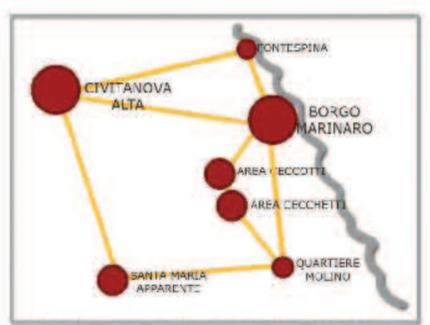
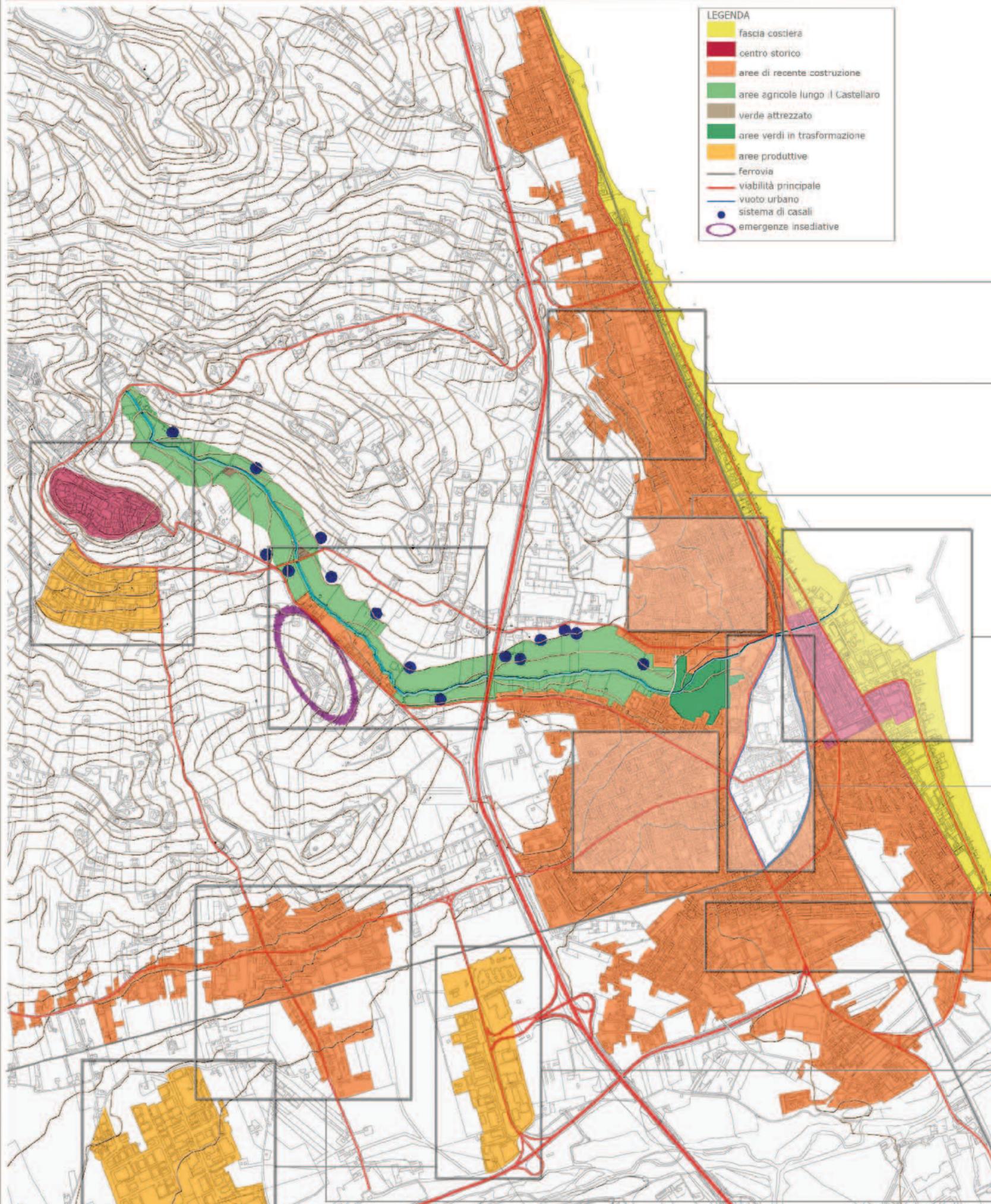


STRUTTURA URBANA: AMBITI SIGNIFICATIVI



La città di Civitanova Marche è caratterizzata da un insieme di aree fortemente identitarie, ma prive di legami tra loro. Come risultato si ha una realtà globale costituita da tanti piccoli centri a sé stanti.

Antico nucleo situato nel punto più alto del territorio, a carattere prevalentemente residenziale, che costituisce un sistema chiuso.

Area costiera a nord di Civitanova con funzione prevalentemente turistica.

Area urbanizzata a carattere prevalentemente residenziale.

Area fortemente integrata al Castellaro, caratterizzata da una mixité residenziale e commerciale.

Area centrale che costituisce un grande vuoto urbano poiché priva di funzioni e non integrante con il resto della città.

Area urbanizzata a sud del Castellaro e, come quella a nord, anch'essa priva di relazioni con il torrente.

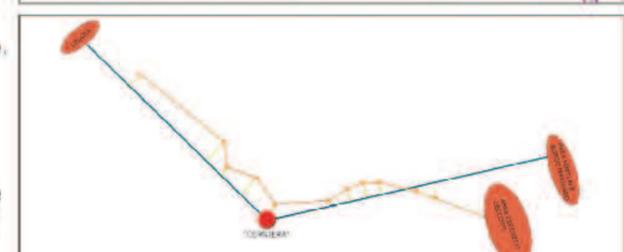
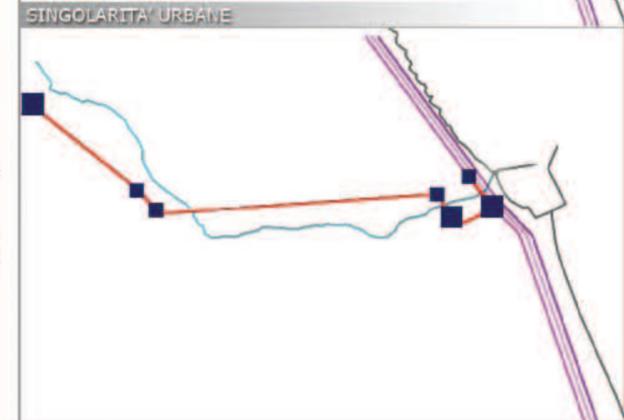
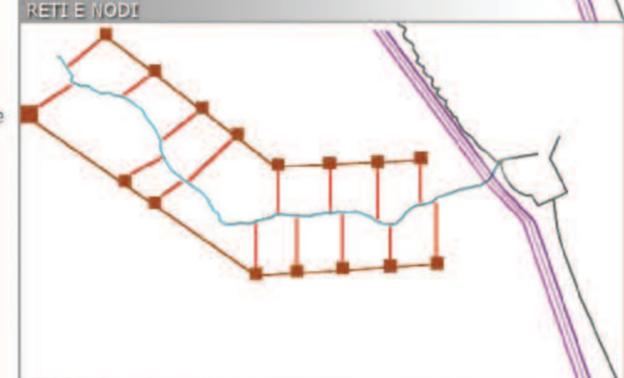
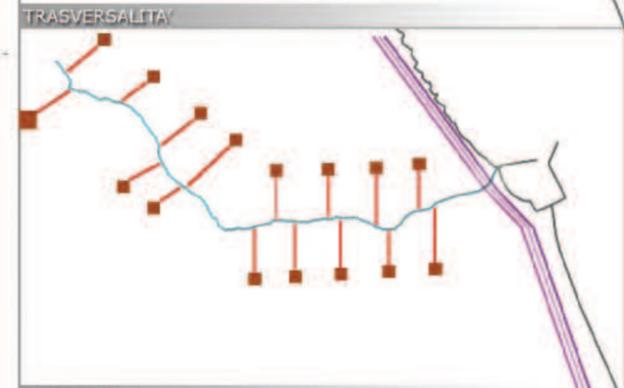
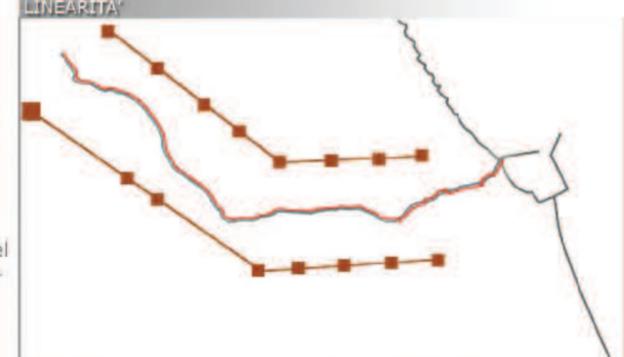
Area costiera a sud della città priva di relazioni con il resto dell'abitato e del litorale.

Principali aree produttive in stretta relazione con il sistema insediativo confinante.

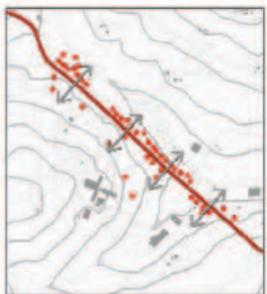
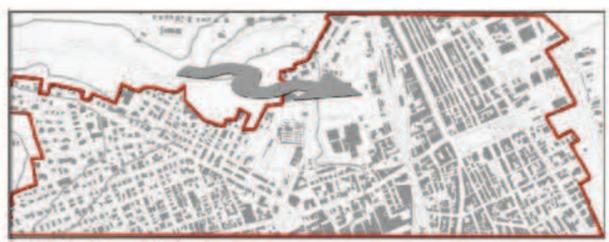
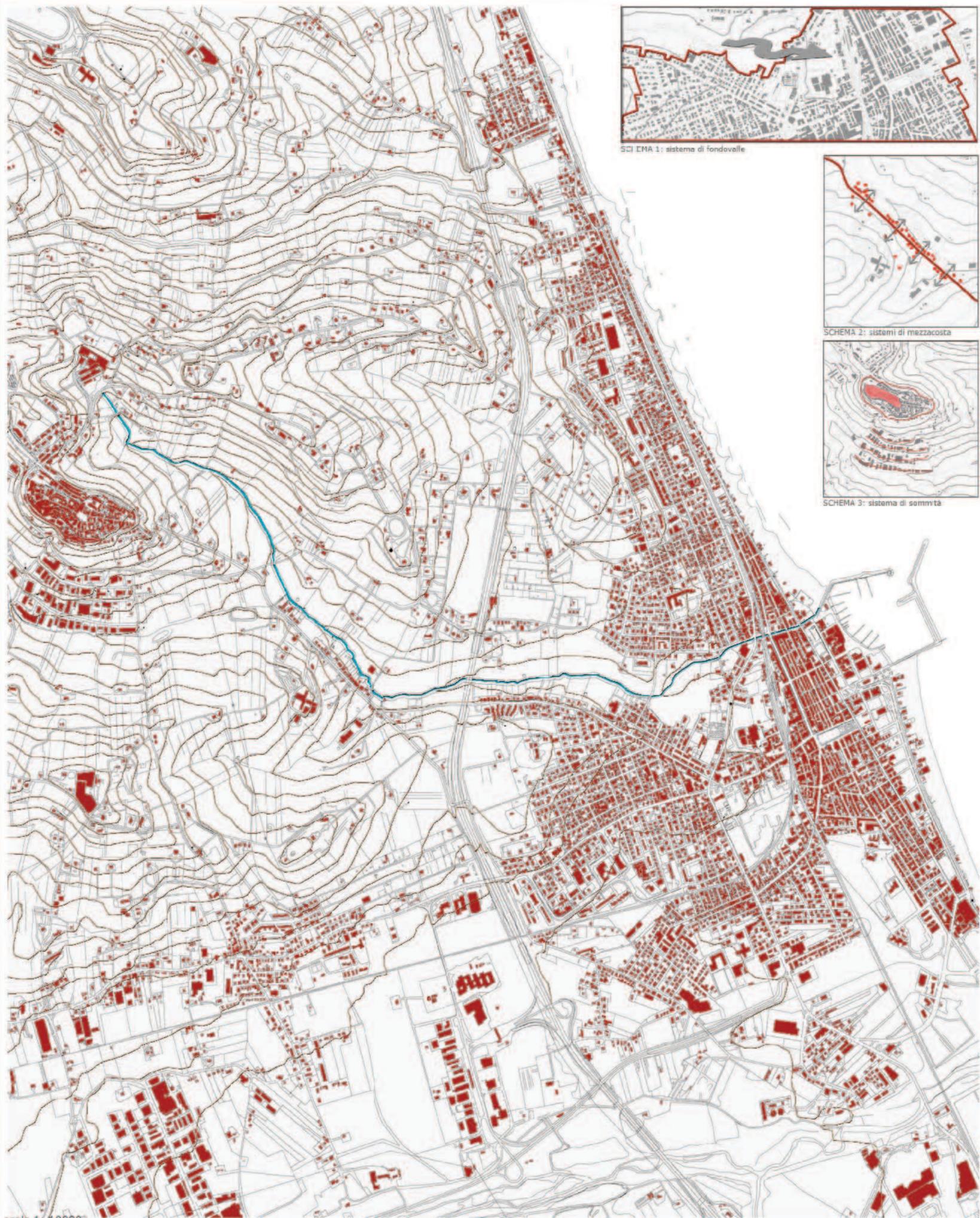
Sistema insediativo di recente costruzione perfettamente integrato con la zona industriale ed i principali collegamenti.



IL CASTELLARO NELLA CITTA' Civitanova alta e la costa sono collegate tra loro dal fiume, elemento di continuità territoriale, che si integra come parco urbano.



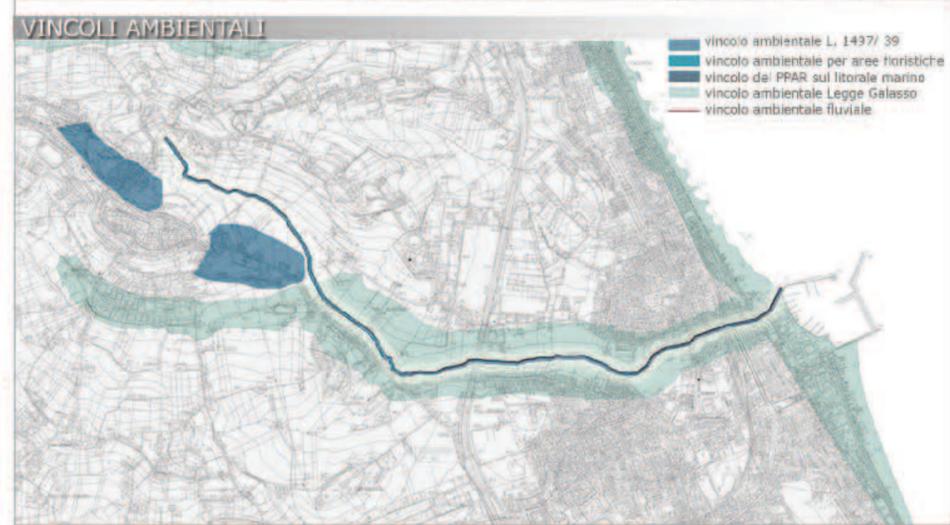
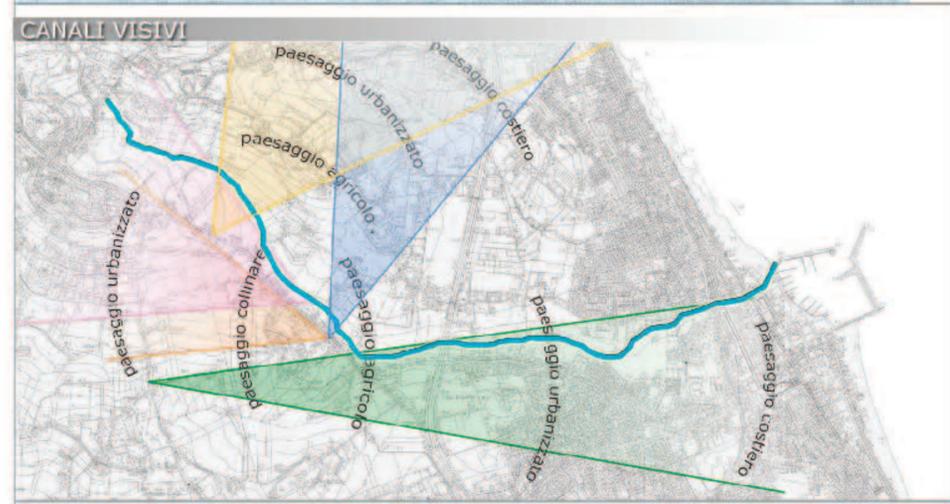
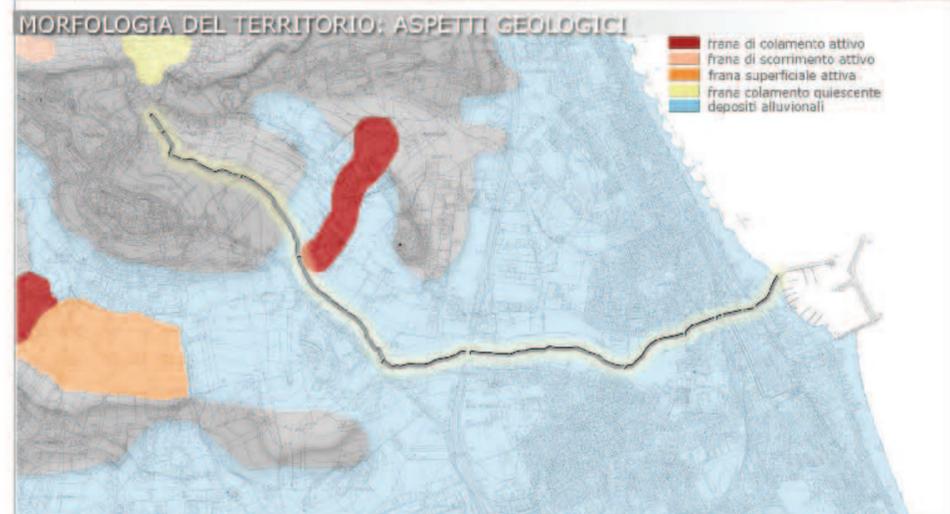
INTEGRAZIONE SISTEMA EDIFICATO - STRUTTURA OROGRAFICA

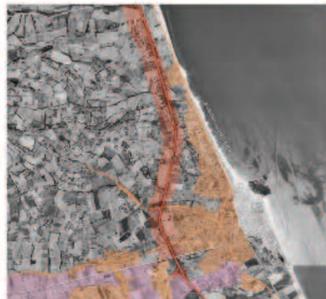


La presenza del fiume offre la possibilità di un collegamento fisico con il mare ed il lungimare e un collegamento vivo con la parte più alta del paese. Principali unità morfologiche sono:  
 - collina: è il territorio maggiormente esteso delimitato a sud dalla pianura alluvionale del Chienti e ad est dalla fascia costiera. Caratterizzato da rilievi digradanti verso il mare, con sommità ampie e sub-pianeggianti dirette in senso est-ovest.  
 - Pianura costiera: si estende lungo una stretta fascia da nord verso sud ed è delimitata a monte da rialzi naturali che la uniscono alla fascia collinare retrostante.

Il territorio è caratterizzato da depositi nella zona costiera che si arricchiscono di arenarie e, man mano che ci si allontana dalla costa, da conglomerati, fenomeno tipico di una regressione marina. Non ci sono particolari discontinuità tettoniche. I fenomeni franosi attivi e quiescenti, che potrebbero riattivarsi in seguito a forti sismi o intense piogge, sono diffusi nell'area collinare settentrionale, soprattutto lungo i corsi d'acqua. Importanti sono gli orli di scarpata, che bordano i crinali sommitali per la quasi totalità. L'abitato si trova nella zona terminale della pianura alluvionale del Chienti, caratterizzata da depositi costituiti da ghiaie cal-

Inserito all'interno del sistema di con visivi, il Castellaro aiuta a mantenere certi rapporti di collegamento visivo attraverso visuali panoramiche che abbracciano tutto il paesaggio diversificato che forma il territorio civitanovese, da quello collinare e agricolo dell'entroterra a quello lineare della costa. In tutto questo la presenza del fiume è sempre costante; ciò avvalorava maggiormente l'ipotesi progettuale: il Castellaro inserito nella città come elemento appartenente ad essa.





**SCHEMA 1**  
 Le infrastrutture marcano i luoghi in cui cambia un aspetto del paesaggio. L'urbanizzato si sviluppa lungo le strade provinciali e statali, la ferrovia lungo la fascia costiera per avere una maggiore facilitazione nei collegamenti e l'autostrada, che segna un netto limite tra costa ed interno, si trova nella fascia piede - collinare.



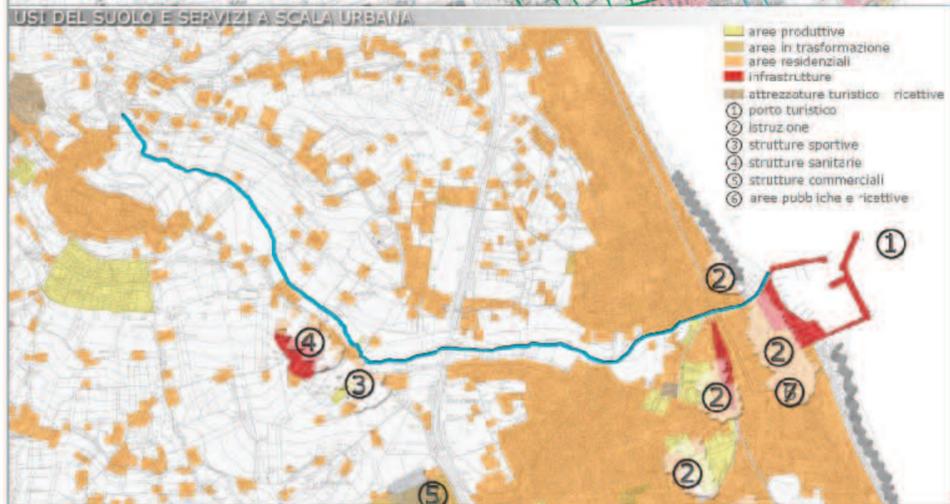
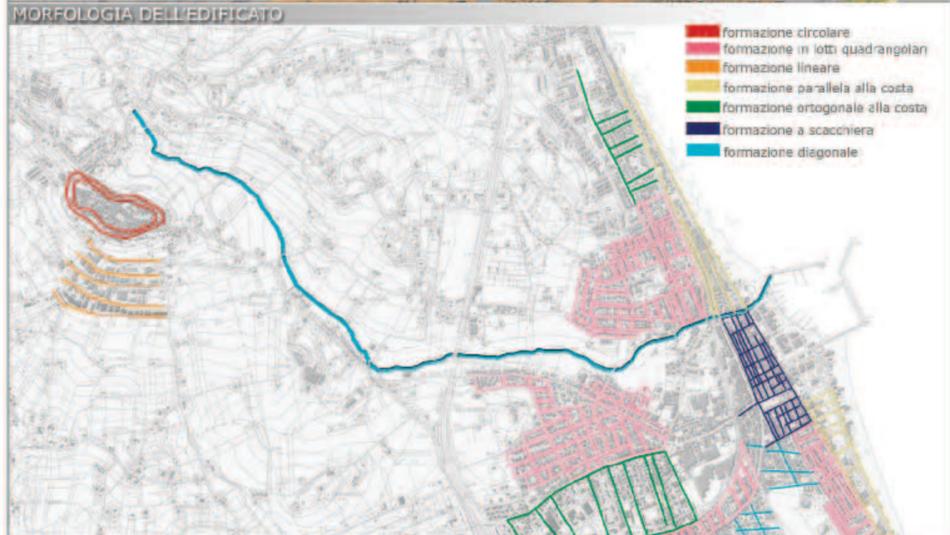
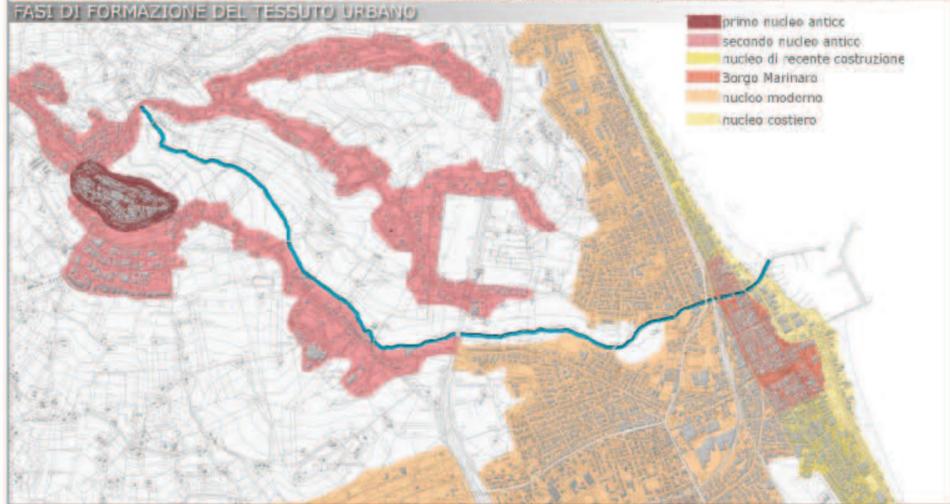
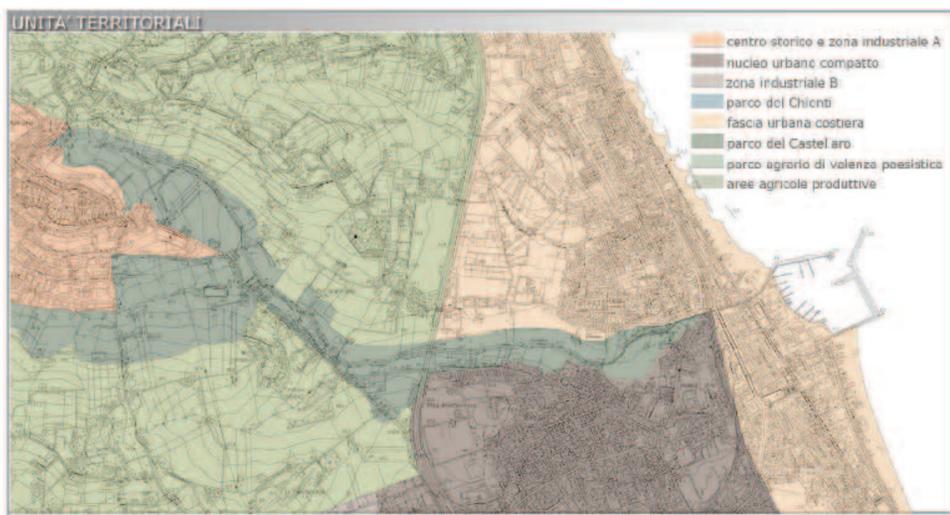
**SCHEMA 2**  
 tutte le principali vie di comunicazione confluiscono nella zona del Borgo Marinaro. Per questo motivo essa può essere considerata il centro della città, data anche l'elevata concentrazione di servizi pubblici e commerciali.

La area del territorio di Civitanova possiedono una propria identità e segni riconoscibili e sono capaci di ospitare funzioni correlate tra loro. Importante ruolo è svolto dal parco del Castellaro caratterizzato da un percorso che si estende dalla foce fino al paese alto e costituisce un importante collegamento con la costa ed il territorio circostante. Civitanova viene pensata come composta da differenti "sistemi" e non da "zone" slegate tra loro. Ciò vuol dire immaginarla come un insieme di luoghi, spazi ed edifici riconoscibili e tra loro integrati.

Gli insediamenti si sono formati in epoche diverse e secondo diverse direttrici. A partire da quelli più antichi sviluppati lungo le vie di comunicazione più importanti, fino a quelli più recenti, nati lungo la costa e secondo le nuove arterie ad alto scorrimento.

Si ha una forma circolare, tipica degli insediamenti medioevali dell'entroterra marchigiano, a partire dal paese alto per poi giungere nel Borgo Marinaro, secondo nucleo antico della città, con la caratteristica forma a scacchiera che costituisce la conformazione di tutti gli antichi borghi dei pescatori delle città adriatiche. Mano a mano che il tessuto urbano si estende lungo la costa e verso l'interno, si hanno formazioni diversificate dell'edificato, partendo da quella lineare lungo la fascia costiera, fino ad arrivare alla formazione in lotti quadrangolari che costituisce la città moderna.

I servizi più importanti si trovano nelle aree centrali della città, quelle a carattere prevalentemente residenziale; le strutture turistiche lungo la fascia costiera e quelle industriali nelle zone marginali del tessuto urbano. Da ciò si deduce che con la sua presenza, il Castellaro, racchiuso all'interno del sistema di spazi collettivi, ne vivifica l'utilizzo creando una rete di dinamicità che risalta le singole zone della città.



Il torrente Castellaro costituisce un segno molto forte nel paesaggio della città. Si contrappone alla barriera visiva dell'autostrada e costituisce un collegamento tra i diversi ambiti.

L'ambito collinare è in stretta relazione con il sistema dei crinali.

Civitanova Alta è un sistema a sé stante, tuttavia esso è ben collegato verso le diverse aree del territorio.

Collegamento diretto tra la parte alta e la zona industriale.

La collina dell'ospedale costituisce un sistema a sé stante, ma è perfettamente integrato con le aree circostanti. Buona accessibilità da qualsiasi punto. Rapporto visivo città alta - colline.

L'abitato si sviluppa lungo un collegamento importante.

Ambito urbanizzato di recente costruzione in relazione con quello industriale. Rapporto produttività - abitato.

Aree industriali ai margini della città, in prossimità delle principali arterie di collegamento.

Nell'ambito urbanizzato i tre sistemi si sovrappongono.

Il sistema urbanizzato penetra all'interno degli altri ambiti dando origine ad un sistema più ampio integrato, ma frammentato.

L'autostrada costituisce una forte cesura visiva.

Permeabilità verso la costa, l'interno e la città nel Borgo Marinaro grazie anche alla sua posizione strategica centrale.

La stazione è il nodo più importante della città. Posizione centrale e facilmente raggiungibile, anche con sottopassaggi che collegano il centro alle aree Cecchetti e Ceccotti.

Lungo il litorale è presente un'alternanza di pieni e vuoti. Questi ultimi presentano una destinazione non chiara.

Le aree Cecchetti e Ceccotti costituiscono aree dismesse da destinare a nuove aree urbane.

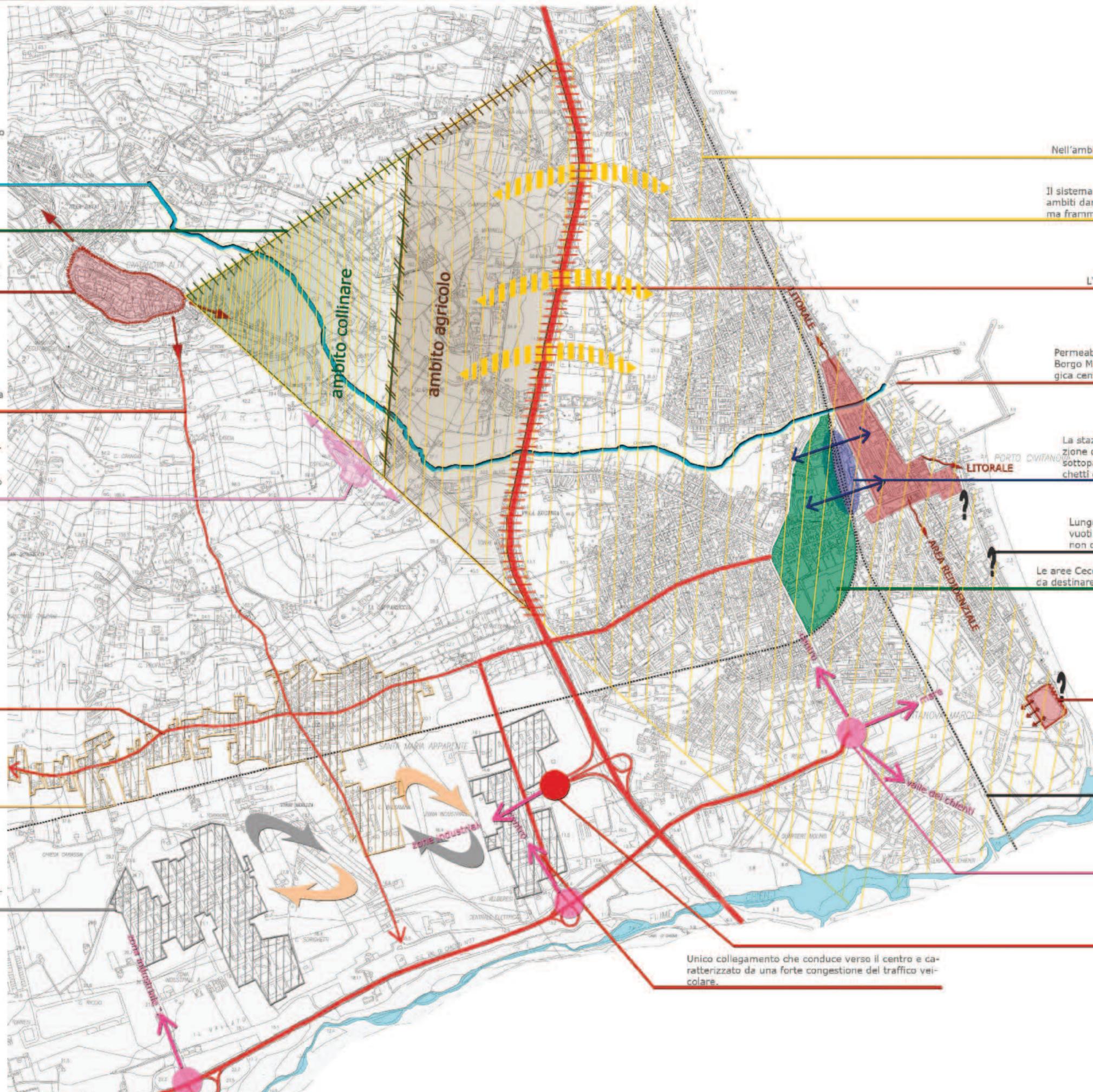
Lo stadio presenta una completa chiusura verso la spiaggia, formando una barriera. Nel lato opposto c'è un'integrazione con l'area circostante attraverso lo spazio - filtro del piazzale antistante.

La ferrovia costituisce un margine debole che si integra perfettamente con la città.

Snodi nevralgici che collegano le aree della città tra loro.

Il casello autostradale si trova in prossimità delle principali aree industriali, facilmente raggiungibili. Rapporto mobilità - produttività.

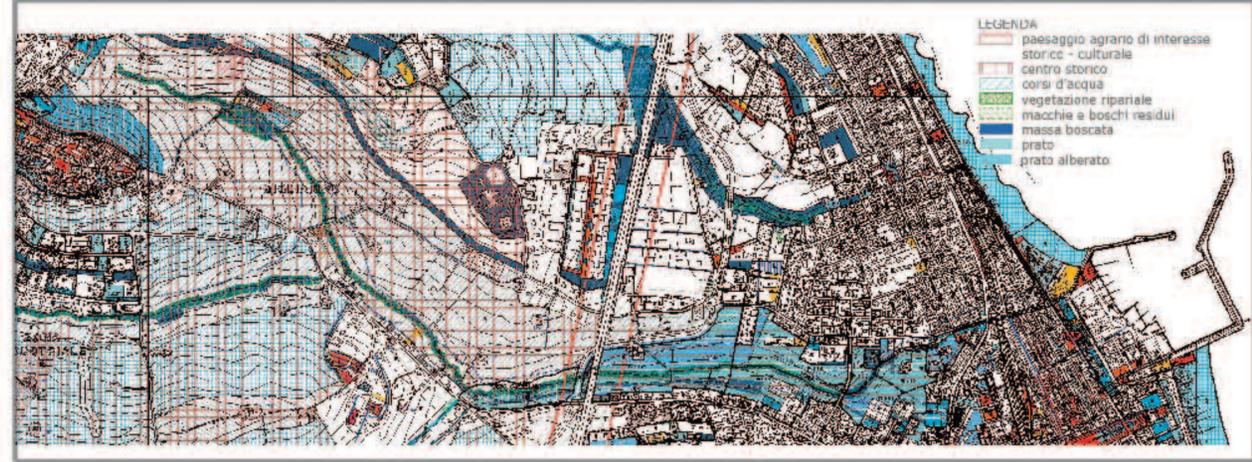
Unico collegamento che conduce verso il centro e caratterizzato da una forte congestione del traffico veicolare.



IDENTITA' DI PAESAGGIO: I SEGNI DEL TERRITORIO DEL CASTELLARO



STRALCIO DEL PRG

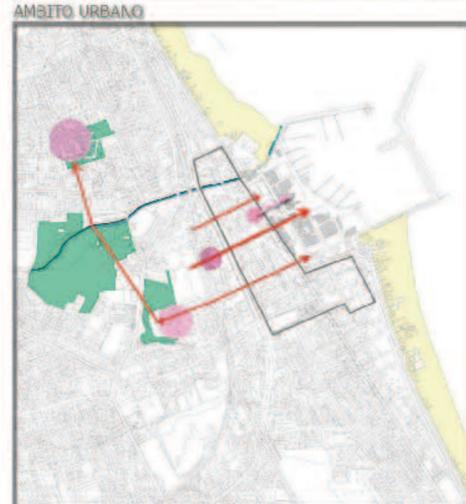


ELEMENTI RICONOSCIUTI DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO

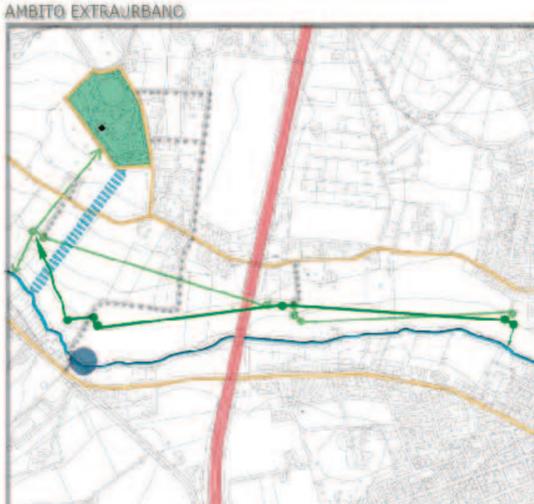


scala 1:10000

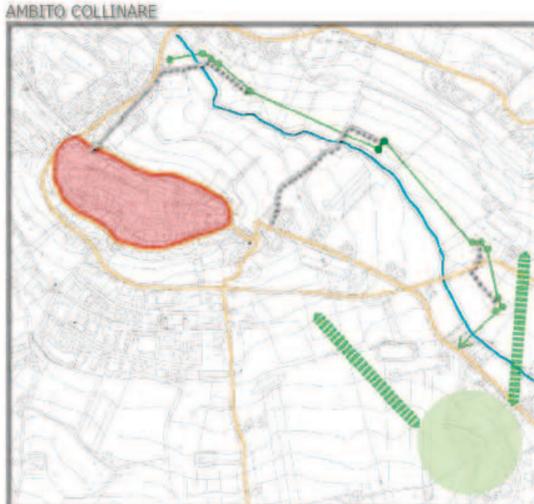
IDENTITA' DEL PAESAGGIO URBANO



**1. AMBITO URBANO:** caratterizzato da una chiusura del Borgo Marina'io nei confronti delle realtà circostanti, si distingue per la presenza di assi principali che collegano l'area centrale del Borgo con il porto. Quest'ultimo presenta dei punti in stretta relazione con il contenuto all'interno dell'area del Borgo e, come contorno, sono sparse aree di verde che attualmente potrebbero connettersi agli assi principali attraverso i collegamenti.



**2. AMBITO EXTRAURBANO:** caratterizzato dal diradarsi del tessuto edificato, presenta un segno molto forte nel disegno del paesaggio; la presenza dell'autostrada, che delimita il confine con l'ambito urbano. La presenza di una rete di casali abbandonati ed abitati segna un rapporto di interconnessione con il Castellaro stesso, la cui presenza è sottolineata anche da una serie di tracciati esistenti che collegano direttamente questi elementi con l'area di belvedere del Pincio.



**3. AMBITO COLLINARE:** caratterizzato dalla presenza di due polarità importanti, il centro storico, circondato da un sistema murario che ne costituisce una realtà a sé e l'altura su cui sorge l'ospedale cittadino che dà origine ad una serie di rapporti visivi con tutto il territorio collinare. Anche qui, grazie alla presenza degli antichi tracciati, si genera una connessione diretta tra il parco del Castellaro ed il centro storico.

CARATTERI DEL TESSUTO URBANO

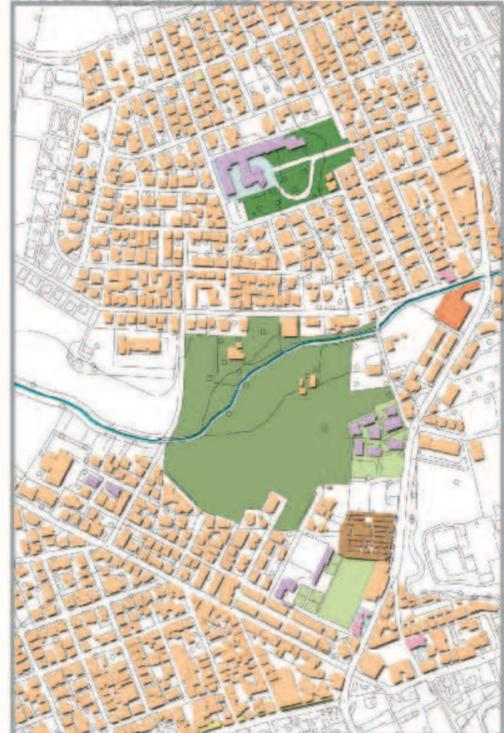
BORGO MARINARO



AREE CECCHETTI - CECCOTTI



PARCO DEL CASTELLARO



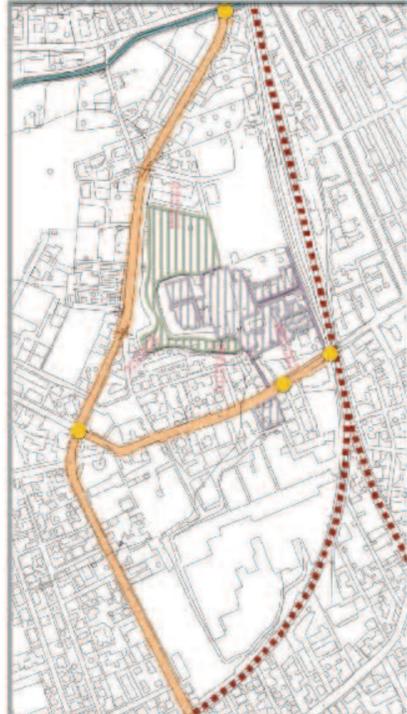
LEGENDA

- impianti sportivi
- parcheggi pubblici
- aree di interesse storico
- verde pubblico
- aree turistico - ricettive
- edifici per il culto
- depositi e cantieri navali
- edifici pubblici
- spazi commerciali
- residenze
- spazi commerciali e residenziali
- nuova area residenziale
- forname
- edifici abbandonati
- aree in trasformazione
- verde in trasformazione
- verde sportivo
- cimitero

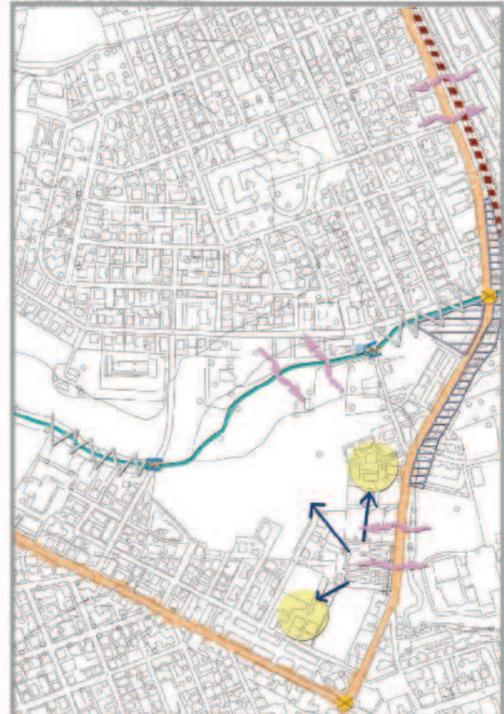
PROBLEMI URBANISTICI



PROBLEMI URBANISTICI



PROBLEMI URBANISTICI



LEGENDA

- attraversamenti pericolosi
- spazi non funzionali
- snodi principali
- assenza di rapporti
- unica zona pedonale
- barriera ferroviaria
- strade fortemente congestionate
- assenza di barriere
- asse principale privo di carattere
- degrado alveo del Castellaro
- degrado vie secondarie
- degrado aree residenziali
- aree dismesse o in abbandono
- aree verdi non utilizzate
- assenza di integrazione
- assenza di relazioni
- assenza di relazioni Castellaro - residenze
- interruzione pista ciclo - pedonale
- inizio pista ciclo - pedonale
- elevata vicinanza tra i vari ambiti
- aree sportive

L'area del Borgo Marinaro è un'area chiusa, delimitata da una serie di margini naturali, quali il Castellaro, e artificiali, alcuni dei quali, come il tracciato ferroviario, molto forti. Al loro interno si estendono gli spazi collettivi, che fanno del quartiere un elemento centrale. La presenza del Castellaro è attualmente più un limite che una risorsa: un ruscello che scorre in un alveo degradato, senza nessuna connessione con la città.

La situazione attuale di queste due aree presenta delle contrapposizioni: una caratterizzata dalla presenza della storica fornace, in stato di abbandono; l'altra, invece, in via di riqualificazione, con residenze e un parco pubblico annesso. In tutto questo il Castellaro è una presenza marginale, invisibile. Ciò è avvalorato anche dalla presenza della ferrovia che costituisce una netta separazione con il centro della città.

Il parco del Castellaro inizia bruscamente a ridosso dell'area Cecchetti. Le residenze poste a nord ed a sud, costituiscono una barriera e sono prive di connessioni con il parco stesso. Lungo il percorso si scindano aree prive di carattere, dei punti non definiti, che sembrano incontrare il Castellaro, ma non unirsi con esso. Le interruzioni della pista, dovute alla presenza di strade fanno sì che quest'area sia ancora più sconnessa con il resto della città.

AMBITI URBANI FORTEMENTE CARATTERIZZATI



1. Piazza
2. aree verdi attrezzate
3. spazi verdi
4. aree adibite a deposito
5. parcheggio
6. stazione
7. chiminiera storica
8. verde attrezzato
9. aree sportive
10. cimitero
11. ferrovie

MARGINI

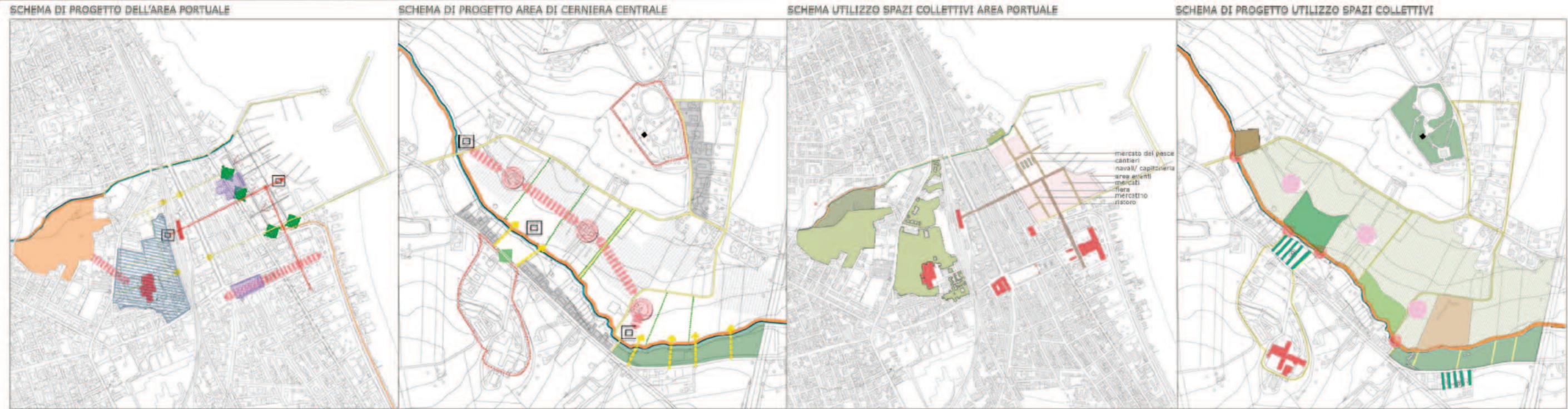


- marginii artificiali forti
- marginii artificiali
- barriere artificiali
- marginii naturali deboli
- parcorso privo di carattere
- aree prive di carattere
- piazza

VIABILITA' E FUNZIONI PUBBLICHE



**OBIETTIVI ED INTERVENTI**



- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <p><b>LEGENDA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> progetti strategici</li> <li> filtro verde</li> <li> connessione urbana</li> <li> percorso ciclo - pedonale esistente</li> <li> nuovo percorso ciclo - pedonale</li> <li> connessione pedonale</li> <li> assi secondari</li> <li> riqualificazione tracciati con carattere di centralità</li> <li> sottopasso pedonale di progetto</li> <li> superamento barriera</li> <li> riqualificazione spazi pubblici</li> <li> recupero sacchi di degrado</li> <li> riqualificazione edifici/manufatti</li> <li> riqualificazione aree verdi</li> <li> canali visuali verso il mare</li> <li> passeggiata lungomare</li> </ul> | <p><b>LEGENDA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> progetti strategici</li> <li> filtro verde</li> <li> centralità esistenti</li> <li> collegamenti trasversali</li> <li> riqualificazione paesaggio agrario</li> <li> percorso dei casali</li> <li> polarità</li> <li> impianti Boschivi lineari</li> <li> percorso ciclo - pedonale esistente</li> <li> area residenziale</li> <li> fascia di verde fruitivo</li> <li> recupero tracciato esistente</li> </ul> | <p><b>LEGENDA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> aree verdi</li> <li> parco pubblico</li> <li> verde attrezzato</li> <li> edifici pubblici</li> <li> nuovo percorso ciclo - pedonale</li> <li> percorso esistente</li> </ul> | <p><b>LEGENDA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> verde fruitivo</li> <li> giardino sensoriale</li> <li> ortoterapia</li> <li> filtro verde</li> <li> verde agricolo</li> <li> area eventi</li> <li> area di sosta attrezzata</li> <li> ospedale</li> <li> casali</li> <li> parcheggi</li> <li> nuovo percorso pedonale</li> <li> percorso esistente</li> <li> punti di accesso al parco</li> </ul> |
|---|---|---|---|

**OBIETTIVI DI INTERVENTO**

Il motivo della mancanza di relazione tra le due sponde del torrente Castellaro, è dato non solo dalla presenza di barriere fisiche e visive (aree di deposito e cantieri abbandonati), ma anche dalla condizione di totale abbandono in cui attualmente si trova il suo alveo. Pertanto, il progetto di riqualificazione deve partire dal risanamento di quest'ultimo, in modo tale da ottenere l'eliminazione di tutte le barriere e rendere il Castellaro un elemento integrato all'interno della città e fortemente percepito da tutto il territorio. Il Castellaro, quindi, come parco urbano.

Una presenza importante al fine del progetto è la pista ciclo - pedonale che attraversa il territorio dal Borgo Marinaro fin sotto il paese alto. La creazione di un percorso che si connetta a quello esistente offre, quindi, la possibilità di mettere in relazione l'area costiera ed in particolare quella portuale, con le altre zone più interne, in modo che possa essere fruita dall'intero territorio.

Un secondo elemento di spicco è il porto che, con la sua forma caratteristica, ha costituito, fin dalle epoche più antiche, una fonte importante per lo sviluppo economico dell'intera area. Nelle condizioni in cui si trova attualmente esso resta in secondo piano rispetto alle altre attrattive che la città offre, nascosto alla vista da capannoni e depositi anch'essi in stato di forte degrado, immedesimando così un utilizzo più appropriato. Il terzo obiettivo del progetto, quindi, riguarda il potenziamento dell'area portuale come punto di partenza del percorso che costeggerà il Castellaro.

La foce del torrente Castellaro si trova in una posizione strategica, molto favorevole per un progetto di riqualificazione. Essa, infatti, è collocata all'estremo del Borgo Marinaro, centro della città e cuore dei servizi più importanti. Per questo motivo rappresenta un punto centrale in un sistema che coinvolge da una parte la città, con le sue attività creative e, dall'altra, le zone interne, con la possibilità di un percorso naturalistico segnato da una fitta rete di casali che costeggiano il corso del torrente e che costituiscono servizi utili ai fruitori.

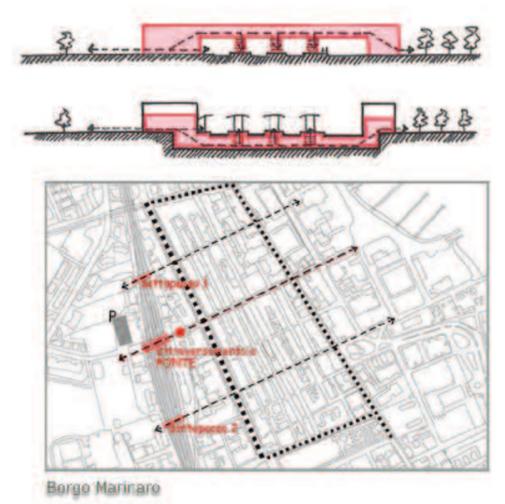
**ASSI PRINCIPALI AREA PORTUALE**



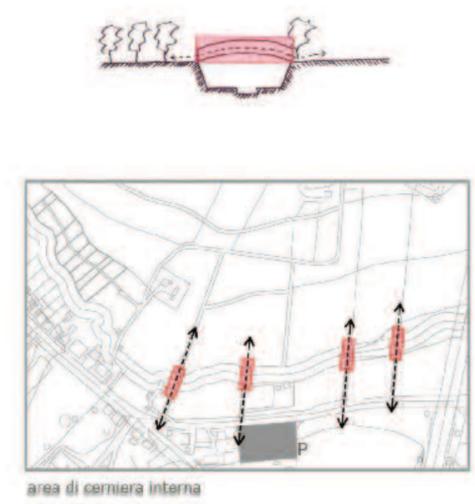
**ASSI PRINCIPALI AREA DI CERNIERA CENTRALE**



**SCHEMI DEGLI ATTRAVERSAMENTI**



**SCHEMI DEGLI ATTRAVERSAMENTI**





- LEGENDA
- 1. area eventi
  - 2. foyer all'aperto
  - 3. area mercato
  - 4. area fiera
  - 5. area fiera storica
  - 6. Piazza XX Settembre
  - 7. Municipio
  - 8. pescheria storica
  - 9. ristorante
  - 10. area mercatini permanenti
  - 11. area oratorio per la chiesa
  - 12. servizi di Capitaneria, Guardia di Finanza, Guardia Costiera
  - 13. cantieri navali
  - 14. area mercato del pesce
  - 15. "filtro" di verde attrezzato
  - 16. stabilimenti balneari
  - 17. chiesa
  - 18. stazione

- LEGENDA
- 1. Pincio
  - 2. verde pubblico
  - 3. area piccoli eventi/ esposizioni
  - 4. vigneto
  - 5. area ristoro
  - 6. area attrezzata per ortoterapia
  - 7. orti privati
  - 8. ospedale
  - 9. giardino sensoriale
  - 10. area di sosta
  - 11. grano
  - 12. uliveto
  - 13. seminativo
  - 14. rete di agriturismi
  - 15. frutteto

