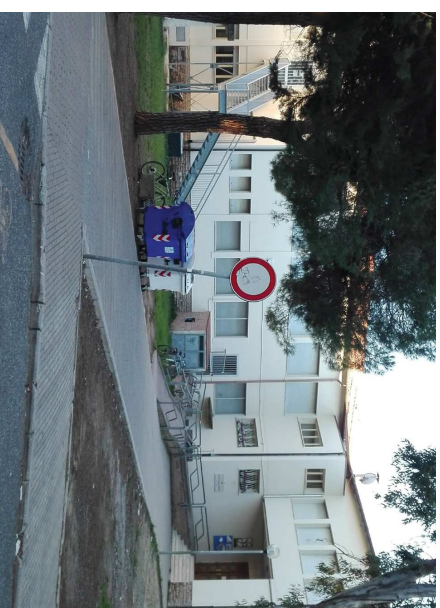
35



32



34

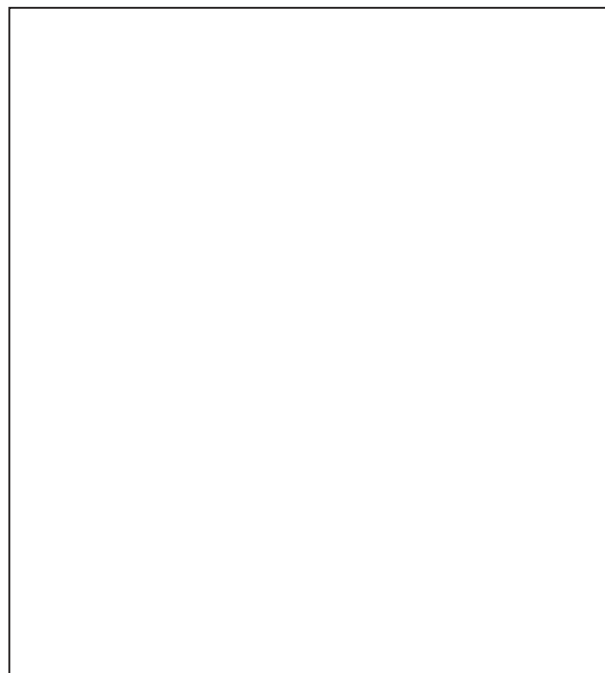
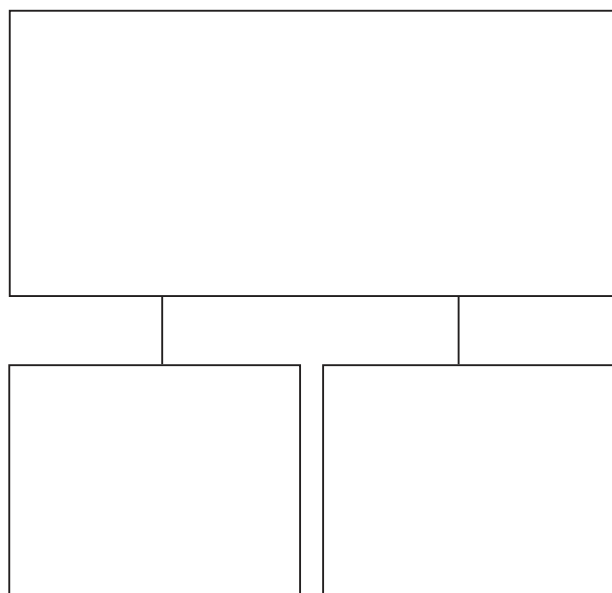


36

CRITERI E STRATEGIE PROGETTUALI

Il progetto assume come strategia fondante quella di rendere l'intera area del *Villaggio Scolastico*, non occupata dai "manufatti specialistici" (quali gli impianti sportivi, le scuole, gli edifici culturali e i servizi), area accessibile a tutti secondo i requisiti del *design for all*, in una integrazione e collaborazione disciplinare tra i vari responsabili di progetto pubblici e privati e con il contributo scientifico del *LED* (Laboratorio di Ergonomia e *Design*) - Università di Firenze.

Partendo dalla verifica e acquisizione del *PEBA* come *benchmark* unificante per tutto il comparto Villaggio, il percorso progettuale prevede di procedere secondo gradienti crescenti di accessibilità, a partire dalle aree esterne sino a raggiungere livelli specialistici tramite l'adeguamento degli impianti sportivi (al fine di arrivare a consentire attività sportive professionistiche paraolimpiche).



Le aree esterne: da spazi di risulta a parco urbano

Il comparto che va sotto il nome di *Villaggio Scolastico*, collocato al centro della maglia urbana cittadina, ha una dimensione di circa 15 ettari, all'interno dei quali sono variamente distribuiti, senza un evidente disegno unitario: il complesso degli edifici scolastici, la *Biblioteca Comunale*, il *Teatro Comunale*, l'ex *Bocciodromo*, la *Piscina Comunale*, il *Palazzetto dello Sport*; gli impianti sportivi.

Quasi tutti gli edifici, compresi gli impianti sportivi, hanno i lotti di pertinenza recintati in base alle esigenze funzionali delle attività che vi si svolgono. Gli spazi liberi di risulta, la cui somma raggiunge la misura di circa tre ettari, consistono in una rete di percorsi casualmente disposti lungo i detti confini. Oggi tutto appare come "spazio di risulta".

Il Comune di Cecina è tra i vincitori di un bando regionale per l'utilizzo di risorse europee ai fini di rigenerare aree del territorio comunale. In particolare il Comune utilizzerà parte dei finanziamenti europei ottenuti per riqualificare i percorsi interni dell'area del *Villaggio*; ovvia, quindi, l'esigenza di dotare l'Amministrazione di uno schema direttore o *Masterplan* che assicuri una visione unitaria e coerente della sistemazione di tutte le aree del comparto anticipando la localizzazione delle parti che saranno finanziate ed assicurandone la non contraddizione con il progetto di insieme da realizzare (per parti nel tempo).

Le strutture del Masterplan

Nel *Masterplan* sono evidenti alcuni elementi strutturali che qualificano e caratterizzano e indirizzano le future trasformazioni.

1. le porte di accesso

Tutta l'area viene resa più "chiusa" (principalmente da un sistema di siepi che si sovrappongono agli attuali recinti rendendo uniforme la visione, facilitandone la identificazione e favorendo la progettazione di veri e proprie portali di accesso);

2. percorsi pedonali qualificati (l'area è attraversata da una serie di percorsi che, da anonimi come sono ora, diventano differenziati e specializzati) come segue:

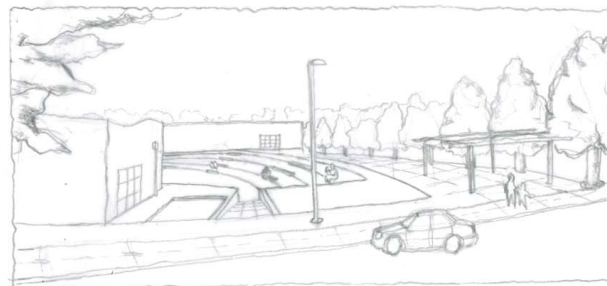
- Un percorso protetto *pedibus* che, dal parcheggio di via Aldo Moro, attraversa l'area e distribuisce i bambini nelle scuole del *Villaggio Scolastico*;
- Un percorso per l'allenamento della corsa campestre in terra battuta;
- Un percorso di pista ciclabile che attraversa l'area centralmente da Est a Ovest;
- Un percorso salute che segue la stessa direzione est ovest e lungo la quale si allargano piazzole per la ginnastica e il *fitness*.

3. un sistema di piazze collegate ai percorsi:

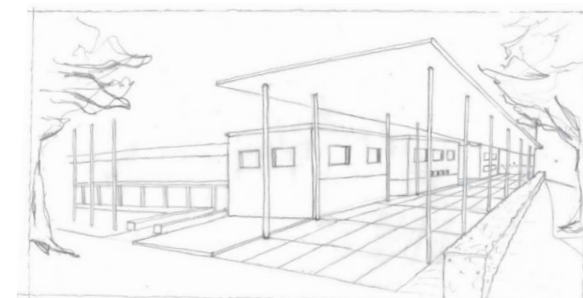
- la *Piazza della pioggia* (all'angolo tra via Aldo Moro e via Napoli) è un piccolo spazio, scavato accanto alla pista di pattinaggio, che funge anche da vasca di laminazione nei casi, frequenti in quel punto, di allagamento in condizioni meteorologiche avverse;
- la *Piazza del teatro*, caratterizzata da un sistema di acqua, una piccola fontana e un solco di acqua che scorre a terra;
- la *Piazza del treno*, zona di sosta riposo e incontro in prossimità del trenino esistente con passaggio e soste del percorso salute e in adiacenza all'area giochi;
- la *Piazza anfiteatro*, leggero declivio naturale di fronte alla biblioteca, attrezzato per sosta, lettura all'aperto e ascolto di letture pubbliche all'aperto dal *proscenio* della biblioteca.

4. La diversa individuazione dell'Area cani e degli altri servizi

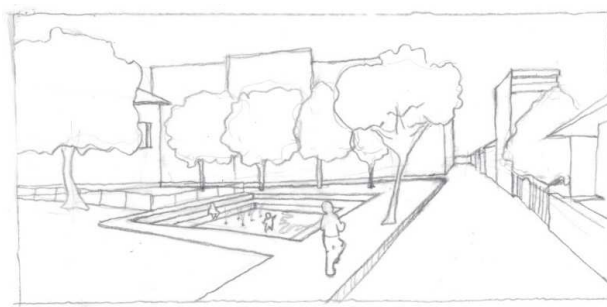
La collocazione di un'area specializzata per i cani, non interna all'area del *Villaggio Scolastico*, ma più opportunamente collocata lungo il lato della Via Pasubio, di più facile accesso e non in conflitto con le nuove configurazioni spaziali e funzionali.



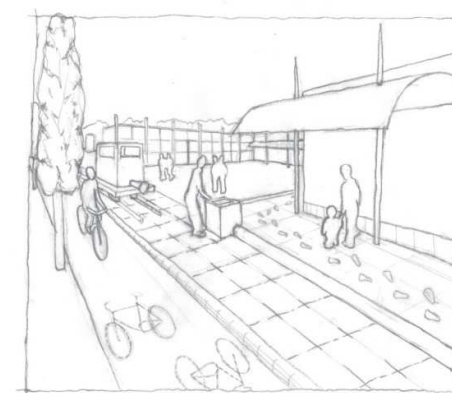
Piazza anfiteatro



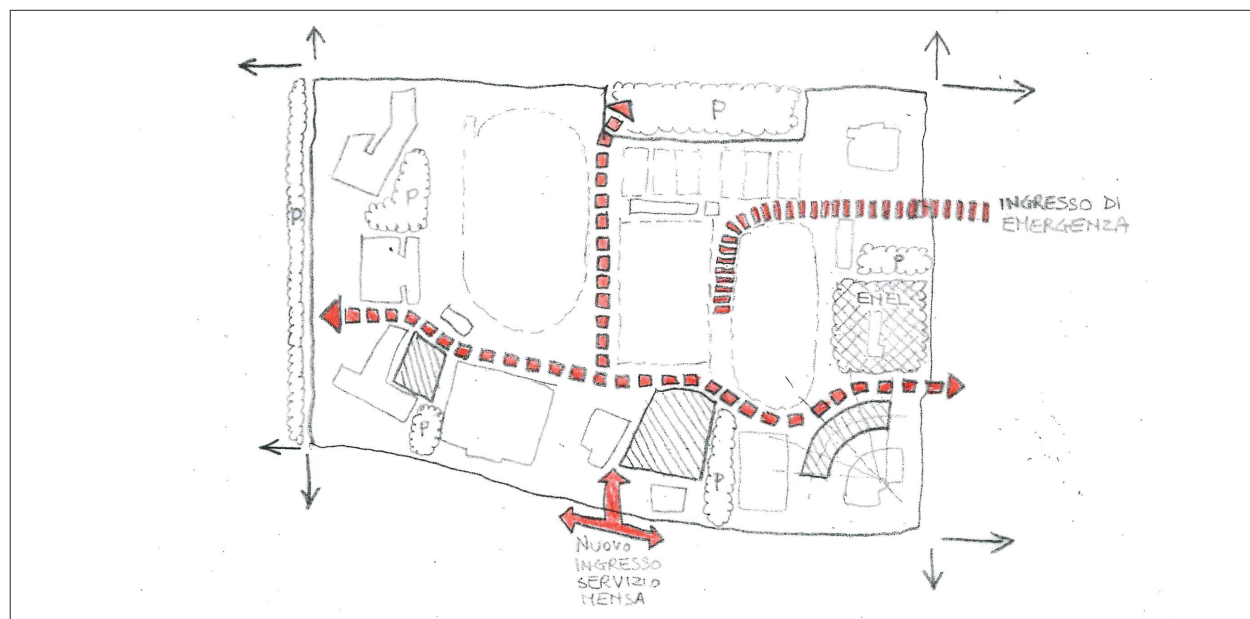
porte di accesso



Piazza della pioggia

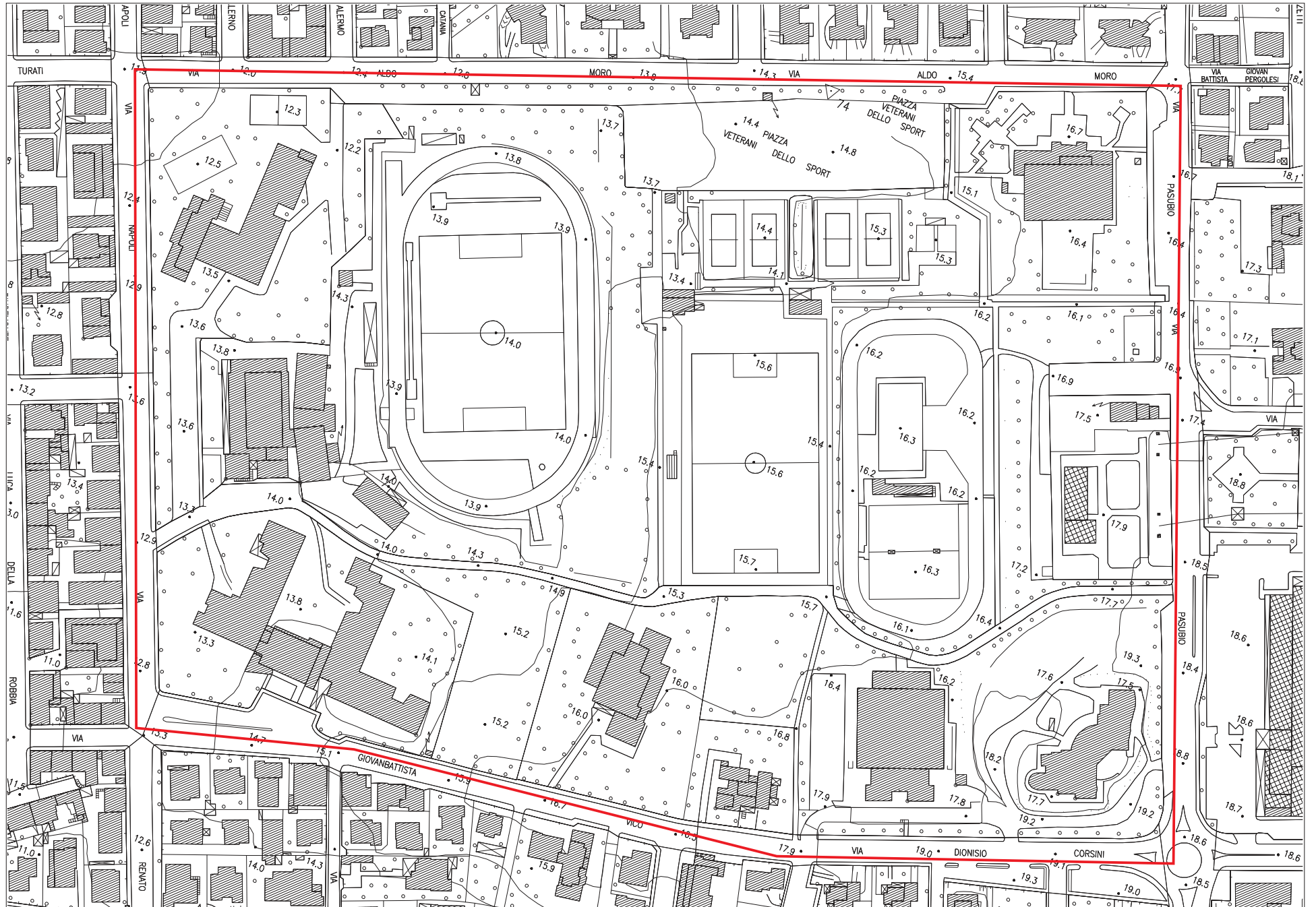


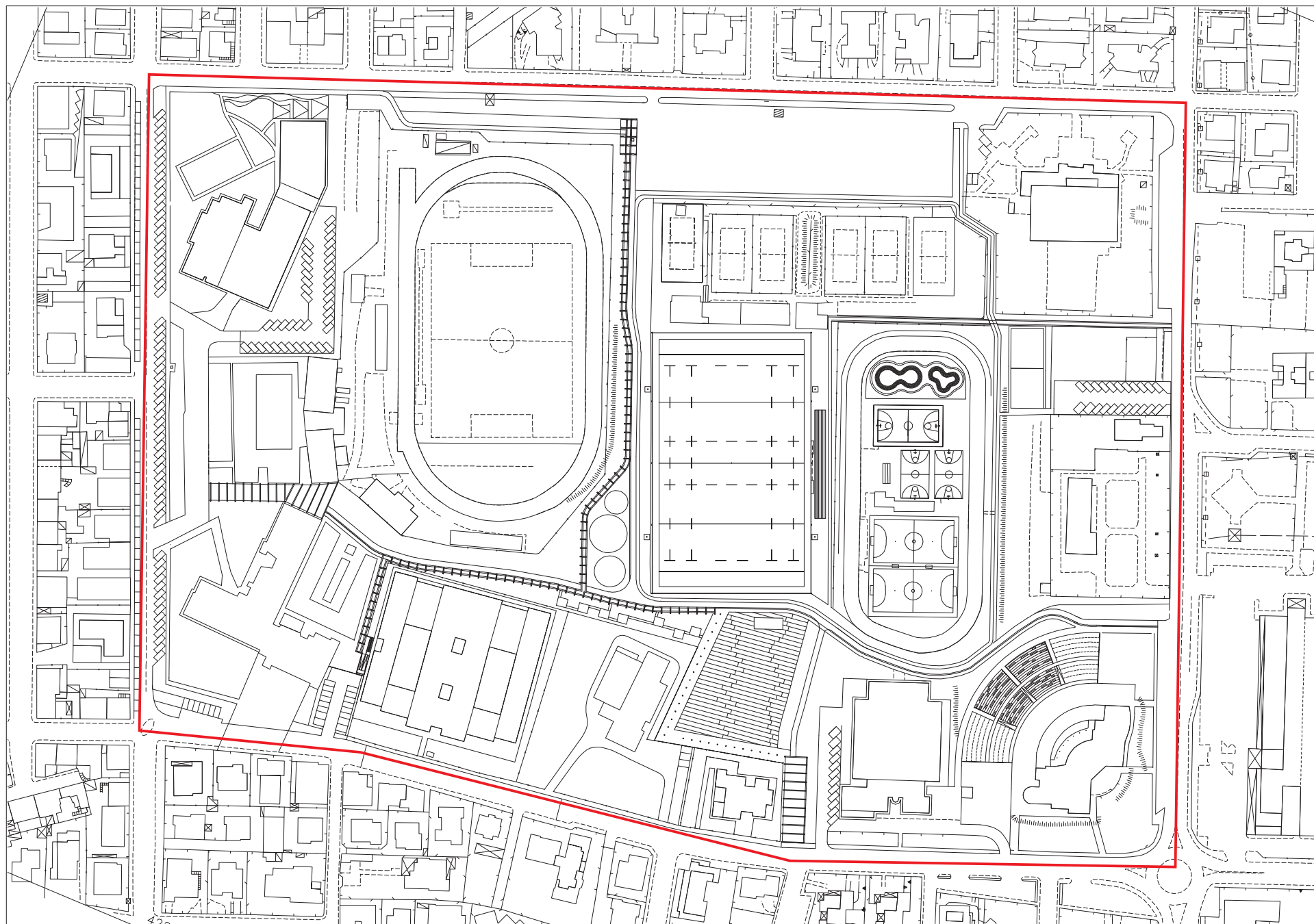
Piazza del treno



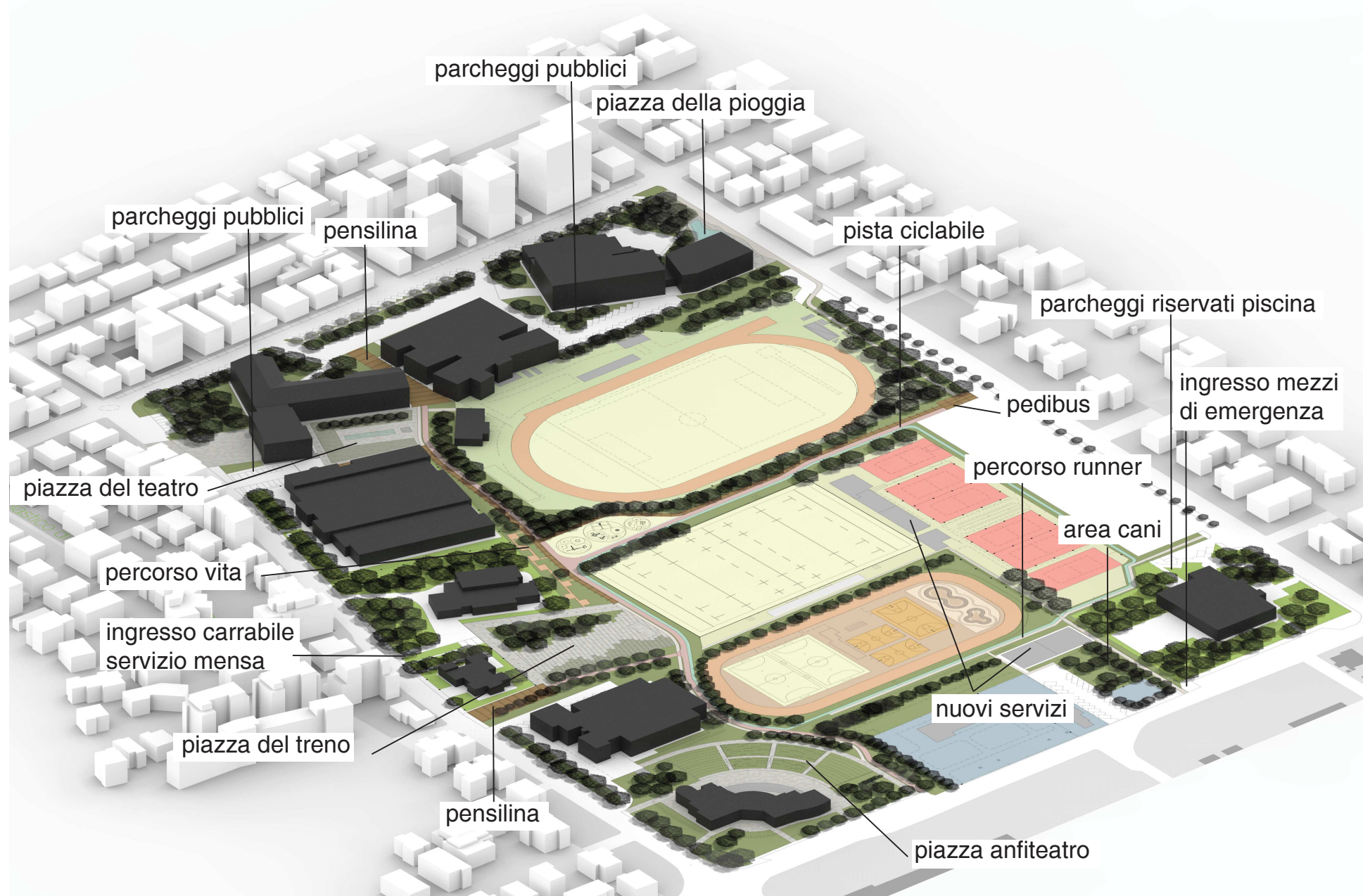
IL MASTERPLAN

Stato di fatto





Le funzioni





dicembre 2016

Piazza del teatro



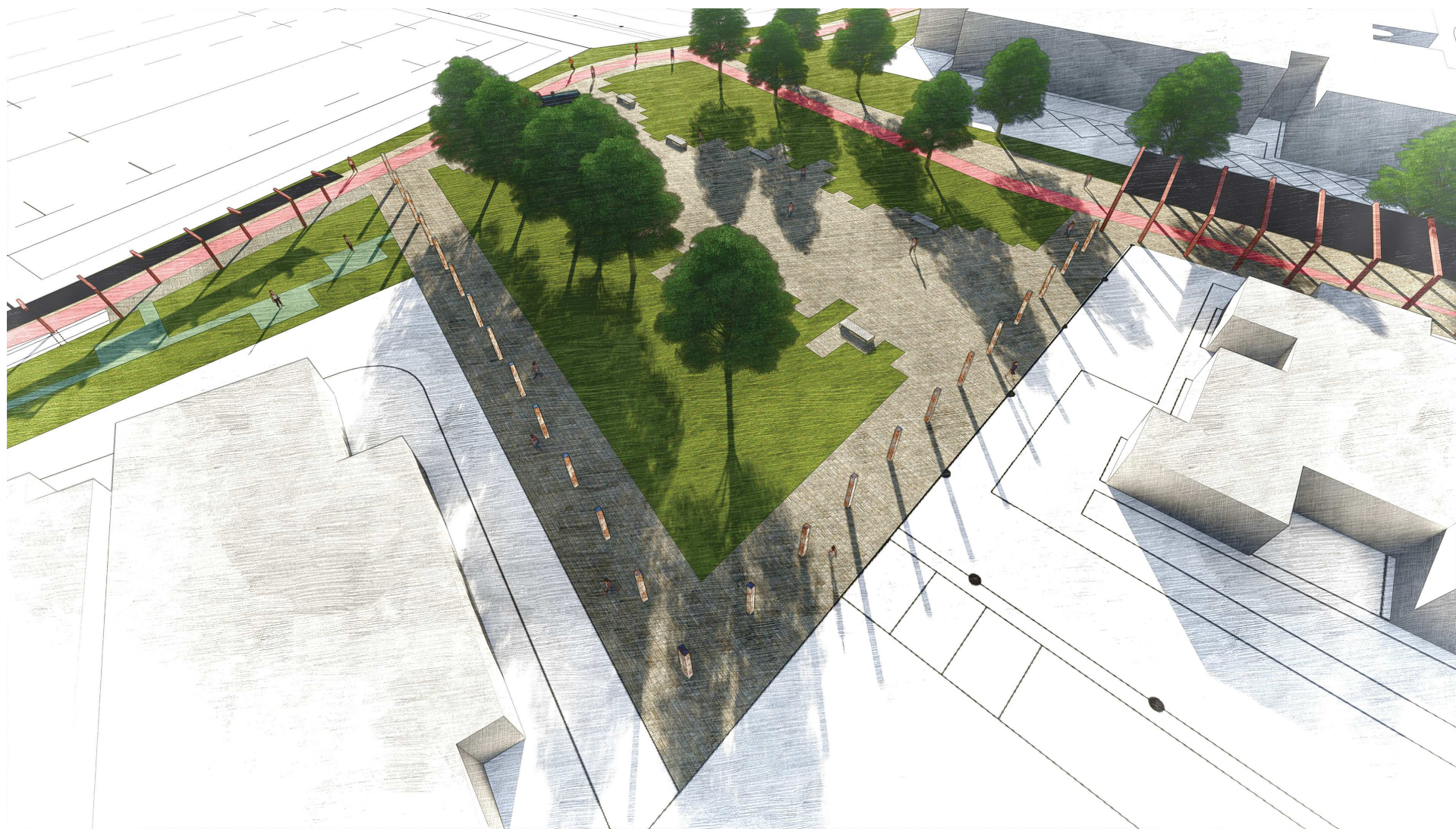
Piazza del teatro



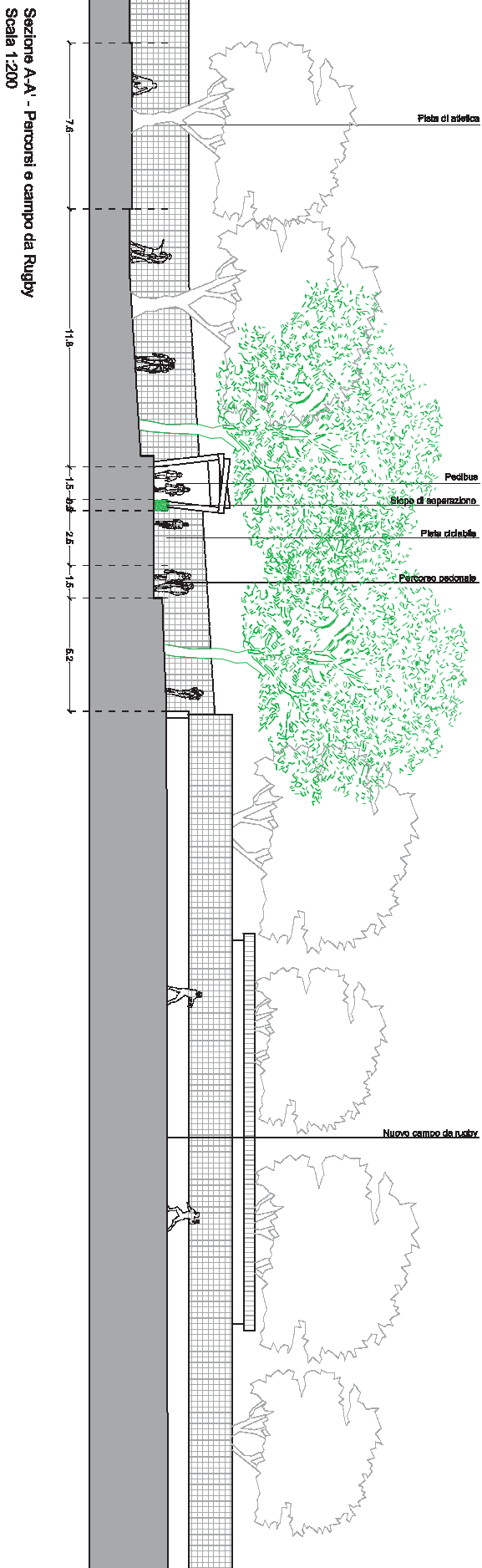
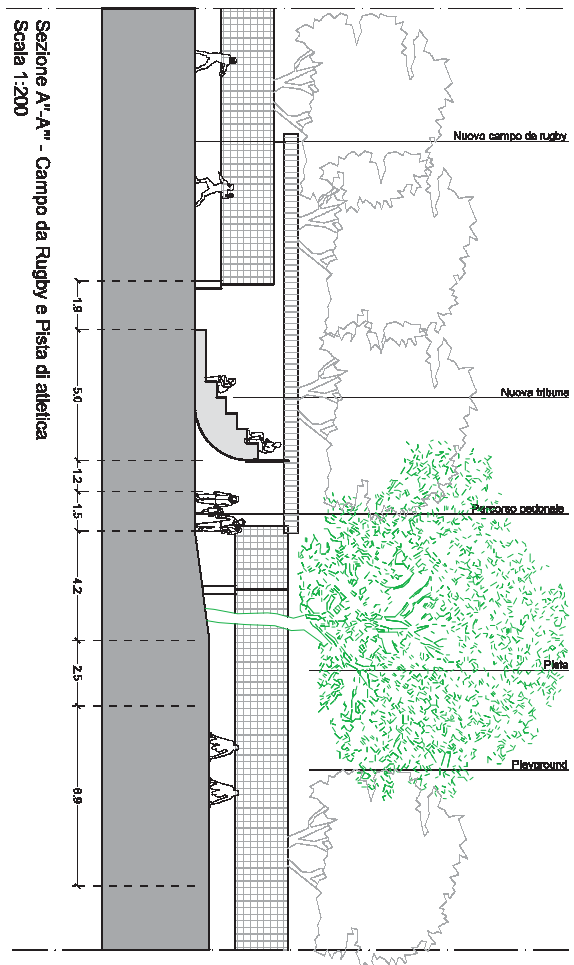
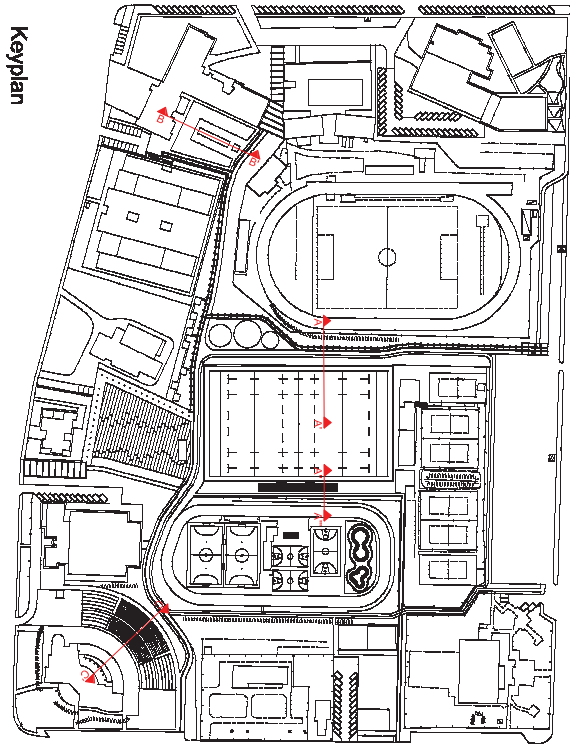
Piazza del treno

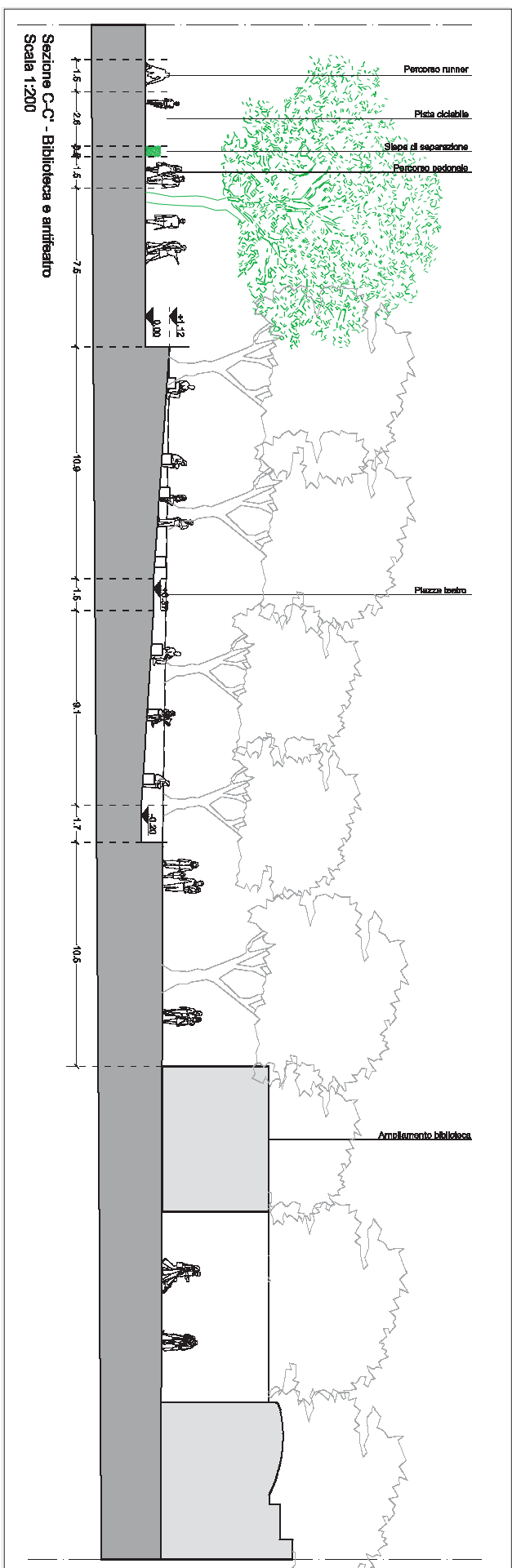
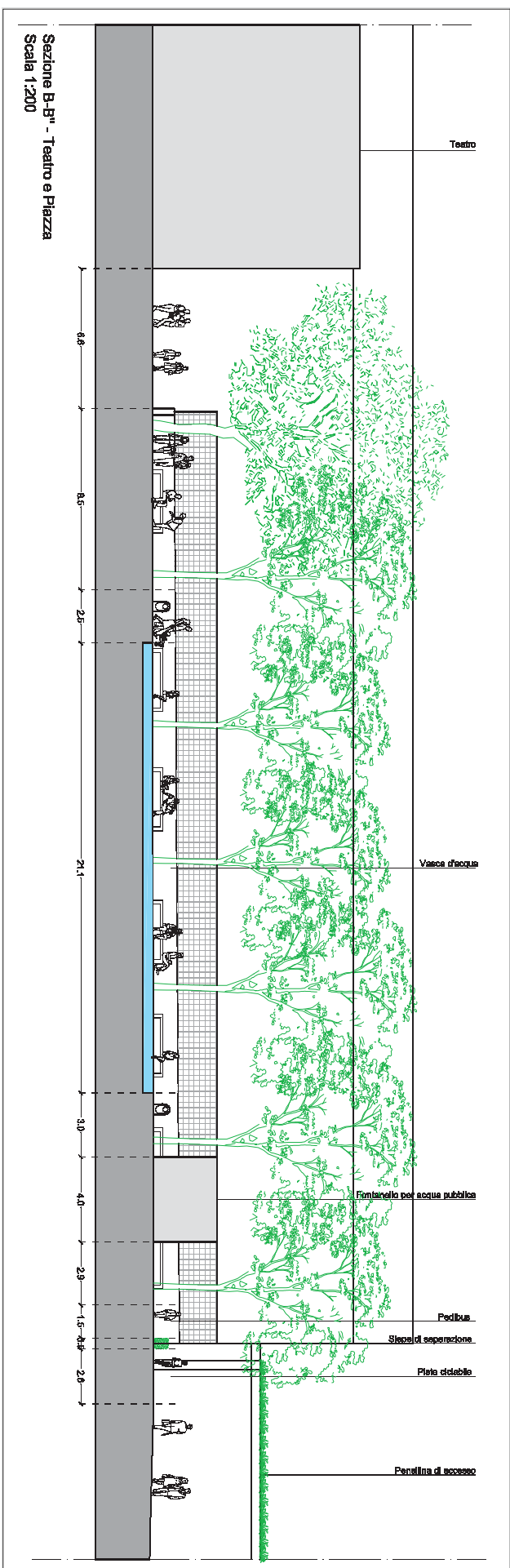


Piazza del treno



Sezioni





ASPETTI SPECIALISTICI



Relazione sugli aspetti ambientali

- flessibile in quanto multi-scalare per essere applicabile alle diverse scale: isolato, quartiere, ecc. ad aree edificate o di nuova edificazione;
- aperto in quanto costruito sulla base di banche dati open e data base pubblici;
- completo in quanto comprensivo di tutte le tematiche rappresentative della qualità/sostenibilità urbana.

Il sistema di valutazione del protocollo si basa su indicatori relativi a 10 aree tematiche.

Gli indicatori hanno diversi ambiti di applicazione:

- SCALA
 - isolato
 - comparto
 - quartiere
- FASI
 - esistente
 - progetto
 - monitoraggio

Il Protocollo contiene 62 indicatori immediatamente utilizzabili per un'applicazione sperimentale nei casi di riqualificazione urbana disponibili.

La valutazione è stata condotta analizzando gli indicatori che si riferiscono alla scala di comparto e alla fase dell'esistente, con riferimento al *Masterplan*, che sono stati ulteriormente filtrati in base alle specificità dell'intervento (sono stati, per esempio, scartati quegli indicatori che si riferiscono prettamente alla residenza).

Su un punteggio massimo ottenibile pari a 147 il comparto del *Villaggio Scolastico* ha realizzato un punteggio di 108, raggiungendo così una valutazione medio alta.



Illuminazione spazi pubblici

