UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI CAMERINO _Scuola di Architettura e Design "Eduardo Vittoria" _sede di Ascoli Piceno _Laurea Magistrale in Architettura A.A. 2013/2014

TITOLO TESI: Gomito Verde_La Rigenerazione Urbana nel centro storico di Ancona

Relatore: prof. Rosalba D'Onofrio

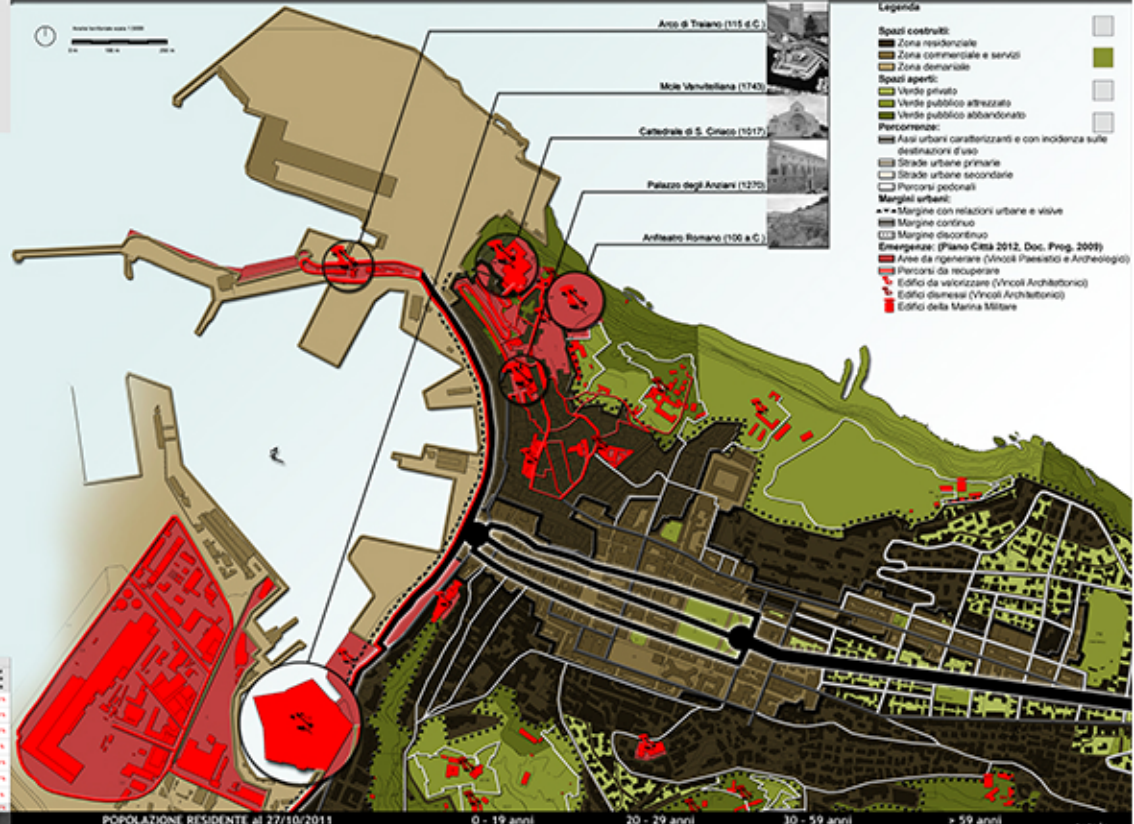
Laureando: Daniele Spaziani

La Rigenerazione Urbana affronta il tema dei centri storici. Benché l'attuale normativa preveda interventi solo su aree industriali dismesse, il lavoro si pone l'obiettivo di affrontare con la medesima sensibilità la questione all'interno di un nucleo urbano consolidato, incrociando varie discipline e facendo l'accademia sulla partecipazione diretta dei cittadini. Sulla base di esperienze statunitensi verrà messa in luce l'imprescindibilità di un percorso didattico di preparazione, per far sì che questi attori possano fornire un apporto consapevole al progetto. Il proposito quasi provocatorio del lavoro, pur sviluppando analisi di geografia e dati statistici sociologici, valori economici e parametri fisico tecnici. Creando un sistema che diviso quasi inizia, affidandosi alla logica dell'analisi SWOT, otteniamo un output che è quasi il concept del progetto stesso. Il Masterplan conclusivo del lavoro, non è che la conseguenza, la risposta diretta a quanto raccolto in fase preliminare.

ABITAZIONI TIPO CIVILE		valori di mercato 2006		2007		2008		2009		variazione 2006 - 2009
fascia	DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE VARIAZIONI 2006 - 2009	min euro/mq	max euro/mq	min euro/mq	max euro/mq	min euro/mq	max euro/mq	min euro/mq	max euro/mq	min %
centrale	B1 - c.so Mazzini - borgo pio/stazione	1.200	2.400	1.200	2.400	1.200	2.400	1.200	2.400	-16,67 %
	B2 - c.so Garibaldi - p.za del mercato - ancona	1.200	2.750	1.200	2.750	1.200	2.750	1.200	2.750	-16,67 %
	B3 - p.zza cavour - p.za plebiscito - v. vittorio emanuele - repubblica - v. podesti - v. matteo - v. astagno - v. della loggia	2.067	2.750	2.067	2.750	2.067	2.750	2.067	2.750	-16,67 %
	B4 - piazza - via santa margherita	2.100	2.800	2.100	2.800	2.100	2.800	2.100	2.800	-8,57 %
	B5 - pietralacroce	2.100	2.800	2.100	2.800	2.100	2.800	2.100	2.800	-8,57 %
	B6 - c.so garibaldi - c.so stamira - c.so mazzini - p.zza del plebiscito	2.750	3.500	2.750	3.500	2.750	3.500	2.750	3.500	-21,43 %
	B7 - via bonvicini - via 17th aprile - p.zza della liberta	2.067	2.750	2.067	2.750	2.067	2.750	2.067	2.750	-16,67 %
	zona centrale - valore medio	2.167		2.167		2.167		2.167		-16,67 %

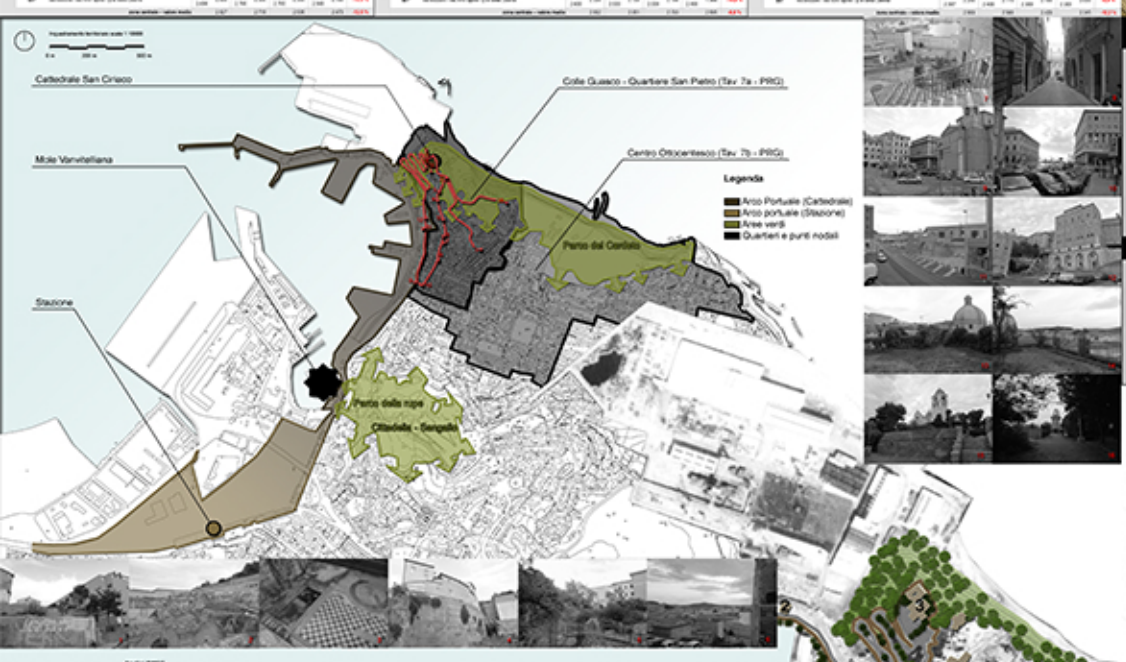
NEGOZI		valori di mercato 2006		2007		2008		2009		variazione 2006 - 2009
fascia	DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE VARIAZIONI 2006 - 2009	min euro/mq	max euro/mq	min euro/mq	max euro/mq	min euro/mq	max euro/mq	min euro/mq	max euro/mq	min %
centrale	B1 - c.so Mazzini - borgo pio/stazione	1.200	2.750	1.200	2.750	1.200	2.750	1.200	2.750	-16,67 %
	B2 - c.so Garibaldi - p.za del mercato - ancona	1.200	2.750	1.200	2.750	1.200	2.750	1.200	2.750	-16,67 %
	B3 - p.zza cavour - p.za plebiscito - v. vittorio emanuele - repubblica - v. podesti - v. matteo - v. astagno - v. della loggia	2.400	3.400	2.400	3.400	2.750	3.400	2.400	3.400	-12,5 %
	B4 - piazza - via santa margherita	2.100	2.800	2.100	2.800	2.100	2.800	2.100	2.800	-16,67 %
	B5 - pietralacroce	2.100	2.800	2.100	2.800	2.100	2.800	2.100	2.800	-16,67 %
	B6 - c.so garibaldi - c.so stamira - c.so mazzini - p.zza del plebiscito	2.500	4.000	2.500	4.000	2.500	4.000	2.500	4.000	-16,67 %
	B7 - via bonvicini - via 17th aprile - p.zza della liberta	2.067	2.750	2.067	2.750	2.067	2.750	2.067	2.750	-16,67 %
	zona centrale - valore medio	2.167		2.167		2.167		2.167		-16,67 %

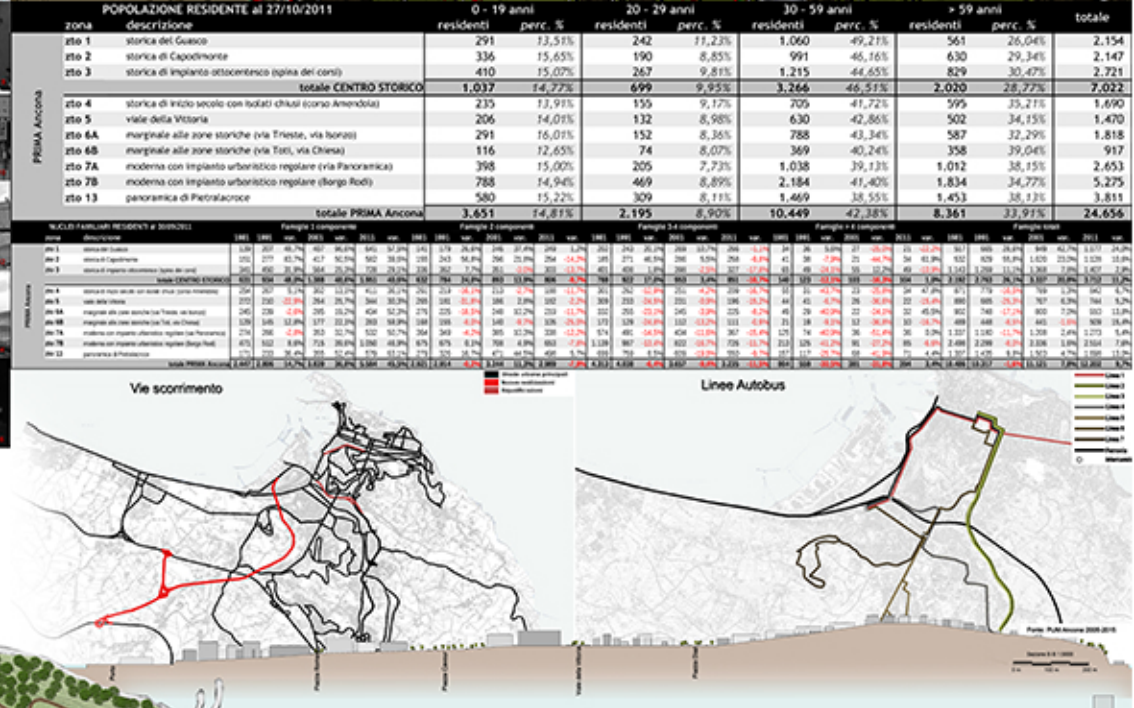
UFFICI		valori di mercato 2006		2007		2008		2009		variazione 2006 - 2009
fascia	DESTINAZIONE D'USO TERZIARIA VARIAZIONI 2006 - 2009	min euro/mq	max euro/mq	min euro/mq	max euro/mq	min euro/mq	max euro/mq	min euro/mq	max euro/mq	min %
centrale	B1 - c.so Mazzini - borgo pio/stazione	2.000	2.750	1.400	2.400	1.400	2.400	1.400	2.400	-30,0 %
	B2 - c.so Garibaldi - p.za del mercato - ancona	2.067	2.750	2.067	2.750	1.400	2.400	1.400	2.750	-32,2 %
	B3 - p.zza cavour - p.za plebiscito - v. vittorio emanuele - repubblica - v. podesti - v. matteo - v. astagno - v. della loggia	2.067	2.750	2.067	2.750	1.400	2.400	1.400	2.750	-32,2 %
	B4 - piazza - via santa margherita	2.100	2.800	2.100	2.800	1.400	2.400	1.400	2.800	-33,3 %
	B5 - pietralacroce	2.100	2.800	2.100	2.800	1.400	2.400	1.400	2.800	-33,3 %
	B6 - c.so garibaldi - c.so stamira - c.so mazzini - p.zza del plebiscito	2.500	4.000	2.500	4.000	1.400	2.400	1.400	4.000	-44,0 %
	B7 - via bonvicini - via 17th aprile - p.zza della liberta	2.067	2.750	2.067	2.750	1.400	2.400	1.400	2.750	-32,2 %
	zona centrale - valore medio	2.167		2.167		1.400		1.400		-35,4 %



POPOLAZIONE RESIDENTE al 27/10/2011		0 - 19 anni		20 - 29 anni		30 - 59 anni		> 59 anni		totale
zona	descrizione	residenti	perc. %	residenti	perc. %	residenti	perc. %	residenti	perc. %	
PRIMA Ancona	zto 1 storica del Guasco	291	13,51%	242	11,23%	1.060	49,21%	561	26,04%	2.154
	zto 2 storica di Capodimonte	336	15,65%	190	8,85%	991	46,16%	630	29,34%	2.147
	zto 3 storica di impianto ottocentesco (spina dei corsi)	410	15,07%	267	9,81%	1.215	44,65%	829	30,47%	2.721
	totale CENTRO STORICO	1.037	14,77%	699	9,95%	3.266	46,51%	2.020	28,77%	7.022
	zto 4 storica di inizio secolo con isolati chiusi (corso Amendola)	235	13,91%	155	9,17%	705	41,72%	595	35,21%	1.690
	zto 5 viale della Vittoria	206	14,01%	132	8,98%	630	42,86%	502	34,15%	1.470
	zto 6A marginale alle zone storiche (via Trieste, via Isonzo)	291	16,01%	152	8,36%	788	43,34%	587	32,29%	1.818
	zto 6B marginale alle zone storiche (via Toti, via Chiesa)	116	12,65%	74	8,07%	369	40,24%	358	39,04%	917
	zto 7A moderna con impianto urbanistico regolare (via Panoramica)	398	15,00%	205	7,73%	1.038	39,13%	1.012	38,15%	2.653
	zto 7B moderna con impianto urbanistico regolare (Borgo Rodi)	788	14,94%	469	8,89%	2.184	41,40%	1.834	34,77%	5.275
	zto 13 panoramica di Pietralacroce	580	15,22%	309	8,11%	1.469	38,55%	1.453	38,13%	3.811
	totale PRIMA Ancona	3.651	14,81%	2.195	8,90%	10.449	42,38%	8.361	33,91%	24.656

NUCLEI FAMILIARI RESIDENTI al 30/09/2011		Famiglie 1 componente						Famiglie 2 componente						Famiglie 3-4 componente						Famiglie > 4 componente						Famiglie totali					
zona	descrizione	1981	1991	var. %	2001	var. %	2011	var. %	1981	1991	var. %	2001	var. %	1981	1991	var. %	2001	var. %	2011	var. %	1981	1991	var. %	2001	var. %	2011	var. %	1981	1991	var. %	2001	var. %	2011	var. %
PRIMA Ancona	zto 1 storica del Guasco	1.39	207	48,7%	457	96,6%	641	37,3%	141	179	26,9%	246	37,4%	249	242	-1,2%	252	4,1%	243	-3,6%	269	183,7%	264	-1,9%	24	26	8,0%	27	-15,0%	51	48,2%	949	42,7%	1.117	24,0%
	zto 2 storica di Capodimonte	151	277	83,7%	417	50,5%	592	38,0%	198	243	56,8%	296	21,8%	264	-14,2%	185	271	46,5%	298	9,5%	258	-8,8%	41	38	-7,3%	21	-44,7%	34	61,9%	532	929	55,8%	1.020	23,0%	1.129	10,8%
	zto 3 storica di impianto ottocentesco (spina dei corsi)	345	492	31,3%	564	25,2%	728	29,1%	336	362	7,7%	353	-2,5%	303	-14,1%	401	408	1,8%	398	-2,5%	327	-17,8%	63	49	-22,2%	55	12,2%	49	-10,9%	1.143	1.293	13,1%	1.368	7,8%	1.427	4,3%
	totale CENTRO STORICO	835	1.184	41,8%	1.438	21,5%	1.961	36,4%	675	784	16,1%	895	14,2%	816	831	1,8%	861	3,6%	939	9,1%	854	1.140	33,5%	1.011	-11,3%	1.031	2,0%	1.110	7,6%	2.726	3.162	16,0%	3.557	12,5%	3.712	4,3%
	zto 4 storica di inizio secolo con isolati chiusi (corso Amendola)	204	257	5,1%	302	17,5%	410	35,8%	256	213	-16,8%	213	-0,7%	189	-11,7%	201	252	12,4%	201	-4,2%	209	-16,7%	32	31	-3,1%	23	-25,8%	24	47,8%	671	779	16,1%	769	1,3%	842	9,5%
	zto 5 viale della Vittoria	272	210	-22,8%	264	25,7%	344	30,3%	268	181	-32,8%	186	2,8%	192	3,2%	209	233	24,9%	231	-0,9%	196	-15,2%	44	41	-6,7%	26	-36,6%	22	-15,4%	880	885	0,5%	767	6,3%	764	5,2%
	zto 6A marginale alle zone storiche (via Trieste, via Isonzo)	245	238	-2,9%	295	15,2%	404	52,3%	275	225	-18,2%	248	10,2%	233	-11,7%	332	255	-23,2%	245	-3,9%	225	-8,2%	49	29	-40,8%	22	-24,0%	32	45,5%	802	748	-17,1%	800	7,0%	932	11,8%
	zto 6B marginale alle zone storiche (via Toti, via Chiesa)	129	145	12,4%	177	22,0%	203	14,9%	188	195	3,7%	140	-28,2%	170	21,4%	170	129	-24,0%	132	-2,3%	161	21,9%	31	18	-41,9%	12	-33,3%	10	-16,7%	488	486	-0,4%	440	-9,5%	509	15,6%
	zto 7A moderna con impianto urbanistico regolare (via Panoramica)	274	266	-2,9%	353	32,7%	532	50,7%	364	349	-4,2%	365	4,6%	328	-12,2%	574	481	-16,2%	454	-5,6%	367	-19,4%	125	74	-40,8%	36	-51,4%	36	0,0%	1.137	1.140	0,3%	1.308	14,7%	1.273	5,4%
	zto 7B moderna con impianto urbanistico regolare (Borgo Rodi)	675	532	8,8%	715	34,4%	1.094	48,9%	675	675	0,0%	708	4,9%	653	-7,8%	1.139	967	-15,0%	822	-16,7%	726	-11,7%	213	125	-41,2%	91	-27,2%	85	-6,6%	2.488	2.298	-8,0%	2.836	18,9%	2.554	7,9%
	zto 13 panoramica di Pietralacroce	170	203	19,4%	305	50,4%	576	88,9%	326	316	-3,1%	477	50,9%	456	-4,4%	759	650	-14,3%	753	15,8%	675	-10,3%	193	167	-13,5%	118	-29,3%	88	-25,4%	1.347	1.435	6,5%	1.521	6,0%	1.556	2,3%
	totale PRIMA Ancona	2.447	2.886	17,9%	3.628	25,7%	5.564	53,3%	2.531	2.617	3,4%	3.160	20,7%	2.837	2.918	2,9%	3.235	10,9%	3.247	0,4%	2.857	12,0%	1.000	803	-19,6%	385	-52,0%	304	-21,0%	12.103	12.466	3,0%	13.537	8,6%	13.802	2,0%





Legenda	Obiettivi / Strategie	Azioni / Interventi
Ambito Storico	Nell'ambito della valorizzazione dei punti raggiunti dalla nostra cintura verde, nel centro della città si cercherà di intervenire in maniera mirata per rendere più presenti all'interno dell'Unità di Paesaggio, come ad esempio la Cattedrale di San Ciriaco o l'Anfiteatro Romano. In quest'area ricca di nicchie archeologiche e non, l'obiettivo è quello di riorganizzare un sistema che possa fruttuosamente e riqualificare le preesistenze, tra tutte il Complesso Termale e il Palazzo degli Anziani. Operando sempre sull'esistente, attraverso microinterventi mirati (cioè a autofinanziamento), verranno affidati ai privati i recuperi dell'edilizia storica diffusa presente all'interno del Centro Storico.	Fase 1 Miglioramento accessibilità all'area dell'Anfiteatro Romano Fase 1 Percorso pedonale e passeggiata per le mura romane Fase 2 Completamento area attraverso installazioni artistiche e realizzazione spazi di aggregazione (Tavolo Tecnico Istituzioni - Privati) Fase 2 Potenziamento dei percorsi di mobilità che collegano N.Ciriaco Fase 1 Allargamento e recupero percorsi preesistenti con predisposizione dei futuri collegamenti con Parco della Cittadella - Legge Regionale 31/2010 Fase 2 Rinaturalizzazione del percorso di mobilità alternativa scale mobili e ascensore (in Finanziamento, Partecipazione intersettoriale) Fase 3 Restauro di palazzi storici privati tramite Project Financing Fase 3 Pieno spazio di manutenzione e rimozione di alloggi per sensibilità (in Finanziamento - Legge Regionale 31/2010 (Rinascita capoluogo)) Fase 4 Restauro finale ed efficientamento energetico per housing sociale (in Finanziamento - Project financing attraverso Accordi di Programma) Fase 4 Creazione di orti agricoltura biologica di recupero e turismo Centro di destinazione d'uso e volantaggio ad area inutilizzata per alcuni periodi (in Finanziamento - Project financing)
Ambito Portuale	Con particolare riferimento all'Unità di Paesaggio relativa al Porto Commerciale, proiettarsi al Centro Storico e alla Spina del Corso, l'obiettivo è quello di instaurare un dialogo, delle connessioni, spezzando la fitta maglia urbana, attraverso sistemi lineari verdi. Si cercherà nel contempo di mettere in relazione le stesse con i tronchi dei Parchi urbani, rappresentanti all'esterno Sud-Est del Parco della Cittadella, ragionando anche su sugli elementi lineari in grado di recuperare quelle linee (la Castiln, Parco della Rupe). Elemento impressionante nella rigenerazione di questo particolare Ambito dovrà essere il recupero del lungomare Vanvitelli, sciuscitto e demolito già alla perfezione da due landmark che ne ceso rappresentativi: nuova Sfilz Unica di Traiano e la Mole Vanvitelliana. Un obiettivo consiste nel potenziare l'asse rendendolo più accessibile a piedini e indefinito, affiancato anche il doppio livello in relazione per dare respiro a maggior fruibilità. La creazione di questo percorso rappresenta anche un ottimo per individuare i turisti dal Porto verso il Centro Storico.	Fase 1 Cerniera di infrastrutture carrabili e pedonali Fase 1 Collegamento Porto - Centro Storico Fase 2 Connessioni Fra i punti nodali Fase 1 Implementazione dei rapporti visivi e paesaggistici fra le emergenze (in Finanziamento - Legge Regionale 31/2010) Fase 2 Potenziamento dei collegamenti visivi - pedonali (in Finanziamento, Partecipazione intersettoriale) Fase 3 Potenziamento percorsi verso l'Arco di Traiano Fase 1 Predisposizione degli spazi utili alla creazione di percorsi visivi - pedonali (in Finanziamento - Legge Regionale 31/2010) Fase 2 Completamento dell'area attraverso arredo urbano e piantumazioni autoctone (in Finanziamento, Partecipazione intersettoriale) Fase 4 Consolidamento e promozione di eventi alla Mole Opere di manutenzione ordinaria e programmazione di mostre e spettacoli (in Finanziamento - Legge Regionale 31/2010 (Rinascita capoluogo))
Ambito dei Parchi Urbani	A differenza delle altre Unità di Paesaggio, quella dei Parchi Urbani non è soggettiva ad un'area specifica, ma si presenta diffusa all'interno della maglia urbana. Tuttavia, il Parco del Cardeto e quello della Cittadella rappresentano due importanti poli, che nel sistema fungeranno da link tra gli altri ambiti. Ricaggiando la fitta maglia edilizia con percorsi lineari verdi, l'obiettivo Unità di Paesaggio rappresenta una connessione funzionale percepibile, attraversando di fatto tutte le altre e migliorando così anche il difficoltoso margine tra le due aree. Attraverso piantumazioni autoctone, si salvaguarderanno inoltre le architetture storiche delle infrastrutture che le rendono accesi.	Fase 1 Cerniera di infrastrutture carrabili e pedonali Fase 1 In particolare tra ambito portuale, centro storico e nuovi quartieri, cioè che si inserisce alle criticità individuate nella Valutazione Territoriale e riflettono anche all'ambito dei Parchi Urbani, in relazione con gli ambiti limitrofi Fase 2 Marginare dei parchi urbani Fase 1 Opere di sistemazione e protezione attraverso alberature (in Finanziamento - Legge Regionale 31/2010 (Rinascita capoluogo)) Fase 2 Potenziamento della accessibilità (in Finanziamento, Privati) Fase 3 Prestazioni ambientali Fase 1 Completamento nuovo pannello (in Finanziamento: Enti Pubblici) Fase 2 Opere di sistemazione e protezione attraverso alberature (in Finanziamento - Legge Regionale 31/2010 (Rinascita capoluogo)) Fase 4 Tutela dei parchi che permettono gli ambiti limitrofi Completamento con arredo urbano e tutela paesaggistica (in Finanziamento - Legge Regionale 31/2010 (Rinascita capoluogo))
Ambito dei Nuovi Quartieri	Come già precedentemente accennato nella descrizione degli Obiettivi relativi alle precedenti Unità di Paesaggio, l'ambito dei Nuovi quartieri, a meglio dei quartieri realizzati dal XIX secolo in poi, presenta due problematiche fondamentali: la mancanza di servizi con le altre Unità e l'eccessiva densità edilizia. Entrambi problemi verranno risolti attraverso un unico strumento, la creazione di elementi lineari verdi e superfici alberate. Questa semplice azione consente di agevolare le percorrenze ciclo-pedonali da un ambito all'altro e di rendere più visibili i quartieri stessi. Tali opere verranno identificate nella pratica amministrativa attraverso la voce "Opere di Urbanizzazione Primaria e Dotazioni Standard", così da garantire processi di autofinanziamento.	Fase 1 Margine dell'edificato Fase 1 Opere di sistemazione e protezione attraverso alberature (in Finanziamento - Legge Regionale 31/2010 (Rinascita capoluogo)) Fase 2 Potenziamento della accessibilità (in Finanziamento, Privati) Fase 3 Percorsi ciclo - pedonali Fase 1 Predisposizione degli spazi utili alla creazione di percorsi ciclo - pedonali (in Finanziamento - Legge Regionale 31/2010) Fase 2 Completamento dell'area attraverso arredo urbano e piantumazioni autoctone (in Finanziamento, Partecipazione intersettoriale) Fase 4 Piantumazione di aree urbane Fase 1 Previsti anche in vuoti urbani con una diversa destinazione futura (in Finanziamento - Legge Regionale 31/2010 (Rinascita capoluogo)) Fase 2 Utilizzo di nuove partecipazione diretta della comunità locale Verde dei parchi che permettono gli altri Ambiti Completamento con arredo urbano e tutela paesaggistica (in Finanziamento - Legge Regionale 31/2010 (Rinascita capoluogo))