



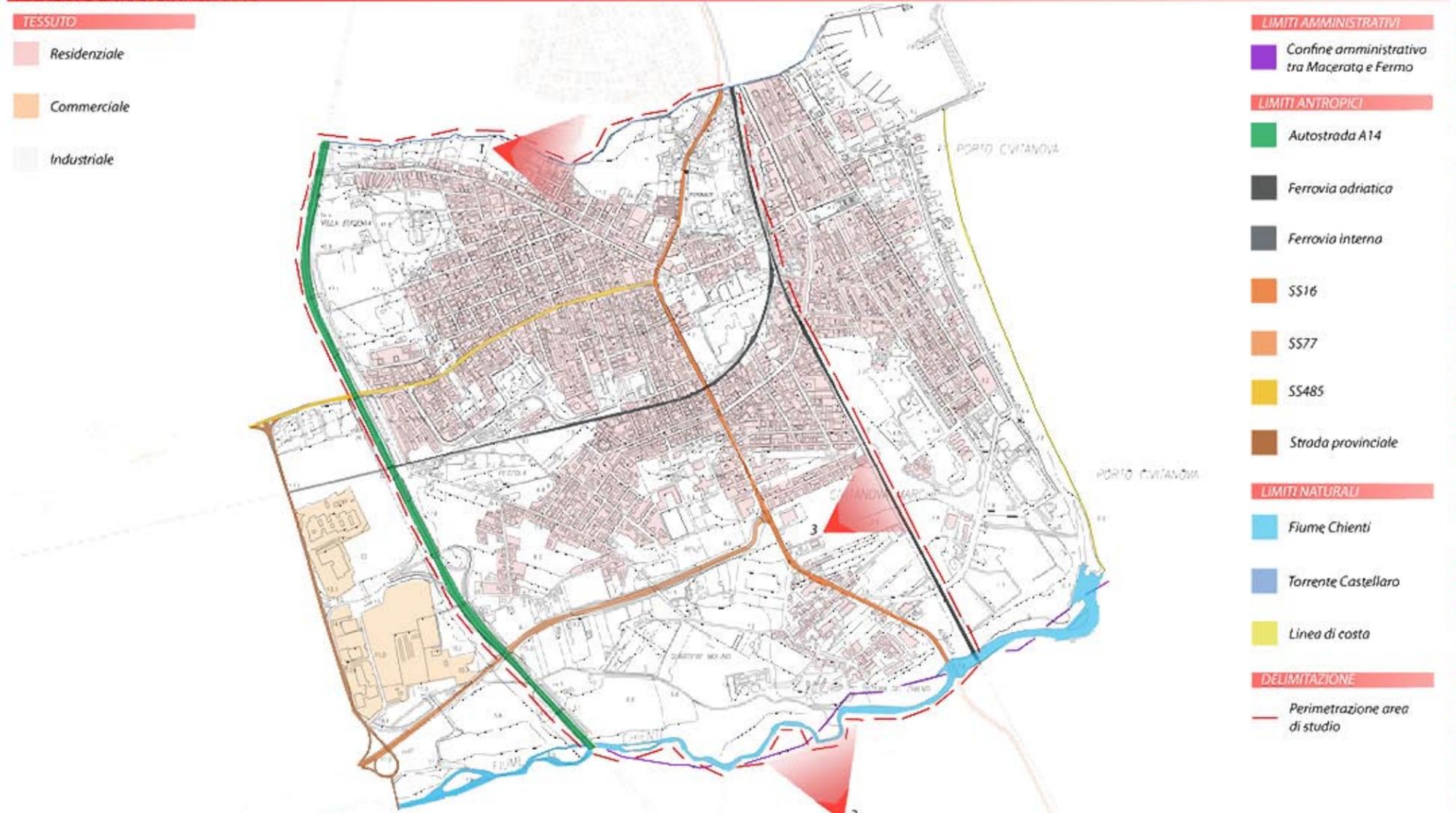
ANALISI DEL PROCESSO DI URBANIZZAZIONE



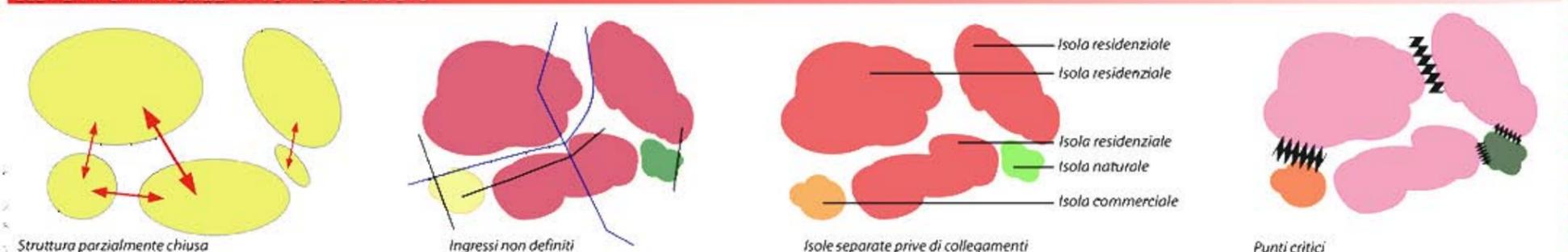
FOTO DELL' AREA DI STUDIO



ANALISI DEI MARGINI 1:10000

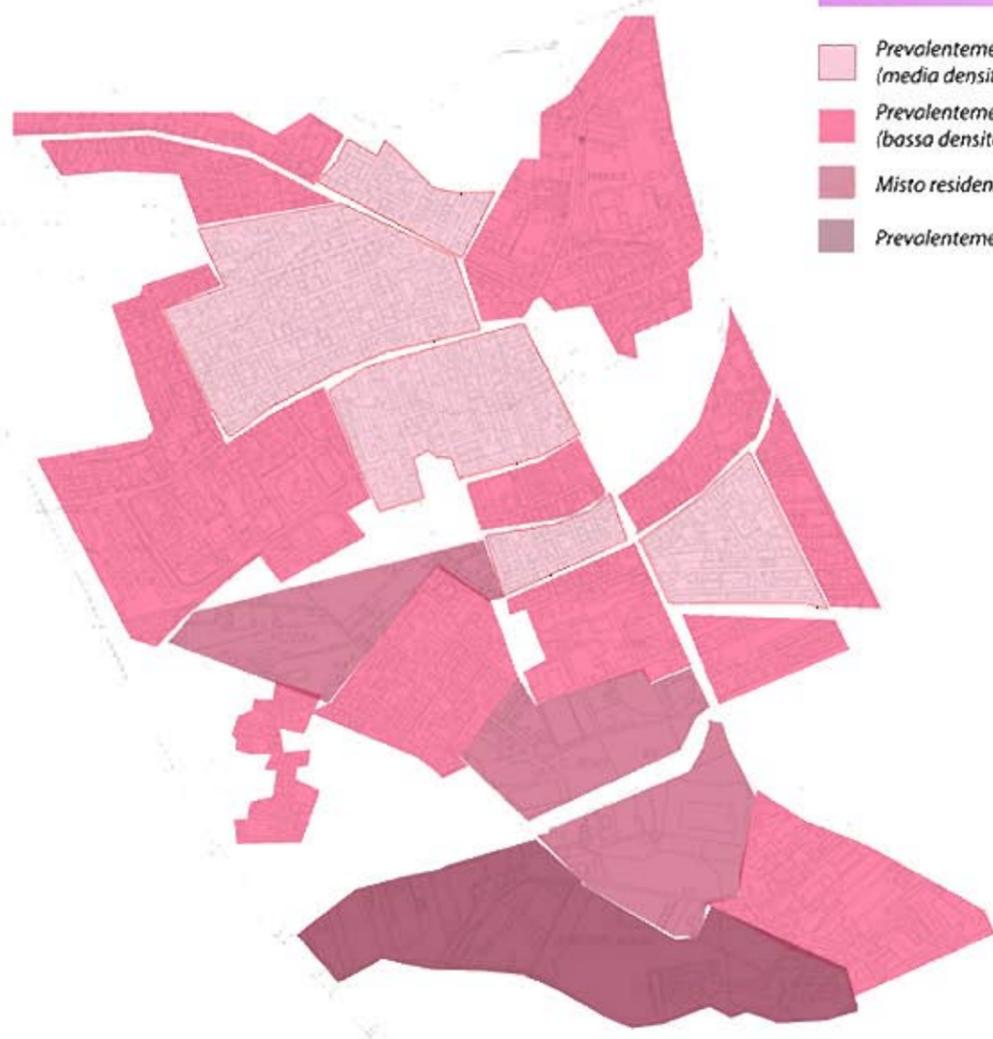


ELEMENTI CARATTERIZZANTI L' AREA DI STUDIO



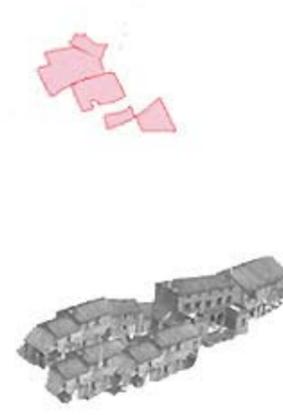
LEGENDA

- Prevalentemente residenziale (media densità)
- Prevalentemente residenziale (bassa densità)
- Misto residenziale-commerciale
- Prevalentemente industriale

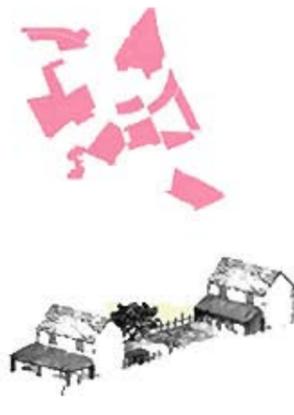


MODELLI INSEDIATIVI

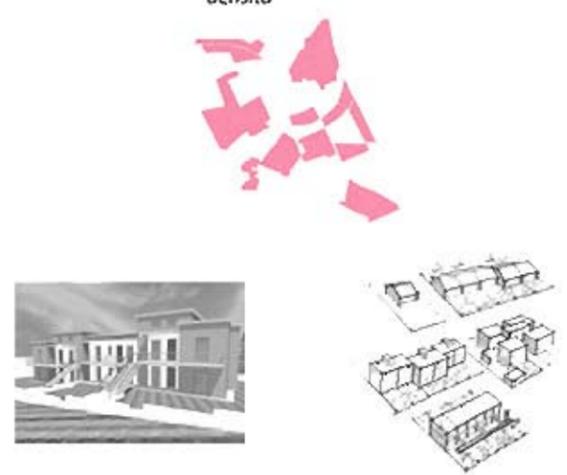
Residenze a media densità



Zone sub urbane



Residenze a bassa densità



ANALISI URBANISTICA DELL'AREA DI INTERVENTO

SISTEMA INSEDIATIVO 1:5000

LEGENDA

MORFOLOGIE INSEDIATIVE

- Tessuto consolidato completo
- Tessuto consolidato incompleto
- Tessuto di frangia
- Tessuto in formazione
- Aree di edificazione diffusa

TESSUTO LINEARE

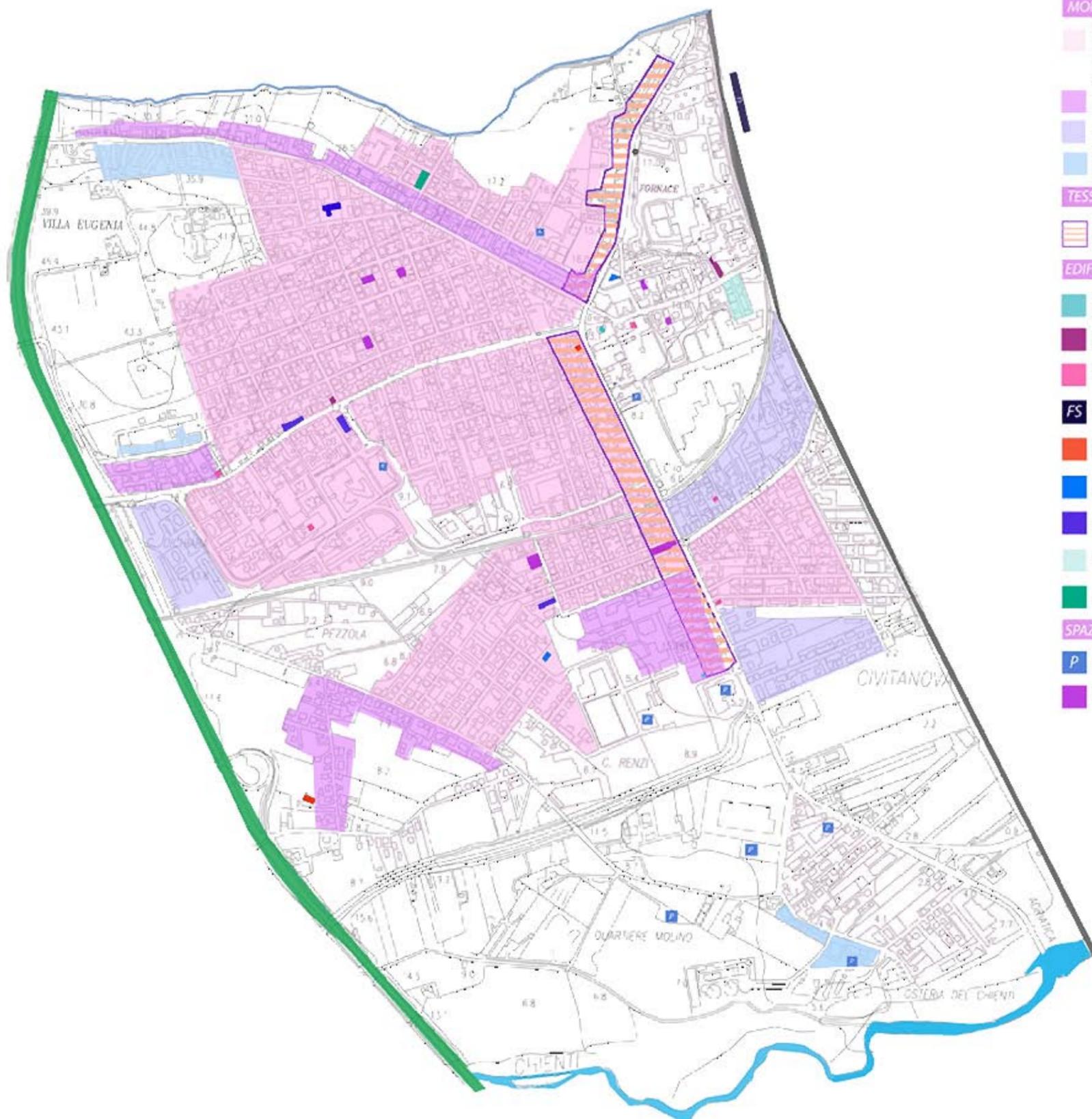
- Insediamenti lungo le direttrici principali

EDIFICI MONOFUNZIONALI

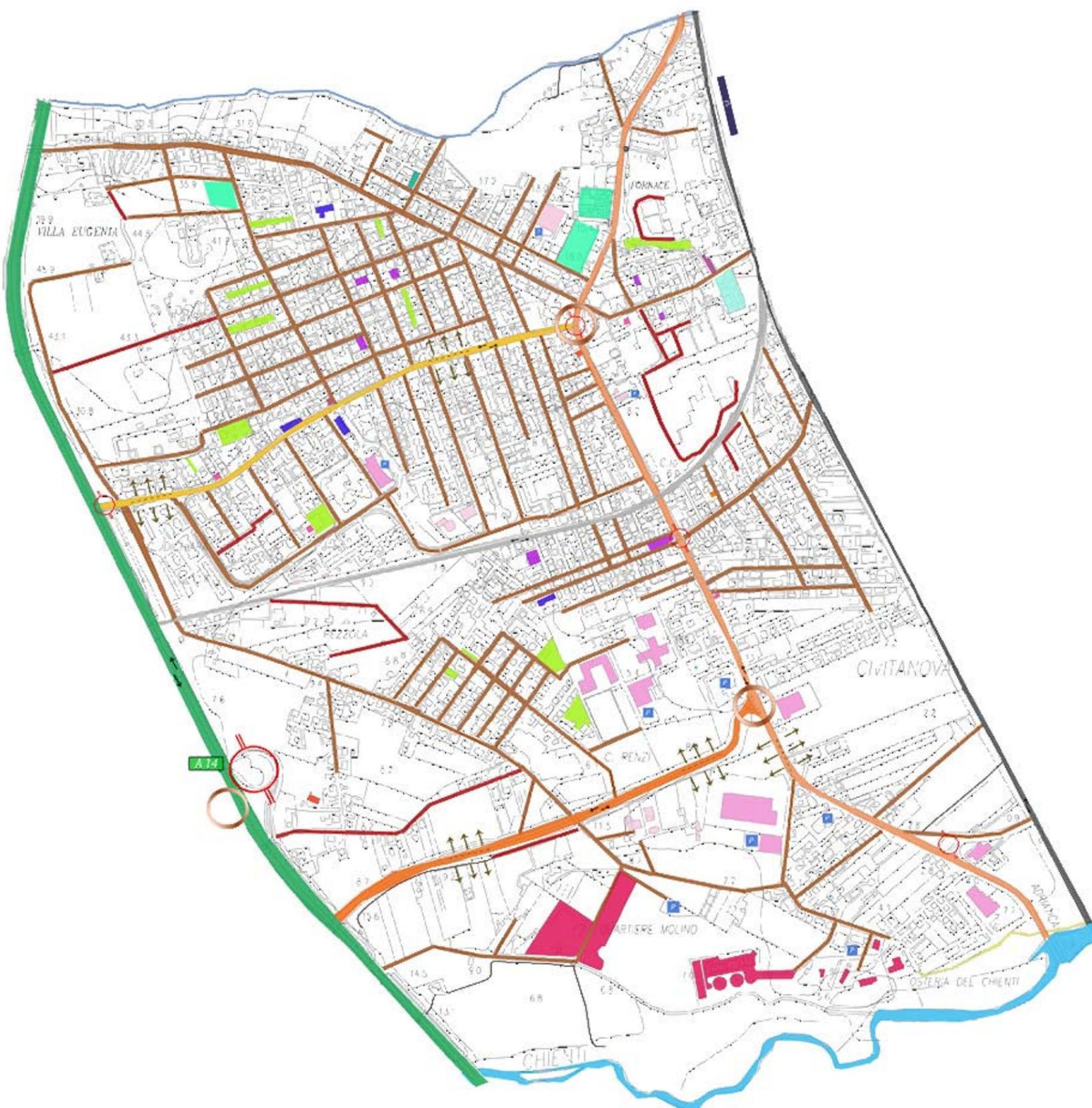
- Riforimenti carburante
- Cinema
- Pub
- FS Stazione ferroviaria
- Hotel
- Chiese
- Scuole dell'obbligo
- Municipio
- Uffici comunali

SPAZI PUBBLICI

- P Parcheggi
- Piazze

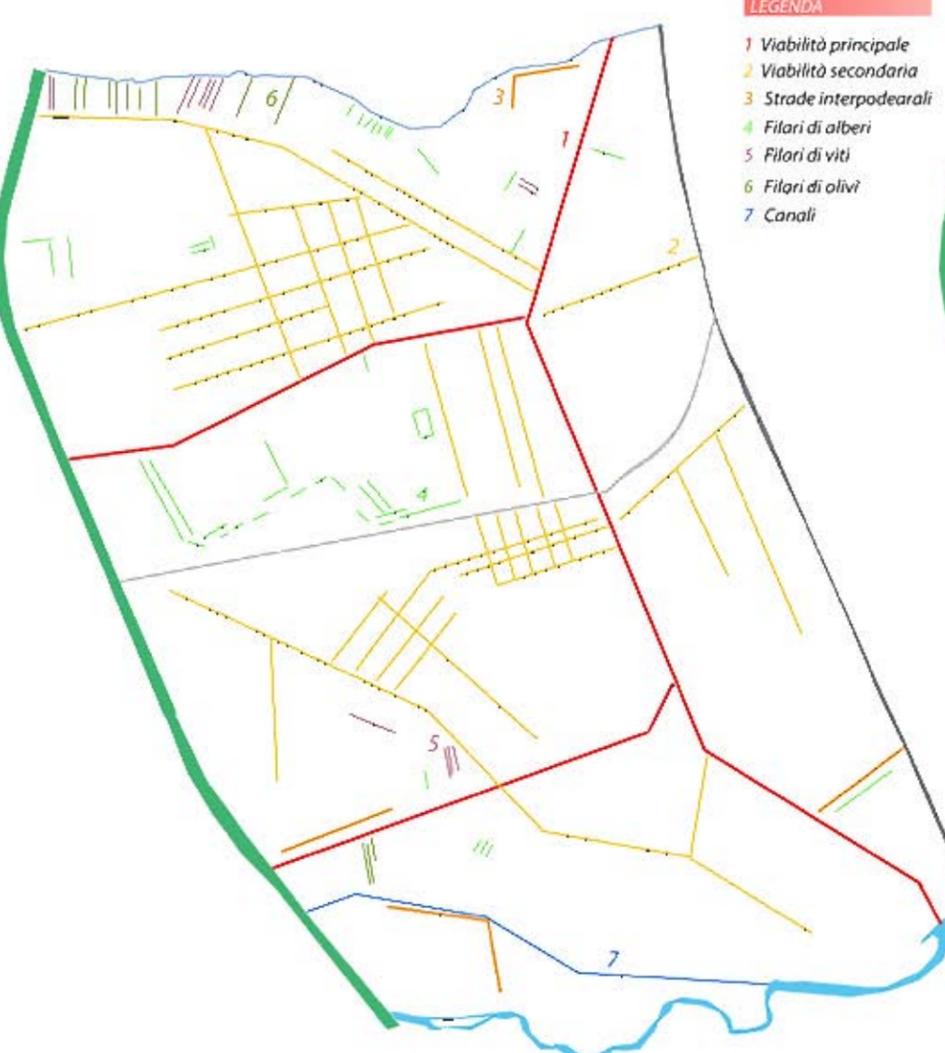


RIQUALIFICAZIONE DEL QUARTIERE SAN GIUSEPPE



- PERCORSI PRINCIPALI**
  - Autostrada A14
  - Ferrovia adriatica
  - Ferrovia interna
  - SS16
  - SS77
  - SS485
- PERCORSI SECONDARI**
  - Strada secondarie
  - Strade non asfaltate
  - Strade interpoderali
  - Pista ciclabile
- SISTEMA DELLA CIRCOLAZIONE**
  - Rotonde
  - Senso di marcia
  - Parcheggi pubblici
  - Piazze
- GENERATORI DI TRAFFICO**
  - Scuole dell'obbligo
  - Stazione ferroviaria
  - Casello autostradale
  - Rifornimento carburante
  - Cinema
  - Pub
  - Commercio grande distribuzione
  - Industrie
  - Municipio
  - Uffici comunali
- GENERATORI DI TRAFFICO MINORE**
  - Commercio piccola distribuzione
  - Hotel
  - Verde sportivo
  - Verde pubblico
- ELEMENTI DI PERICOLOSITA'**
  - Punti di forte traffico
  - Incroci critici

GLI ELEMENTI LINEARI DEL PAESAGGIO



- LEGENDA**
- 1 Viabilità principale
  - 2 Viabilità secondaria
  - 3 Strade interpoderali
  - 4 Filari di alberi
  - 5 Filari di viti
  - 6 Filari di olivi
  - 7 Canali



- LEGENDA**
- 1 Viabilità principale
  - 2 Viabilità secondaria
  - 3 Strade interpoderali
  - 4 Tessuto completo
  - 5 Tessuto incompleto
  - 6 Edificazione diffusa
  - 7 Aree di frangia
  - 8 Parcheggi

RIQUALIFICAZIONE DEL QUARTIERE SAN GIUSEPPE

Università degli studi di Camerino - Scuola di Architettura e Design "Eduardo Vittoria" di Ascoli Piceno - Corso di laurea in Scienze dell'Architettura - A.A. 2011/2012  
 Relatore: Prof. Michele Talia - Laureanda: Marianna Sudrab - Progetto Urbano - Zona di Civitanova Marche (MC)



- VERDE NATURALE**
  - Formazioni boschive
  - Prati naturali
  - Verde ripariale
- VERDE ANTROPICO**
  - Seminativi
  - Oliveti
  - Incolto
- VERDE URBANO**
  - Verde sportivo
  - Verde di quartiere
  - Verde privato
  - Orti urbani
- ATTIVITA' PRODUTTIVE**
  - Cave di sabbia

ANALISI DELLE AREE VERDI

SEZIONI

AREE NATURALI



AGRICOLTURA URBANA E PERIURBANA

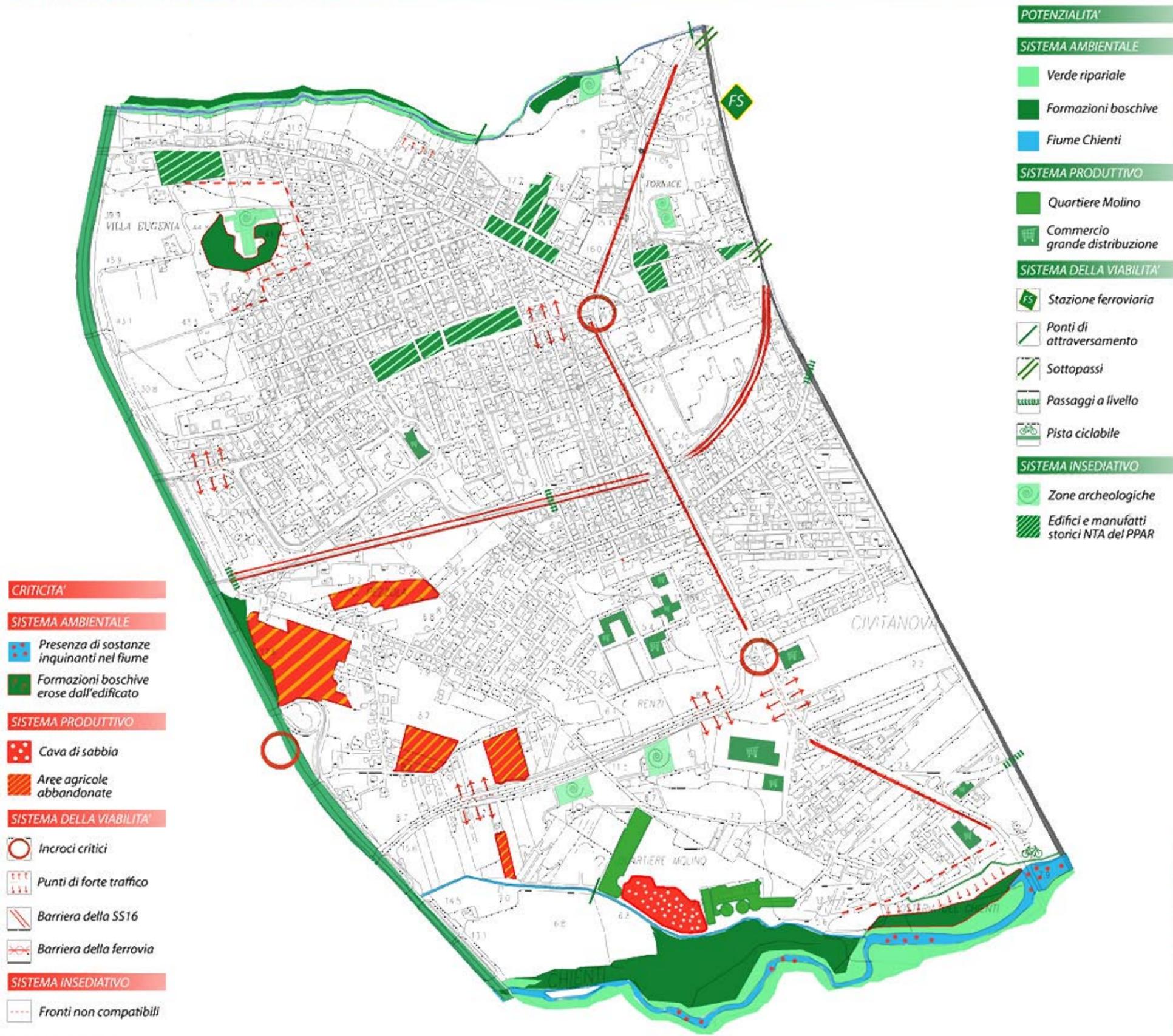


RETE DEI CANALI



VERDE URBANO ATTREZZATO

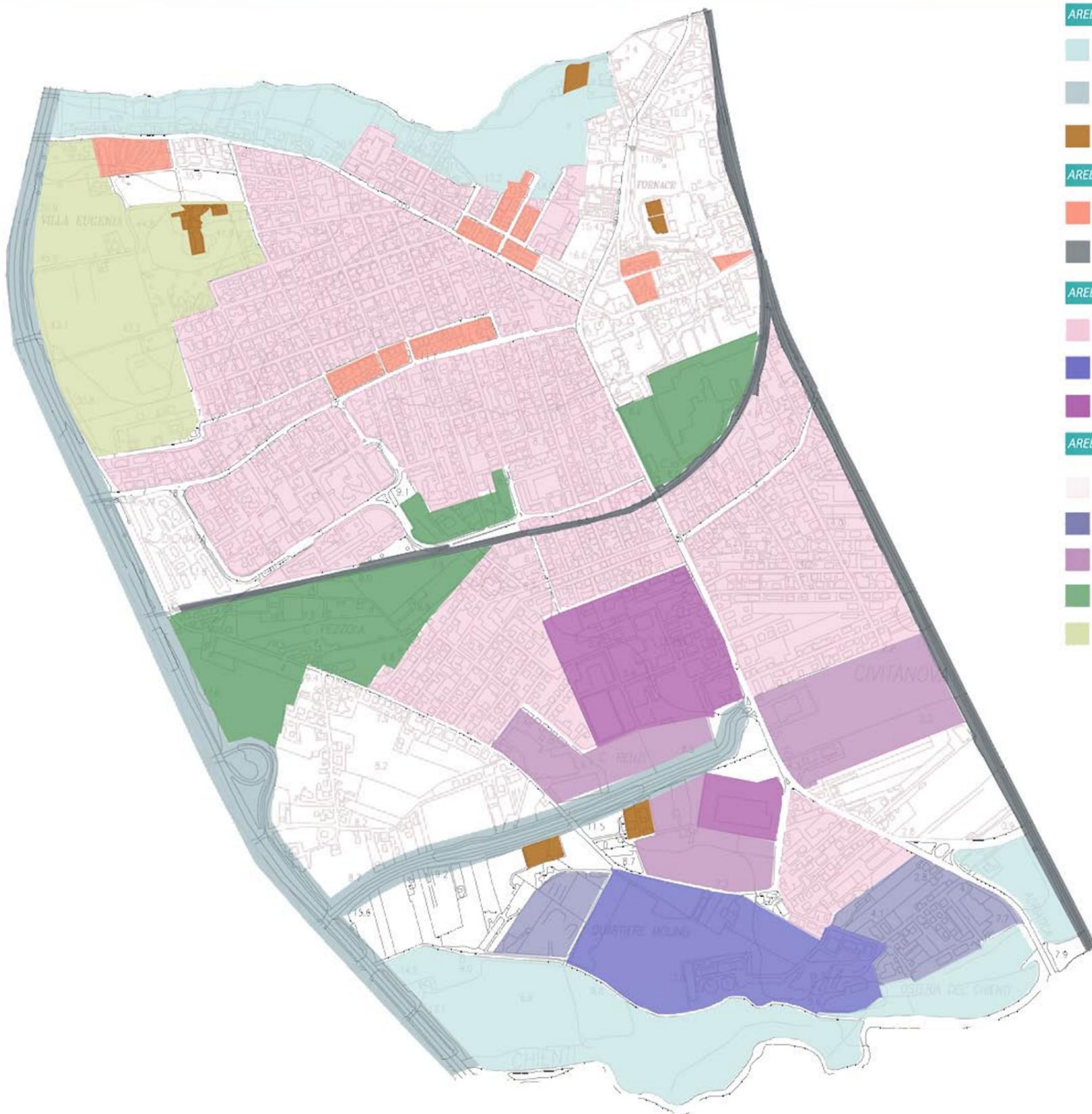




**ANALISI SWOT**

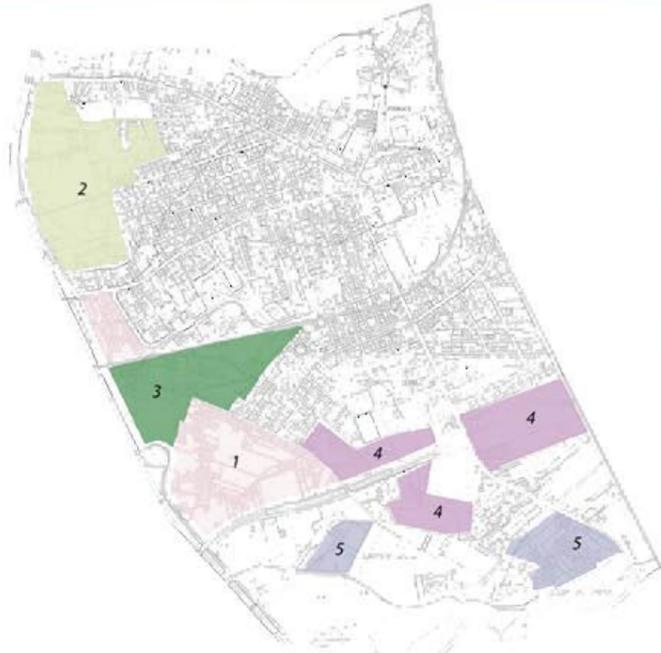
TEMACITA'	Punti di forza (Strengths)	Punti di debolezza (Weakness)	Opportunità (Opportunities)	Minacce (Threats)
<b>Sistema produttivo</b>	- Sviluppo del settore industriale - Presenza di aree industriali con un buon livello di infrastrutture - Presenza di un'ampia zona commerciale	- Scarsa presenza di attività commerciali di servizio alla residenza nelle frazioni - Mancata presenza di aziende agricole	- Migliorare i collegamenti con le aree principali	- Eccessivo sviluppo dell'industria a discapito di probabili aree verdi
<b>Sistema della viabilità</b>	- Presenza della statale SS16 e della ferrovia	- Attraversamento del centro abitato lungo la statale adriatica - Rallentamento del traffico con inquinamento dell'area respirabile	- Sviluppo di mobilità alternative per i residenti e i turisti - Finanziamenti regionali e statali volti al potenziamento delle infrastrutture per la mobilità	- Mancanza di vie di collegamento all'interno del sistema urbanizzato
<b>Sistema insediativo</b>	- Presenza di zone archeologiche - Presenza di edifici e manufatti storici	- Vicinanza della zona industriale con la zona residenziale e di potenziale sviluppo	- Promuovere il recupero delle edificazioni degradate per fini turistici e per i servizi alla popolazione	- Possibilità di un'urbanizzazione incontrollata - Insufficienza di servizi essenziali come i sistemi di illuminazione, raccolta rifiuti, fognie e depuratori
<b>Sistema ambientale</b>	- Presenza del fiume Chienti e della foce del fiume stesso - Presenza di zone boscate - Presenza dell'oasi naturalistica in prossimità del lungo fiume	- Inquinamento pesticidi sul fiume - Vicinanza con le arterie principali del quartiere - Foce aggredita da sostanze inquinanti	- Potenziare l'oasi naturalistica - Promuovere l'iniziativa verde a favore di anziani e ragazzi - Programmi regionali e nazionali per la salvaguardia dell'ambiente	- Eccessivo sviluppo della parte industriale che causa l'inquinamento ambientale





- AREE NON TRASFORMABILI**
  - Vincolo paesaggistico L.42/2004 art.142 lett.c
  - Vincolo di rispetto stradale D.M.1404/68
  - Zone archeologiche
- AREE BASSA TRASFORMABILITÀ**
  - Edifici e manufatti storici NTA del PPAR
  - Zona ferroviaria
- AREE MEDIA TRASFORMABILITÀ**
  - Zone residenziali
  - Zone industriali
  - Zone commerciali
- AREE ALTA TRASFORMABILITÀ**
  - Aree residenziali in espansione
  - Aree industriali in espansione
  - Aree commerciali in espansione
  - Aree dismesse e inutilizzate
  - Aree agricole ad alta trasformabilità

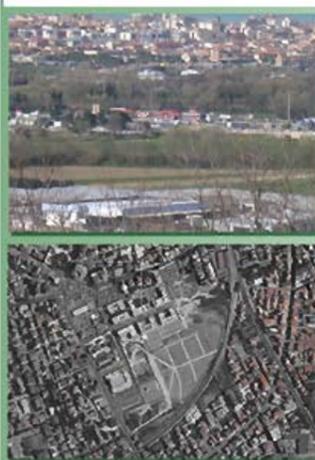
SCENARI DI POSSIBILE INTERVENTO



**Scenario 1**  
 Area di espansione residenziale, inserita tra la ferrovia interna, la A14 e la SS77. Zona ben collegata, ma periferica. Data la vicinanza con il quartiere San Giuseppe in vista di un aumento di popolazione si prevede la divisione della zona in due aree: un'area a maggiore densità e un'area a minore densità di popolazione.



**Scenario 2**  
 Area agricola ad alta trasformabilità, inserita in una zona periferica a nord della città, tra la A14 e le grandi arterie del quartiere: via Gabriele D'Annunzio e via Papa Giovanni Paolo XXIII. Potenziale sede di un grande parco verde periurbano dotato di servizi e piste ciclopedonali, di un'area destinata al golf oppure di un'area destinata alla creazione di un orto botanico.



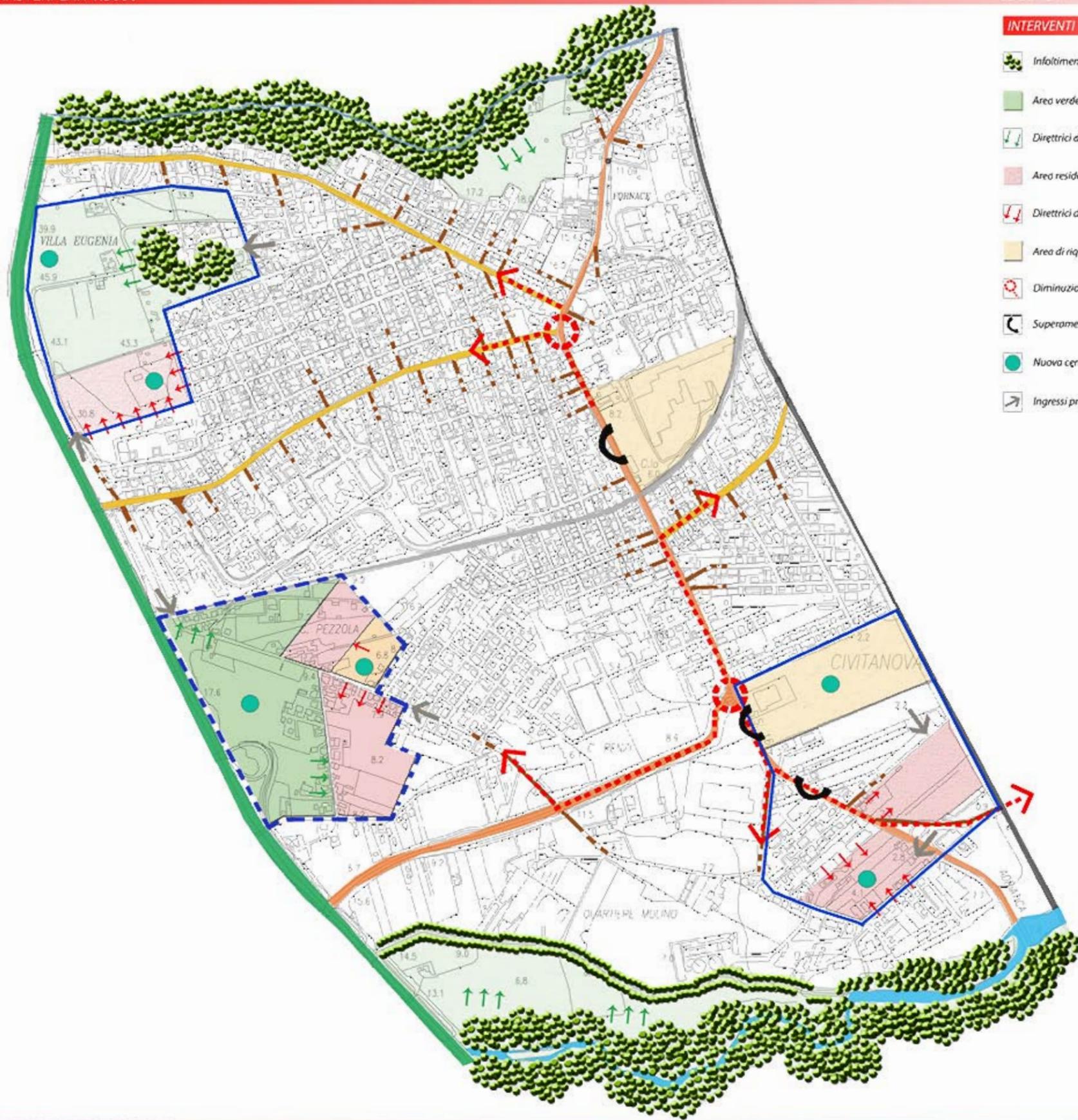
**Scenario 3**  
 Area artigianale in gran parte non utilizzata, compresa tra l'autostrada A14 e via Marchetti. La zona è inserita nel contesto residenziale compatto, circoscritta per metà del suo perimetro dalla linea ferroviaria interna. L'area presenta una carenza di connessioni stradali. Area utilizzabile per la riqualifica del quartiere San Giuseppe con verde pubblico e foresteria. Parte della zona potrebbe essere lasciata per l'attività artigianale mentre la restante parte potrebbe essere riqualificata a verde pubblico.



**Scenario 4**  
 Grande area commerciale in espansione compresa tra via Adua, via Martiri di Belfiore e la linea ferrata. La zona presenta una labilità delle vie stradali. Data l'ubicazione periferica e la grande industria manifatturiera del civitanovese, si potrebbe prestare ad ospitare un grande quartiere fieristico ed espositivo nonché una zona attrezzata per i camper ed una zona per le manifestazioni sportive.



**Scenario 5**  
 Area di espansione industriale, compresa tra la SS77, via del Casone e via Fontanelle. La zona è inserita all'incrocio tra la statale e l'autostrada A14, per cui i collegamenti logistici sarebbero facilmente coltabili. Potrebbe essere una potenziale sede di un grande centro per gli uffici economici e finanziari di tutto il centro delle Marche. A completamento dei servizi alla zona si potrebbe disporre la costruzione di residence per manage, zona alberghiera.



**STRATEGIE D'INTERVENTO**

	Aree di riqualificazione ambientale	Aree di espansione residenziale	Aree di espansione industriale	Riconversione di aree dismesse	Nuova rete stradale
Area di progetto numero uno	7,00 ha (60 %)	3,00 ha (30 %)			0,80 ha (40 %)
Area di progetto numero due	8,00 ha (80 %)	2,50 ha (25 %)		4,00 ha (40 %)	0,30 ha (7,5 %)
Area di progetto numero tre		4,50 ha (45 %)		3,00 ha (30 %)	0,90 ha (45 %)

**OBIETTIVI DEL PIANO**

**LINEE D'INTERVENTO**

**INTERVENTI**

**AMBITO DI INTERAZIONE**

**SOGGETTI COINVOLTI**

**SISTEMA DEL VERDE**  
 Salvaguardia e manutenzione della vegetazione protetta dal vincolo paesaggistico e idrogeologico per una fascia di 150 m dalle aste fluviali  
 Rimboscimento della vegetazione naturale al fine di colmare gli interventi realizzati nel contesto urbano  
 Realizzazione di un parco periurbano e di aree giardino nel tessuto cittadino  
 Salvaguardia della vegetazione igrofila  
 Infiltrazione di verde all'interno dell'area urbana  
 Completamento e riqualificazione del parco e della pista ciclabile lungo il Chienti

**SISTEMA RESIDENZIALE**  
 Salvaguardia, manutenzione dell'apparato residenziale esistente e costruzione di nuovi quartieri nelle aree residenziali in espansione  
 Manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo dell'edilizia esistente, in particolare degli edifici e manufatti storici NTA individuati nel PPAI  
 Realizzazione di luoghi per il tempo libero  
 Riqualificazione delle aree dismesse  
 Riqualificazione delle aree adibite ad attrezzature e verde pubblico

**SISTEMA INDUSTRIALE**  
 Rafforzamento dell'economia locale con la valorizzazione delle attività presenti e con la realizzazione di nuovi complessi produttivi  
 Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico sanitario e adeguamento alle norme di sicurezza sul lavoro ove necessario  
 Riduzione del fabbisogno energetico delle aree industriali per mezzo dell'installazione di campi fotovoltaici nelle aree interstiziali delle infrastrutture  
 Organizzazione delle funzioni e gestione delle aree in modo omogeneo

**SISTEMA DELLA MOBILITA'**  
 Riqualificazione e potenziamento del sistema di accessi e della distribuzione interna  
 Riqualificazione della rete di distribuzione alle aree residenziali e produttive  
 Riqualificazione delle maggiori congestioni urbane e centrali con la creazione di nuove rotonde  
 Garante maggiore accessibilità alla SS77 e alla ferrovia interna  
 Creazione di una rete di piste ciclopedonali che connettano i punti di interesse storico, archeologico e le aree fluviali

**SISTEMA DEL VERDE**  
 Riqualificare il fiume Chienti, la pista ciclabile ed il parco attiguo alla stessa, come luogo di cerniera tra la provincia di Macerata e quella di Fermo  
 Riqualificare il bosco urbano nella zona di Villa Eugenia, creando un parco periurbano a servizio di tutti i cittadini  
 Inserire all'interno del parco piste ciclabili, punti di sosta e di ristoro  
 Incrementare lo sviluppo della vegetazione spontanea  
 Inserire all'interno della città nuovi spazi verdi ricreativi  
 Potenziare gli elementi di microconnessione (filari di alberi, siepi, fasce di vegetazione ripariale)  
 Contenere le emissioni inquinanti atmosferiche della zona industriale realizzando nuovi impianti arborei  
 Creare delle zone di filtro e di mitigazione con l'inserimento di elementi di pausa verde tra il contesto urbano  
 Promuovere il risparmio energetico con l'installazione di impianti fotovoltaici nelle aree interstiziali delle infrastrutture

**SISTEMA RESIDENZIALE**  
 Ampliare l'offerta inquilina per i residenti, anche per quelli meno abbienti, con la realizzazione di nuovi quartieri nelle zone di espansione residenziale  
 Pianificare le previsioni inquiline con l'amministrazione comunale  
 Aumentare i servizi sportivi per i cittadini con la creazione di un centro sportivo polivalente  
 Localizzare i nuovi interventi di edilizia residenziale in ambiti prevalentemente urbanizzati  
 Promuovere l'opera di recupero, restauro e risanamento conservativo degli edifici e manufatti storici

**SISTEMA INDUSTRIALE**  
 Promuovere un utilizzo equo delle aree produttive esistenti  
 Programmare l'espansione dell'area commerciale e di quella industriale  
 Individuare luoghi per la sosta, il deposito e lo stoccaggio

**SISTEMA DELLA MOBILITA'**  
 Realizzare percorsi ciclopedonali tra le aree archeologiche  
 Realizzare adeguate rotonde e svincoli opportuni nei punti di maggiore traffico  
 Separare i flussi di attraversamento dei mezzi pesanti da quelli di penetrazione

**PARCO URBANO**  
 - Orto botanico  
 - Punti di ristoro  
 - Percorso vita  
 - Parcheggi  
 - Luoghi di aggregazione  
 - Verde pubblico attrezzato  
 - Filari di alberi  
 - Pista ciclopedonale  
 - Campi sportivi  
 - Aule didattiche  
 - Spazio per il gioco libero dei cani

**VERDE PUBBLICO**  
 - Punti di ristoro  
 - Luoghi di aggregazione  
 - Spazi verdi ricreativi

**GREEN BELT**  
 - Siepi  
 - Filari di alberi  
 - Punti di ristoro

**INFOLTIMENTO VEGETAZIONE SPONTANEA**  
 - Rimboscimento  
 - Individuazione di fasce di rispetto per consentire la crescita naturale della vegetazione

**NUOVO QUARTIERE RESIDENZIALE BASSA DENSITA'**  
 - Nuove abitazioni con tipologia a schiera  
 - Parcheggi privati  
 - Verde privato

**NUOVO QUARTIERE RESIDENZIALE CON ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO E POPOLARE**  
 - Nuove palazzine con più appartamenti  
 - Parcheggi a servizio del quartiere  
 - Spazi verdi pubblici

**CENTRO SPORTIVO POLIVALENTE**  
 - Piscina  
 - Percorso campestre  
 - Pista d'atletica  
 - Campi sportivi per il gioco del calcio

**NUOVI COMPLESSI PRODUTTIVI**  
 - Stabili industriali  
 - Stabili commerciali  
 - Parcheggi  
 - Nuovi accessi  
 - Viabilità adeguata  
 - Aree predisposte alla sosta ed allo stoccaggio

**COMPLESSO PER ATTIVITA' TURISTICHE**  
 - Info-point  
 - Centro accoglienza  
 - Attrezzature per la ricezione e l'ospitalità  
 - Attrezzature per la ristorazione  
 - Visite guidate  
 - Spazi verdi ricreativi  
 - Agenzia viaggi  
 - Strutture alberghiere

**COMPLETAMENTO PISTA CICLABILE LUNGO IL CHIEN TI**  
 - Pista ciclopedonale  
 - Punti di ristoro  
 - Filari di alberi  
 - Luoghi di aggregazione  
 - Parcheggi per le biciclette

**DIMINUIZIONE DELLA CONGESTIONE DEL TRAFFICO**  
 - Creazione di nuove rotonde  
 - Diritto di mezzo pesanti in infrastrutture adeguate separandole dal flusso di penetrazione  
 - Realizzazione di nuove strade a servizio dei nuovi quartieri residenziali

**PANNELLI FOTOVOLTAICI**  
 - Utilizzo delle aree interstiziali delle infrastrutture per il posizionamento dei pannelli

**PISTE CICLOPEDONALI DI CONNESSIONE TRA LE AREE ARCHEOLOGICHE**  
 - Pista ciclopedonale  
 - Parcheggi per le biciclette  
 - Punti di ristoro  
 - Siepi  
 - Filari di alberi  
 - Luoghi di aggregazione  
 - Aule didattiche all'aperto

**SCHEDA DESCRITTIVA DELL'AREA DI PROGETTO**

**Ubicazione:** l'area di studio è circoscritta a nord da via del Casone, ad est da via Marchetti, a ovest dalla A14 e a sud dalla E55. La zona è completamente pianeggiante

**Descrizione morfologica:** Tutta l'area è pressochè pianeggiante e ben collegata. La fascia nord del sito è destinata a zona artigianale a ovest e a zona di espansione residenziale ad est. La fascia posta a sud è zona di espansione residenziale e risulta già ben urbanizzata.

**Catteri emergenti:** Pur trattandosi di periferia, l'area è già parzialmente urbanizzata e predisposta a nord-est ad ampliamenti residenziali, a nord ovest vi è il vecchio quartiere San Giuseppe potenziale soggetto di riqualificazione e a sud ovest il sito si potrebbe prestare come un punto di aggregazione di quartiere.

**Spazi pubblici e servizi:** non vi presenza di spazi pubblici, vi sono solo aree inutilizzate e campi agricoli abbandonati.

**Accessibilità:** l'intera area è tagliata al centro dalla SS77, a nord ed a est è servita dalla vecchia linea ferroviaria Civitanova-Fabriano, a sud è raggiungibile dalla E55, ed ad ovest dalla A14. Vi è altresì la possibilità di espandere e infoltire il reticolo di strade secondarie ivi presenti.

**DIMENSIONI PROGETTUALI**

L'area di progetto ricade nel PRG redatto dal Comune nella zona: **C1- zona residenziale di completamento**

**F1- area per attrezzature pubbliche e di uso pubblico a servizio delle residenze**

Area complessiva: 14 ha

Area pubblica → Parco urbano 8 ha  
→ Campi sportivi  
→ Parco giochi per bambini 0,45 ha

$It = 1,5$  dettato dalle norme tecniche di attuazione del piano

Terreno disponibile = 37,420 mq

$1,5 \cdot mc \setminus 37,420 = mc = 56,130$

mc effettivamente costruiti = 51,442

15 villette unifamiliari di cui → 8 di 3600 mc  
→ 7 di 4200 mc

28 unità abitative di cui → 10 di 10800 mc  
→ 18 di 38880 mc

**PERIMETRAZIONE**



**PROGETTO PLANIVOLUMETRICO 1:2000**

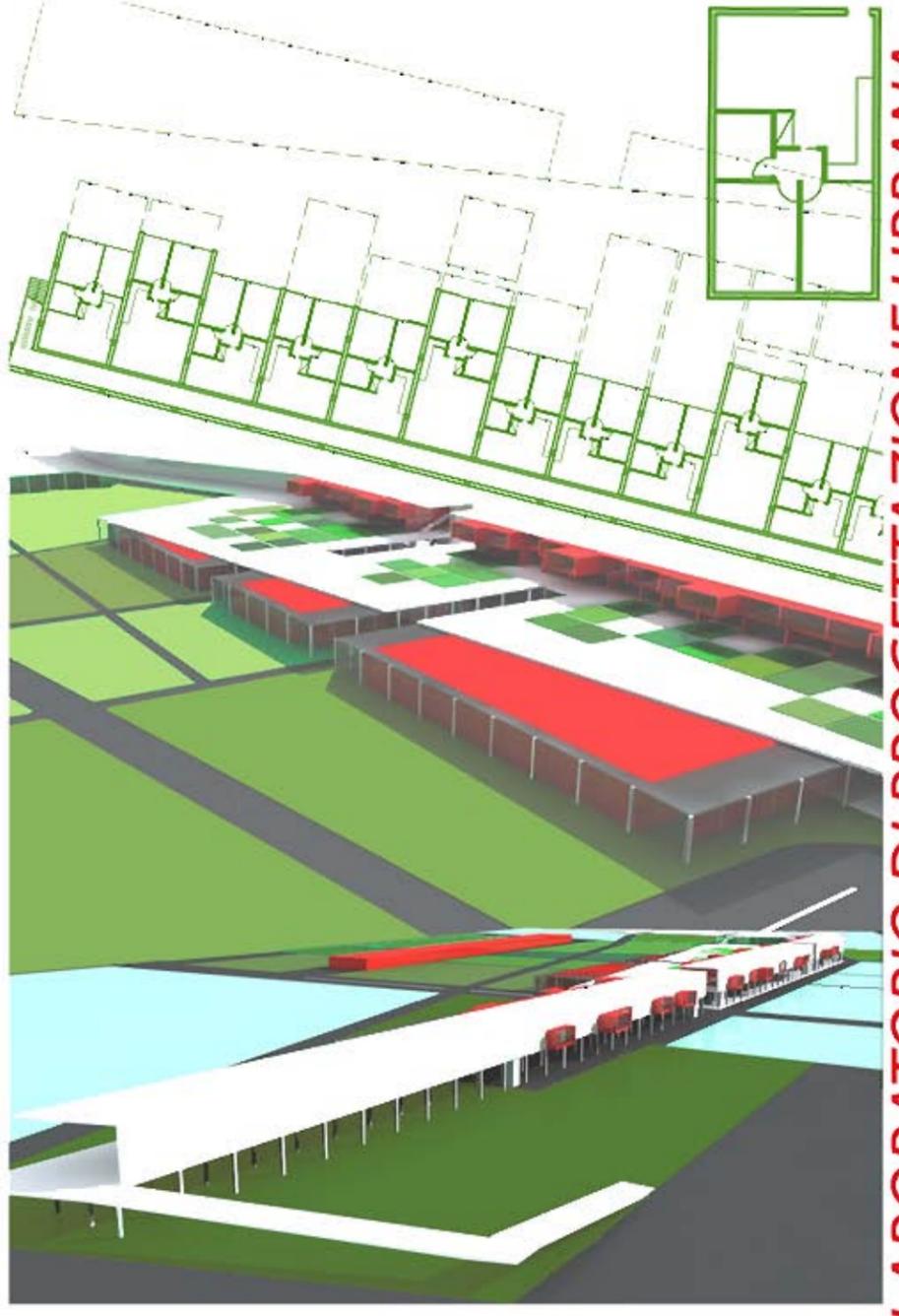
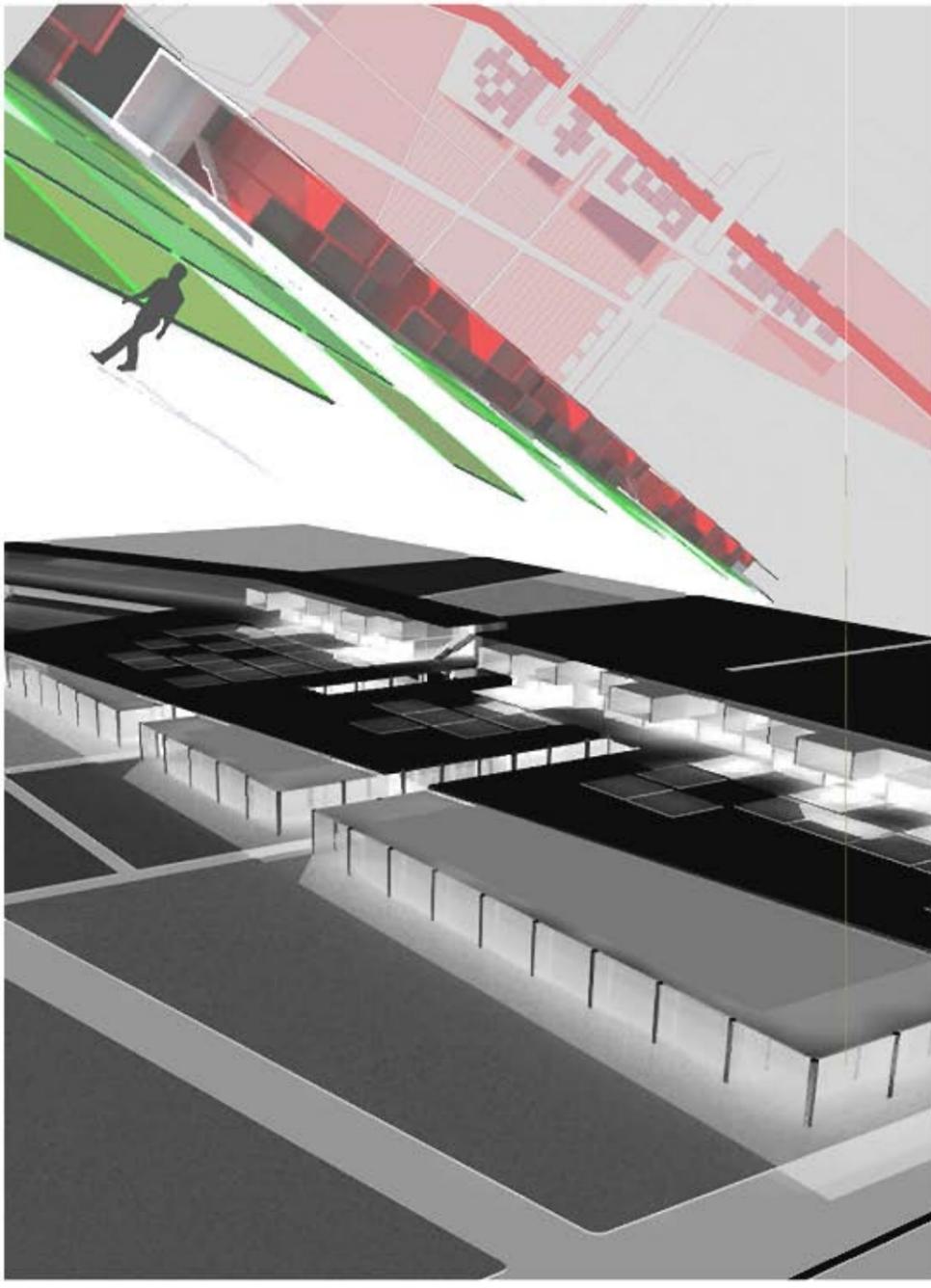
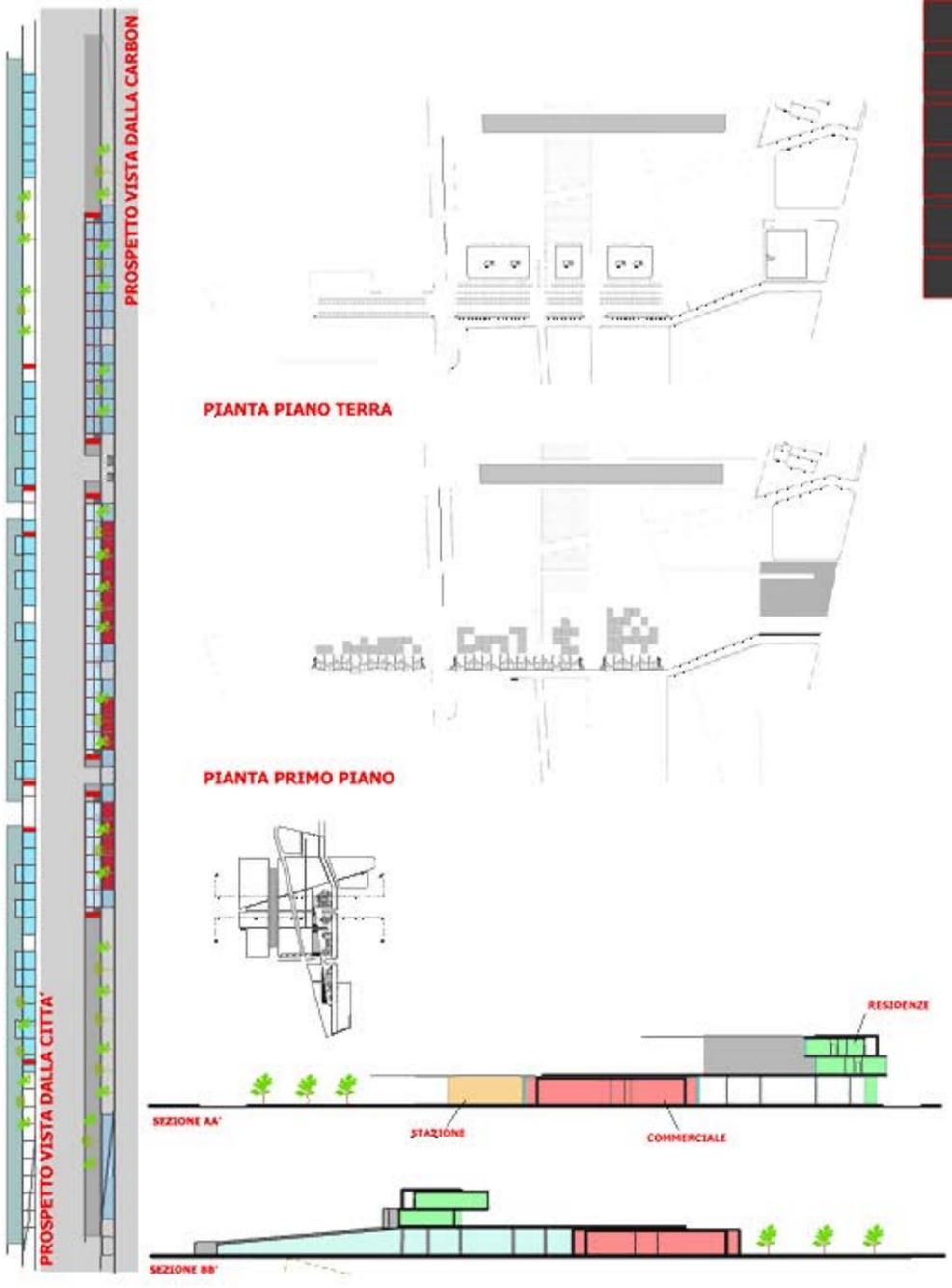
**INTERVENTI FUNZIONI ATTIVATE**



**ANALISI VEGETAZIONALE**

<p><b>ALLORO (Laurus Nobilis)</b></p> <p>Arbusto sempre verde con fusto eretto e corteccia verde nerastro. Le foglie coriacee sono verdi scure e aromatiche, le quali aiutano a mitigare la traspirazione e a riflettere l'eccesso di luce. Si presenta in forma arbustiva di varie dimensioni ma è un vero e proprio albero alto fino a 10 metri. E' una pianta perenne.</p>	<p><b>PINO DOMESTICO (Pinus Pinea)</b></p> <p>Conifera sempre verde con un portamento caratteristico, ha un tronco corto e una grande chioma espansa a globo, che con il tempo diventa sempre più simile ad un ombrello. La corteccia è spessa, marrone-rossiccia e fessurata in placche verticali. Le foglie sono costituite da aghi, flessibili e di consistenza coriacea per la cuticola spessa.</p>	<p><b>ACERO CAMPESTRE (Acer Campestre)</b></p> <p>Piccolo albero (di norma 7/12 metri) con tronco spesso contorto e ramificato, la chioma è rotodeggante. La corteccia è bruna e fessurata in placche rettangolari. I rametti sono sottili e ricoperti da una peluria a differenza degli altri aceri. Le foglie sono semplici, a lamina espansa, picciolate di colore verde scure. Trova impiego come albero ornamentale e da siepe per via della sua efficacia nel consolidamento dei terreni franosi.</p>	<p><b>ROVERELLA (Quercus Pubescens)</b></p> <p>Albero che appartiene alla famiglia delle querce. E' resistente all'aridità, facilmente riconoscibile d'inverno perchè mantiene le foglie secche attaccate ai rami, a differenza delle altre specie di querce. Le foglie sono molto particolari in quanto ricoperte da una fine peluria che si può facilmente apprezzare. Ha una chioma densa, a forma ovale o espansa, il tronco è breve, contorto e ramificato in branche sinuose.</p>	<p><b>OLMO CAMPESTRE (Ulmus Minor)</b></p> <p>Albero deciduo di media grandezza in quanto può raggiungere altezza comprese tra i 2 e i 10 metri. I fusti giovani presentano una corteccia liscia e di colore grigiastro scuro. Le foglie sono di forma ellittica con margine dentellato e con un breve picciolo; hanno un colore verde, che vira al giallo durante l'autunno prima della caduta.</p>
---	---	---	---	--

**RIQUALIFICAZIONE DEL QUARTIERE SAN GIUSEPPE**



**LABORATORIO DI PROGETTAZIONE URBANA**

