

Descrizione del Progetto

Relazione di fattibilità economica

Sommario di spesa

Premessa

Per affrontare il progetto della *Terrazza dei Tirreni* è necessario conoscere la storia del luogo, la cui unica memoria rimasta è costituita dall'edificio principale, il “*Circolo dei Forestieri*”, ancorché aggredito da superfetazioni di scarsissima qualità, destinato originariamente al tempo libero e a manifestazioni di spettacoli, ballo, ecc.

Il nome stesso rimanda a quel momento storico in cui cominciava a manifestarsi l'interesse per il turismo balneare non ancora di massa tuttavia non limitato ad una sola classe sociale.

Costruito negli anni '30 del secolo scorso, con l'impronta razionalista di quel periodo, al pari delle coeve colonie marine presenti lungo la costa toscana, di quel progetto sono andati inevitabilmente perduti gli spazi esterni che erano architettonicamente e spazialmente integrati all'edificio. Questi sono stati occupati dal corridoio commerciale a nord, oggetto di proposta di riordino del presente concorso, dall'edificio di recente costruzione a sud, totalmente dissonante quanto a caratteri architettonici con quello originario, e dalla

struttura lamellare che ha occupato lo spazio del precedente anfiteatro.

A partire dagli anni '60, e poi negli anni '70 e '80, il turismo di massa ha deter-

getti edilizi disomogenei e privi, per la maggior parte, di alcuna qualità, quando non decisamente scadenti.

Il risultato finale è un'immagine di grande



Figura 1 - Sovrapposizione di segni, generatori di disordine e degrado

minato una vera e propria aggressione edilizia, con il proliferare di costruzioni ad uso abitativo, che non si è limitata alla zona ad est della pineta, ma si è espansa nel lungomare e su entrambe i lati, con un sistema insediativo teso ad occupare ogni spazio libero mediante una somma di og-

disordine e approssimazione, di una causalità non spontanea ma guidata da una diffusione edilizia poco controllata. Resta, fortunatamente, il lungomare, Viale della Vittoria, che richiede interventi di riqualificazione in buona parte già avviati dall'Amministrazione Comunale.

Analisi urbana

L'Amministrazione Comunale ha correttamente individuato questo luogo, baricentrico rispetto al lungomare di Marina di Cecina, quale elemento di centralità e catalizzazione di attività, da valorizzare e da riusare attraverso un'operazione di riqualificazione complessiva sia di carattere urbanistico che architettonico.

L'impianto urbanistico generale di Marina di Cecina conserva, pur con i limiti sopra enunciati, una sua chiara leggibilità, con i due viali, quello della Vittoria e il Viale Galliano, paralleli tra loro e separati dalla fascia di pineta che si estende dal centro di Marina fino al Tombolo sud. La pineta, oltre all'importanza della sue caratteristiche naturali e climatiche, rappresenta un limite fisico di grande qualità che separa la parte più urbana dell'abitato da quella più decisamente marina, una sorta di soglia, attraversata la quale si entra in un ambiente totalmente diverso. Questo deve essere valorizzato e riprogettato per conferirgli quella magia che altre marine hanno e che Cecina ha perduto, e che sia capace di lasciare nella memoria dei "villeggianti" un ricordo indelebile della propria giovinezza, delle

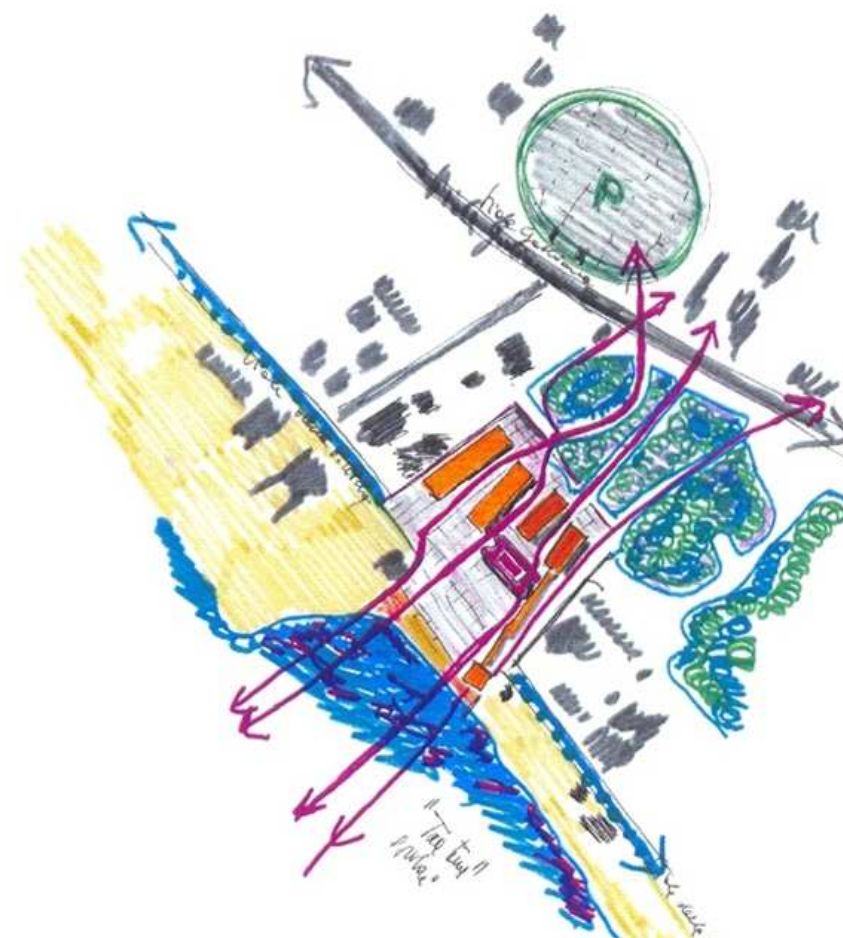


Figura 2- Foto aerea e rappresentazione dell'idea urbanistica

proprie esperienze legate indissolubilmente a "quel" luogo specifico e non genericamente alla "vacanza".

Le condizioni urbanistiche ci sono già, data la presenza di ampi parcheggi lungo il Viale Galliano, dai quali si può andare a piedi o lungo la via Flavio Gioia o attraverso la pineta, verso il mare.

E' essenziale dunque potenziare funzionalmente ed esaltare con segni architettonici il collegamento tra Viale Galliano e la *Terrazza dei Tirreni*, in modo tale che, lasciata l'auto, ci si immerga subito nella dimensione marina, che è pedonale e "lenta", come si conviene alle nostre estati ricche di sole.

Il collegamento, che potrà essere organizzato su più percorsi lungo la pineta, assolverà anche alla funzione di legare di più la città dei residenti, e non solo dei villeggianti, al proprio mare, di favorire le attività commerciali e di tempo libero che saranno previste nell'insieme della Terrazza dei Tirreni, se saranno capaci di farla diventare il cuore della marina.

Compito questo non facile, per la presenza di pre-esistenze improprie che lasciano

poco spazio ad una organizzazione ottimale. Inevitabilmente gli edifici che affacciano su una marina hanno come fronte privilegiato quello rivolto al mare e la Terrazza dei Tirreni non sfugge a questa regola. Ed anche nella sua configurazione originaria il progetto mostra un “davanti” e un “dietro”.

Questa condizione non può essere ribaltata, né sarebbe corretto tentare di farlo, perché il mare, con tutte le sue valenze simboliche e naturali, è l'elemento geografico-paesaggistico prevalente su ogni altro; si può, tuttavia, favorire il massimo di permeabilità tra i due viali paralleli, progettando un fronte posteriore che segnali l'esistenza di attività varie a disposizione di cittadini e villeggianti, che inviti a soffermarsi e ad entrare, che non renda marginali le attività commerciali che non potranno che essere poste proprio nel lato verso la pineta.

Obiettivi del progetto

Gli obiettivi del progetto non possono che essere conseguenti alle premesse e all'analisi urbana sopra esposte, perciò è

prioritario ritrovare ed esaltare il rapporto tra terra a mare.

Compito del progetto è dunque quello di fare della ***Terrazza dei Tirreni*** un'area realmente **nodale** per Marina di Cecina, un luogo di concentrazione di attività a cavallo tra la città e il mare, mediato dalla presenza naturale della pineta.

Per ottenere questo risultato, tuttavia, non sarà sufficiente un progetto limitato all'area d'intervento, ma occorrerà uno studio più preciso di utilizzo della pineta, senza ricorrere a costruzioni edilizie ma con l'inserimento di poche opere di arredo, per renderla utilizzabile ad attività di carattere sociale e di svago per gli anziani e i bambini. In questo modo, oltre che rispondere alla necessità di queste fasce di età le quali tendono ad utilizzare la spiaggia solo a determinate ore del giorno, si favorisce la frequentazione della pineta e quindi un altro modo spontaneo di rafforzare il legame tra i due viali.

Essenziali per la riuscita del progetto saranno le funzioni da collocarvi, soprattutto in relazione all'obiettivo di fare della ***Terrazza dei Tirreni*** un luogo non legato

esclusivamente alla balneazione, quindi limitato al periodo estivo, ma capace di conservare la sua centralità funzionale a tutto l'arco dell'anno, sia a vantaggio di un turismo prolungato nel tempo che della popolazione residente nel Comune di Cecina.

Per questo abbiamo seguito le indicazioni offerte dal bando di una pluralità di funzioni, a partire da quelle commerciali, collocate al piano terra, a quelle destinate alla cura e al benessere della persona, alla produzione e all'ascolto di musica, alla piccola convegnistica di tipo specialistico (briefing

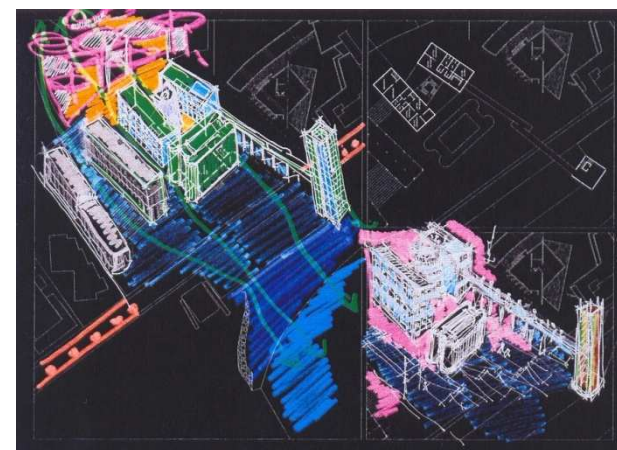


Figura 3 - Schizzo di progetto

e meeting di gruppi di varia provenienza), ad una foresteria al servizio sia di quest'ultima attività sia a quella della produzione musicale, oltre alla ristorazione e al bar, cui è destinato il “***Circolo dei Forestieri***”.

Importante sarà anche un collegamento panoramico con la spiaggia e con il mare, collocando anche una sorta di testa di ponte sulla terrazza lungo mare, punto di osservazione panoramico privilegiato e faro simbolico di riconoscibilità del luogo.

Strategie di attuazione del progetto

Tutte queste funzioni, che in questa fase concorsuale sono solo spunti e suggerimenti, idee appunto, dovranno essere meglio dettagliate e proposte nella fase successiva di realizzazione e/o assegnazione dell'area, ed il progetto di concorso ha solo il compito di lasciare porte aperte ad una ampia gamma di scelte.

Sulla forma giuridica da seguire si rimanda al capitolo finale.

Descrizione del progetto: scelte urbanistiche, architettoniche e funzionali

Per conseguire gli obiettivi prefissati, l'impianto urbanistico è perciò orientato in maniera perpendicolare al mare, allo scopo di implementare la funzionalità dell'attuale corridoio commerciale il quale, pur essendo di scadente qualità edilizia improntata alla provvisorietà, assolve egregiamente al-

lo scopo di strada commerciale che invita al passaggio e al passeggio. I nuovi edifici, sia quelli proposti per l'area privata a nord che quelli oggetti di concorso, assumono angoli lievemente diversi rispetto alla perpendicolare alla strada per esaltarne i con visuali e prospettici nelle due direzioni di ingresso, per ottenere un risultato di minore rigidità compositiva e maggiore gradevolezza, per superare agevolmente l'ostacolo al passaggio costituito dalla presenza del "Circolo dei Forestieri".

Per questo edificio, che resta l'elemento centrale del complesso in quanto memoria e origine stessa del luogo, si è fatta la scelta di rispettarne l'architettura originale e di lasciarlo isolato dai nuovi edifici, avendo preferito integrarlo nell'insieme mediante lo studio delle sistemazioni a terra.

Il disassamento degli edifici è allusivo al movimento asincrono delle navi ormeggiate in porto, sotto la spinta delle onde: un altro modo, se pur evocativo e non esplicito, di rafforzare il legame tra la terra e il mare.

Le strade tra gli edifici si allungano in percorsi pedonali che si insinuano nella pineta

e che, lungo il Viale Galliano, potranno essere segnalati da "portali", tipicamente marini, a significare la soglia oltre la quale si entra nel paesaggio marino.

Dall'ultimo edificio a Sud, all'altezza del secondo piano - da una terrazza che collega i due edifici e che assolve, insieme all'altra al piano primo ma sul fronte opposto, alla doppia funzione panoramica e di ombreggiamento della strada sottostante - si stacca una passerella diretta verso la

terrazza sul mare, che arriva ad un piccolo edificio, il "faro", disassato rispetto ad essa e che ad essa si aggancia con una porzione che lambisce l'arenile. La passerella presenta al centro uno scarto che consente di ottenere uno slargo per la sosta da cui poter godere del panorama e della vista del passeggio nel lungomare.

I due edifici posti nell'area oggetto di concorso, sono costituiti da un piano terra e da due piani superiori. Questa è l'altezza

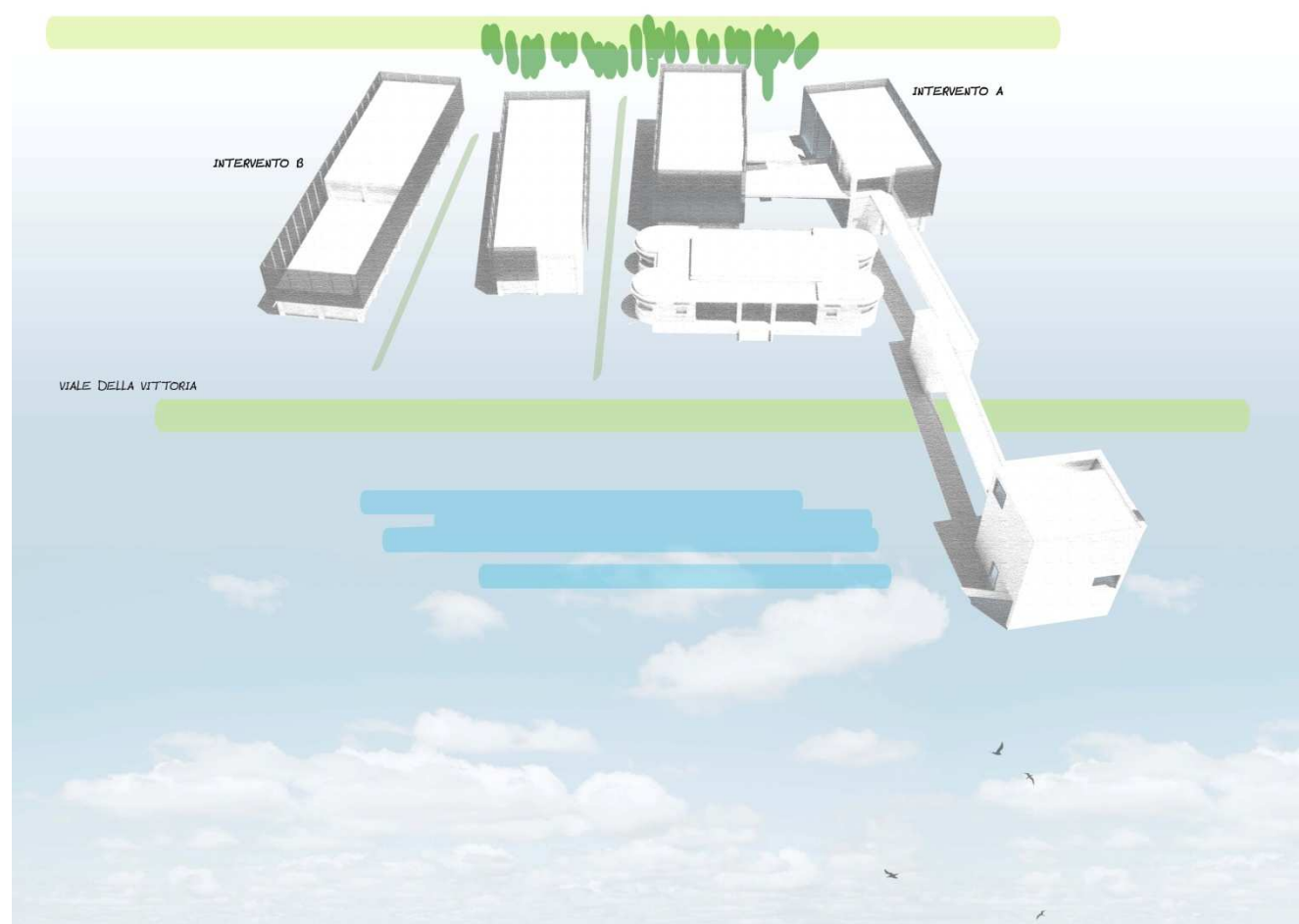


Figura 4 - La pineta, il lungomare, i collegamenti, il mare



Figura 5 - Schizzo dei portali

massima consentita dalla presenza della pineta.

Al piano terra sono previste attività commerciali. Una scala posta al centro tra i due edifici, rivestita in vetro, conduce al piano primo, dove un edificio è destinato interamente alla musica con le sale prove e la sala musica, che può anche assolvere alla funzione convegnistica. Sull'altro edificio vi è la foresteria, il cui progetto è indicativo e potrà variare, in fase esecutiva, nel numero e nelle dimensioni delle camere.

Il piano secondo è destinato a Spa e centro benessere oltre a due salette destinate a laboratorio musicale e altre attività per i giovani e ad un locale tecnico al servizio della piscina posta nella copertura dell'edificio a sud.

La sistemazione esterna diventa l'elemento che integra tutto il complesso, compresi i due edifici di proprietà privata posti a nord, per i quali si propone la demolizione e la ricostruzione secondo le linee architettoniche del progetto. Questa contribuirà in maniera importante ad incrementare la permeabilità tra terra e mare, favorendo in questo modo anche la funzionalità del progetto oggetto di concorso.

Il progetto di sistemazione esterna prevede la compenetrazione tra la terrazza, la strada e l'area del nuovo complesso.

Verso l'arenile la terrazza degraderà con gradoni sui quali saranno inseriti giochi d'acqua temporizzati o a comando manuale. I gradoni potranno servire come sedute

per gli spettacoli che potranno svolgersi sulla spiaggia, come indicato nel bando.

La superficie utile complessiva del nuovo progetto è di circa mq 1.500, oltre alla terrazza solarium con piscina e all'edificio esistente da restaurare, della superficie di circa mq 350. Questa superficie non comprende la parte privata a nord, che dovrà essere a totale carico dei proprietari.

I materiali

Il progetto degli edifici, il cui linguaggio è contemporaneo ma integrato nelle sue linee architettoniche e compositive con quelle del *Circolo dei Forestieri*, prevede un rivestimento a facciata ventilata in pietra di Santa Fiora, ampie vetrate protette da

frangisole in legno marino, soprattutto nei lati più esposti all'insolazione, infissi esterni in legno marino.

Anche il disegno della pavimentazione esterne sarà composto con lastre di pietra di Santa Fiora. La passerella sarà realizzata con struttura portante in acciaio e pavimentazione in legno con trattamento marino.

Relazione di fattibilità economica e preventivo sommario di spesa

La fattibilità economica dell'intervento è la risultante di diversi fattori di variabilità:

disponibilità economiche della Amministrazione Comunale, nel caso di intervento diretto da parte di questa ultima;

modalità di gestione delle varie attività e/o dei vari spazi da cui è composto il complesso;

costi della costruzione e Quadro Economico generale;

analisi della redditività del complesso in relazione ai costi complessivi e ai ricavi.

Si procede dunque alla stima sommaria dei costi di costruzione:

STIMA SOMMARIA COSTI COSTRUZIONE			
Tipo di opera	Quantità	Prezzo unitario	Prezzo totale
Demolizione edifici esistenti, sbancamento fino a raggiungere quote di progetto	A corpo		€ 200.000,00
Nuova costruzione	mq 1.500	€ 1.400,00	€ 2.100.000,00
Restauro edificio esistente	mq 350	€ 900,00	€ 315.000,00
Sistemazioni esterne	mq 2.700	€ 210,00	€ 567.000,00
Arredi, attrezzature e impianti specifici per le varie attività	mq 1.850	€ 300,00	€ 555.000,00
TOTALE			€ 3.737.000,00

Ai costi come sopra determinati si dovranno aggiungere le seguenti voci:

1. Spese generali.
2. Spese tecniche costituite da: Progettazione e D.L. architettonica, strutturale, impiantistica, coordinamento sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, studi di fattibilità geologica e sismica, rilievi, relazione acustica
3. Collaudo statico e tecnico amministrativo
4. Incentivo Responsabile del Procedimento
5. Oneri fiscali e previdenziali.

In caso di cessione dell'area a soggetti privati, sotto qualsiasi forma, si dovrà determinare il valore dell'immobile tenendo conto della valorizzazione dovuta all'approvazione della variante urbanistica con le indicazioni progettuali e funzionali determinate a seguito del presente concorso e delle eventuali, successive scelte effettuate dalla Amministrazione Comunale.

Riteniamo che un insieme di attività del genere di quello previsto nel bando e in questa nostra proposta, difficilmente possa

essere attuato direttamente dalla Amministrazione Comunale. Per questo proponiamo la cessione dell'area che potrà avvenire attraverso una forma che consenta alla Amministrazione di mantenere il controllo sulla qualità dell'intervento e sulle destinazioni previste e contemporaneamente possa ottimizzare il valore intrinseco dell'area, attraverso un bando pubblico, sia esso sotto forma di Project financing oppure di Appalto Concorso.

Riteniamo che queste forme di gara offrano la garanzia della migliore scelta da parte della Amministrazione, con le due componenti della qualità architettonica e funzionale e del prezzo a vantaggio della proprietà dell'immobile, e quindi conseguire al meglio gli obiettivi prefissati.

E' in questa fase di gara, più direttamente esecutiva, che dovranno essere effettuate le scelte sulle quantità precise delle funzioni da collocarvi e sulla esatta definizione progettuale.



Figura 6 - La passerella



Figura 7 - Il Circolo dei Forestieri