

Inquadramento territoriale

Il territorio del comune di Civitanova Marche ha la conformazione di collina litoranea e si sviluppa per 45,80 km². La città è situata tra la valle del torrente Asola, a nord, e la foce del fiume Chienti, a sud, ed occupa una posizione favorevole rispetto alle grandi reti del traffico.

Per quanto riguarda la conformazione urbanistica e territoriale riconosciamo la tipologia della città adriatica, in cui alla tradizionale conformazione costiera si accostano molteplici direttrici trasversali di penetrazione lungo il fondovalle e la costa, delineando la cosiddetta "figura a pettine".

Sistema infrastrutturale

Porto turistico
 Ferrovia
 Viabilità ad alto scorrimento
 Viabilità principale

Processo di urbanizzazione

Superficie edificata al 1895
 Superficie edificata al 1954
 Superficie edificata al 1991
 Superficie edificata al 2001
 Superficie edificata al 2010

Principali usi del suolo

Edificato residenziale
 Edificato produttivo
 Aree agricole

SISTEMA ANTROPICO

INFRASTRUTTURE

- Porto
- Ferrovia
- Stazione ferroviaria
- Autostrada
- Casello autostradale
- SS 16 e SS 77
- Strada Regionale Maceratese
- Viabilità provinciale

MORFOLOGIE INSEDIATIVE

- Tessuto consolidato compatto
- Aree a edificazione diffusa
- Fianchi urbani
- Tessuto in formazione

Numero di abitanti : 40.816

Scala 1:10000

SISTEMA AMBIENTALE

VERDE NATURALE

- Formazioni boschive
- Vegetazione ripariale
- Spiaggia

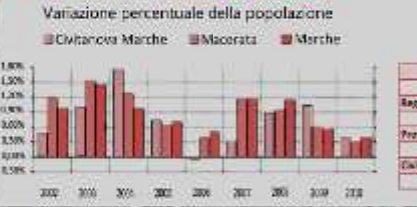
VERDE ANTROPICO

- Verde agricolo
- Filiari alberati
- Verde pubblico
- Verde privato

RETE IDROGRAFICA

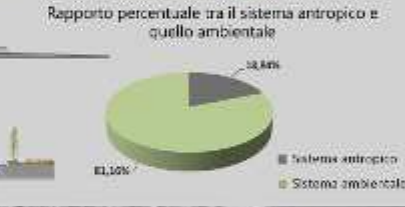
- Fiumi e fossi

Scala 1:10000



Incidenza delle diverse classi d'età sulla popolazione

	0-14	15-64	65+ età esca
Regione Marche	106,070	1,000,000	22,717
Provincia di Macerata	11,210	34,200	12,210
Civitanova Marche	5,000	24,517	8,616



USO DEL SUOLO

SISTEMA ANTROPICO

- INFRASTRUTTURE
- Porto
- Ferrovia
- Stazione ferroviaria
- Autostrada
- Casello autostradale
- SS 16 e SS 77
- Strada Regionale Maceratese
- Viabilità provinciale
- Tessuto Insedivo
- Insedivi prevalentemente residenziali (alta densità)
- Insedivi prevalentemente residenziali (media densità)
- Insedivi prevalentemente residenziali (bassa densità)
- Insedivi rurali sparsi
- Aree ricettive
- Area portuale
- EDIFICI AD USO FUNZIONALE
- Municipio
- Scuole dell'obbligo
- Università
- Ospedale
- Edifici religiosi
- Cimitero
- Distributore carburante

SISTEMA AMBIENTALE

- Verde Naturale
- Formazioni boschive
- Vegetazione ripariale
- Spiaggia
- Verde Antropico
- Verde agricolo
- Frutteti
- Filiari alberati
- Verde pubblico
- Verde privato

RETE IDROGRAFICA

- Fossi e canali

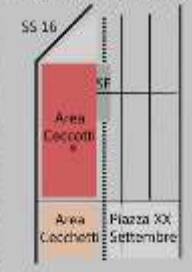
RAPPORTO TRA IL SISTEMA ANTROPICO E IL SISTEMA NATURALE

Area Agricola, Area Urbana, Area Turbana, Porto

Scala 1:5000

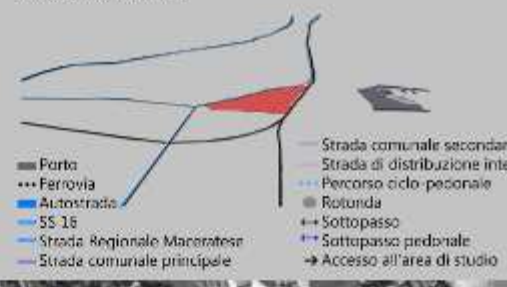
SEZIONE TERRITORIALE

Rapporto tra l'area di studio e il contesto



L'area Cecchetti è un grande vuoto urbano situato tra il lato ovest delle stazioni ferroviarie e la strada statale 16; in uno dei punti nevralgici della mobilità provinciale e ad una distanza di 200-300 metri dal "punto focale" dei processi di socializzazione e di scambio di Civitanova Marche. Si tratta di un'area di antica industrializzazione dismessa da alcuni decenni e con un elevato valore simbolico-identitario. Con la fine dell'attività produttiva emerse il problema di come intervenire dal punto di vista urbanistico sulla fornace e sui circa 45.000 mq di area circostante.

Sistema infrastrutturale



Sistema ambientale



ANALISI DEI PUNTI DI FORZA E DEBOLEZZA

POTENZIALITA'

- SISTEMA AMBIENTALE
 - Paesaggio agrario di interesse storico e culturale
 - Fosso Castellaro
- SISTEMA INFRASTRUTTURALE
 - Percorsi pedonali
 - Percorsi ciclopedonali
- SISTEMA INSediativo
 - Edificio storico
 - Riqualificazione area Cecchetti

CRITICITA'

- SISTEMA AMBIENTALE
 - Cementificazione angori fosso Castellaro
 - Area ad alto rischio esondazione
- SISTEMA INFRASTRUTTURALE
 - Barriera visivo-ambientale
 - Strade congestionate
 - Inquinamento acustico
 - Intersezione critica
- SISTEMA INSediativo
 - Margini frastagliati

ANALISI SWOT

PUNTI DI FORZA

- Possibilità di diverse mobilità di trasporto: autostrada, ferrovia, SS16, mobilità dolce

PUNTI DI DEBOLEZZA

- Attraversamento del centro abitato lungo la SS16 con conseguente congestione del traffico automobilistico
- Uso diffuso e persistente dell'autovettura
- Inquinamento acustico

OPPORTUNITA'

- Sviluppo di mobilità alternative per i residenti e i turisti
- Realizzazione di una variante alla SS16 per smaltire il traffico all'interno della città
- Ricollocazione degli attrattori del traffico

RISCHI

- Con la variante si potrebbero creare nuovi punti congestionati oltre che un aumento dell'inquinamento

PUNTI DI FORZA

- Presenza di edifici di interesse storico-culturale
- Riqualificazione in atto dell'ex area Cecchetti adiacente all'area di studio

PUNTI DI DEBOLEZZA

- Presenza di un grande vuoto urbano causato dal degrado aggravato dalla presenza di extracomunitari che alloggiavano abusivamente in alcuni vecchi magazzini della fornace Cecchetti

OPPORTUNITA'

- Promuovere il recupero degli edifici dismessi al fine di riconferire qualità all'intero comune
- Previsione di nuove aree adibite e servizi fruibili sia dai residenti sia dai turisti

RISCHI

- Insufficienza di servizi essenziali come i sistemi di illuminazione, raccolta rifiuti, fogna
- Crisi del settore turistico

PUNTI DI FORZA

- Varietà di paesaggio
- Presenza del fosso Castellaro
- Paesaggio agrario di interesse storico-culturale

PUNTI DI DEBOLEZZA

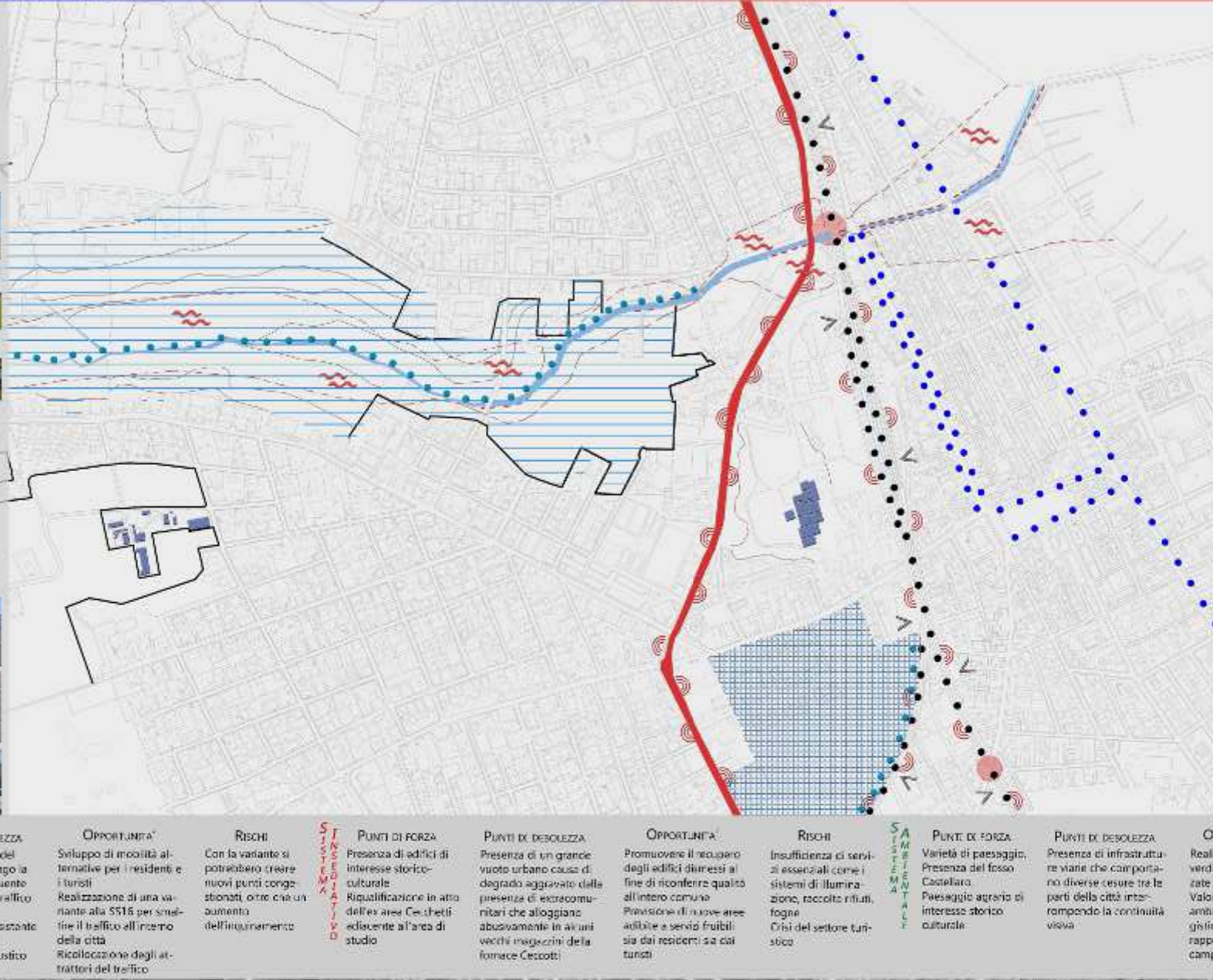
- Presenza di infrastrutture viarie che comportano diverse cesure tra le parti della città interrompendo la continuità viaria

OPPORTUNITA'

- Realizzare nuove aree verdi pubbliche attrezzate
- Valorizzare il sistema ambientale e paesaggistico ridefinendo il rapporto tra città e campagna

RISCHI

- Possibilità di scarsa manutenzione e cattiva gestione delle nuove aree verdi pubbliche



Scala 1:5000

PAESAGGIO AGRARIO DI INTERESSE STORICO-CULTURALE

Il sistema ambientale di Civitanova Marche è caratterizzato dalla presenza di valli interne che si sviluppano in direzione della costa. Queste zone sono sottoposte a vincolo paesaggistico in quanto ritenute di particolare interesse storico-culturale. In queste aree permangono, infatti, tracce di usi tradizionali di coltivazione quali:

- utilizzazione agricola strutturata in campi di piccola dimensione coltivati a ritocchino,
- colture prevalenti: seminativo o seminativo promiscuo con pioveto,
- retaggi di un paesaggio una volta boscato: pioppo bianco e nero, cerro, salice, acero campestre, roverella
- esempi residui di vite alberate secondo uno schema tipicamente umbro-marchigiano

INDIVIDUAZIONE DELLE CONDIZIONI DI TRASFORMABILITA'

AREE NON TRASFORMABILI

- Area archeologica
- Edifici o manufatti storici vincolati
- Fascia di rispetto stradale

AREE A BASSA TRASFORMABILITA'

- Vincolo paesaggistico
- Edifici storici non vincolati
- Area nociva
- Vincolo censimentale
- Ferrovia

AREE A MEDIA TRASFORMABILITA'

- Riassetto della zona portuale

AREE AD ALTA TRASFORMABILITA'

- Area dismessa e/o inutilizzata
- Area in stato di riqualificazione

TRASFORMABILITA' SECONDO IL PIANO

- Trasformabilità nulla
- Trasformabilità bassa
- Trasformabilità media
- Trasformabilità alta

La pianificazione urbanistica dell'area Cecchetti è stata rallentata ed ostacolata da una serie di atti amministrativi e ricorsi al Tar. Nel 2007 la provincia ha disposto lo stralcio della previsione urbanistica precedente e in tal modo l'area è diventata zona bianca. Il consiglio comunale ha quindi optato per la riadozione del piano in forma di variante. Ad oggi l'area è considerata ad alta trasformabilità e costituisce una potenziale risorsa per l'intero comune.



OBIETTIVI GENERALI

- Miglioramento del sistema della mobilità esistente
- Promozione della mobilità ciclopedonale
- Migliorare l'accessibilità all'area di studio

OBIETTIVI SPECIFICI

- Prevedere la ricollocazione degli attrattori del traffico che attualmente si trovano lungo la SS16.
- Creazione di un percorso ciclo-pedonale che consenta di collegare la città, l'area di progetto e il paesaggio agricolo circostante, anche ad alcuni percorsi preesistenti.
- Realizzazione di nuovi percorsi pedonali all'interno dell'area Cecchetti, in modo da migliorarne la fruizione
- Realizzazione di punti di accesso adeguatamente dimensionati e dotati in carabelli e ciclopedonali

OBIETTIVI GENERALI

- Riqualificazione del tessuto insediativo
- Riqualificazione della fornace Cecchetti
- Previsione di nuove edificazioni

OBIETTIVI SPECIFICI

- Ristrutturazione edilizia degli edifici adiacenti all'area di studio che sono in condizione di degrado e previsione di nuovi edifici residenziali.
- Ristrutturazione del core principale della fornace e l'uso degli spazi per varie attività multivalori/espansiva, per attività culturali e ricreative
- Nell'area compresa tra la fornace e la ferrovia verrà realizzata una grande copertura con negozi che potrà accogliere anche altre attività temporanee

OBIETTIVI GENERALI

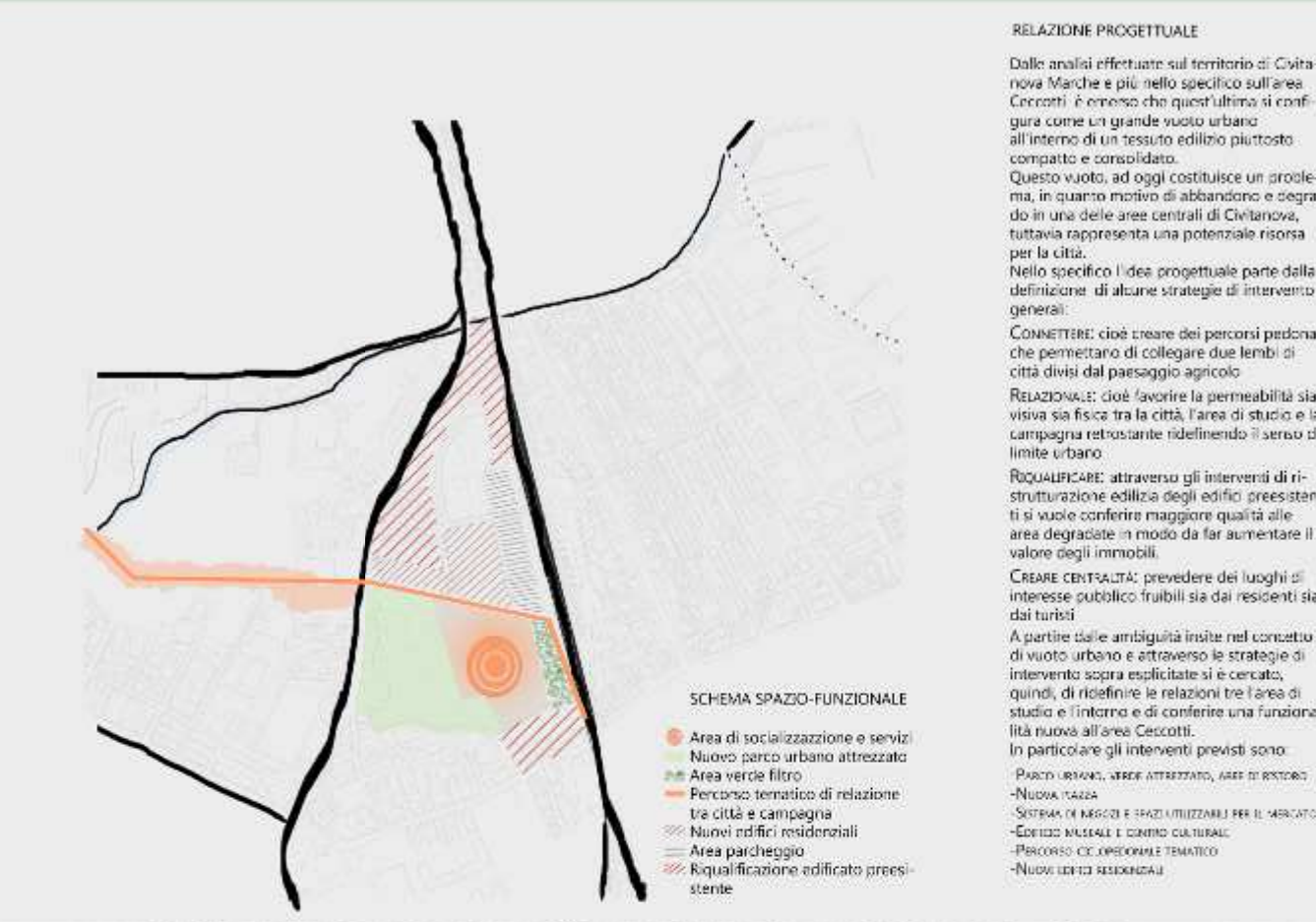
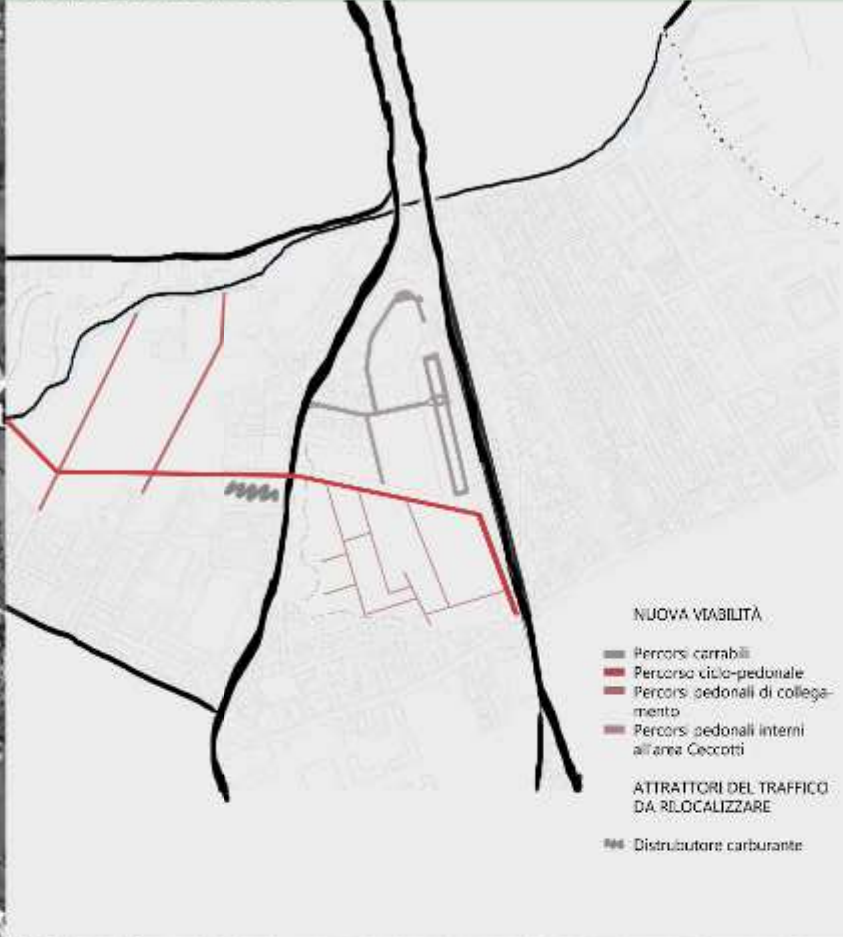
- Valorizzazione del paesaggio agricolo
- Incremento della fruizione di spazi verdi

OBIETTIVI SPECIFICI

- Superamento del limite città: campagna attraverso la realizzazione di un percorso tematico che colleghi l'area di studio con il paesaggio agricolo
- Realizzazione di un parco urbano pubblico fruibile sia dai residenti sia dai turisti, con presenza di attrezzature per il tempo libero e per lo spettacolo
- Previsione di aree verdi private a contigua dei nuovi edifici residenziali



STRATEGIE D'INTERVENTO



RELAZIONE PROGETTUALE

Dalle analisi effettuate sul territorio di Civitanova Marche e più nello specifico sull'area Ceccotti è emerso che quest'ultima si configura come un grande vuoto urbano all'interno di un tessuto edilizio piuttosto compatto e consolidato. Questo vuoto, ad oggi costituisce un problema, in quanto motivo di abbandono e degrado in una delle aree centrali di Civitanova, tuttavia rappresenta una potenziale risorsa per la città.

Nello specifico l'idea progettuale parte dalla definizione di alcune strategie di intervento generali:

CONNETTERE: cioè creare dei percorsi pedonali che permettano di collegare due lembi di città divisi dal paesaggio agricolo.

RELAZIONALE: cioè favorire la permeabilità sia visiva sia fisica tra la città, l'area di studio e la campagna retrostante ridefinendo il serbo di limite urbano.

RIQUALIFICARE: attraverso gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici preesistenti si vuole conferire maggiore qualità alle aree degradate in modo da far aumentare il valore degli immobili.

CREARE CENTRALITA': prevedere dei luoghi di interesse pubblico fruibili sia dai residenti sia dai turisti.

A partire dalle ambiguità insite nel concetto di vuoto urbano e attraverso le strategie di intervento sopra esplicitate si è cercato, quindi, di ridefinire le relazioni tra l'area di studio e l'intorno e di conferire una funzionalità nuova all'area Ceccotti.

In particolare gli interventi previsti sono:

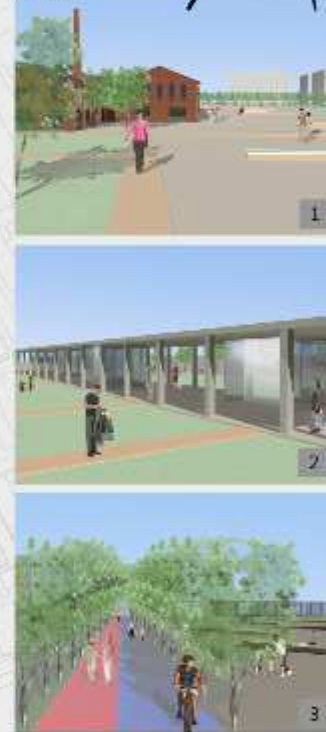
- Parco urbano, area attrezzata, area di ristoro
- Nuova piazza
- Sistema di negozi e spazi utilizzabili per il mercato
- Edificio museale e centro culturale
- Percorso ciclo-pedonale tematico
- Nuovi edifici residenziali

MASTERPLAN

Scala 1:2000



DEMOLIZIONI
 Magazzini e locali di deposito della ex fornace Ceccotti



DIMENSIONAMENTO DEL PROGETTO
 La superficie totale di progetto è di circa 107.907 mq di cui:

- 21.800 mq parco urbano, area verde attrezzata
- 12.076 mq nuova piazza, area di relazione
- 3.785 mq edifici di nuova costruzione di cui:
 - n. 7 edifici residenziali di 300 mq ciascuno
 - 1.985 mq mercato coperto e negozi
 - 2.438 mq intervento conservativo e di riqualificazione della fornace Ceccotti
- 7.743 mq di percorso ciclopedonale e percorsi pedonali di collegamento
- 25.648 mq ristrutturazione edilizia
- 4.900 mq parcheggi (n. 180 posti auto)
- 4.517 mq orti urbani (n. 10 orti)

I restanti 15.000 mq sono destinati alla sistemazione esterna dei lotti su cui sono previsti interventi di nuovi edifici residenziali

studentessa: Valentina Brandimarte

Excursus laboratori triennio



Lab. di fondamenti della progettazione
 prof. Gabriele Mastrioli, Monica Rossi

Lab. progettazione architettonica e urbana
 prof. Anna Rita Emil

Lab. di progettazione urbanistica
 prof. Valeria Di Palma, Massimo Sargolini

Lab. di costruzione dell'architettura
 prof. Massimo Pericoli, Roberta Di Colombari

Lab. di progettazione architettonica
 Cultura tecnologica della progettazione
 prof. Luigi Cuccia, Roberto Ruggero

UNICAM SAD_Corso di laurea in Scienze dell'Architettura. Laboratorio di progettazione urbanistica a.a. 2010/11 prof.ssa Valeria Di Palma

Il Sistema di Pinete

Questo è una delle parti orientatori della qualità ambientale di Civitavecchia, con l'intento di unire il centro storico con il mare e di creare un nuovo polo urbano e culturale.

Pineta Storica
 La pineta storica si estende per oltre 3 km, con una lunghezza di 40 m e la pineta per essere all'altezza del mare. La pineta storica è in presenza a sud del centro storico, il mare e il centro storico. La pineta storica è in presenza a sud del centro storico, il mare e il centro storico.

La Pineta Nuova
 La pineta nuova è stata progettata nel 1963, con una lunghezza di 40 m e la pineta per essere all'altezza del mare. La pineta nuova è in presenza a sud del centro storico, il mare e il centro storico.

Pineta Foppella
 La pineta Foppella è stata progettata nel 1963, con una lunghezza di 40 m e la pineta per essere all'altezza del mare. La pineta Foppella è in presenza a sud del centro storico, il mare e il centro storico.

Pineta Ceccotti
 La pineta Ceccotti è stata progettata nel 1963, con una lunghezza di 40 m e la pineta per essere all'altezza del mare. La pineta Ceccotti è in presenza a sud del centro storico, il mare e il centro storico.

Pineta di Giallo
 La pineta di Giallo è stata progettata nel 1963, con una lunghezza di 40 m e la pineta per essere all'altezza del mare. La pineta di Giallo è in presenza a sud del centro storico, il mare e il centro storico.

Pineta Nuovo Imbarcherone
 La pineta Nuovo Imbarcherone è stata progettata nel 1963, con una lunghezza di 40 m e la pineta per essere all'altezza del mare. La pineta Nuovo Imbarcherone è in presenza a sud del centro storico, il mare e il centro storico.

Analisi territoriale per layer

Sistema insediativo urbano per epoche di costruzione

- Inizi 1800 Villa Filippi, Mulino, Torre Ceccotti, Area Ceccotti
- 1863 Pineta Storica
- 1930 Pineta Foppella
- 1950 Seconda espansione città
- 1970-1980 Terza espansione città (pianificazione urbanistica)
- Completamento Casaleggio
- Completamento Borgo Santo Spirito

Sistema di pinete per epoche di realizzazione

- 1963 Pineta Storica
- 1963 Pineta Foppella
- 1967-1969 Pineta Foppella
- 1970 Pineta Ceccotti
- 1974-1975 Pineta di Giallo
- 1984 Pineta Nuovo Imbarcherone

Sistema infrastrutturale

- Ferrovia
- Stazione ferroviaria
- Autostrada
- Casello autostradale
- Strada Statale
- Strada Provinciale
- Strada Comunale
- Ponte giovine forte Calvano
- Sottopasso
- Percorso pedonale
- Percorso ciclo-pedonale
- Sistema del verde
- Area boschiva
- Verde rurale
- Area agricola
- Verde pubblico
- Verde privato
- Spigolli
- Flumi
- Laghi

I poligoni di seminativi

- Vigneto
- Oliveto
- Frutteto
- Pioppeto
- Fila di alberi

vincoli

- Vincolo paesaggistico L. 1497/2001 art. 21 giugno 2001
- Area a rischio idrogeologico
- Area di interesse archeologico, storico e culturale
- Area protetta
- Area marina di interesse
- Emilia-giulia per il mare
- Stato di difesa di crisi
- Visuali di navigazione

Uso del suolo

- Area industriale
- Area artigianale o commerciale
- Area residenziale
- Area ricettiva

Servizi

- Municipio
- Polizia
- Scuole
- Struttura ospedaliera
- Farmacie
- Ufficio postale
- Impianti sportivi



Wulcanello

La vegetazione del Wulcanello è molto varia, con la presenza di molte specie di piante e animali. Il Wulcanello è un'area protetta, con la presenza di molte specie di piante e animali.

Area protetta

La zona protetta è un'area di interesse ambientale, con la presenza di molte specie di piante e animali. L'area protetta è un'area di interesse ambientale, con la presenza di molte specie di piante e animali.

Trend demografico 1951-2009

UNICAM SAD_Corso di laurea in Scienze dell'Architettura. Laboratorio di progettazione urbanistica a.a. 2010/11 prof. Massimo Sargolini

CRITICITA'

Sistema Ambientale

- Canali trascinati
- Erosione costiera
- Argini cementificati

Sistema Insiadativo

- Mancanza di punti di ritrovo
- Edifici troppo densi

Sistema Infrastrutturale

- Interdetti collegamenti con le case
- Inquinamento acustico-ambientale

POTENZIALITA'

Sistema Ambientale

- Fila alberati
- Area agricole
- Pineta
- Ridotta uso della spiaggia
- Coni visuali

Sistema Insiadativo

- Area servizi
- Area ricettiva
- Attrazione sportiva
- Area residenziale

Sistema Infrastrutturale

- Asse stradali principali
- Servizi di collegamento
- Ponte giovine forte Calvano
- Percorso ciclo-pedonale
- Percorso pedonale

OBIETTIVI

Sistema Ambientale

- Riqualificazione del formale Poma
- Riqualificazione delle aree agricole
- Riqualificazione della costa

Sistema Insiadativo

- Ricentralizzare le chiese
- Ridefinire il sistema insediativo
- Riqualificazione delle aree urbane
- Riqualificazione del sistema rurale

Sistema Infrastrutturale

- Riqualificazione e messa in sicurezza del sistema infrastrutturale esistente

AZIONI

Sistema Ambientale

- Creazione di un parco fluviale
- Strutturazione dei canali naturali di raccolta delle acque al fine di collegarle nel fiume
- Connessione del sistema ambientale con percorsi ciclo-pedonali
- Nuovi spazi verdi attrezzati a parco urbano
- Ripristino delle fasce agricole
- Proteggimento della pineta sulla fascia costiera e canali verdi all'interno del tessuto urbano
- Nuova piantumazione

Sistema Insiadativo

- Creazione di un parco pubblico
- Esposizione urbano
- Spazio pubblico attrezzato a "piazza"
- Nuovo area ad uso ricettivo
- Area tematica
- Recupero dei castelli rurali

Sistema Infrastrutturale

- Creazione di nuovi sottopassi a tempo per mantenere il carattere urbano sulla spiaggia mare
- Nuove aree di parcheggio
- Creazione di nuovi sottopass a tempo per mantenere il carattere urbano sulla spiaggia mare
- Nuove aree di parcheggio
- Creazione di nuovi sottopass a tempo per mantenere il carattere urbano sulla spiaggia mare

Legenda

- Riqualificazione aree agricole
- Creazione Parco fluviale
- Creazione di "corridoio" verdi
- Riqualificazione della fascia costiera
- Realizzazione della pista ciclo-pedonale di collegamento
- Ampliamento delle aree ad uso ricettivo
- Realizzazione di luoghi di socializzazione
- Ridefinizione del sistema insediativo
- Realizzazione di nuovi parcheggi

Studio dei segni del territorio

Studio dei segni del territorio

Studio della precintatura

Individuazione delle aree progettuali

Idra progettuale

Azioni



Immagine sopralluogo: Criticità e potenzialità

Visite renderizzate: proposta progettuale

studentessa: Valentina Brandimarte

Excursus laboratori triennio



Lab. di fondamenti della progettazione
 prof. Gabriele Mastriigi, Monica Rossi

Lab. progettazione architettonica e urbana
 prof. Anna Rita Emili

Lab. di progettazione urbanistica
 prof. Valeria Di Palma, Massimo Sargolini

Lab. di costruzione dell'architettura
 prof. Massimo Pericoli, Roberta Di Coli Gironi

Lab. di progettazione architettonica
 Cultura tecnologica della progettazione
 prof. Luigi Coccia, Roberto Ruggero

UNICAM SAD_Corso di laurea in Scienze dell'Architettura. Laboratorio di progettazione architettonica e urbana a.a. 2010/11 prof.ssa Anna Rita Emili - tutor: Stefano Ortolani



Analisi illuminazione prospettica
 Analisi pieni - vuoti

Planimetria generale

Prospetto generale

Visto renderizzate



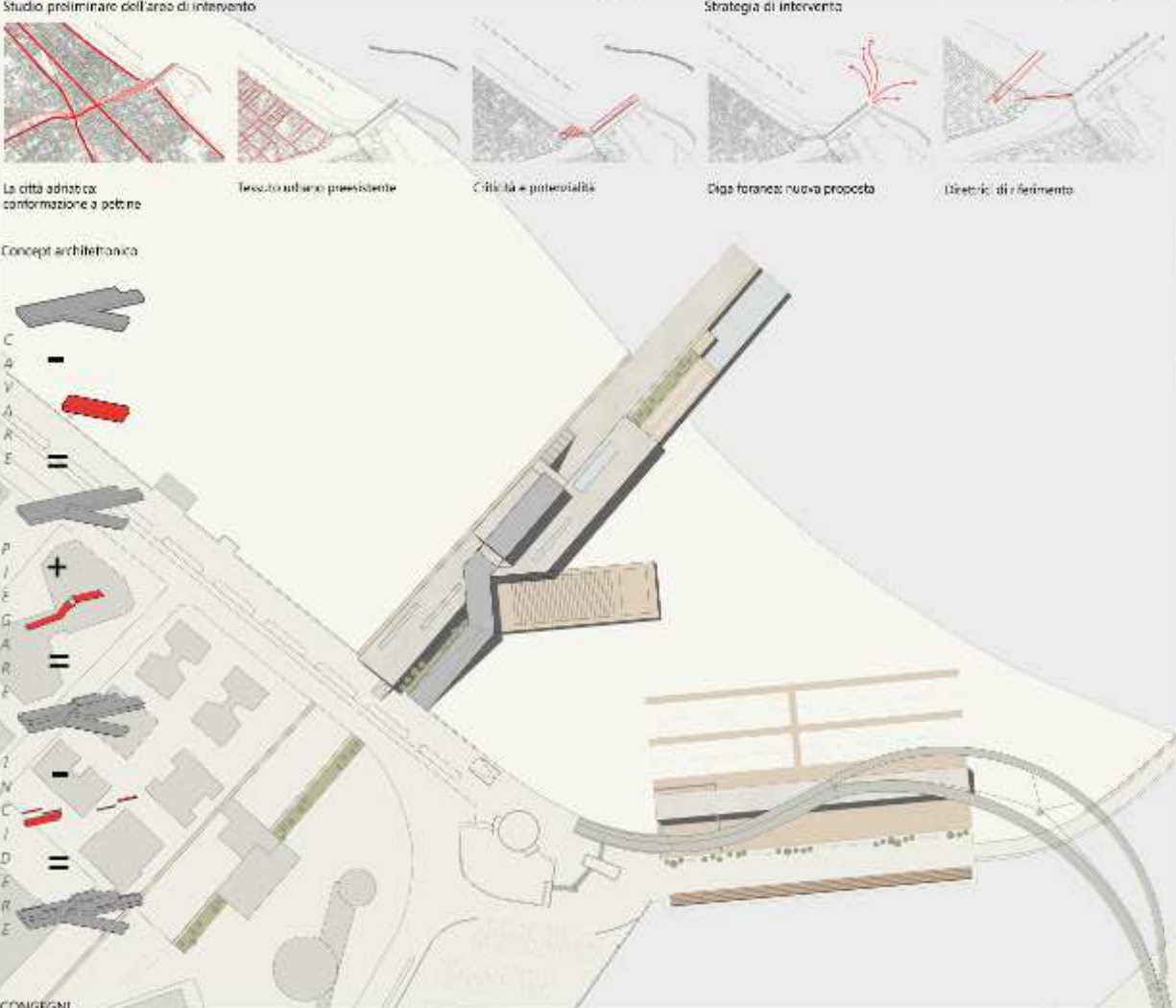
Giulio: U.A. 75 mq, tipologia A

Francione: U.A. 25 mq, tipologia B

Verde: U.A. 50 mq

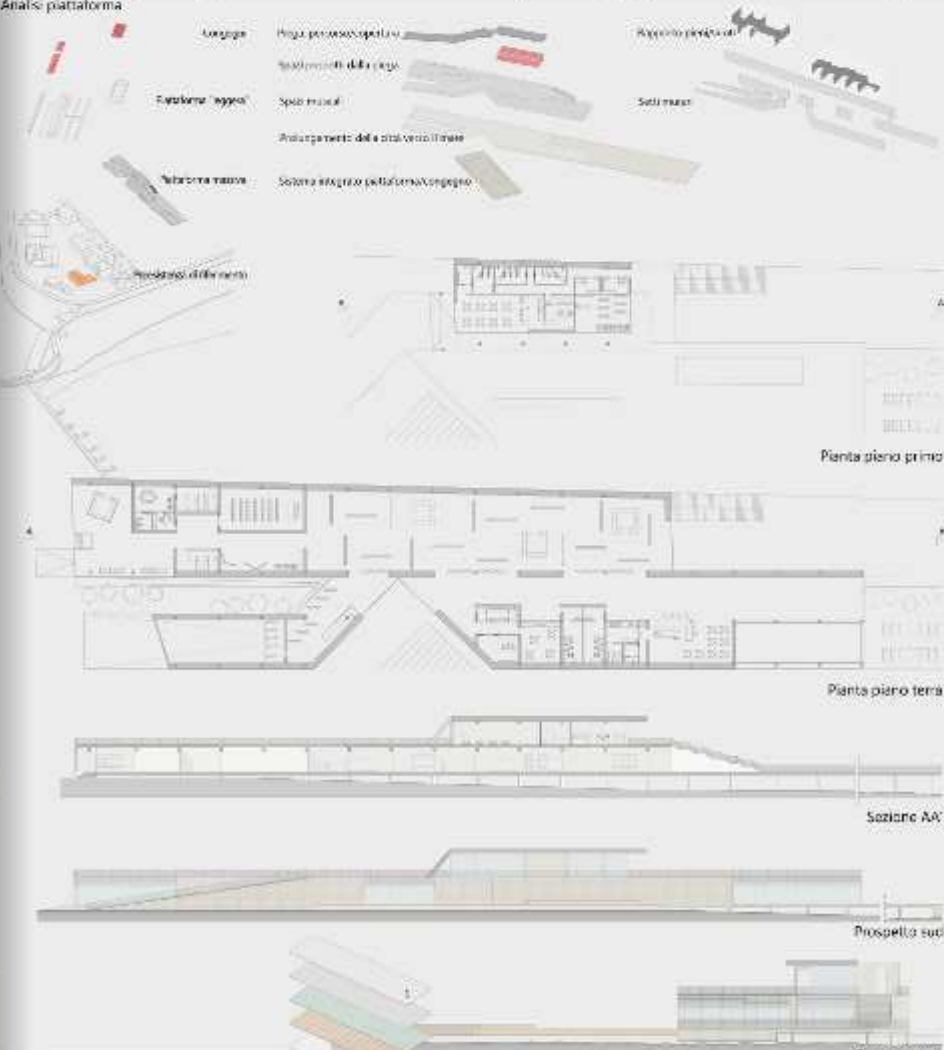
Rosso: U.A. 75 mq

UNICAM SAD_Corso di laurea in Scienze dell'Architettura. Laboratorio di progettazione dell'architettura a.a. 2011/12 Corso di progettazione architettonica prof. Luigi Coccia Corso di cultura tecnologica della progettazione prof. Roberto Ruggero



Studio preliminare dell'area di intervento
 Strategia di intervento

CONCEPZIONI
 Configurazione chiusa
 Configurazione per spettacoli teatrali
 Configurazione per conferenze
 Configurazione per arena concerti



Analisi piattaforma
 Regole per uso pubblico
 Spazi comuni
 Sviluppo della struttura lineare
 Sistema integrato per il servizio pubblico

Pianta piano primo

Pianta piano terra

Sezione AA'

Prospetto sud

Prospetto est

Approfondimento congegno
 Configurazione bidimensionale
 Pianta chiusa
 Pianta aperta

Sezione chiusa AA'
 Sezione aperta AA'
 Esploso assonometrico

- Solai di copertura: Latta KNAUF accoppiata in cortice, in formato 20 m. Guaina impermeabile, Lustrato. Pannello isolante BASF "Styrodur" 30 mm. Dimensioni in legno lamellare di abete per scivolo 100 mm. Pannello di fermaceli in fibra di vetro 15 mm. Trave in legno lamellare di abete 400 mm. Doghe in legno di abete per rivestimento esterno 25 mm. Sottopavimento BASF "Styrodur" 30 mm. Pannello isolante BASF "Styrodur" 30 mm. Pannello in fibra di vetro 15 mm.
- Tavole in legno lamellare di abete con pannello strato con fori in acciaio 250 mm. Pannello fermaceli in fibra di vetro 15 mm. T. - Ripiena interna sott. Doghe in legno di abete per rivestimento esterno 25 mm. Sottostuttura in legno 20 mm. Pannello isolante BASF "Styrodur" 30 mm. Pannello in legno lamellare di abete per scivolo scivolo 100 mm. Pannello fermaceli in fibra di vetro 15 mm.