

Master plan della città di Cattolica

La Città di Cattolica ha una strumentazione urbanistica adeguata ai contenuti della LR. 20/00. Tale strumentazione appare nei fatti però non più adeguata, per storia e contenuti, alle diverse esigenze che si sono manifestate negli ultimi anni e che quotidianamente si palesano. Il Piano strutturale, adottato già nel 2006 (e approvato insieme al Regolamento Urbanistico Edilizio nel 2007) costituisce uno dei primi strumenti formati nella Regione sulla base della “nuova legge”, e come tale sconta un approccio contenutistico e formale, demandando al POC molte delle possibili trasformazioni sul territorio. Lo strumento operativo è stato adottato nel 2008 (ed approvato nel 2009) ma ben pochi interventi di quelli previsti sono stati realizzati. Ora sono in itinere, ovvero non ancora conclusi, i procedimenti relativi ad una variante al RUE adottata nel 2015 e il nuovo POC adottato anch'esso nel 2015 (in ragione della decadenza del POC 2009 per la decorrenza del termine quinquennale stabilito dalla Legge). In questa fase risultano avviati gli incontri istituzionali per la formazione della legge regionale di riforma relativa alla gestione e uso del suolo e il Comune guarda all'imminente pubblicazione della prima bozza con interesse avendo la volontà di superare la vigente disciplina e adeguare la propria strumentazione

A tal fine, l'Amministrazione ha maturato l'idea di dotarsi di un “piano guida”, denominato “Masterplan” della città di Cattolica, per avere a disposizione uno strumento strategico che prefiguri, in questo momento di transizione, possibili scenari futuri di trasformazione, al fine di :

- 1) indirizzare le future scelte di pianificazione che dovranno essere intraprese non appena sarà pubblicata la prossima legge regionale di riforma all'anzidetta LR 20/00;
- 2) dotare la città di uno strumento che consenta di valutare la coerenza delle scelte adottate e tuttora in itinere, con quelle future di carattere strategico;

Detto ciò il “Master plan” dovrà essere uno strumento snello con carattere non vincolante ma fortemente identificativo della strategia urbana da mettere in atto nel prossimo futuro.

Il “Master plan” dovrà contenere e sviluppare i seguenti temi:

- 1) Grandi assi di circolazione e principali incroci viari.
- 2) Porte della città e suddivisione dei quartieri.
- 3) Aree pedonali e ciclabili, trasporti pubblici.
- 4) Spazi ed edifici pubblici, porticati e verde urbano.
- 5) Viabilità auto e zone di sosta.
- 6) Completamento edilizio del centro e nuova edificazione.
- 7) Recupero e riqualificazione delle periferie
- 8) Isolati tipo.
- 9) Regole urbanistiche, architettoniche e compositive da perseguire.
- 10) Materiali e colori afferenti a porzioni specifiche e identificative del territorio.

Per ciascuno dei temi sopra evidenziati il master plan dovrà prevedere:

- a) La rappresentazione su base cartografica in scala adeguata e progettuale degli interventi previsti degli ambiti sopra evidenziati giudicati identificativi del progetto strategico di sviluppo, corredata da viste, inserimenti ed eventuali dettagli di approfondimento tecnologico;
- b) L'analisi della compatibilità urbanistica, ambientale e paesaggistica delle scelte, anche in relazione al sistema dell'accessibilità, nonché l'analisi delle relazioni degli ambiti di intervento con il resto della città e/o quartiere anche dal punto di vista dei trasporti e dei servizi;
- c) L'analisi della situazione socio-economica e turistica della città e l'indicazione del ruolo strategico che il “piano” si prefigge per lo sviluppo socio-economico, culturale, di integrazione sociale, di valorizzazione del patrimonio storico e paesaggistico della città;
- d) Relazione che specifichi i risultati attesi nel breve, medio e lungo periodo, le azioni da intraprendere e le opere da realizzare, l'ordine di priorità degli interventi, dei servizi da erogare e

delle attività da intraprendere per lo sviluppo locale, compreso gli interventi di riqualificazione ipotizzati, con un cronoprogramma complessivo per le azioni e uno per la realizzazione dei singoli interventi;

~~e) la valutazione degli impatti previsti sulle matrici ambientali con gli indicatori necessari per monitorarne gli effetti e la coerenza delle scelte con gli obiettivi e le linee di indirizzo definite dagli strumenti di programmazione economica e di pianificazione territoriale, paesaggistica e di settore;~~

Gli interventi ipotizzati dovranno contenere approfondimenti circa la fattibilità tecnica, finanziaria. ~~e amministrativa.~~

a) Fattibilità tecnica: analisi delle problematiche su cui porre attenzione per la realizzazione dei singoli progetti e dei possibili rischi di tipo autorizzativo, progettuale e commerciale, nonché le possibili soluzioni operative da intraprendere in caso di loro accadimento;

b) Fattibilità finanziaria: stima dei costi di realizzazione con riguardo in particolare a quelli pubblici, fonti di finanziamento, analisi dei bacini di utenza della domanda e analisi della sostenibilità finanziaria delle varie operazioni ipotizzate attraverso l'equilibrio economico (e sociale) della varie azioni e dei vari interventi ipotizzati;

~~e) Fattibilità amministrativa: descrizione puntuale dei passaggi procedurali che si devono intraprendere per la realizzazione degli interventi previsti nel “piano” e stima dei tempi ipotizzati.~~

In generale e a prescindere dagli approfondimenti di cui si è detto, il “Masterplan” della città di Cattolica dovrà tendere ad un “progetto urbanistico” attingendo dalle esperienze più qualificate in tema di “città compatta” figlia della tradizione e sostenibile sotto il profilo sociale, illustrare gli obiettivi di protezione ambientale, evidenziare eventuali effetti negativi delle scelte intraprese e le possibili alternative, le misure previste per mitigarne gli effetti, gli standards energetici utilizzati e i monitoraggi da intraprendere per misurarne gli effetti nel breve, medio e lungo periodo.

Il piano nelle linee guida dovrà perseguire la direzione dell'implementamento delle energie rinnovabili, tecnologie costruttive ecologiche, modelli insediabili tradizionali e utilizzo di risorse locali secondo i principi del “New Urbanism” ma legati al contesto e all'urbanistica tradizionale della città storica.

L'elaborazione dello studio si ritiene debba essere chiaro e facilmente leggibile.