



INQUADRAMENTO TERRITORIALE/ANALISI USO DEL SUOLO



La unità-paesaggio: da Martinsicuro a Grottammare
 Ad una analisi schematica del territorio rivierasco, considerato da Martinsicuro a Grottammare, si può percepire un'articolazione dei caratteri originari dell'area in quattro principali unità-paesaggio: la quinta collinare, le intersezioni vallive a peltre rispetto alla linea di costa, i centri storici, la fascia paesaggistica tra la collina e il mare.
 L'ambito collinare risulta relativamente libero da edificazioni e contraddistinto da valenze storico-paesaggistiche proprie ad uno scenario agrario di notevole varietà e specificità, pur penalizzato, da trasformazioni dell'edilizia rurale e da una consistente erosione del suolo, dalla coltura ad opera dell'edificazione recente, coronata alcuni tratti boschivi, testimonianza della originaria copertura arborea, di particolare rilievo percettivo perché costituisce l'elemento paesaggistico che funge da fondale di molti ambiti dell'abitato.
 La sequenza di intersezione della linea collinare operata dai corsi d'acqua è suddivisa in due situazioni del tutto differenti: le valli dei torrenti di breve percorso e le valli del Tronto, a confine con l'Abbazze, e quella del Tesoro, nel territorio di Grottammare, caratterizzata da una vegetazione ripariale nei fondovalle e da una boschiva a monte.
 I centri storici, ovvero i castrum, sono bravi di città ad avere una caratterizzazione storica immediatamente percepibile, pur penalizzati, a volte, da incipienti trasformazioni edilizie, presentano tracce degli insediamenti storici marchigiani.
 La fascia paesaggistica, prevalentemente urbanizzata, presenta anch'essa alcuni specifici motivi di interesse ambientale e paesaggistico: per il patrimonio di verde urbano collocato in alcune parti del lungomare, costituito da filari di palme e di pini di diversa ampiezza, per la presenza, nel territorio di San Benedetto, di spazi aperti lungo il tracciato della ferrovia con aree destinate allo sport, e nel territorio di Grottammare, di spazi aperti destinati a viavi di ampia dimensione in prossimità della foce del fiume Tesoro e del nuovo casello autostradale.

Il paesaggio costiero
 Fin dalla seconda metà dell'Ottocento, con l'impetuosa del turismo balneare, il paesaggio costiero ha subito sempre più un intenso processo di urbanizzazione con l'occupazione della stessa area da parte di architetture ed attrezzature temporanee, destinate al servizio dell'attività ricreativa stagionale. Il fenomeno urbano della città Adriatica deve in gran parte la sua crescita e la sua conformazione lineare, oltre che alla costruzione delle infrastrutture della mobilità, allo sviluppo dell'industria turistica che si è estesa lungo tutta la fascia costiera.
 La costruzione di tali strutture è stata in parte frenata dalla legge 431/85 (legge Galasso) che regola la trasformazione dei territori costieri compresi in una fascia delle profondità di 300 m dalle linee di battigia, sottoponendo a vincolo paesaggistico tali aree riconosciute di particolare interesse ambientale.
 San Benedetto del Tronto è tra quelle città le cui coste, in parte, hanno subito pesanti modificazioni anche per la costruzione di attrezzature portuali e attività produttive legate alla pesca. Questi luoghi, che hanno costituito un limite difficilmente attraversabile tra la città e il mare, sono stati oggetto negli ultimi anni di vari tentativi di riorganizzazione, nell'ottica di un recupero di spazi di interazione e di integrazione per nuove centralità urbane, e rivoli a collegare il tessuto della città con le aree portuali più permeabili e più compatibili con i flussi e le attività urbane.



INDICATORI SOCIO-ECONOMICI

Comune di San Benedetto del Tronto occupati 20.978 pari al 44,91% di abitanti				Comune di Acquafredda Picena occupati 992 pari al 26,96% di abitanti			
	numero	numero	%		numero	numero	%
industrie	1.150	4.584	21,86	industrie	144	341	34,26
servizi	1.963	4.973	23,7	servizi	54	231	23,26
amministrazione	273	3.374	16,08	amministrazione	26	33	3,32
altro	1.552	8.045	38,34	altro	64	307	30,02

Comune di Grottammare occupati 4.894 pari al 32,45% di abitanti				Comune di Martinsicuro occupati 4.647 pari al 29,45% di abitanti			
	numero	numero	%		numero	numero	%
industrie	305	1.581	32,30	industrie	378	2.187	47,21
servizi	471	1.149	23,47	servizi	355	891	20,11
amministrazione	64	363	7,52	amministrazione	39	298	6,6
altro	486	1.781	36,36	altro	379	1.261	27,08

Comune di Montepredone occupati 4.226 pari al 38,32% di abitanti				Comune di Colonnella occupati 3.090 pari al 94,44 di abitanti			
	numero	numero	%		numero	numero	%
industrie	374	2.379	56,36	industrie	188	2.234	72,3
servizi	248	687	17,34	servizi	62	633	20,49
amministrazione	37	293	6,91	amministrazione	10	22	0,71
altro	213	867	20,77	altro	62	201	6,5

struttura economica dei comuni limitrofi a San Benedetto del Tronto (dati tratti da www.italia.indettaglio.it)

estensione territorio [kmq]	densità abitativa [ab/kmq]	popolazione 2001	popolazione 2006	incremento (numeri)	famiglie
26,31	1.845,79	46.717	46.717	1.663	18.536
17,66	954,02	14.278	15.082	804	5.170
26,36	418,00	10.354	11.027	673	3.981
20,90	176,02	3.409	3.679	270	1.179
14,30	1.142,09	13.426	16.332	2.904	4.913
21,70	162,67	3.272	3.530	258	1.170

movimento anagrafico dei comuni limitrofi a San Benedetto del Tronto (dati tratti da www.italia.indettaglio.it e uffici anagrafe)

LEGENDA

SISTEMA AMBIENTALE

- aree agricole
- aree a vegetazione ripariale
- aree a vegetazione boschiva
- corsi d'acqua
- serre e vivai
- arenile

SISTEMA DELLA MOBILITÀ

- viabilità primaria
- viabilità secondaria
- zona ferroviaria
- autostrada
- stazione ferroviaria
- casello autostradale
- sottopasso carrabile
- sottopasso pedonale/ciclabile
- spazi sosta
- spazi sosta autobus per servizio extra-urbano

SISTEMA URBANO

- TESSUTO RESIDENZIALE

- lessuto a bassa densità
- lessuto a media densità
- lessuto ad alta densità

- AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

- istituzioni amministrative e istituzionali
- edilizia socio-assistenziale (ospedali e cliniche)
- edilizia scolastica
- luoghi di culto
- area cimiteriale

- AREE PER LO SVAGO ED IL TEMPO LIBERO

- verde urbano attrezzato per il gioco
- verde urbano attrezzato per lo sport
- verde urbano

- AREE PRODUTTIVE E COMMERCIALI

- aree per l'industria e l'artigianato
- aree per la cantieristica
- aree disizionale - commerciale

- AREE PER ATTIVITÀ TURISTICO-ALBERGHIERE

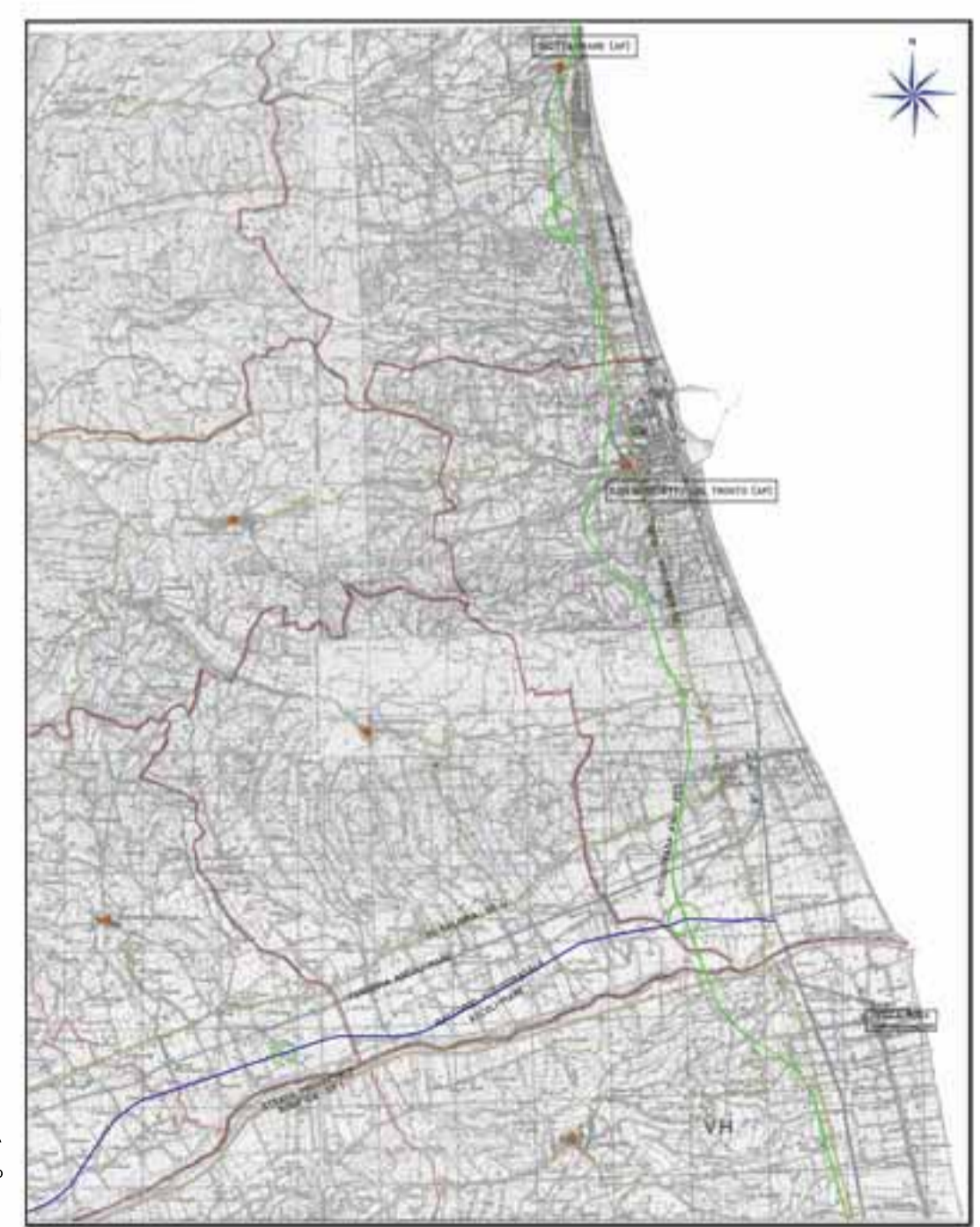
- attrezzature ricettive

- AREE DI INTERESSE STORICO

- patrimonio storico-culturale
- castello di San Benedetto del Tronto-origine romana e medioevale
- penetrazione del lessuto edilizio 1700-1800-1900
- percorsi storici

- AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI

- separatore
- stazione centrale elettrica



LEGENDA

- CONFINE REGIONALE
- CONFINI COMUNALI
- STAZIONE FERROVIARIA
- NODO DI INTERSCAMBIO
- CENTRO STORICO



ANALISI USO DEL SUOLO



- zona demaniale
- zona portuale
- area residenziale
- verde urbano
- verde attrezzato per lo sport ed il tempo libero

FOTO - seconda metà del XIX sec
 archivio storico comunale

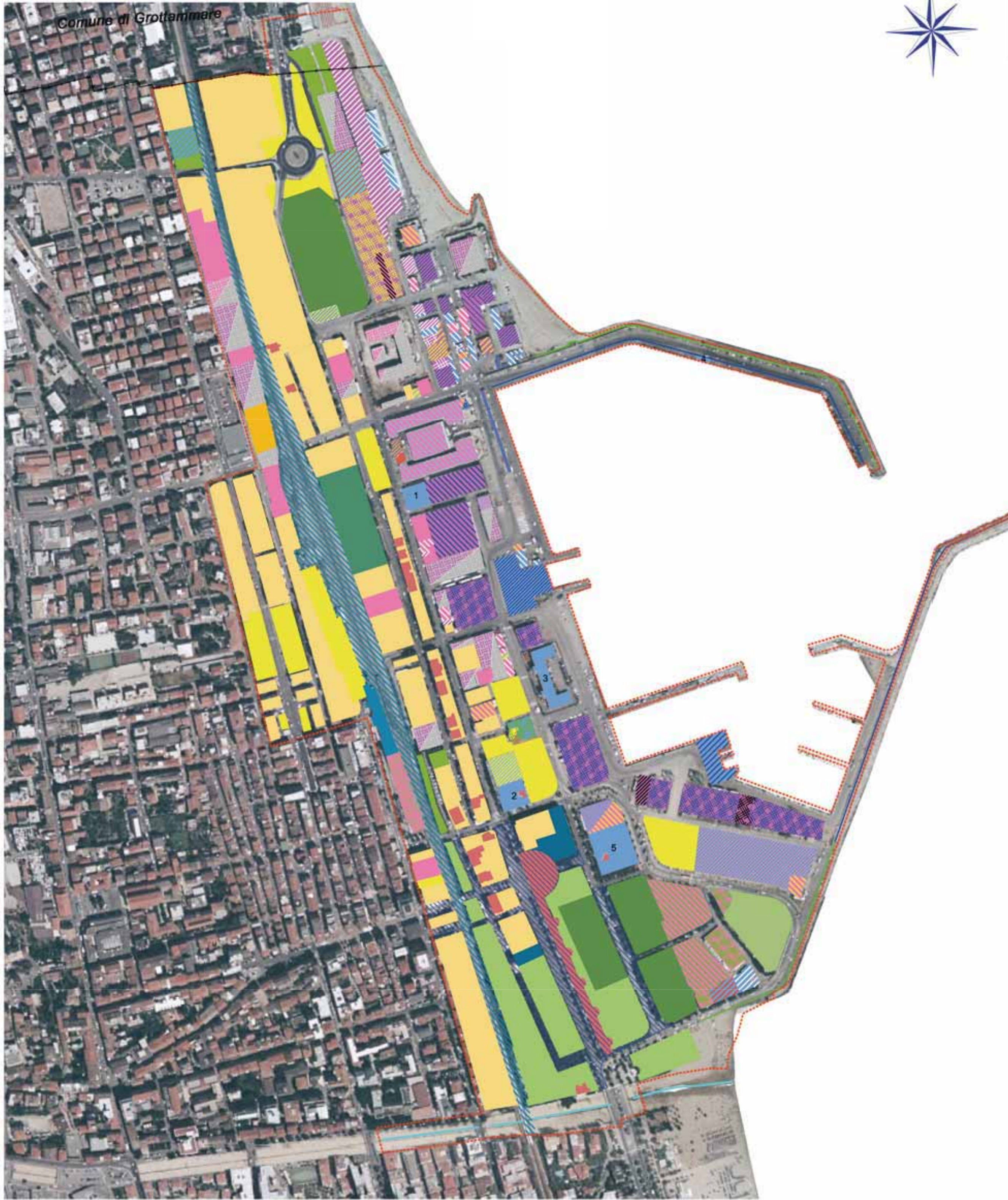


IL PORTO
 Il porto di San Benedetto del Tronto, in precedenza classificato di categoria 2^a-1^a classe, con l'attuazione della legge n. 84/04 per il riordino della legislazione in materia portuale, viene classificato di categoria 2^a-3^a classe cioè di rilevanza economica regionale o interregionale, quindi la programmazione e la realizzazione delle opere portuali avviene tutto ai sensi dell'art.5 della suddetta legge. Il porto, ubicato in prossimità del centro cittadino, dista circa 15 miglia dal porto di Giulianova a sud e da quello di Porto San Giorgio a nord; si pone tradizionalmente come uno dei più attivi centri pescherecci dell'Adriatico con una flotta attrezzata sia per la pesca costiera che d'alto mare. Il porto è racchiuso tra il molo Nord interamente banchinato ed il molo Sud a tre bracci.

Nel porto è possibile individuare un insieme di sistemi o aree omogenee, con diverse caratteristiche e diverse vocazioni. Le aree, possono essere così definite:

- la "testata" del porto a nord in cui sono presenti le cantine, i magazzini frigoriferi, l'ex stadio, il mercato del pesce e la palazzina del museo Itico; sono state realizzate alcune palazzine residenziali di quattrovincine piani;
- l'ambito della ferrovia che controlla i passaggi trasversali all'area e quindi le possibili connessioni tra le due parti di città che divide;
- l'isolato liberty racchiuso tra le fauce alberate dei due lunghi viali che lo affacciano;
- l'ambito delle banchine, diviso tra la parte del mercato Itico e depositi, e quella del porto turistico gestito dal C.N.S.; la prima comprende la maggior parte dei servizi e delle funzioni attinenti l'attività commerciale e di pesca del porto; l'altra comprende gli spazi per la sportività (il rinnovaggio e l'area di imbarcazioni e l'assistenza per riparazione di scafi, motori e attrezzature a vela) e la nuova darsena turistica, si pone alla fine dei percorsi pedonali provenienti dal centro città, e possiede quindi un carattere più urbano.

La darsena è stata finanziata dalla Regione Marche, secondo il piano regionale dei porti, dopo l'approvazione del progetto generale da parte del Consiglio Superiore del LL.PP. con nota n.490 del 23.06.1987. Da pochi anni si è concluso l'impulso della darsena turistica per rispondere a momenti di maggiore domanda di ormeggi.



LEGENDA

- perimetro area di progetto
- MOBILITÀ**
 - percorsi ciclabili e pedonali
 - percorsi pedonali
 - zona ferroviaria
 - stazione ferroviaria
 - sosta camper
 - spazi sosta
 - spazi sosta autobus per servizio extra-urbano
- RESIDENZIALE**
 - tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità
 - edifici di valore storico-artistico

- PRODUTTIVO**
 - officine meccaniche
 - officine elettromeccaniche
 - lavorazione cavi e cordame
 - apparecchiature elettroniche
 - falegnameria
 - lavorazione ferro
 - cantieri navali
 - magazzini frigoriferi
 - lavorazione prodotti ittici
 - materiali navali dismessi
 - ricovero barche
 - edifici dismessi

- COMMERCIALE**
 - sollevamento e trasporti
 - forniture navali
 - vendita pesce al minuto
 - bar ristoro
 - tabacchi
 - mercato Itico all'ingrosso
 - attrezzature tempo libero
 - circoli ricreativi (Boccioflia, Minigolf)
 - edifici dismessi
- ATTREZZATURE SOCIO-ASSISTENZIALI**
 - sede Ce.Di.s.e.r. centro diurno socio-educativo e di riabilitazione
 - ritrovo per disabili

- ISTITUZIONALE**
 - 1 genio civile oo. mm.
 - 2 capitaneria di porto (edificio da tutelare)
 - 3 capitaneria di porto
 - 4 guardia di finanza
 - 5 faro (edificio da tutelare)
- CULTURA E SPETTACOLO**
 - museo Itico (edificio da tutelare)
 - sede gruppo bandistico e majorettes
- TURISMO**
 - azienda di soggiorno (edificio da tutelare)

- SERVIZI TECNOLOGICI**
 - cabine enel
 - spazio di alloggio per la pesca
 - spazio di alloggio per il diporto
 - area di ormeggio
 - distributori di carburante per barche e pescherecci
- ISTRUZIONE**
 - istituto di formazione professionale per la pesca (edificio da tutelare)
 - istituto professionale alberghiero
 - scuola patenti nautiche

- ATTREZZATURE USO PRIVATO**
 - circolo nautico (CNS)
 - sede a.n.m.i.
 - associazione pescatori sambenedettesi
 - box pesca
- AMBIENTALE**
 - spazi pubblici attrezzati per il parco e per il gioco
 - spazi verdi pubblici
 - spazi pubblici attrezzati per lo sport
 - spazi privati attrezzati per lo sport (circolo sportivo)



ANALISI PUNTI DI FORZA E DI DEBOLEZZA

«Stadio Ballarin, è tempo di buttarlo giù»
 Antonio Casillo dello Sdi di Grottammare scrive ai compagni socialisti sambenedettesi: «Ricongiungiamo il lungomare e riqualifichiamo la zona demolendo il rudere».

SAN BENEDETTO OGGI - 27 marzo 2007

«Il Ballarin è una bruttura, buttamolo giù»
 Solo parole. Non vanno mai realizzate.

La Margherita detta le linee del Prg
 «È una previsione pluriennale e pubblica»

CRONACA DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO
 «Corriere Adriatico» 31 marzo 2007

Cercasi soldi per l'anfiteatro

CRONACA DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO
 «Il Resto del Carlino» 13 aprile 2007

Balla, Rin
 Solo prato verde.

Niente camminamenti di battone, niente cordoli di cemento, niente palma. Niente calamitanti strutture turistico-sportive, rifocillanti gazebo estensibili... Intorno, un'allegria palizzata di legno colorato da Nespolo... E in mezzo, o di lato, un'agile tendone bianco aperto...

SAN BENEDETTO OGGI - 19 aprile 2007

Progetto da 10 milioni per il dopo-Ballarín, simbolo dell'accoglienza

Si apre un dibattito con i lavori proposti da Luca Laurenti e Massimo Nespolo.

CRONACA DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO
 «Messaggero» 21 luglio 2007

CRONACA DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO
 «Messaggero» 6 dicembre 2007

«Un arena in curva Sud del Ballarin? No, grazie»

SAN BENEDETTO
 Contrario all'idea è l'attore Vincenzo di Bonaventura del TeatrLaboratorium Aikot. La sua proposta: dare ascolto a chi veramente si impegna per la cultura.

SAN BENEDETTO OGGI - 4 ottobre 2007

Ballarin addio: al suo posto una grande opera

Fondazione Carisap si impegna a investire milioni di euro per un complesso polivale fonte affidandone la realizzazione ad una «firma dell'architettura mondiale».

SAN BENEDETTO OGGI - 29 novembre 2007

"Salviamo il Ballarin", parte una raccolta firme

Il Comitato di cittadini sorto per mantenere la Curva Sud come gradinata per un'arena all'aperto e aprire un Museo della Samb. diffidente rispetto all'ambizioso progetto della Fondazione Carisap.

SAN BENEDETTO OGGI - 8 marzo 2008

IL FUTURO DEL BALLARIN NON SIA A SCATOLA CHIUSA

Sul progetto di demolizione del vecchio stadio interviene il consigliere comunale Antonio Felcetti, invocando una riqualificazione dell'intera area portuale: «Che fine ha fatto la Società di Trasformazione Urbana?»

SAN BENEDETTO OGGI - 14 marzo 2008

CITTA' CHE CAMBIA

E ora il porto fa gola agli imprenditori
 Hanno già iniziato ad acquistare

CRONACA DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO
 «Il Resto del Carlino» 4 marzo 2008

Il «progetto Ballarin» piacerà alla città

CRONACA DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO
 «Il Resto del Carlino» 4 marzo 2008

- DARSENA TURISTICA
- VIABILITA' EST-OVEST
- INTERRELAZIONE STAZIONE/PORTO
- CANTIERE NAVALE "Navaltecnicar srl"
- SPAZI SOSTA LIMITATI
- ACCESSIBILITA' AL PARCHEGGIO DELLA STAZIONE
- ACCESSIBILITA' ALLA ZONA INDUSTRIALE ARTIGIANALE
- EDIFICIO CAPITANERIA DI PORTO
- AREA STADIO BALLARIN
- VILLINI LIBERTY
- VIALI ALBERATI
- FASCIA TORRENTE ALBULA
- PARCHEGGIO DI PROPRIETA' DELLA FS SPA
- EDIFICI DIMESSI
- PARCO BUOZZI
- AREA PER ATTIVITA' CONNESSE ALLA CANTIERISTICA
- AREA PER ATTIVITA' INDUSTRIALI CONNESSE ALLA PESCA



SCALA 1:2000

A LA DARSENA TURISTICA, SOTTODIMENSIONATA, È UNA CRITICITÀ IN QUANTO NON È CAPACE DI SODDISFARE LA DOMANDA DI NUOVI SPORTISTI PER L'ATTIRACCO

C LA ZONA PORTUALE NEL LATO SUD HA UN ACCESSO MEDIO DALLA PRESENZA DI UNA VASTA AREA DI RISULTA, DI SCARSA QUALITÀ MA DI GRANDE POTENZIALITÀ NELL'OFFERTA DI SPAZI PER ATTIVITÀ DI CANTIERISTICA PER LA MANUTENZIONE E IL RIBASSAMENTO DEI NATANTI

E L'INTECCO DI SCAMBIO DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ FS, AREA CAPACE DI RIDURRE IN PARTE AL CENTRO FLUSSO DI AUTO E OFFRIRE SPAZI DI SOSTA A SERVIZIO DEGLI AVVENTORI DELLA STAZIONE

G AREA CAPACE DI OFFRIRE NUOVI SPAZI DI SOCIALIZZAZIONE AFFIANCANDO QUELLI DELLA PINETA ANTISTANTE

L L'EDIFICIO, NEGLI STRUTTURE, CREA ISOLAMENTO VISIVO CON IL PORTO AD UNA PIAZZA CON STRUTTURE COMMERCIALI PER LA ZONA MARE

O LA STAZIONE FERROVIARIA, IN POSIZIONE SOTTOCOSTA TRA LA ZONA DI INTERO AD OVEST E DELLA ZONA PORTUALE AD EST, MANCA DI UN'INTERFACCIA CON QUEST'ULTIMA E IN PRESENZA COME MEDIORE BILIBRATO DI VITA PER UNA CITTÀ A VOCAZIONE TURISTICA

P VILLINI LIBERTY AL LARGO AI VIALI DI VECCHIO RINVANTO (1930-1940), PRESENTANO ANCORA CARATTERISTICHE DI PARTICOLARE VALORE STORICO-ARTISTICO, E VIALI RISTITUISCONO CON LA LORO CONTINUITÀ E QUALITÀ DELLE ESSENZE ARRETRARE UNA UNITÀ PROSPETTICA

B LA ZONA VERDE DEL PARCO BUOZZI CON ATTIVITÀ SPORTIVE E RICETTIVE RAPPRESENTA, NEL TESSUTO URBANO, LO SPAZIO VERDE TRA SISTEMA LUNGOMARE, ALBULA E SISTEMA VIALI DI PALME DELL'ISOLATO LIBERTY. PIÙ PREZIOSI PER SECONDI MANCANZA DI PROGETTO URBANISTICO

D IL VECCHIO STADIO BALLARIN, ALL'INGRESSO NORD DELLA CITTÀ, È UNA STRUTTURA DEGRADATA E DI ISOLAMENTO MA L'AREA, SE RIDISEGNATA PUÒ ESSERE LUOGO DI CANTIERA E CAPACE DI OFFRIRE STRUTTURE PER DIREZIONALE E SERVIZI

F AREA PER ATTIVITÀ INDUSTRIALI CONNESSE ALLA PENSA DI CONFIGURAZIONE E STATO PRECARIO SONO PRESENTI QUEI RISTORANTI, INDUSTRIE DEL FREDDO, OFFICINE A SERVIZIO DELLA PESCA, PUNTI VENDITA DI ARTICOLI DA PESCA, È UN'AREA CHE HA LA POSSIBILITÀ DI OFFRIRE NUOVI SPAZI E NUOVE STRUTTURE, RECUPERANDO QUELLE PARTI DIMESSE

H ARI VIALI PER UNA INTERRELAZIONE TRASVERSALE DEL TESSUTO EDILIZIO AD OVEST DELLA FERROVIA CON QUELLO AD EST

I ISOLATO IN CUI POTREBBE ESSERE RIQUALIFICATA UNA PARTE, CHE COMPRENDE DUE EDIFICI INDUSTRIALI DIMESSI E DUE PIAZZAZZOLE COMMERCIALI, INSERENDOLA IN UN COMPARTO DI RECUPERO PREVIO ACCORDO TRA GLI ATTORI PRINCIPALI INVOLTI

N IL TRATTO DEL TORRENTE ALBULA NELLE SUE MESSE VIGNALI ALLI ANNI PEDONALE DELLA ZONA CENTRO CITTÀ E DEL LUNGOMARE, IN PRESENZA DEGRADATO MA DALLA POTENZIALITÀ DI OFFRIRE AREE VERDI, PERCORSI CICLO PEDONALI, FASCIE DI PARCHEGGIO

M CANTIERE NAVALE, STRUTTURA INCOMPATIBILE CON LE FUNZIONI DELLA ZONA LIBERTY



OBIETTIVI E STRATEGIE D'INTERVENTO



SCHEMA STUDIO

OBIETTIVI

recupero degli spazi a destinazione produttiva e commerciale rendendoli più efficienti

riqualificazione e trasformazione dell'area stadio Ballarin in luogo cerniera tra porto di San Benedetto del Tronto e lungomare sud di Grottammare

individuazione e progettazione per il riuso di edifici privati dismessi o in stato di degrado

recupero di spazi per attività socio culturali e per il tempo libero valorizzare al meglio il grande patrimonio culturale della civiltà marinara e l'attività nautica da diporto

trasformare il porto facendo coesistere attività diverse in modo da rendere la zona non più semplice luogo di lavoro ma insieme di socii aliazione per i cittadini e per gli avventori della nautica da diporto

riorganizzazione e diversificazione della mobilità insieme ad un disegno estetico-formale delle infrastrutture

individuazione e progettazione per il riuso finalizzato di aree urbane in degrado, dismesse che ostacolano possibili affacci di città' sul mare

riqualificazione foce Albula, luogo degradato e separante all'interno della città consolidata

alleggerimento viabilità zona stazione e connessione dinamica stazione-porto, elementi attualmente separati

sensibilizzare all'uso di materiali innovativi, tipologie flessibili tesi allo sviluppo del concetto di sostenibilità

STRATEGIE D'INTERVENTO

recupero di edifici in disuso e loro pertinenze attraverso interventi di sostituzione e manutenzione straordinaria progettazione applicando principi di ecologia previsione di incentivi



valorizzazione degli spazi esistenti del 'museo del mare' e della 'casa del pescatore'; realizzazione di nuovi spazi congressuali, anche ad uso territoriale, ricreativi per giovani e in generale per i cittadini, per attività terziarie



ricomposizione di ampie aree circoscritte dalla viabilità primaria: area porto - area parco urbano - area industriale-artigianale per la pesca con la distinzione tra mobilità veicolare primaria, mobilità veicolare locale, percorso ciclopedonale connessione di parti di città' (est-ovest) con l'apertura ad ovest degli assi viari interrotti dall'asse ferroviario



recupero delle strutture industriali-artigianali riqualificando e riorganizzando le aree tecniche con misure tese alla migliore funzionalità realizzazione specifica ad ogni attività nonchè alla flessibilità



riuso e riqualificazione di spazi urbani, trasformandoli in luoghi della città attrezzati per attività sportive, sociali - ricreative, culturali, terziarie, insieme alla realizzazione di spazi pedonali delle quali la piazza polivalente realizza il luogo di cerniera con il porto turistico



realizzazione di una nuova fermata per i mezzi pubblici all'interno del parcheggio stazione e separare ingresso e uscita realizzare un'opera unitaria di connessione diretta tra porto-stazione



recupero dell'area Ballarin reperendo un'ampia area con la sostituzione della costruzione esistente con nuovo edificio a 'torre' per attività terziarie realizzazione di un'asse nord-sud per un ricongiungimento visivo tra area porto di san Benedetto e il lungomare sud di Grottammare



SOGGETTI COINVOLTI:

- AMMINISTRAZIONE REGIONALE
- AMMINISTRAZIONE COMUNALE
- CAPITANERIA DI PORTO
- COMMERCianti
- ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA
- COMITATI DI QUARTIERE
- MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE
- COMUNE DI GROTTAMMARE



MASTERPLAN



Compartmento	Interventi	Superficie (mq)	Destinazione	Caratteristiche	Superficie (mq)
COMPARTO 1	T.1	14700	Amministrazione comunale e grandi	edifici polifunzionali	34000
	P.3	13400	edifici in servizio statale di cultura	destinazione a istituzione	2900
	V.1	3000	edifici urbani	ammodernazione urbanistica	3000
COMPARTO 2	D.1	17300	edifici industriali	manutenzione e ristrutturazione	11300
	D.2	2500	edifici per deposito	manutenzione e ristrutturazione	2500
	D.3	3000	edifici industriali	manutenzione e ristrutturazione	3000
	D.4	4200	edifici per artigianato	manutenzione e ristrutturazione	4200
	D.5	4200	edifici per artigianato	manutenzione e ristrutturazione	4200
	D.6	4200	edifici per artigianato	manutenzione e ristrutturazione	4200
	D.7	4200	edifici per artigianato	manutenzione e ristrutturazione	4200
COMPARTO 3	T.2	13400	edifici in servizio statale di cultura	destinazione a istituzione	2900
	D.8	8500	edifici per deposito	manutenzione e ristrutturazione	8500
	D.9	19000	edifici in servizio statale di cultura	manutenzione e ristrutturazione	19000
	B.2	2100	edifici per residenza e parcheggio	manutenzione e ristrutturazione	2100
	T.3	3400	edifici commerciali e artigianali	manutenzione e ristrutturazione	3400
	T.4	2300	edifici per artigianato	manutenzione e ristrutturazione	2300
	B.1	3000	edifici per residenza e parcheggio	manutenzione e ristrutturazione	3000
COMPARTO 4	A.1	13000	edifici per parcheggio e servizi	destinazione a istituzione	13000
	A.2	2500	edifici per parcheggio	manutenzione e ristrutturazione	2500
	P.14	1800	edifici stradali	manutenzione e ristrutturazione	1800
	P.15	1800	edifici stradali	manutenzione e ristrutturazione	1800
	P.16	1200	edifici stradali	manutenzione e ristrutturazione	1200
	P.17	1200	edifici stradali	manutenzione e ristrutturazione	1200
	T.5	14000	edifici industriali	manutenzione e ristrutturazione	14000
COMPARTO 5	T.6	1800	edifici per servizio statale di cultura	manutenzione e ristrutturazione	1800
	B.3	1000	edifici per residenza e parcheggio	manutenzione e ristrutturazione	1000
	B.4	800	edifici per residenza e parcheggio	manutenzione e ristrutturazione	800
	P.20	1800	edifici per servizio statale di cultura	manutenzione e ristrutturazione	1800
	D.11	12000	edifici per servizio statale di cultura	manutenzione e ristrutturazione	12000
	V.4	5200	edifici per servizio statale di cultura	manutenzione e ristrutturazione	5200
	V.5	2500	edifici per servizio statale di cultura	manutenzione e ristrutturazione	2500
COMPARTO 6	P.21	9000	edifici per servizio statale di cultura	manutenzione e ristrutturazione	9000
	P.22	1300	edifici per servizio statale di cultura	manutenzione e ristrutturazione	1300
	F	1000	stazione ferroviaria	destinazione a istituzione	3000
	P.27	3000	edifici per servizio statale di cultura	manutenzione e ristrutturazione	3000
	N	18100	edifici per servizio statale di cultura	manutenzione e ristrutturazione	18100
	M.1	8000	edifici per servizio statale di cultura	manutenzione e ristrutturazione	8000
	V.2	4000	edifici per servizio statale di cultura	manutenzione e ristrutturazione	4000
COMPARTO 7	V.3	8000	edifici per servizio statale di cultura	manutenzione e ristrutturazione	8000
	B.5	1500	edifici per servizio statale di cultura	manutenzione e ristrutturazione	1500
	B.1	1700	edifici per servizio statale di cultura	manutenzione e ristrutturazione	1700
	B.4	1800	edifici per servizio statale di cultura	manutenzione e ristrutturazione	1800
	B.5	4000	edifici per servizio statale di cultura	manutenzione e ristrutturazione	4000
	P.23	1800	edifici per servizio statale di cultura	manutenzione e ristrutturazione	1800
	P.24	1800	edifici per servizio statale di cultura	manutenzione e ristrutturazione	1800

porto peschereccio

porto turistico

LEGENDA

- limite territorio comunale
- limite area di progetto
- 5 comparti
- limite di comparto
- interventi di iniziativa pubblica
- interventi di iniziativa privata
- aree per attrezzature di interesse comune e istruttoria esistente
- aree per attività ristorative
- aree per l'edilizia residenziale
- aree militari
- edifici di interesse storico oggetto di interventi conservativi

SCALA 1:2000

VIABILITA' A. ISTITUZIONE DI SENSI UNICI ALTERNATIVI TRAMITE C. COLOMBO E VIADOTTI. B. ISTITUZIONE DI DOPPIO SENSO LUNGO VIA PALERMO. C. CHIUSURA DEL TRATTO DA VIA FISSI CALETTA A VIA PALERMO DI VIA MARINA D'ITALIA. D. REALIZZAZIONE DI SOTTOPASSI CARREAI SULLI STRADINI EST DI VIA DANDOLO. E. RIDUZIONE DI ACQUE CARREGGIE. F. APERTURA DI UN COLLEGAMENTO TRA VIA PROSPERITÀ E VIA DANDOLO PER RISOLVERE IL PROBLEMA DELL'ACCESSIBILITÀ ALL'AREA PER LE ATTIVITÀ INDUSTRIALI CONNESSE ALLA PESCA. G. RIQUALIFICAZIONE DELLA VIABILITÀ NELLA ZONA DELLO STADIO BALLARIN CON LA REALIZZAZIONE DI DUE ROTATORIE.	PERCORSO CICLABILE A. REALIZZAZIONE DI UNA PERCORRENZA CICLABILE CHE ATTRAVERSA L'INTERA ZONA DIVENTANDO UN COLLEGAMENTO TRA LA STRADA COLOMBO E LA STRADA DI SAN BENEDETTO DEL T. E QUELLA DI GROTTO MARINO. B. MESSA IN SICUREZZA DEGLI ATTRAVERSAMENTI PEDONALI CON LA REALIZZAZIONE DI PERCORSI PROTETTI.	AREE A PARCHEGGIO A. LA SOSTA VERDE RAZIONALIZZATA INDI VEDIAMO CORSE DI PARCHEGGIO IN LINEA O A PIRAMIDE A RASO AI BORDI DI ALCUNE STRADE E PARCHEGGI SCAMBIATORI A RASO. B. LE AREE A PARCHEGGIO DEVONO ESSERE CONVENIENTEMENTE PIANIFICATE CON ALMENO UN ALBERO AD ALTO FUSTO DI ESSENZA TIPICA DEL LUOGO OGNI 25 MQ DI SUPERFICIE (AI SENSI DELL'ART. 10 DEL R.E.). C. NELLE NUOVE COSTRUZIONI DEVONO ESSERE GARANTITI ALMENO DUE POSTI ALLOGGIO PER OGNI ALLOGGIO. D. NEL L'AREA (P.5) VERBA REALIZZATA UNA STRUTTURA MULTITRANZO PER PARCHEGGIO (MAX 3 LIVELLI).	AREE PER SPAZI PUBBLICI A. REALIZZAZIONE DI UNA PIAZZA PUBBLICA IN LINEA CON LA STRADA COLOMBO VERSO LA ZONA PORTO. B. PER L'EDIFICIO STAZIONE SI PREVEDE UN INTERVENTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE IN TEMPI BREVI UN INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA IN CONFORMITÀ ALLE REGOLE DI QUALITÀ ARCHITETTONE ED ARCHITETTURA SOSTENIBILE. C. L'INTERVENTO DIRITTO DELLA SOCIETÀ FERROVIE DELLO STATO DEVE ESSERE REGOLATO DA OPPORTUNA SCHEDE NORMA REDATTA IN ACCORDO CON LE NORME COMUNALI. NELLE AREE DI CONCORSA DI PROGETTAZIONE. D. I PROGETTI DEGLI INTERVENTI EDIFICAZIONI DEVONO ESSERE TESI ALLA DEFINIZIONE DI CARATTERI DI SOSTENIBILITÀ.	AREE ATTREZZATE A PARCO E PER IL GIOCO A. RIQUALIFICAZIONE DEL PARCO URBANO CENTRALE (V.2) CON INTERVENTI DI PIANIFICAZIONE DEI PERCORSI PEDONALI E REALIZZAZIONE DI STRUTTURE RICREATIVE CON UNA SOLA COPERTURA NON SUPERIORE A 300 MQ. B. REALIZZAZIONE DI UNA TERRAZZA GARDINO SULLA STRADA DI VIALE DELLE TAMERICI (V.3). C. L'INTERVENTO DIRITTO DELLA SOCIETÀ FERROVIE DELLO STATO DEVE ESSERE REGOLATO DA OPPORTUNA SCHEDE NORMA REDATTA IN ACCORDO CON LE NORME COMUNALI. NELLE AREE DI CONCORSA DI PROGETTAZIONE. D. I PROGETTI DEGLI INTERVENTI EDIFICAZIONI DEVONO ESSERE TESI ALLA DEFINIZIONE DI CARATTERI DI SOSTENIBILITÀ.	AREA STAZIONE FERROVIARIA (F) A. PROGETTARE E CARATTERIZZARE UN LUOGO CIELESTRE PER LA STORIA DEL CALICO SABBIONESE. SI PER LA PROSPERITÀ CHE TROVA NEL TESSUTO URBANO IDENTIFICATO COME PORTA NORD DELLA CITTÀ E PUNTO DI UNIONE DI DUE REALTÀ URBANE. B. REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO POLIFUNZIONALE PER LO SVILUPPO DI SPAZI MASSI (CIRCA 20000 MQ) E DI SPAZI MASSI (CIRCA 20000 MQ) CONDOTTO DA UNA TIPOLOGIA A TORRE. C. IL VOLUME DELL'EDIFICIO POTRÀ CONTENERE SALA CONGRESSI, SPAZI PER MOSTRE, TEMPORANEE, RISTORANTE, CAFE, FETTERIA, MEDICA, UFFICI SPAZI PER LUTES (UNIVERSITÀ DELLA TERZA ETÀ) MONDO E BUCALDI. D. ORGANIZZAZIONE DI SPAZI A VERDE ATTREZZATO PER CIRCA 10000 MQ. L'INTERVENTO DEVE ESSERE REGOLATO DA OPPORTUNA SCHEDE NORMA REDATTA IN ACCORDO CON LE NORME COMUNALI. NELLE AREE DI CONCORSA DI PROGETTAZIONE. E. I PROGETTI DEGLI INTERVENTI EDIFICAZIONI DEVONO ESSERE TESI ALLA DEFINIZIONE DI CARATTERI DI SOSTENIBILITÀ.	AREA STADIO "ELLI BALLARIN" A. PROGETTARE E CARATTERIZZARE UN LUOGO CIELESTRE PER LA STORIA DEL CALICO SABBIONESE. SI PER LA PROSPERITÀ CHE TROVA NEL TESSUTO URBANO IDENTIFICATO COME PORTA NORD DELLA CIELESTRE. B. REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO POLIFUNZIONALE PER LO SVILUPPO DI SPAZI MASSI (CIRCA 20000 MQ) E DI SPAZI MASSI (CIRCA 20000 MQ) CONDOTTO DA UNA TIPOLOGIA A TORRE. C. IL VOLUME DELL'EDIFICIO POTRÀ CONTENERE SALA CONGRESSI, SPAZI PER MOSTRE, TEMPORANEE, RISTORANTE, CAFE, FETTERIA, MEDICA, UFFICI SPAZI PER LUTES (UNIVERSITÀ DELLA TERZA ETÀ) MONDO E BUCALDI. D. ORGANIZZAZIONE DI SPAZI A VERDE ATTREZZATO PER CIRCA 10000 MQ. L'INTERVENTO DEVE ESSERE REGOLATO DA OPPORTUNA SCHEDE NORMA REDATTA IN ACCORDO CON LE NORME COMUNALI. NELLE AREE DI CONCORSA DI PROGETTAZIONE. E. I PROGETTI DEGLI INTERVENTI EDIFICAZIONI DEVONO ESSERE TESI ALLA DEFINIZIONE DI CARATTERI DI SOSTENIBILITÀ.	AREE PER LE ATTREZZATURE TECNICHE DISTRIBUITE A. RECUPERO DI LUOGHI IN DISMISSIONE ATTRAVERSO LA REALIZZAZIONE DI SPAZI PER ESPOSIZIONE, DIREZIONALI, UFFICI PUBBLICI E PRIVATI, GRANDI MAGAZZINI, CORRIERE E SPEDIZIONE, RICETTIVI E RISTORANTI, SPORTELLI SANCAI, LABORATORI SCIENTIFICI, ABBIGLIAMENTO PER PERSONALE DI SORVEGLIANZA E MANUTENZIONE. NELLA MISURA MASSIMA DI 300 MQ DI SUPERFICIE NECESSARIA. B. INCENTIVI AGLI ATTORI PRIVATI CON EVENTUALI AGEVOLAZIONI FISCALI O AGEVOLAZIONI URBANISTICHE (PRIMA DI CANTIERA) DA PARTE DEL COMUNE. A REE ALZARE INTERVENTI DI RECUPERO. C. I PROGETTI DEGLI INTERVENTI EDIFICAZIONI DEVONO ESSERE TESI ALLA DEFINIZIONE DI CARATTERI DI SOSTENIBILITÀ.	AREE PER ATTIVITÀ INDUSTRIALI CONNESSE ALLA CANTIERISTICA NAVALE A. TRASFORMAZIONE E POTENZIAMENTO DEI MANUFATTI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ CANTIERISTICA. B. SISTEMAZIONE E RIORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI PER LA FORMAZIONE DI NUOVE AREE DI PRIMESSAGGIO. C. INTERVENTO EDILIZIO DIRITTO DAI PRIVATI REGOLATO DA OPPORTUNA SCHEDE NORMA REDATTA IN ACCORDO CON LE NORME COMUNALI. NELLE AREE DI CONCORSA DI PROGETTAZIONE. D. REALIZZAZIONE DI STRUTTURE (CUI FRONTI NON DEVONO SUPERARE LA LARGHEZZA MASSIMA DI 10 METRI E LA MISURA DI 15 METRI IN MODO DA LASCIARE ASSI VI SULLI LIBRI ADEGUATI DA PER IL MARE. LA LARGHEZZA NON DEVE SUPERARE I 10 METRI.	AREE PER ATTIVITÀ INDUSTRIALI CONNESSE ALLA PESCA A. RECUPERO E RECUPERO DI EDIFICI IN STATO DI DEGRADO ALLA RADICE DEL TORNANTE. B. INCENTIVARE GLI ATTORI PRIVATI ATTRAVERSO EVENTUALI AGEVOLAZIONI FISCALI DA PARTE DEL COMUNE O AGEVOLAZIONI URBANISTICHE (PRIMA DI CANTIERA) SOTTOSCRIVERE I PROGETTI DI RECUPERO. C. GLI INTERVENTI RISPETTERANNO LA FUNZIONE E GLI ELEMENTI TIPOLOGICI E FORMALI DEGLI EDIFICI.	AREA ALBULA (M) A. REALIZZARE TERREZZE CON UNO SPAZIO MASSIMO DI 10 M SULL'AVANTO DEL TORRENTE NUOVI PARCHEGGI, PISTE CICLABILI E PEDONALI CON VERDE DI ARBUSTI. B. COSTRUIRE UNO SPAZIO DI QUALITÀ ESTETICO FORMALI CARICHE DI RIOPENIR AREE TESSUTO CIRCOSTANTE.
---	--	---	---	--	---	--	---	---	--	---



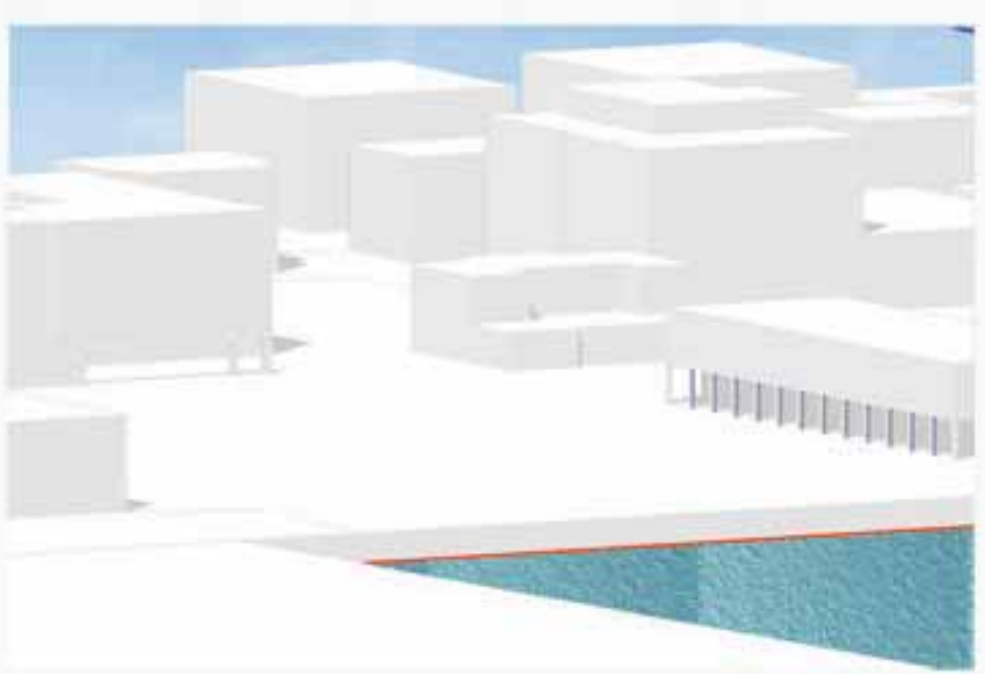
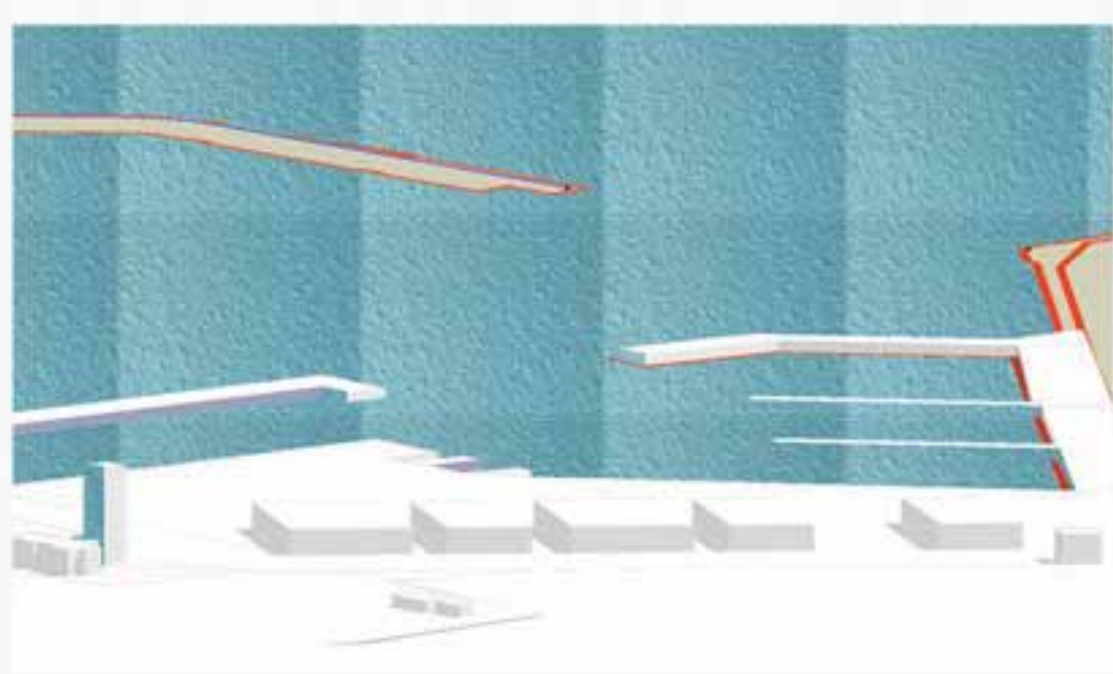
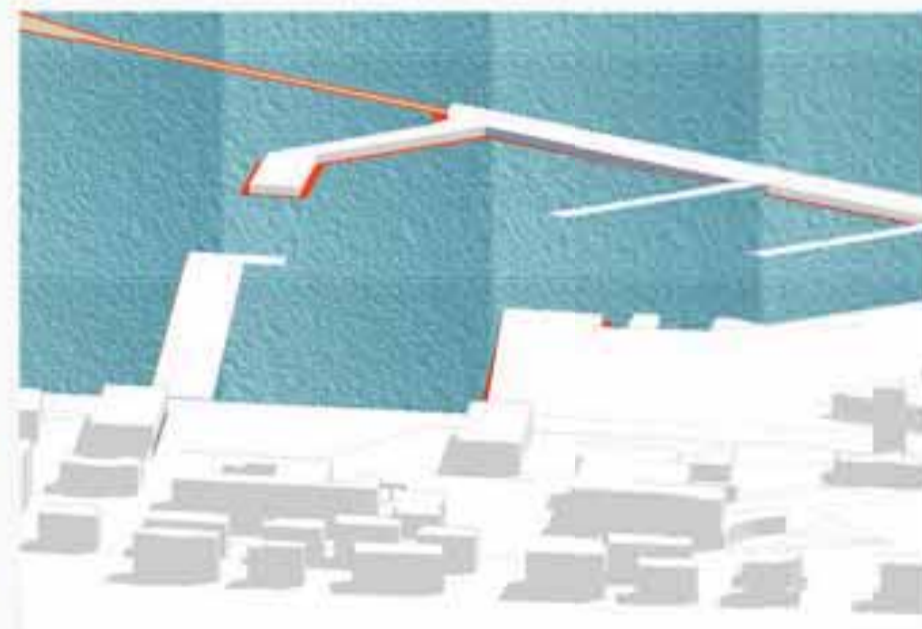
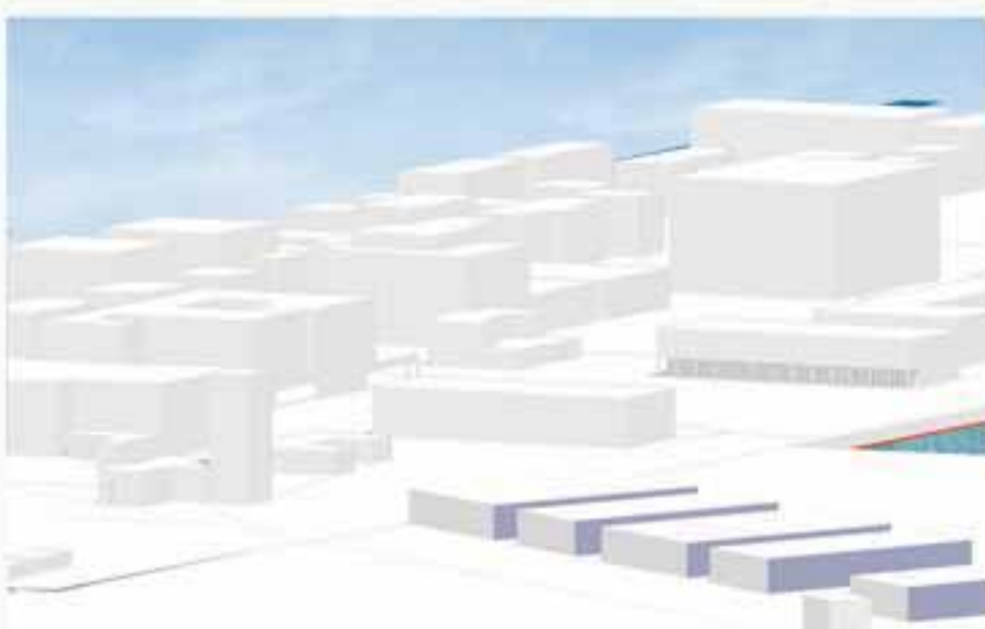
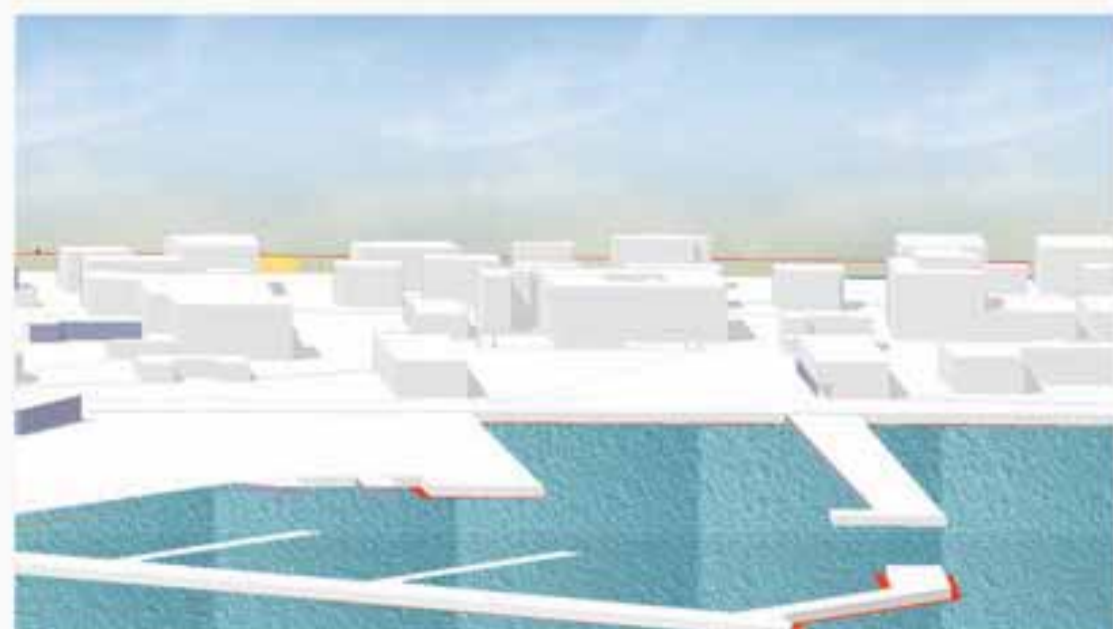
SCHEDA PROGETTO



SEZIONE A-A



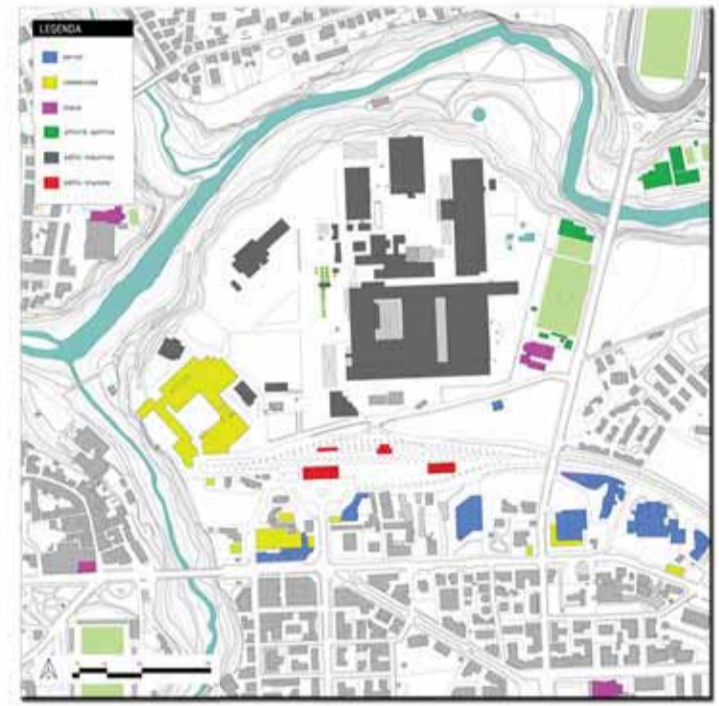
SEZIONE B-B



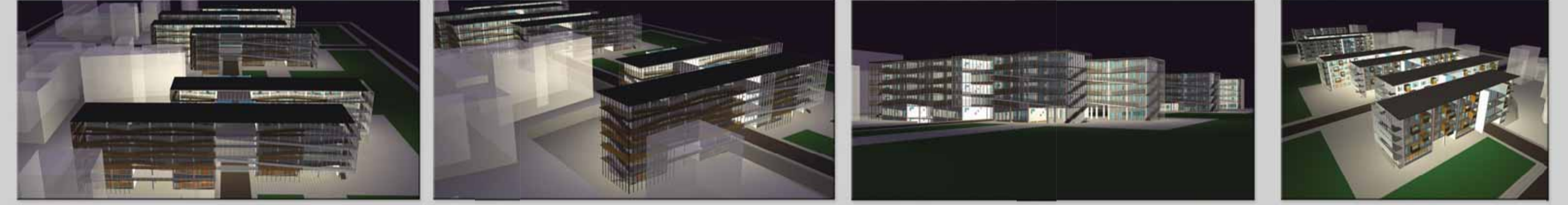
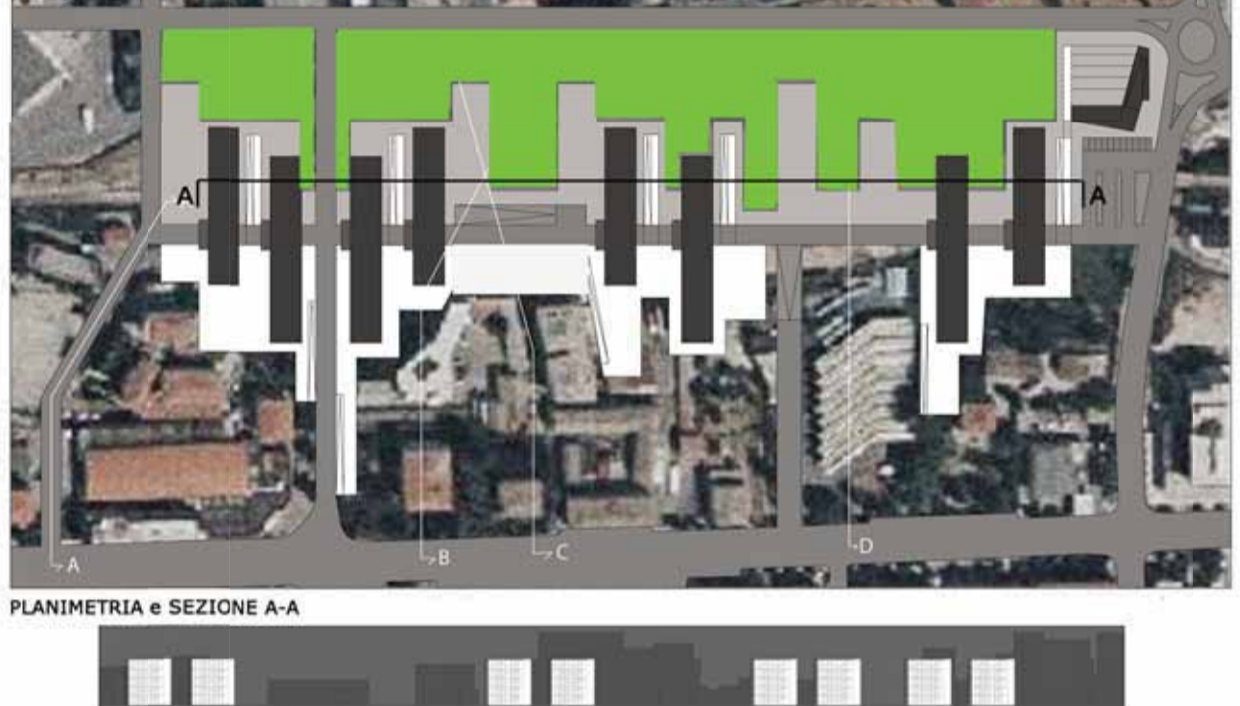
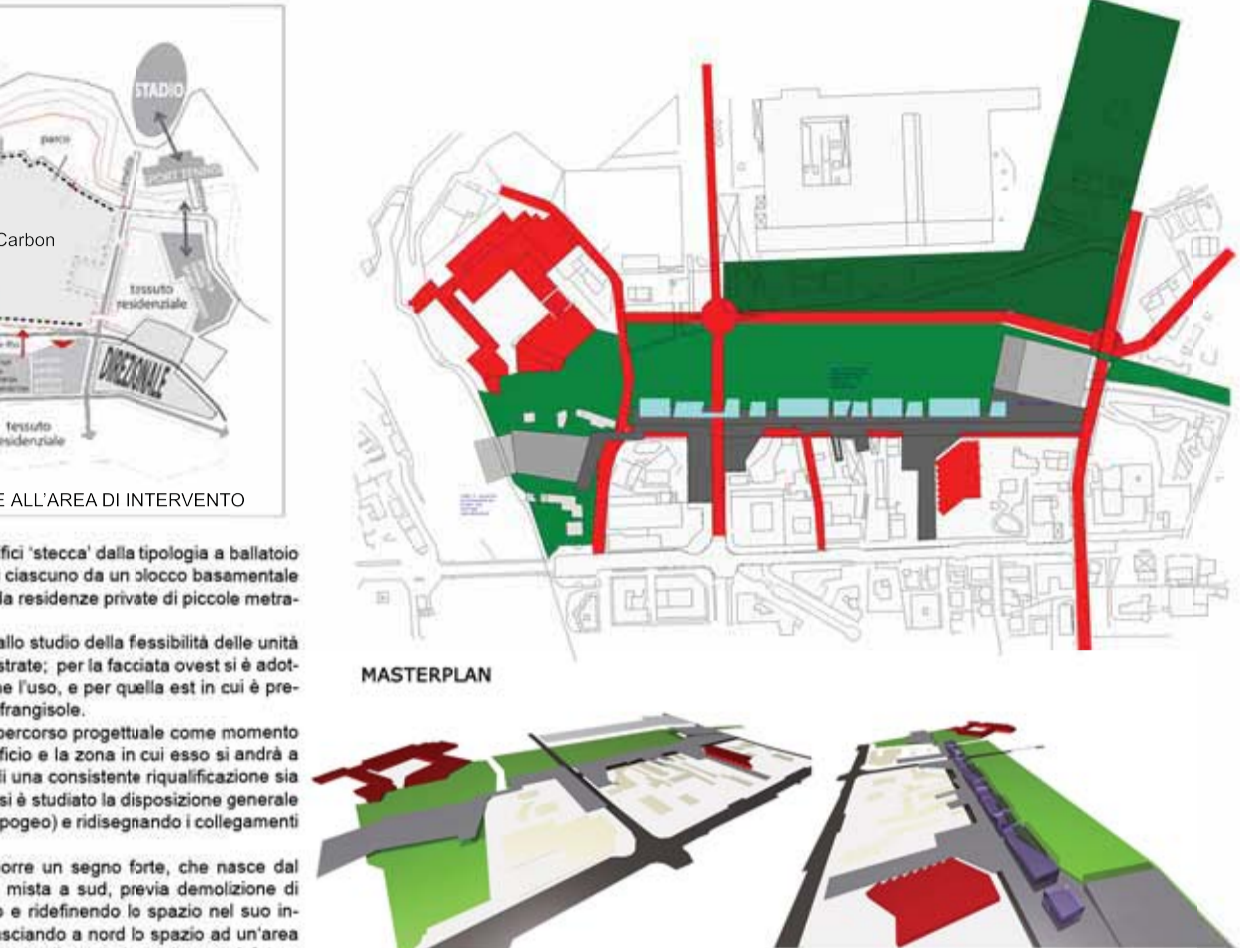


SINTESI DI ESPERIENZE PROGETTUALI - STUDIO DEL MASTERPLAN

MASTERPLAN DEL POLO RESIDENZIALE E COMMERCIALE IN ZONA CARBON - ASCOLI PICENO - LABORATORIO DI PROGETTAZIONE III, A.A. 2006/07 - prof. Umberto Cao



La progettazione prevede una serie di otto edifici 'stecca' dalla tipologia a ballatoio per uno sviluppo fuori terra di 5 piani composti ciascuno da un blocco basamentale con attività commerciali e di servizio e sopra da residenze private di piccole metrature.
 Nel progetto si è posta particolare attenzione allo studio della fattibilità delle unità abitative e al disegno delle facciate, molto finestrate; per la facciata ovest si è adottata la soluzione del bow-window, alternandone l'uso, e per quella est in cui è presente il ballatoio si è adottata la soluzione del frangisole.
 Il masterplan si evolve nella fase iniziale del percorso progettuale come momento di studio dei rapporti che intercorrono tra l'edificio e la zona in cui esso si andrà a posizionare, area che necessita attualmente di una consistente riqualificazione sia a livello funzionale che sociale; in questa fase si è studiato la disposizione generale delle funzioni spostando ad est la stazione (in ipogeo) e ridisegnando i collegamenti infrastrutturali di ingresso all'area.
 Nel masterplan è evidente la volontà di imporre un segno forte, che nasce dal seguire l'andamento dei perimetri della zona mista a sud, previa demolizione di parti dismesse, e ridisegnare l'area, ricucendo e ridefinendo lo spazio nel suo intorno attraverso il progetto di edifici 'stecca' lasciando a nord lo spazio ad un'area verde. Il complesso non traccia quindi una cesura tra l'area industriale a nord, futuro polo tecnologico, e quella mista a sud, ma piuttosto genera un tessuto connettivo di collegamento tra parti di città.



MASTERPLAN - RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA PRESSO LA FOCE DEL FIUME TESINO - GROTTAMMARE - LABORATORIO DI ANALISI DELLA CITTA' E DEL TERRITORIO, A.A. 2005/06 - prof. Roberta Angelini



La progettazione avviene tramite un procedimento analitico di studio del territorio di Grottammare. La prima analisi riguarda lo studio dello stato attuale con particolare attenzione verso gli aspetti ambientali, insediativi, storici, infrastrutturali evidenziando poi i punti di debolezza e di forza relativi.
 Lo studio continua con la redazione di una scheda progetto per l'area situata presso la foce del fiume Tesino, precisamente nell'ultimo tratto limitato dalla statale Adriatica (ss16) e il lungomare sud di Grottammare.
 Il progetto definisce tre obiettivi:
 - riqualificazione dell'area per favorire l'antropizzazione e la mancanza di spazi verdi adeguatamente attrezzati in una zona di recente edificazione;
 - promozione di attività ludico - culturali - commerciali e incentivazione dello sviluppo delle aree destinate al verde pubblico;
 - valorizzare l'attività vivaistica e promuovere il settore economico relativo pertanto è stata prevista la sistemazione e una migliore utilizzazione dell'area, che seppur baricentrica, finora non si è considerata adeguatamente per la sua effettiva potenzialità; quindi l'elemento cardine diviene una grande macchia verde tale da offrire ai cittadini e non solo una grande macchia verde attrezzata da strutture per attività ludiche, socializzative, socio-culturali (promozione dell'attività vivaistica).

