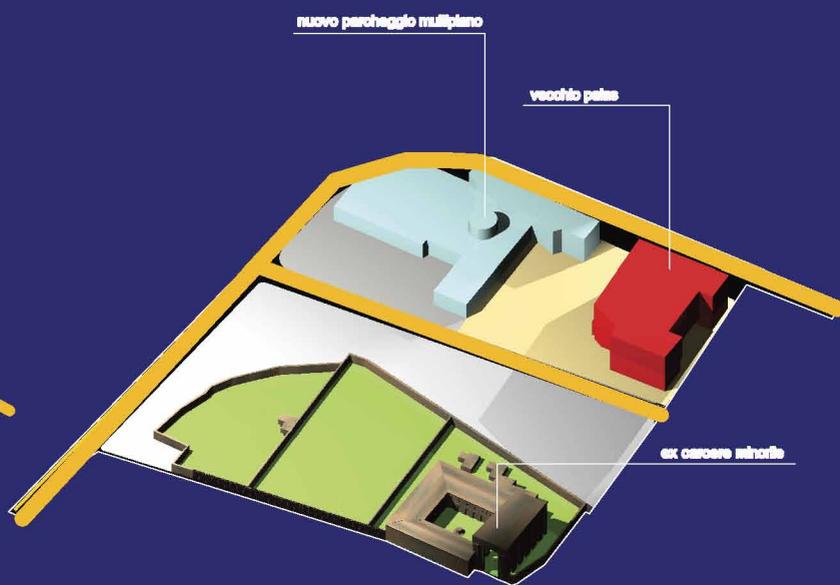




sistema dei principali vuoti urbani



accessibilità area

- nodi
- percorsi pedonali
- percorsi carrabili
- parcheggi



Centri storici

Per ripercorrere la storia dell'area dell'ex carcere minorile di Pesaro è necessario innanzitutto sapere che sullo stesso sito un tempo sorgeva la Chiesa di Santa Maria degli Angeli, annessa al chiostro cinquecentesco esistente ed officinata fino al 1860 dai Monaci Camaldolesi dello stesso convento. È noto che fin dal 1200 gli ordini religiosi mendicanti furono portatori di una nuova sensibilità religiosa e di una nuova cultura sociale all'interno della città di Pesaro. Francescani e Agostiniani, dopo aver trovato temporaneamente ospitalità presso chiese extraurbane si insediarono stabilmente in città dove, insieme con i Domenicani sopraggiunti più tardi, poterono realizzare nel tempo i rispettivi complessi conventuali, la cui mole si stagliava sullo scenario minuto dell'edilizia popolare. L'ingresso di questi ordini monastici è altamente significativo per capire lo sviluppo del tessuto urbano di Pesaro: essi, infatti, nel corso dei secoli hanno determinato una complessità di relazioni tra potere politico e potere temporale sviluppate in un progetto di insediamenti strategicamente rilevanti all'interno della città. Non a caso la disposizione della Cattedrale insieme ai tre maggiori conventi forma una croce al centro di Pesaro, simbolo religioso ma soprattutto ripartizione della città in ambiti di influenza non concorrenti fra loro.

Nello stesso periodo altre chiese ed edifici religiosi di modesta dimensioni sorgevano di norma ai margini del centro abitato, presso la porta cittadina, e servivano da piccoli ospedali e da ostelli per i pellegrini. I monaci Camaldolesi, fin dal XIII secolo, sono presenti extra mura con un convento posto accanto alla basilica di S. Decenzio (l'attuale chiesa del Cimitero) e un altro presso la chiesa del Colle S. Bartolo, ovvero la chiesa di Santa Maria degli Angeli.

Quest'ultima in origine veniva chiamata anche Santa Maria in Portu, proprio per la vicinanza con l'antico porto romano sul fiume Foglia: l'origine romana del porto è attestata dal ritrovamento di alcuni resti di fabbrica (nelle vicinanze della chiesa di Santa Maria degli Angeli) che si pensa facessero parte dell'antico Faro, divenuto in seguito la torre d'angolo delle mura cittadine. con il passare del tempo e con il continuo processo evolutivo del tessuto cittadino, questi insediamenti sviluppati fuori porta si trovarono inglobati all'interno delle nuove cortine murarie.

Infatti nel corso del XIV e XV secolo, prima sotto la signoria dei Malatesta poi sotto quella degli Sforza, la città di Pesaro si cinse di una possente cerchia muraria in sostituzione delle arcaiche palizzate difensive, inglobando al suo interno un'ampia area di terreni paludosi.

L'opera sforzesca di rinnovamento del sistema difensivo fu tesa, soprattutto alla protezione dell'antico Porto Fluviale e dei borghi occidentali espansi extra mura e ridosso di esso.

Successivamente sotto la signoria dei Della Rovere a Pesaro si applicò, su progetto dell'ingegnere militare Pier Francesco da Vitello, la nuova soluzione del fronte bastionato, dove enormi terrapieni costituivano gli angoli difensivi delle caratteristiche mura a forma di pentagono.

Sempre rovescia fu la nuova canalizzazione del fiume Foglia per per il rilancio delle prospettive commerciali cittadine: nel 1612, a seguito di una devastante alluvione si decise di modificare il corso del fiume con un nuovo alveo spostato a settentrione, bonificando i terreni ristagni causati dallo stesso fiume e guadagnando così nuova terraferma per la città, permettendo l'ampliamento dell'urbanizzazione dell'area nord. Così intorno alla prima metà del '600, il piccolo insediamento camaldolese, ormai compreso all'interno del perimetro murato, si amplia fino a diventare un grande convento con annessa la chiesa di Santa Maria degli Angeli ed una vasta area di campi coltivati, ricavati dalla bonifica dei terreni paludosi.

Nel 1631, con la definitiva estinzione della signoria della Rovere, la città di Pesaro si dissolve come entità politica autonoma per fare parte del potente Stato della Chiesa.

Il segno della nuova politica ecclesiastica è dato subito dal confino della numerosa comunità semitica all'interno del ghetto. Questo venne appositamente ricavato in uno degli ambiti più emarginati e degradati della città murata, proprio in prossimità del convento Camaldolese di Santa Maria degli Angeli dove la depressione lasciata dall'antico alveo fluviale non aveva consentito un adeguato sviluppo urbano.

Sotto questo aspetto la localizzazione del ghetto in questa parte di città va vista come una sorta di urbanizzazione forzata all'interno di un quadro politico che ormai da tempo mirava alla completa bonifica di quei terreni strappati al bacino di foce del fiume.

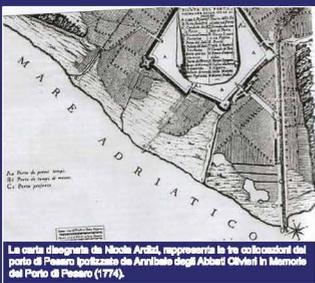
Questi ed altri provvedimenti sono il sintomo di un decantamento di una attività e delle attrezzature sociali (come i ghetti, penitenziari e nosocomi), ormai scomodi all'interno del centro cittadino e ormai scomodi all'interno del centro cittadino e quindi emarginati in zone periferiche lontane dell'orizzonte urbano della ricca borghesia.

Il mecenatismo di urbanizzazione continua in tutto l'arco del XVIII e XIX secolo e proprio in questo periodo Pesaro si caratterizza per un clima culturale particolarmente vivace: clima che indusse la città ad un diffuso rinnovamento della propria immagine architettonica.

Soprattutto ad opera dell'architetto Gianandrea Lazzarini si realizzarono numerosi palazzi gentilizi e il nuovo complesso del seminario diocesano, e si procedeva contemporaneamente al rifacimento di chiese e conventi cittadini: tutti interventi che contribuiscono a dare alla città una nuova impronta neoclassica. Nel '800 la pentagona muraria perde la sua originaria funzione difensiva e sotto di essa si realizzano ampi viali alberati e allo stesso tempo all'interno dei grandi bastioni trovano posto i giardini pubblici.

Tuttavia il clima cambia durante i primi anni del '900. La nuova coscienza igienista, sotto il pretesto di una più razionale espansione urbana, permette l'abbattimento delle quasi totalità delle mura e dei suoi caratteristici bastioni. E' in questi anni che viene demolita la chiesa Camaldolese di Santa Maria degli Angeli per far posto al Carcere Minorile; i terreni coltivati diventano struttura sportiva per i giovani detenuti mentre il chiostro cinquecentesco viene conservato e utilizzato per questa nuova funzione sociale.

Dopo la definitiva chiusura del Carcere Minorile l'intera struttura edificata quella cinquecentesca e quella novecentesca, a subito un lento ma inesorabile declino dovuto al suo totale abbandono.



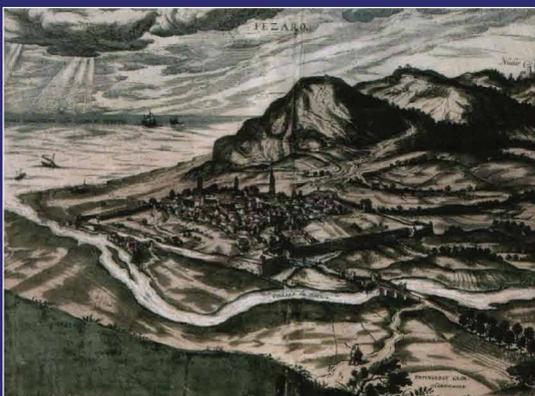
La carta disegnata da Nicola Araldi, rappresenta le collocazioni del porto di Pesaro (polizze di Arrivato degli Abbatoli Oliveri in Memorie del Porto di Pesaro (1774).



Veduta della città di Pesaro attorno al 1630 di J.J. Bleau



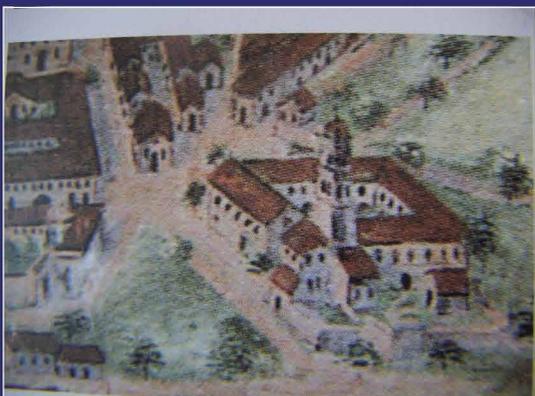
Pesaro, Acquaforte di George Hoefnagle (1543-1600) Veduta della città dal colle S. Bartolo attorno al 1600.



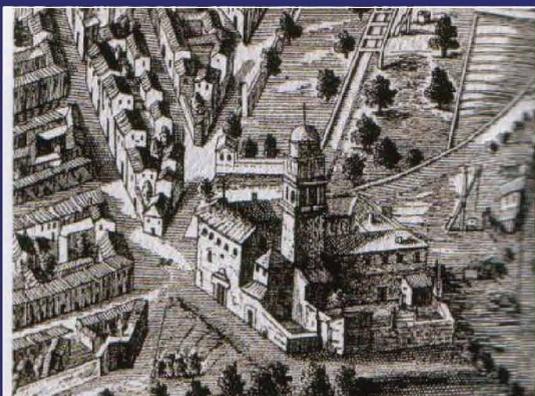
Pesaro, Acquaforte di George Hoefnagle (1543-1600) Veduta della città attorno alla fine del cinquecento. La chiesa di Santa Maria degli Angeli che è ancora in costruzione non vi compare.



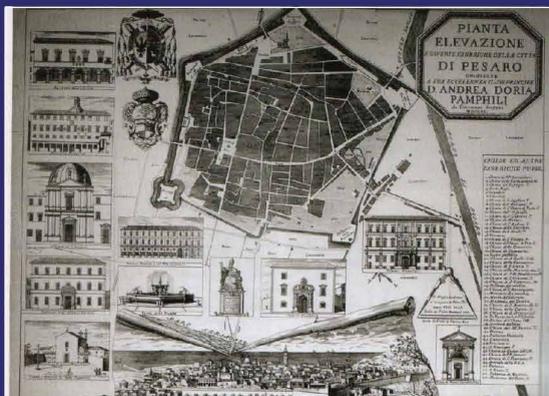
Pesaro, veduta prospettica acquerellata di Mingucci realizzata tra il 1626 e il 1630. Nella veduta si riconosce in primo piano il Monastero di Santa Maria degli Angeli ancora senza campanile.



Veduta prospettica di Pesaro da un grande affresco del Salone delle feste di Villa Mirafiore di Pesaro (post. 1618)



Particolare della carta di Joan Bleau. La chiesa del monastero di Santa Maria degli Angeli attorno al 1630 appaiono completati con l'alto campanile il chiostro e le uniche muraglie.



1780-Pianta elevazione e diverse vedute della città di Pesaro n. 12 sia la Chiesa dei Monaci Camaldolesi la cui facciata è raffigurata in uno degli urdici riquadri in basso a destra. In basso in un cartiglio la veduta prospettica rappresenta pure la chiesa con l'alto campanile.



Norme Tecniche Attuative - Art. 3.2.3.1 - Parchi e giardini

- Nella eventuale riorganizzazione dei parchi esistenti e nella realizzazione di nuovi, si dovrà curare in particolare:
 - il rapporto con il contesto storico attraverso l'analisi critica delle permanenze (tracce/segni, rapporti) e dei materiali naturali ed artificiali dell'impianto storico;
 - la coerenza delle articolazioni funzionali con le esigenze di tutela del paesaggio, con la morfologia naturale (pianura, pendio, ripiano su scarpata...); la selezione dei materiali naturali ed artificiali dal catalogo della tradizione rurale (specie arborea ed arbustive, pavimentazioni, recinzioni...); e la reinterpretazione delle figure e delle sequenze paesistiche consolidate, verificando le condizioni di uso ed impatto antropico e regolamentando l'accesso (accessibilità controllata in alcune zone, recinzione...);
 - la visibilità degli accessi e la loro corretta ubicazione anche dal punto di vista della fruibilità e della sicurezza della prossimità di parcheggi, fermate di autobus e servizi pubblici;
 - la coerenza dell'impianto vegetazionale attraverso l'impiego di materiali vegetazionali appartenenti ad un catalogo riconoscibile di specie (vegetazione potenziale, vegetazione della tradizione rurale, vegetazione dello spazio urbano consolidato, impianto collezionistico...); l'individuazione di logiche d'impianto e di accostamento sulla base di criteri ecologico-dimensionali (rapporto pianta o serie di piante/spazio disponibile) e formali (dimensione, colori, effetto complessivo), funzionali (rapporto piante/usi previsti, esigenze di sosta o pratiche dinamiche, esigenze di protezione);
 - il disegno ed il trattamento dei margini valutando le esigenze di schematura o trasparenza visiva, di protezione dai venti, di protezione acustica, di permeabilità pedonale;
 - il contenimento delle esigenze e dei costi di manutenzione attraverso il ricorso a specie vegetali che diano garanzie di attaccamento e crescita (con riferimento al catalogo della vegetazione dello spazio urbano ed a quello della tradizione rurale e della vegetazione potenziale per contesti urbani); attraverso la valutazione dello spazio effettivo per l'impianto e lo sviluppo dell'apparato radicale ed aereo della pianta, evitando condizioni di sofferenza e riducendo al massimo le operazioni di potatura; la limitazione delle superfici a prato con alberi sparsi a favore dell'aumento di superfici a prato con erba non tagliata e superfici coperte da impianti boscati densi o arbustati; la verifica della possibilità di accesso camabile dei mezzi preposti alla manutenzione.

Nel caso di parchi o giardini tematici occorre garantire:

- la sicurezza degli utenti attraverso la valutazione degli spazi necessari per lo svolgimento delle attività (statiche e dinamiche) previste anche in considerazione delle esigenze dei disabili;
- la scelta di materiali coerente con il tipo di uso proposto (con la scelta di materiali resistenti all'usura e antiscivolo);
- la realizzazione di spazi protetti per il gioco dei bambini con l'esclusione di materiali vegetali pericolosi (spine, parti velenose);
- lo studio di una adeguata illuminazione;
- la protezione della fauna selvatica attraverso sistemazioni del suolo, della copertura vegetazionale, dell'illuminazione, che tengano in dovuto conto le esigenze edafiche della fauna terrestre ed avicola (stanziale e di passo) nonché la predisposizione di passaggi per la piccola fauna.

2. Potranno essere realizzate strutture di tipo leggero per ospitare servizi di custodia e di ristoro, per attività didattiche e di informazione: queste potranno occupare una percentuale massima pari a 1% della superficie complessiva dell'impianto, e comunque non superiori a 300 mq. di Sc per le attività destinate a pubblici esercizi. L'altezza massima, ove non sia diversamente specificato, non deve superare 3,50 ml.

Tali strutture, da consentire se necessarie alla sicurezza, funzionalità e migliore fruizione degli spazi, dovranno avere posizione ed accessibilità tali da non richiedere la realizzazione di nuovi tratti stradali e da risultare compatibili con il contesto ambientale.

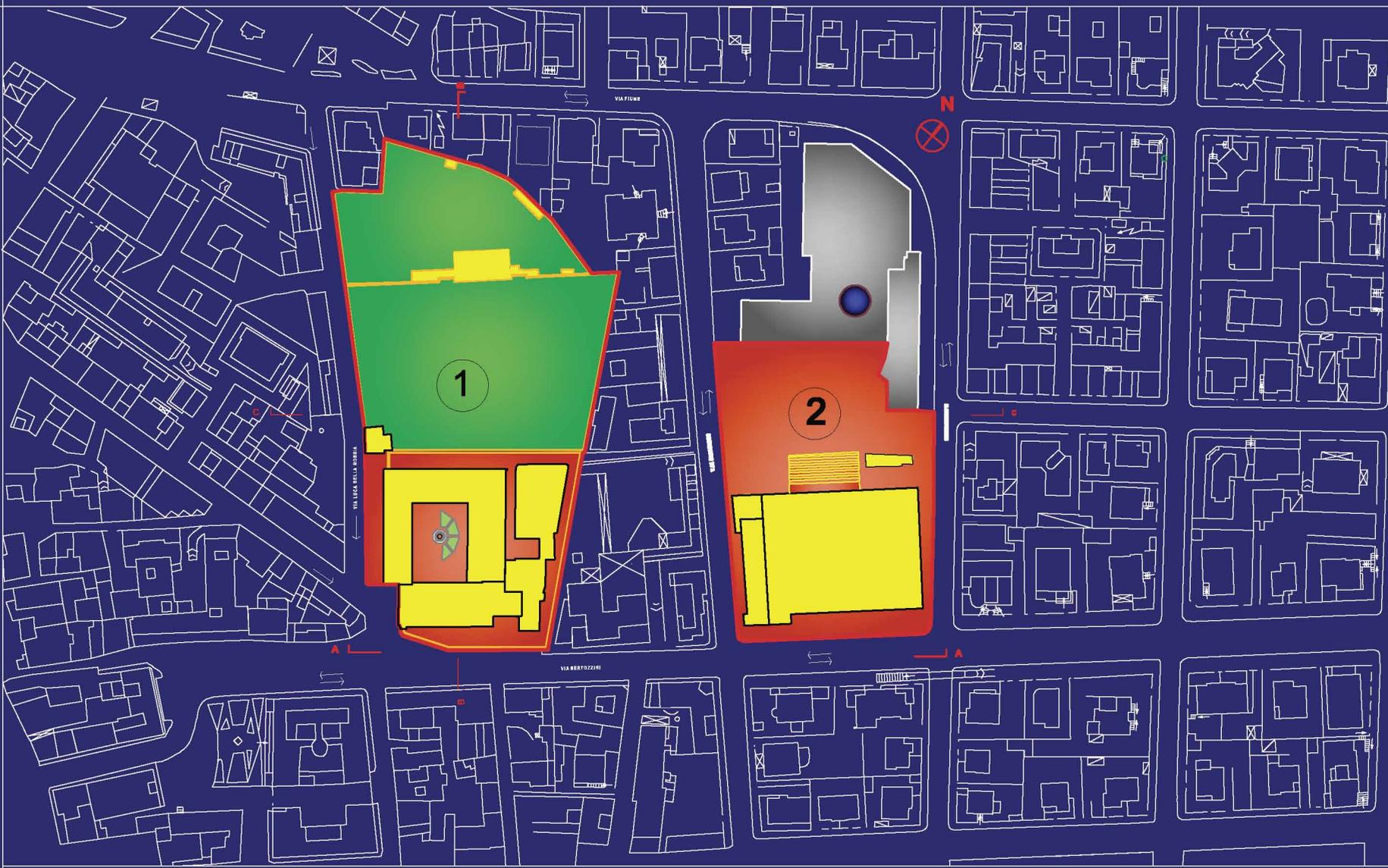
A tali fini potranno anche essere recuperate le eventuali costruzioni agricole.

E' consentita inoltre la collocazione di isole tecnologiche, previa verifica di inserimento nell'impianto spaziale complessivo dello spazio verde.

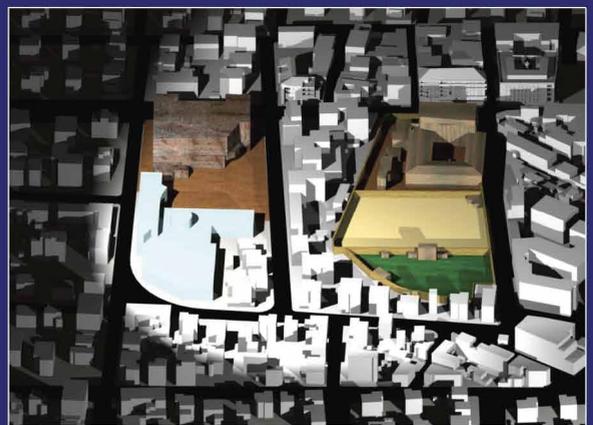
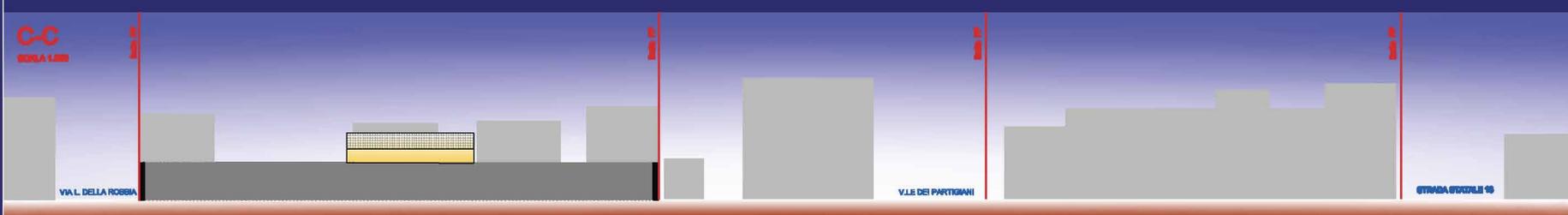
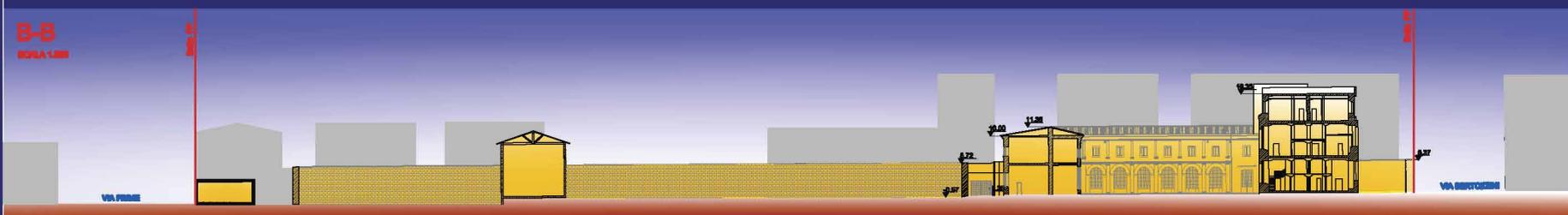
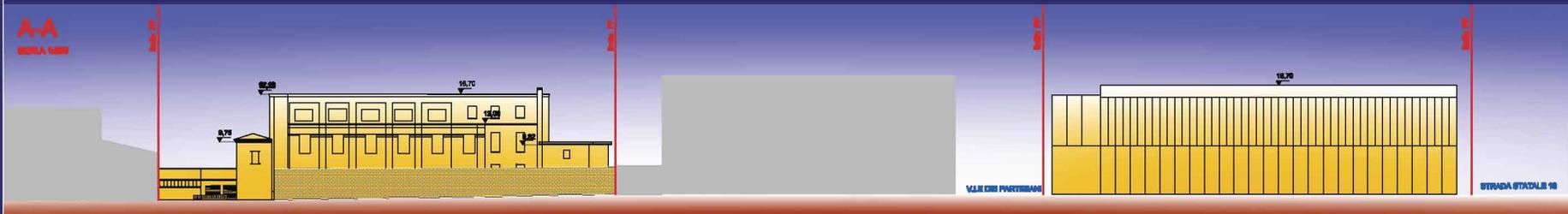
arredo urbano



università degli studi di camerino facoltà di architettura di ascolo piceno
 RIQUALIFICAZIONE URBANA NEL CENTRO STORICO DI PESARO laureando: marco tebaldi
 relatore: prof. michele talia



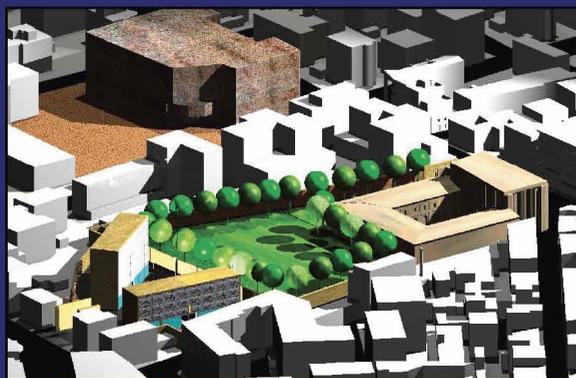
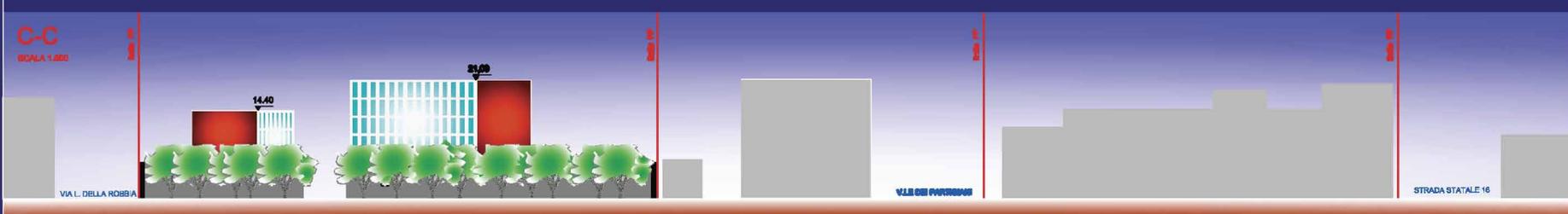
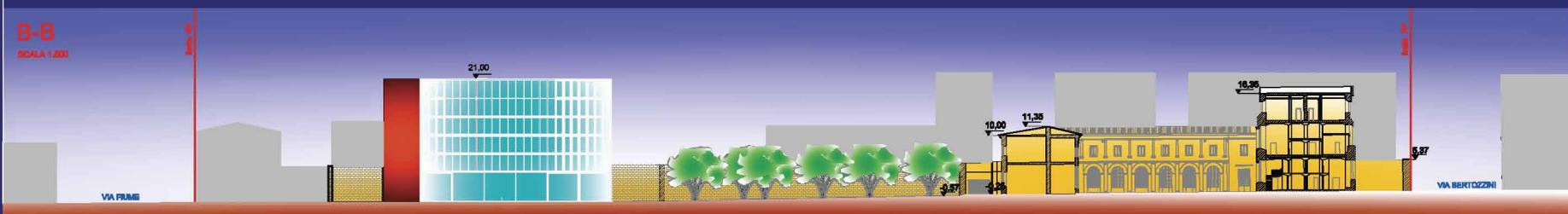
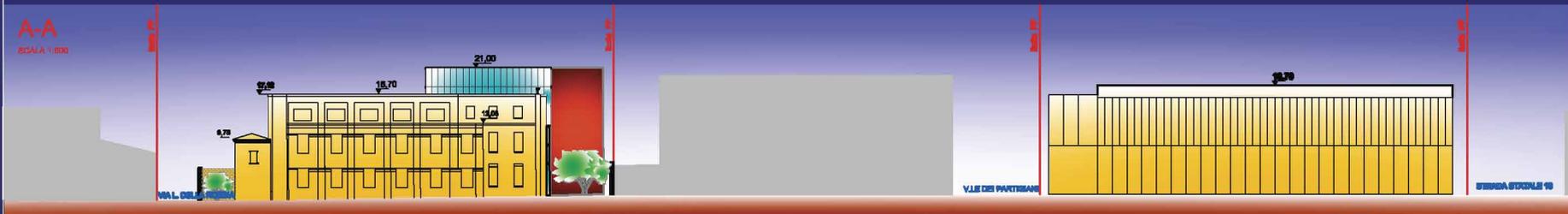
AREA ①: "EX CARCERE MINORILE" SUP. TERRITORIALE mq. 15.777
 AREA ②: "EX PALAZZETTO DELLO SPORT" SUP. TERRITORIALE mq. 8.820



università degli studi di camerino facoltà di architettura di ascolo piceno
 RIQUALIFICAZIONE URBANA NEL CENTRO STORICO DI PESARO laureando: marco tebaldi
 relatore: prof. michele taia



Dati quantitativi del piano particolareggiato:
 Lotto A: nuova costruzione per complessivi mq. 1.850 Hmax= 14.40 m (41.25x10,00x14.40 = mc. 5.940,00)
 Lotto B: nuova costruzione per complessivi mq. 2.080 Hmax= 21,00 m (34.80x10,00x21.00 = mc. 7.286,00)
 Totale sup. mq. 3730 Totale volumi mc. 13.206,00



università degli studi di camerino facoltà di architettura di ascolo piceno
 RIQUALIFICAZIONE URBANA NEL CENTRO STORICO DI PESARO laureando: marco tebaldi
 relatore: prof. michele talia



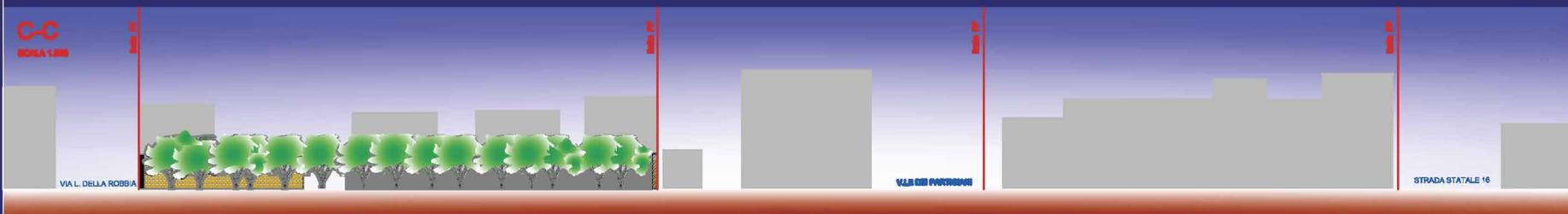
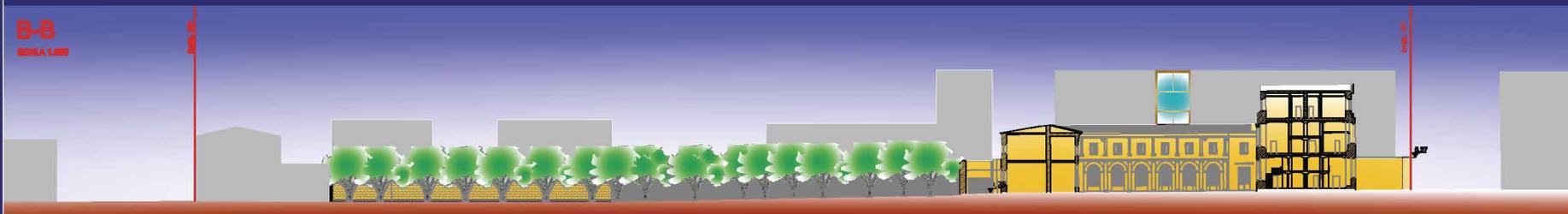
Dati quantitativi del piano particolareggiato:

Lotto A: nuova costruzione per complessivi mq. 1.980 Hmax= 14,40 m (41,25x10,00x14,40 = mc. 6.040,00)

Lotto B: nuova costruzione per complessivi mq. 2.080 Hmax= 21,00 m (24,80x10,00x21,00 = mc. 7.208,00)

Totale sup. mq. 9760

Totale volumi mc. 13.208,00

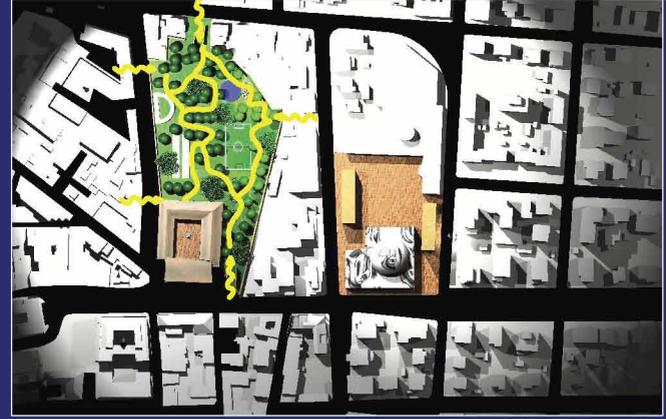


concorso

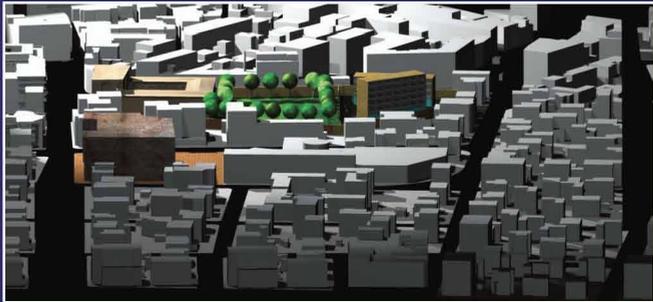


accessibilità

progetto



visuali



recupero del vecchio palas



area di progetto già urbanizzata



STIMA DEI FATTORI ECONOMICI DELL'INTERVENTO DI PREVISIONE

1) COSTI		
- COSTO ACQUISTO AREA E IMMOBILI (Mito di polistiro)	€	4.300.000,00
- COSTO RISTRUTTURAZIONE EX CARCERE	€	4.300.000,00
- ONERI DI URBANIZZAZIONE (vendo pubblico, parcheggio), nell'ass. con area allotamento mq. 0.100,00 x 100,00 €)	€	1.270.000,00
	Governo	€ 9.870.000,00
2) RICAMI		
- VENDITA AREA EDIFICABILE AI PRIVATI (mq. 11.000,00) pari a € 300,00/mq		€ 3.300.000,00
mq. realizzabile PV70 mq. (1000+2000) x 4.000,00 €/mq =	€	14.000.000,00
costo di costruzione PV70 mq. (1000+2000) x 1.000,00 €/mq =	€	3.000.000,00
		€ 13.000.000,00
- AFFITTO SCUOLA PROFESSIONALE (€/anni 200.000,00 X 20 anni)	€	4.000.000,00
	Comune	€ 8.000.000,00
DIFFERENZA 9.870.000,00 - 8.700.000,00 = 1.170.000,00 €		

aspetti economici

STIMA DEI FATTORI ECONOMICI DELL'INTERVENTO DI PROGETTO

1) COSTI		
- COSTO ACQUISTO AREA E IMMOBILI (Mito di polistiro)	€	4.300.000,00
- COSTO RISTRUTTURAZIONE EX CARCERE	€	4.300.000,00
- ONERI DI URBANIZZAZIONE (vendo pubblico, mq. 0.100,00 x 80,00 €)	€	400.000,00
- SPESE RECONSTRUZIONE VECCHIO PALAS	€	2.000.000,00
	Comune	€ 11.000.000,00
2) RICAMI		
- VENDITA AREA EDIFICABILE AI PRIVATI		€ 3.300.000,00
mq. realizzabile PV70 mq. (1000+2000) x 4.000,00 €/mq =	€	14.000.000,00
costo di costruzione PV70 mq. (1000+2000) x 1.000,00 €/mq =	€	3.000.000,00
		€ 13.000.000,00
- AFFITTO SCUOLA PROFESSIONALE (€/anni 200.000,00 X 20 anni)	€	4.000.000,00
	Comune	€ 8.000.000,00
DIFFERENZA 11.000.000,00 - 8.700.000,00 = 2.300.000,00 €		



edifici interessati da un incremento degli indici di impatto visivo/estetico



area d'incremento dei valori immobiliari superiore al 30% ipotizzabile dopo la realizzazione del progetto



area d'incremento dei valori immobiliari compresi tra lo 0% e il 30% ipotizzabile dopo la realizzazione del progetto

università degli studi di camerino facoltà di architettura di ascolo piceno
RIQUALIFICAZIONE URBANA NEL CENTRO STORICO DI PESARO
relatore: prof. michele talia
laureando: marco tebaldi

università degli studi di camerino facoltà di architettura di ascolti piceno
 RIQUALIFICAZIONE URBANA NEL CENTRO STORICO DI PESARO
 laureando: marco tebaldi
 relatore: prof. michele talia

alberi



siepi



fiori



attività all'aperto

Oltre all'integrazione fra lo spazio urbano e quello naturale il parco permette anche lo svolgimento di molte attività all'aria aperta che favoriscono la socializzazione e l'aggregazione fra le persone di varie fasce di età.

