

Il laboratorio di pre-laurea che ho fatto è quello di pianificazioni territoriale e paesaggistica con il prof. Elio Trusiani e con tutor: prof. arch. Javier Julio MaloDe Molina Bodelòn - phd. arch. Chiara Camaioni; collab. phd student Giorgio caprari. Il titolo del corso era "La città di San benedetto del tronto... tra il borgo marinaro e l'area portuale e il titolo del mio progetto è "waterfront mission".

Nello sviluppo del laboratorio, abbiamo fatto tre primi incontri su Webex prima delle 2 settimane previste per quello, per dare un'idea generale del progetto e per sapere meglio sulla zona del progetto con differenti personaggi che hanno spiegato e raccontato cose e storie importanti della città di san benedetto.

Durante le 2 settimane previsto all'inizio abbiamo fatto un sopralluogo gratificante alla città e si siamo concentrati sulla parte progettuali con il prof e le tutore. Abbiamo avuto l'aiuto di un ospitò spagnolo Prof. Arch. Javier Malo de Molina anche molto gratificante. Dopo le 2 settimane abbiamo avuto ancora un po' di tempo per migliorare le tavole prima della presentazione finale.

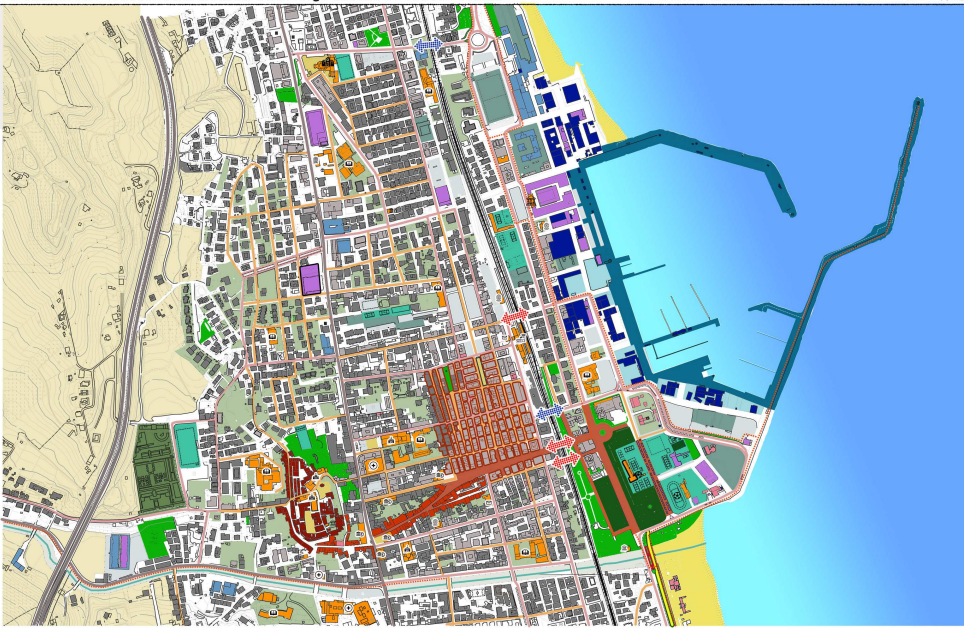
Il progetto era suddiviso in 3 parte, l'analisi, Risorse e criticità, concept plan e master plan.

La prima parte è un analisi generale della città dove ho individuato le differenti così che possiamo avere nell'area, ho messo in evidenza la zona con qualche foto, ho mostrato le differenti Fase di evoluzione della città di 1907 ad'oggi, ho fatto un analisi dei differenti tessuti della città e ho studiato le previsioni del piano regolatore portuale e i previsioni PRG e sistema dei vincoli.

Nella seconda parte ho mostrato le differenti risorse e criticità della zona. E per spiegare meglio ho fatto un analisi S.W.O.T per capire meglio le cose che devo migliorare nell'area e le cose che poteva mettere più in evidenza.

E poi nell'ultima parte ho fatto un concept plan per spiegare le mie intenzioni di progetto che ho rappresentato graficamente nel master plan. Mi sono più concentrato sul waterfront della città e del suo polmone verde. Possiamo vedere che ho connessa e migliorato le due parte importante per me. Ho anche allargato la stazione ferroviaria e l'ho messo come un punto di connessione con la città e la parte portuale. Ho anche migliorato il fiume un importante parte della città. Adesso si posso camminare e riposarsi di là.

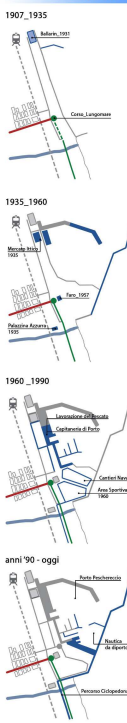
In generale questo progetto era un corso veramente gratificante e una bella esperienza con i professori e anche con i studenti.



- Quadro Concettivo**
- Sistema spazio aperto**
- Naturale**
- Mare Adriatico
  - Torrense Abula
  - Arene
- Antropico**
- Aree agricole
  - Parchi urbani
  - Pinete
  - Verde sportivo
  - Verde privato
  - Aree ricreative a disuso
  - Aree parcheggio
  - Aree per la caratteristica navale
  - Sistema di moli
  - Flussi
  - Aree pedonali
- Sistema spazio costruito**
- Nucleo antico
  - Nucleo di impianto Settecentico
  - Borgo Marinaro
  - Residenziale
  - Mista residenziale commerciale
  - Commerciale
  - Turistico ricettivo
  - Specialità legali alle attività portuali
  - Artigianale
  - Attrezzature/verdi
  - Cala
  - URP locali
  - Caratteristiche
  - Caratteristiche
  - Caratteristiche
  - Caratteristiche
  - Caratteristiche
  - Caratteristiche
  - Caratteristiche
  - Caratteristiche
  - Caratteristiche
  - Caratteristiche
- Sistema connessioni**
- Ferrovie
  - Autostrada
  - Strada di connessione territoriale
  - Strada locale principale
  - Strada locale secondaria
  - Lungomare
  - Ciclabili
  - Sottopassi carrabili
  - Sottopassi pedonali



**FASI EVOLUZIONE CITTA' PORTO**



**ANALISI DEI TESSUTI**

**TESSUTO DEL CENTRO STORICO**  
 Tessuto consolidato di origine medioevale che costituisce il nucleo più antico dell'area urbana che mantiene ancora il suo impianto originario.

**TESSUTO STORICO CONSOLIDATO**  
 Tessuto consolidato che si configura come ambito storico originario dell'espansione urbana.

**TESSUTO STORICO CONSOLIDATO DI IMPIANTO SETTECENTESCO**  
 Tessuto consolidato che si configura come ambito storico originario dell'espansione urbana.

**TESSUTO STORICO CONSOLIDATO DI IMPIANTO OTTOCENTESCO**  
 Tessuto consolidato in edifici-blocco che costituisce il nucleo storico più recente.

**TESSUTO LINEARE OTTOCENTESCO**  
 Tessuto con elementi di discontinuità della trama.

**TESSUTO LINEARE COSTIERO**  
 Tessuto consolidato costituito dalla presenza di edifici a due piani, portici, loggiate e terrazze.

**TESSUTO CONSOLIDATO A BASSA MEDIA DENSITA'**  
 Tessuto caratterizzato prevalentemente dal principio del contenimento volumetrico.

**TESSUTO DISOMOGENEO**  
 Tessuto composto da edifici non omogenei dal punto di vista tipologico, architettonico, morfologico e funzionale.

**TESSUTO CONSOLIDATO AD ALTA DENSITA'**  
 Tessuto caratterizzato prevalentemente dal principio dell'altissima densità.

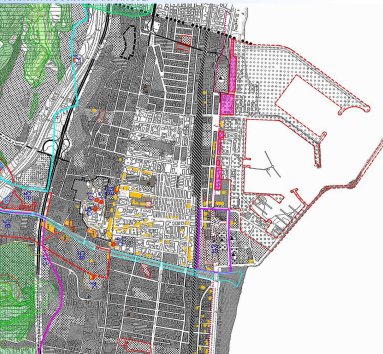
**TESSUTO AD ASSETTO COMPATTO PER PICCOLI LOTTI**  
 Tessuto medievale con lotte di piccole dimensioni.

**TESSUTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE**  
 Tessuto caratterizzato da edifici a due piani.

**Previsioni PIANO REGOLATORE PORTUALE (usi)**



**Previsioni PRG e sistema dei VINCOLI**



**LEGENDA**

**VINCOLI ORIZZONTALI**

- Area vincolata
- Area non vincolata
- Area a destinazione urbanistica
- Area a destinazione industriale
- Area a destinazione agricola
- Area a destinazione forestale
- Area a destinazione turistica
- Area a destinazione sportiva
- Area a destinazione culturale
- Area a destinazione commerciale
- Area a destinazione residenziale
- Area a destinazione artigianale
- Area a destinazione terziaria
- Area a destinazione pubblica
- Area a destinazione privata
- Area a destinazione sociale
- Area a destinazione religiosa
- Area a destinazione educativa
- Area a destinazione sanitaria
- Area a destinazione culturale
- Area a destinazione ricreativa
- Area a destinazione sportiva
- Area a destinazione culturale
- Area a destinazione ricreativa
- Area a destinazione sportiva

**VINCOLI VERTICALI**

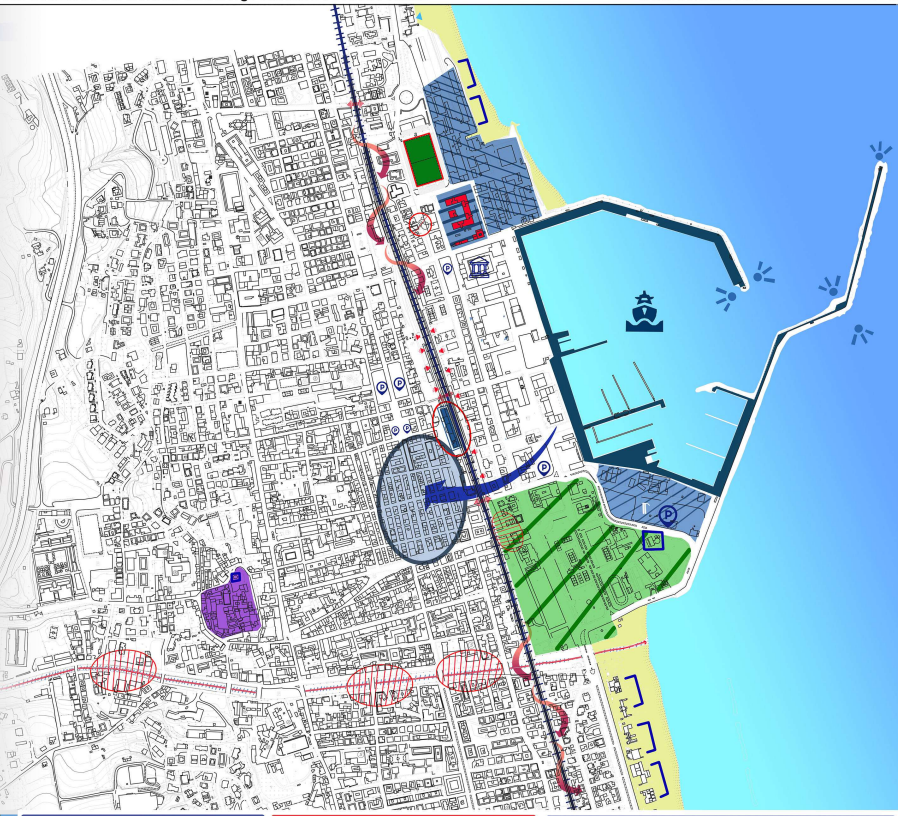
- Area vincolata
- Area non vincolata
- Area a destinazione urbanistica
- Area a destinazione industriale
- Area a destinazione agricola
- Area a destinazione forestale
- Area a destinazione turistica
- Area a destinazione sportiva
- Area a destinazione culturale
- Area a destinazione commerciale
- Area a destinazione residenziale
- Area a destinazione artigianale
- Area a destinazione terziaria
- Area a destinazione pubblica
- Area a destinazione privata
- Area a destinazione sociale
- Area a destinazione religiosa
- Area a destinazione educativa
- Area a destinazione sanitaria
- Area a destinazione culturale
- Area a destinazione ricreativa
- Area a destinazione sportiva
- Area a destinazione culturale
- Area a destinazione ricreativa
- Area a destinazione sportiva

**RISORSE**

-  Porto
-  Punti panoramici
-  Area ad alta trasformabilità
-  Moli
-  Area medievale
-  Polmone verde
-  Vicinanza del porto al Borgo Marinaro
-  Parcheggi
-  Torrente Allubla
-  Mare Adriatico
-  Stazione ferroviaria
-  Museo
-  Strutture ricettive
-  Landmark

**CRITICITA'**

-  Argini del torrente
-  Tracciato ferroviario
-  Area della stazione
-  Area a rischio esondazione
-  Inquinamento acustico
-  Collegamenti
-  Edifici in abbandono
-  Aree verdi degradate
-  Pista ciclabile interrotta



Museo del Mare - Mercato Ittico



Polmone Verde



Argini cementificati



Inadeguatezza sottopassi

**S**TRENGTHS

- Presenza della Stazione ferroviaria che rende facilmente raggiungibile la città
- Torrente Allubla importante risorsa ambientale e paesaggistica e importante risorsa per la Comunità
- Presenza di importanti aree verdi in centro città e viali alberati
- Presenza di nautica da diporto che favorisce l'attrazione dei turisti. Importante elemento per lo sviluppo di attività ricettive e commerciali
- Presenza di aree e percorsi pedonali
- Presenza di importanti attività produttive e artigianali (mercato ittico e cantieri navali)
- Disponibilità di aree dismesse e in disuso all'interno del Borgo Marinaro e dell'area portuale da poter trasformare
- Vicinanza del porto e del Borgo al nucleo antico di interesse storico
- Presenza di un lungomare di elevata qualità paesaggistica
- Presenza di percorsi ciclopedonali che mettono in connessione la città
- Presenza di moli e banchine portuali fruibili, caratterizzati da passeggiate
- Borgo Marinaro con forte valore identitario
- Presenza un'importante area verde centrale, definita "Polmone Verde" che fa da cerniera tra il torrente e il centro città
- Landmark della città riconoscibili sia dal Borgo Marinaro che dall'area portuale
- Lungomare di qualità, caratterizzato dalla presenza di strutture turistico-ricettive
- Presenza di grandi aree a parcheggio per residenti e turisti

**W**EAKNESSES

- Barriera fisica e visiva generata dalla linea ferroviaria
- Mancanza di collegamenti ciclabili e pedonali tra i tessuti insediativi
- Percorsi ciclabili inadeguati per discontinuità e sicurezza
- Rete viaria all'interno del Borgo Marinaro congestionata per la dimensione ridotta della sezione stradale e inadeguatezza del tracciato
- Sottopassi ferroviari, carrabili e pedonali, inadeguati per caratteri dimensionali
- Insufficiente dotazione di parcheggi per i residenti nelle vicinanze del Borgo Marinaro
- Mancata valorizzazione del Borgo Marinaro e del Nucleo Storico
- Corsi d'acqua cementificati o intubati
- Compromissione dello stato di conservazione delle aree per la presenza di forme di degrado (incuria, abbandono)
- Detrattori di paesaggio generati da manufatti /impianti produttivi in aree sensibili sotto il profilo ambientale
- Presenza di aree verdi di disuso o in abbandono
- Detrattori del paesaggio generati da edifici e manufatti di scarsa qualità architettonica
- Presenza di aree ad alto rischio di allagamento durante le forti precipitazioni
- Collegamenti tra area portuale e centro città di scarsa qualità
- Aree adiacenti alla stazione prive di progettualità e carenti di servizi e punti di accoglienza
- Presenza di piazze non riconoscibili e prive di arredi e ornamenti
- Marina dedicata al diporto di scarsa qualità e non facilmente accessibile

**O**PPORTUNITIES

- Possibilità di creare una grande infrastruttura ambientale identitaria sul waterfront
- Sviluppo di una nuova centralità urbana legata alle attività portuali
- Miglioramento qualitativo dell'area del Borgo Marinaro
- Crescita della domanda turistica in tutti i periodi dell'anno
- Rafforzamento tra le aree verditraverso la grande infrastruttura ambientale
- Collegamenti tra porto, centro urbano e nucleo antico
- Parco del Torrente Allubla: non solo percorsi ciclabili ma anche aree verdi come opportunità per riqualificare le aree a margine del corso del Torrente
- Incentivazione dell'attività turistica legata a ragioni culturali o produttive che si riferiscono alle attività collocate nell'area portuale

**T**HREATS

- Marginalizzazione delle aree adibite alla cantieristica navale che rappresentano gli interventi di riqualificazione più consistenti dal punto di vista economico e rischiano di rimanere fuori dal processo di rigenerazione
- Degrado sociale generato dalla marginalità delle due aree
- Degrado e stato di abbandono degli spazi aperti in ambito portuale
- Congestione del traffico veicolare come conseguenza di scelte non ottimali e migratorie con potenziale aumento della quantità veicolare presente nell'area
- Rischio di un graduale abbandono dell'area portuale per concentrare le attività produttive in altre zone della città, più vicine alle infrastrutture di collegamento territoriale
- Depauperamento delle risorse naturali di pregio presenti con perdita di biodiversità di alcuni elementi caratterizzanti del paesaggio
- Concentrazione di aree verdi sono nelle aree più centrali

**OGGETTO GENERALE DEL PROGETTO**  
Rivitalizzare/verificare dell'area del Waterfront, con particolare riferimento alle attività portuali e del turismo, con lo scopo di restituire la città e ai sanbenedettesi.

**OBIETTIVO 1: MIGLIORARE LA VISIBILITÀ E LA MOBILITÀ DEL SISTEMA URBANO**

- AZIONE 1:** Incrementare la rete della mobilità lenta
- Interventi:
1. Realizzare nuovi percorsi pedonali e ciclabili
  2. Completare e qualificare i percorsi ciclabili esistenti
  3. Pedonalizzare di alcune strade interne al Borgo Marinaro
- AZIONE 2:** Riqualificare le connessioni est-ovest
- Interventi:
1. Adeguamento dei sottopassi carrabili attraverso interventi di ampliamento
  2. Realizzazione di un sovrappasso di collegamento tra stazione e area portuale

**OBIETTIVO 2: MIGLIORARE LA QUALITÀ DELLA SISTEMA DELLA RETE VERDE**

- AZIONE 1:** Rinaturalizzare il torrente Albula
- Interventi:
1. De-cementificare gli argini del torrente e rinaturalizzarli attraverso l'introduzione di elementi vegetali a mai erosi
  2. Progettare percorsi ciclopedonali lungo torrente di connessione tra il poltione verde, il waterfront e l'entroterra
  3. Introdurre filari alberati a specie arboree al fine di creare ombreggiamento e ridurre l'isola di calore urbano
- AZIONE 2:** Rigenerare le aree dismesse e degradate individuate nell'area portuale
- Interventi:
1. Realizzazione di piazze
  2. Realizzazione di parchi urbani di quartiere
- AZIONE 3:** Introduzione di elementi verdi per migliorare la qualità della città
- Interventi:
1. Progettazione di filari vegetazionali paralleli alla linea ferroviaria per ridurre l'inquinamento acustico
  2. Progettazione di filari alberati lungo alcune strade e percorsi ciclopedonali per creare ombreggiamento e ridurre l'isola di calore urbano
  3. Introduzione di elementi vegetazionali in aree degradate o libere per ridurre l'isola di calore urbano

**OBIETTIVO 3: RENDERE LA CITTÀ PIÙ PERMEABILI**

- AZIONE 1:** Aumentare la permeabilità urbana
- Interventi:
1. Effettuare progetti di de-impermeabilizzazione di alcune aree e riconvertirle con aree verdi
  2. Riprogettare le aree a parcheggio con materiali drenanti e più sostenibili
- AZIONE 2:** Qualificare il ciclo delle acque e del drenaggio urbano
- Interventi:
1. Realizzare giardini rain garden per l'assorbimento delle acque piovane nel suolo
  2. Realizzare piazze della pioggia per l'accumulo delle acque piovane da poter riutilizzare per la manutenzione delle aree verdi

**OBIETTIVO 4: RIQUALIFICARE IL PAESAGGIO COSTRUITO DELLA CITTÀ**

- AZIONE 1:** Migliorare la qualità edilizia ed urbana del Borgo Marinaro
- Interventi:
1. Promuovere un Piano di Recupero del patrimonio edilizio
  2. Promuovere una maggiore sostenibilità degli interventi di recupero edilizio
  3. Inserire arredi urbani temporanei nelle aree pedonali di progetto
- AZIONE 2:** Rigenerare gli edifici degradati dell'area portuale
- Interventi:
1. Rinaturalizzare gli edifici in disuso/abbandonati attraverso l'introduzione di nuove funzioni e servizi (specifica i servizi e le funzioni che vuoi mettere negli edifici non utilizzati)
- AZIONE 3:** Rendere la Stazione una importante centralità urbana
- Interventi:
1. Rinaturalizzare l'area della stazione ferroviaria come stazione polifunzionale attraverso l'introduzione di nuovi servizi, attività commerciali e punti bike sharing



Riferimento delle strade pedonali del borgo marinaro



Riferimento sottopassi area stazione



Ricostruzione del parcheggio al porto



ANTE



POL



Riferimenti progettuali | WATERFRONT |



**PAVIMENTAZIONI DRENANTI** (permeabili)  
 - Permeabilità: 0.05 - 0.15  
 - Spessore: 10 - 15 cm  
 - Materiali: ghiaia, sabbia, mattoncini drenanti

**CASCATE VASCHE FONTANE**  
 - Elemento decorativo e funzionale  
 - Materiali: pietra, cemento, metallo  
 - Altezza: 10 - 20 cm

**COPERTURE RIGIDE**  
 - Coperture impermeabili  
 - Materiali: bitume, cemento, metallo  
 - Spessore: 5 - 10 cm

**PARCHIEGGI ALBERATI**  
 - Parcheggi con aree verdi  
 - Materiali: ghiaia, sabbia, mattoncini drenanti  
 - Spessore: 10 - 15 cm

**Libro DRAIN**  
 - Elemento decorativo e funzionale  
 - Materiali: pietra, cemento, metallo  
 - Altezza: 10 - 20 cm

**PROGETTO WATERFRONT**  
 - Elemento decorativo e funzionale  
 - Materiali: pietra, cemento, metallo  
 - Altezza: 10 - 20 cm

**2000 particelle**  
 - Elemento decorativo e funzionale  
 - Materiali: pietra, cemento, metallo  
 - Altezza: 10 - 20 cm

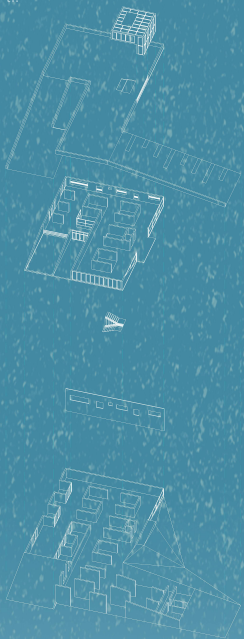
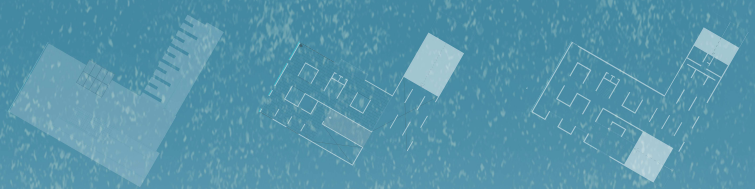
**3000 particelle**  
 - Elemento decorativo e funzionale  
 - Materiali: pietra, cemento, metallo  
 - Altezza: 10 - 20 cm

**4000 particelle**  
 - Elemento decorativo e funzionale  
 - Materiali: pietra, cemento, metallo  
 - Altezza: 10 - 20 cm

PRINCIPAL FINANCIA GROUP CAMPUS

# MAP C

la sfida era realizzare un progetto legato al porto e alla città. Abbiamo quindi optato per il progetto del MAPC, che è il museo delle arti portuali della città di Civitanova. Il nostro approccio è stato, da un lato, lo sviluppo di un fronte d'acqua, attraverso un sistema di spazi verdi e rocce decorative; dall'altro la realizzazione di un parcheggio e di un parco; di progettare finalmente il museo MAPC che sarà il risultato del senso e della direzione generati da queste due operazioni precedenti.



LEGENDA

1. Aera espositiva
2. Ingresso
3. Aera Relax
4. Servizi
5. Ricezione

- Aera Espositiva
- Ricezione
- Aera Relax
- Bookshop
- Aera Relax

Piani funzionale

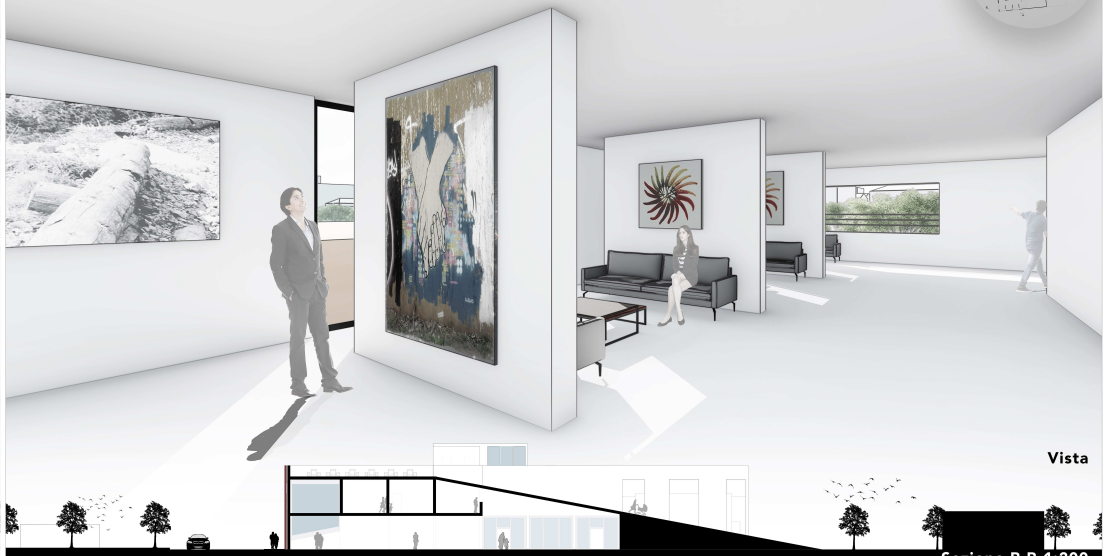


B-L

B

Primo Piano 1:200

Prospetti Sud 1:200



Vista

Sezione B-B 1:200