



QUADRO CONOSCITIVO

- Area di progetto
- SISTEMA NATURALE**
 - Mare Adriatico
 - Fiume Misa
 - Verde ripariale
 - Spiaggia
- SISTEMA ANTROPICO**
 - INFRASTRUTTURALE**
 - Stazione ferroviaria
 - Linea ferroviaria
 - Strada di connessione extraurbana
 - Taxi Senigallia
 - Strada di connessione urbana principale
 - Strada di connessione urbana secondaria
 - Strada di distribuzione
 - Percorso ciclopedonale
 - Sottopasso carrabile
 - Sottopasso pedonale
 - Ponte carrabile
 - Ponte pedonale
 - Parcheggio
 - DEL COSTRUITO**
 - DESTINAZIONE D'USO DELL'EDIFICATO
 - Edificio a prevalenza residenziale
 - Edificio a prevalenza commerciale
 - Edificio a prevalenza turistico-ricettiva
 - Edificio dismesso
 - ATTREZZATURE SPORTIVE
 - ATTREZZATURE SCOLASTICHE
 - ATTREZZATURE SANITARIE
 - Ospedale
 - Farmacia
 - ATTREZZATURE RELIGIOSE
 - ATTREZZATURE SOCIO-CULTURALI
 - Rocca Roveresca
 - Palazzo del Duca
 - Foro Annunario
 - Porta Lambertina
 - Museo la Fenice
 - Teatro la Fenice
 - Rotonda a mare
 - ATTREZZATURE PORTUALI
 - Area portuale
 - Capitaneria di porto
 - Guardia costiera
 - Club nautico Senigallia
 - Mercato del pesce
 - ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE
 - Comune di Senigallia
 - Ufficio tributi
 - SERVIZI
 - Posta
 - Banca
 - Polizia di Stato
 - Carabinieri
 - Guardia di finanza
 - Distributore di carburante
 - SISTEMA DELLO SPAZIO APERTO
 - Area agricola
 - Area dismessa
 - Piazza
 - Verde urbano
 - Verde stradale
 - Verde di rispetto
 - Filari

ANALISI DEL TESSUTO

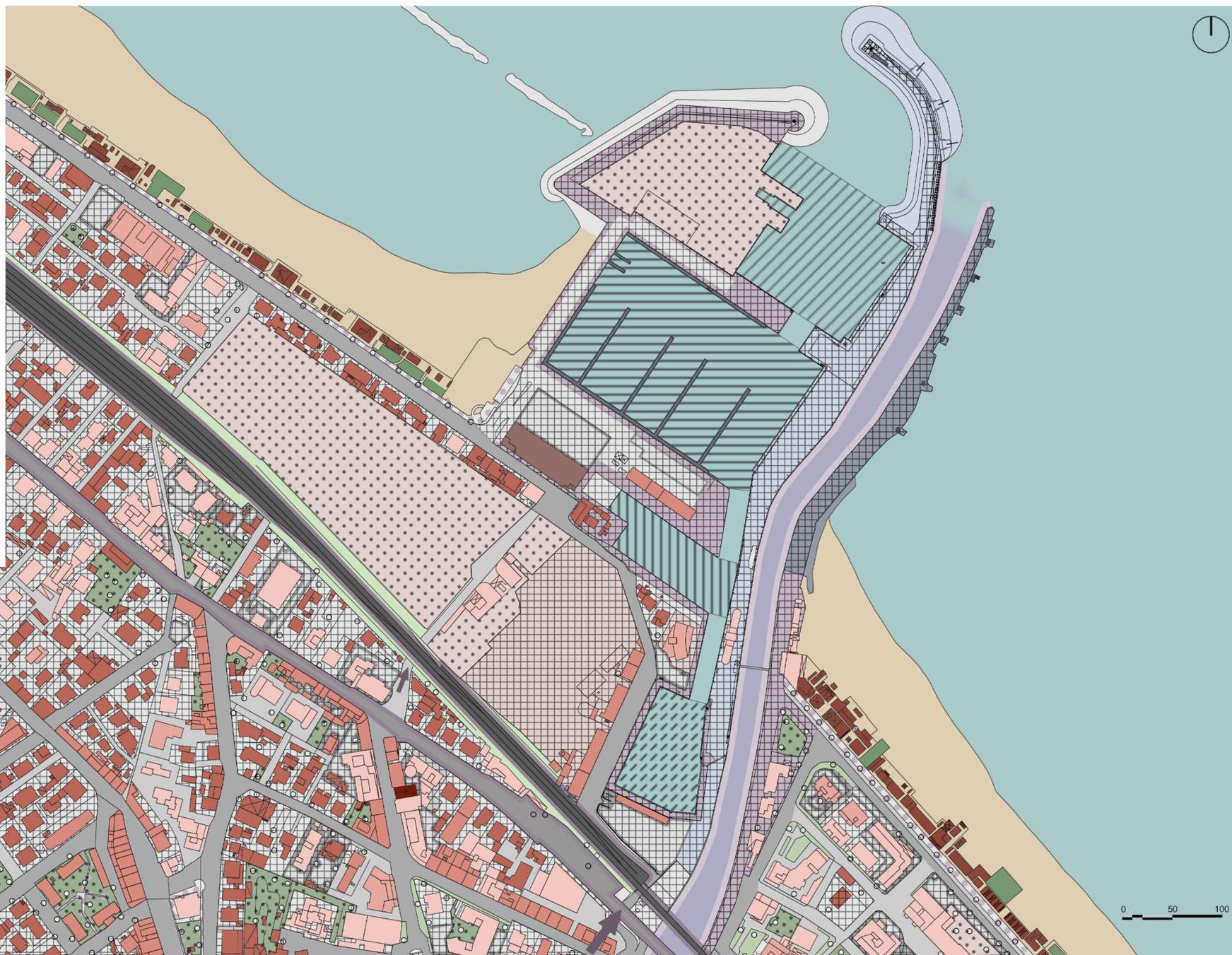
- Classificazione dei tessuti abitativi, cioè la conformazione del sistema costruito
- Tessuto compatto su maglia regolare
 - Tessuto compatto su maglia irregolare
 - Tessuto discontinuo su maglia regolare
 - Tessuto discontinuo su maglia irregolare



0 50 100

AREA PROGETTO

- AREA PORTUALE**
- SPECCHI D'ACQUA**
 - Darsena pesca
 - Darsena promiscua
 - Darsena diporto
 - Avamposto
- DESTINAZIONI D'USO**
 - Banchina di ponente
 - Banchina di levante
 - Pontili
 - Aree per la pesca in sede fissa
 - Cantieristica
- TIPOLOGIA EDILIZIA**
 - Palazzina
 - Edificio a torre
 - Edificio in linea
 - Edificio singolo plurifamiliare
 - Chalet
- INFRASTRUTTURE**
 - Area pedonale
 - Percorso pedonale
- ACCESSI AL PORTO**
 - Accesso principale carrabile
 - Accesso principale pedonale
- LIMITI RISPETTO AL PORTO**
 - Limiti naturali
 - Limiti antropici
- PERMEABILITA' DEL SUOLO**
 - Suolo permeabile
 - Suolo impermeabile



0 50 100



- CRITICITA'**
- SISTEMA INFRASTRUTTURALE
 - Accessi all'area portuale
 - Limiti antropici
 - Mancanza di collegamenti con la città
 - Mancanza di percorsi ciclabili
 - Sottopasso pericoloso
 - Ponte girevole di piccole dimensioni
 - SISTEMA DEL COSTRUITO
 - Edificio in disuso
 - SISTEMA DELLO SPAZIO APERTO
 - Area dismessa

- RISORSE**
- SISTEMA NATURALE
 - Mare
 - Fiume
 - Spiaggia
 - SISTEMA INFRASTRUTTURALE
 - Percorso ciclopedonale
 - Area pedonale
 - SISTEMA DEL COSTRUITO
 - Area portuale
 - Edificio riqualificabile
 - SISTEMA DELLO SPAZIO APERTO
 - Area di espansione turistico-ricettiva
 - Area riqualificabile per attività commerciali



La strada che connette l'area portuale alla città passa al di sotto della strada Statale Adriatica e della ferrovia, due sottopassi molto bassi e sono privi di marciapiede



Una parte dell'area dell'ex Sacelit-Italcementi è attualmente utilizzata come parcheggio



Ponte girevole, che costituisce l'unico collegamento ciclopedonale tra i due litorali, risultando di piccole dimensioni, consentendo il passaggio di poche persone per volta



Casa rurale da riqualificare insieme all'area dismessa dell'ex Sacelit-Italcementi



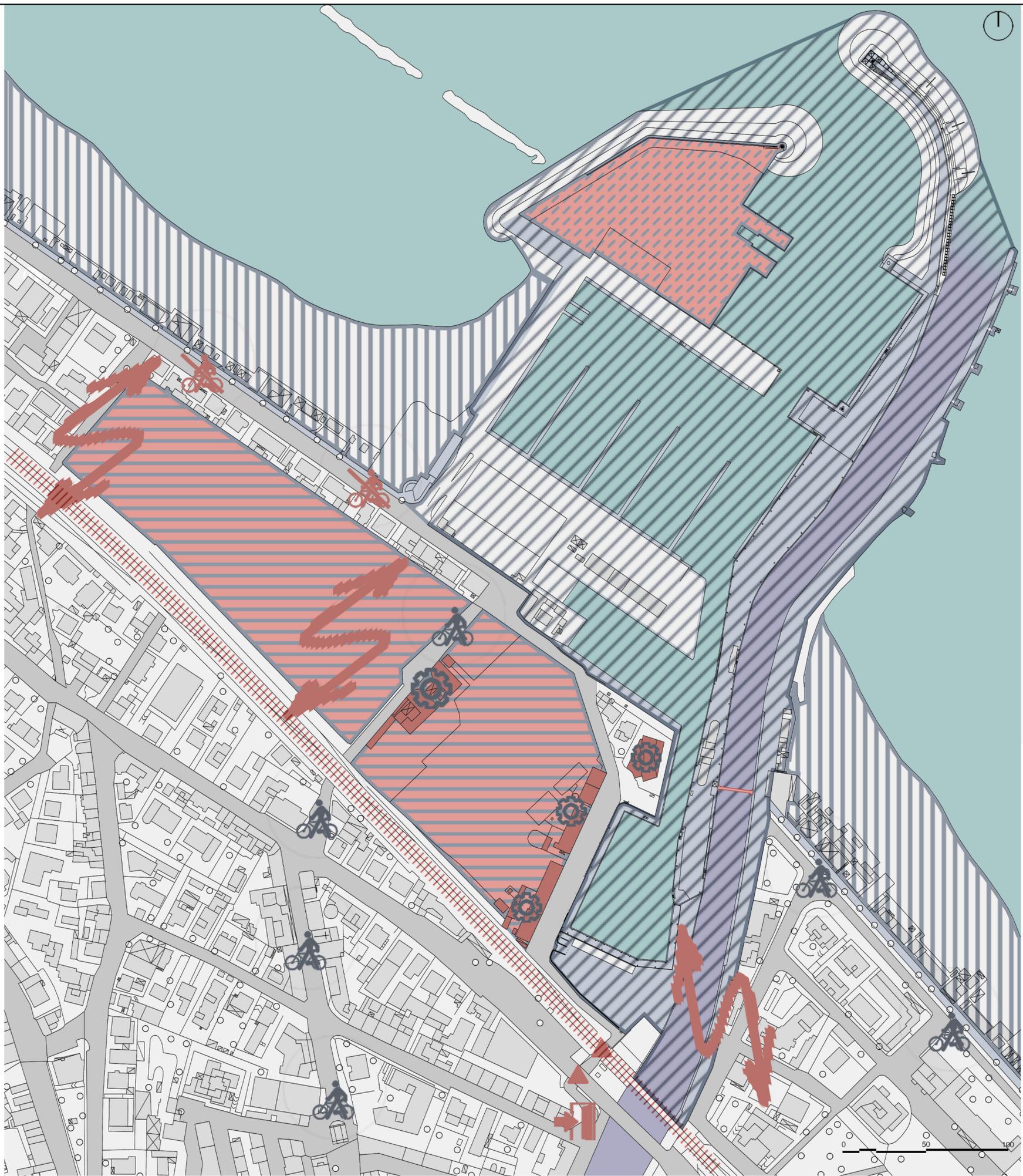
Struttura alberghiera, situata nelle immediate vicinanze dell'area portuale, risulta dismessa per motivi di sicurezza



L'area portuale è ricca di servizi portuali, come ad esempio il club nautico, e di percorsi pedonali



Il percorso ciclopedonale del litorale sud costituisce un'importante risorsa di collegamento sia con i vari quartieri e sia con i due litorali, da completare nel litorale nord



STRENGTHS

- Area portuale ricca di servizi e percorsi pedonali
- Presenza dei percorsi ciclopedonali
- Vicinanza al mare, quindi al sistema turistico della fascia costiera adriatica
- Presenza del fiume che contribuisce alla creazione di un ambiente circostante salubre

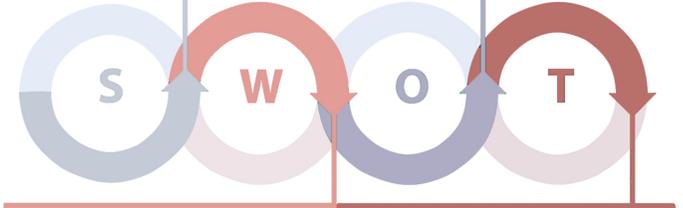
OPPORTUNITIES

- Presenza di una vasta area da riqualificare di fronte all'area portuale
- Presenza di un'area da riqualificare all'interno dell'area portuale
- Creare migliori connessioni carrabili tra l'area portuale e la città e tra i due litorali
- Creare una continuità dei percorsi ciclopedonali tra i due litorali

PREVISIONI DEL PRP DELL'AREA PORTUALE RITENUTE VALIDE

- Viabilità a doppio senso di marcia carrabile, in continuità con Via F. Corridoni, che collega i due litorali passando sopra il fiume
- Viabilità a senso unico con immissione solo a destra sulla SS16, passante sotto la linea ferroviaria
- Ponte ciclopedonale fisso, in continuità con il percorso del litorale sud
- Ponte ciclopedonale mobile, in continuità con il percorso proveniente da Porta Lambertina
- Spostamento dell'area cantieristica nell'avamposto
- Formazione di parcheggi nell'area Sacelit-Italcementi

DATI SUL TURISMO E SUGLI ESERCIZI RICETTIVI
 Fonte: www.dati.unistat.it (2019)

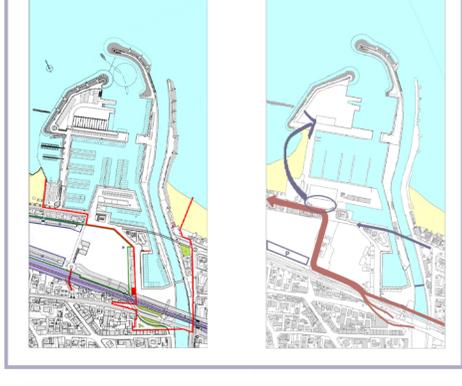


WEAKNESS

- Presenza di un unico accesso nelle immediate vicinanze dell'area portuale, costituito da un sottopasso molto basso e pericoloso
- Insufficienza di collegamenti con l'area portuale
- Insufficienza di collegamenti tra i due litorali
- Assenza e/o insufficienza di percorsi ciclopedonali nel litorale nord
- Presenza di una vasta area dismessa, dell'ex Sacelit-Italcementi, di fronte all'area portuale
- Presenza di un'area in stato di degrado all'interno dell'area portuale
- Presenza di una struttura alberghiera dismessa nelle immediate vicinanze dell'area portuale

THREATS

- Aumento della marginalità dell'area portuale
- Episodi di criminalità e disagio sociale
- Rischio di circolazione per pedoni e ciclisti



OBIETTIVI

- Rigenerazione dell'area dell'avamposto con destinazione commerciale
- Rigenerazione dell'area dismessa dell'ex Sacelit-Italcementi con destinazione turistico-ricettiva
- Valorizzazione delle viabilità ciclabile, pedonale e carrabile





CONCEPT



PROGETTO



Un progetto di riqualificazione urbana di un'area industriale dismessa, appartenente all'impresa Sacelit-Italcementi, e di un'area all'interno del porto, che si basa sulla formazione di un centro turistico e di due poli commerciali, con lo scopo di ridurre la marginalità dell'area portuale fornendo servizi e luoghi di incontro, favorendo l'inclusione sociale. Il progetto si concretizza con la realizzazione: di un polo turistico, costituito da un edificio a basso impatto ambientale, e di piccole dimensioni, e da spazi verdi attrezzati per attività all'aperto; un polo commerciale, accanto al nucleo turistico, che sfrutta la riqualificazione di edifici esistenti e l'inserimento di una struttura lineare, creando una nuova polarità urbana, fornita sia di servizi e sia di attività di ristorazione e vendita al dettaglio; un altro polo commerciale, situato nell'avamposto, in cui viene formata una nuova area cantieristica e l'inserimento di una struttura lineare commerciale, con la presenza di un camminamento, al di sopra dell'edificio, che funge da punto panoramico. Infine il progetto prevede anche la realizzazione di nuove infrastrutture, sia carrabile che ciclopedonale, che entrano in continuità con il sistema della città, creando nuovi elementi di connessione urbana.



FUNZIONALITA' DEL PROGETTO

DATI PROGETTO	
Superficie totale	70 290 m ²

SUPERFICIE A STANDARD	
Parcheggi	4 500 m ²
Verde attrezzato	18 500 m ²
Superficie infrastrutturale	10 790 m ²

STANDARD PER DIMENSIONAMENTO EDIFICI	
Superficie esercizi ricettivi	672 m ²
Cubatura esercizi ricettivi	6 048 m ³
Superficie attività commerciale	5 450 m ²
Cubatura attività commerciale	24 525 m ³

OBIETTIVI

1. Rigenerazione dell'area dell'avamposto con destinazione commerciale
2. Rigenerazione dell'area dismessa dell'ex Sacelit-Italcementi con destinazione turistico-ricettiva
3. Valorizzazione della viabilità ciclabile, pedonale e carrabile

INTERVENTI

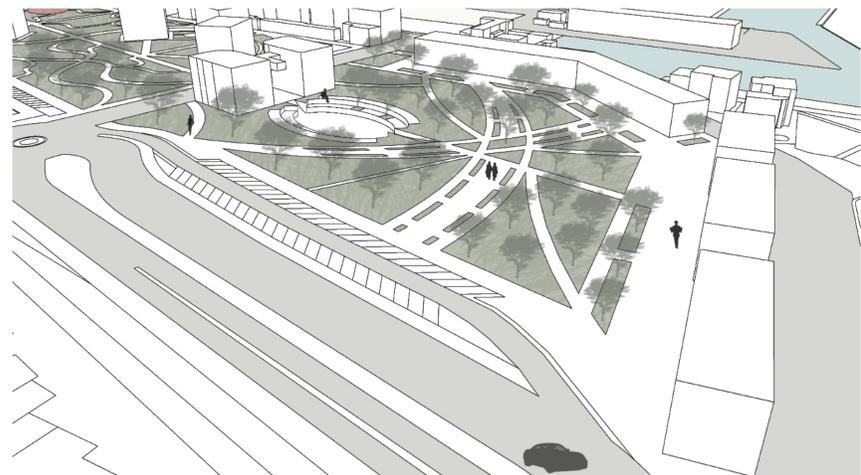
- 1.1 Creazione di una nuova area cantieristica nell'avamposto
- 1.2 Formazione di un camminamento sopraelevato, con attività commerciali
- 2.1 Formazione di un polo turistico-ricettivo nell'area dismessa
- 2.2 Formazione di un polo commerciale nell'area dismessa
- 2.3 Creazione di nuovi spazi verdi
- 2.4 Formazione di aree parcheggio
- 3.1 Creazione di due nuovi sottopassi carrabili
- 3.2 Creazione di un nuovo ponte fisso carrabile
- 3.3 Creazione di un nuovo ponte fisso ciclopedonale
- 3.4 Creazione di un ponte mobile ciclopedonale
- 3.5 Riqualificazione del sottopasso carrabile

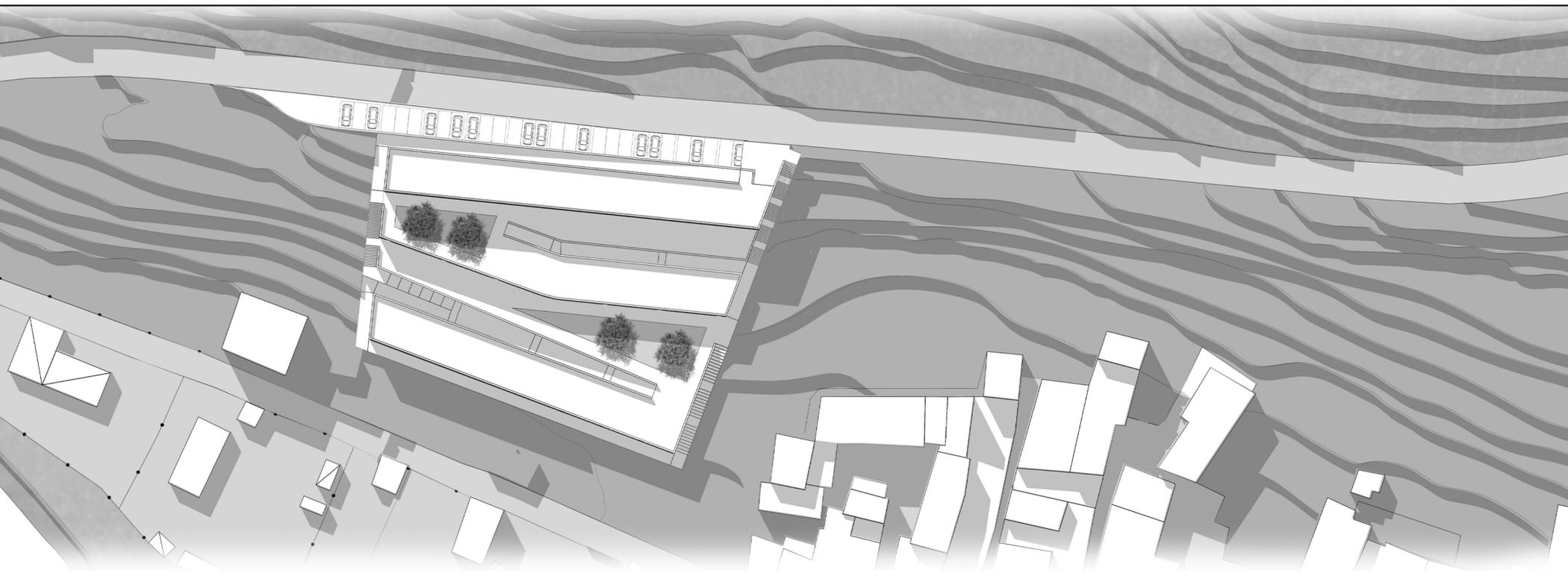
AZIONI

- 1.1 Realizzazione di una nuova area cantieristica nell'avamposto, inserendo una struttura polifunzionale che ospiterà anche attività commerciali
- 1.2 Realizzazione di un camminamento sopraelevato, lungo la banchina, che funge da punto panoramico, sorretto da strutture commerciali
- 2.1 Inserimento di esercizi ricettivi
- 2.2 Riqualificazione degli edifici dismessi per l'inserimento di servizi e attività commerciali
- 2.2 Realizzazione di un impianto lineare commerciale per la vendita al dettaglio
- 2.3 Realizzazione di spazi verdi con l'inserimento di aree sportive, di aree verdi attrezzate e di percorsi pedonali e ciclabili
- 2.4 Inserimento di nuove aree parcheggio pubbliche, usufruibili anche per l'area portuale
- 3.1 Realizzazione di due sottopassi a senso unico sotto la linea ferroviaria, con immissione nella SS16, che funge da elemento di connessione tra l'area portuale e la città
- 3.1 Inserimento di una rotatoria, che permetta l'inversione di marcia
- 3.2 Realizzazione di un ponte fisso carrabile in continuità con la Via F. Corridoni, che funge da elemento di connessione tra i due litorali
- 3.3 Realizzazione di un ponte fisso ciclopedonale, che funge da elemento di connessione tra i due litorali, in continuità con il percorso ciclopedonale del litorale sud
- 3.3 Demolizione della struttura alberghiera dismessa e inserimento di uno spazio verde attrezzato a conclusione del ponte ciclopedonale
- 3.4 Realizzazione di un ponte mobile ciclopedonale, che funge da altro elemento di connessione tra i due litorali, in continuità con il percorso ciclopedonale proveniente da Porta Labertina
- 3.5 Riqualificazione del sottopasso carrabile in un sottopasso ciclopedonale
- 3.5 Dotazione di illuminazione per i collegamenti infrastrutturali

FUNZIONI

- 1 Area cantieristica
- 2 Info point turistico e bike sharing
- 3 Guardia medica
- 4 Negozi
- 5 Caffè/Ristorante
- 6 Supermarket
- 7 Parco per bambini
- 8 Skatepark
- 9 Campi da basket
- 10 Campi da calcetto e tennis
- 11 Spazio verde adibito per i cani

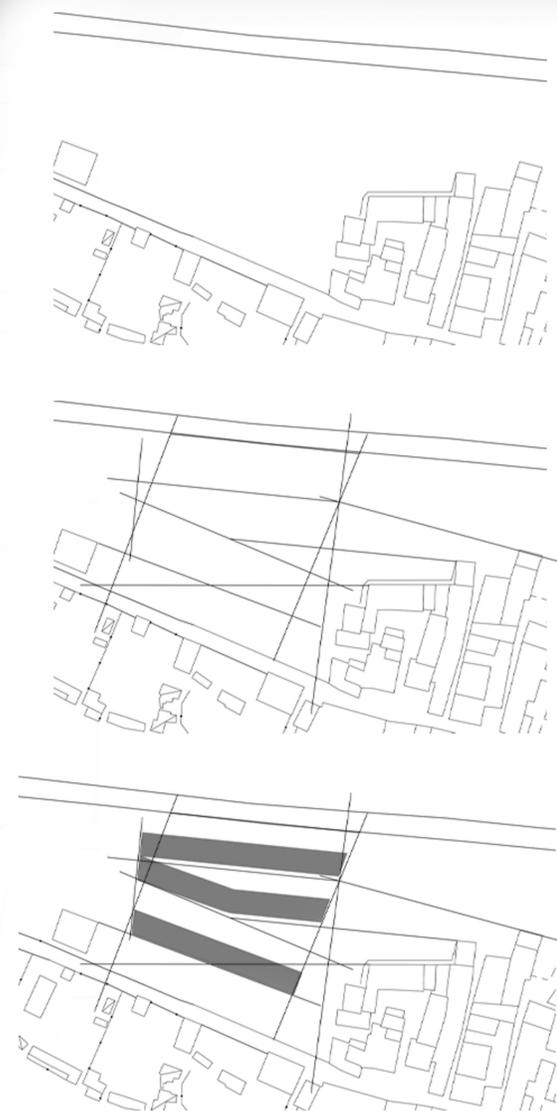




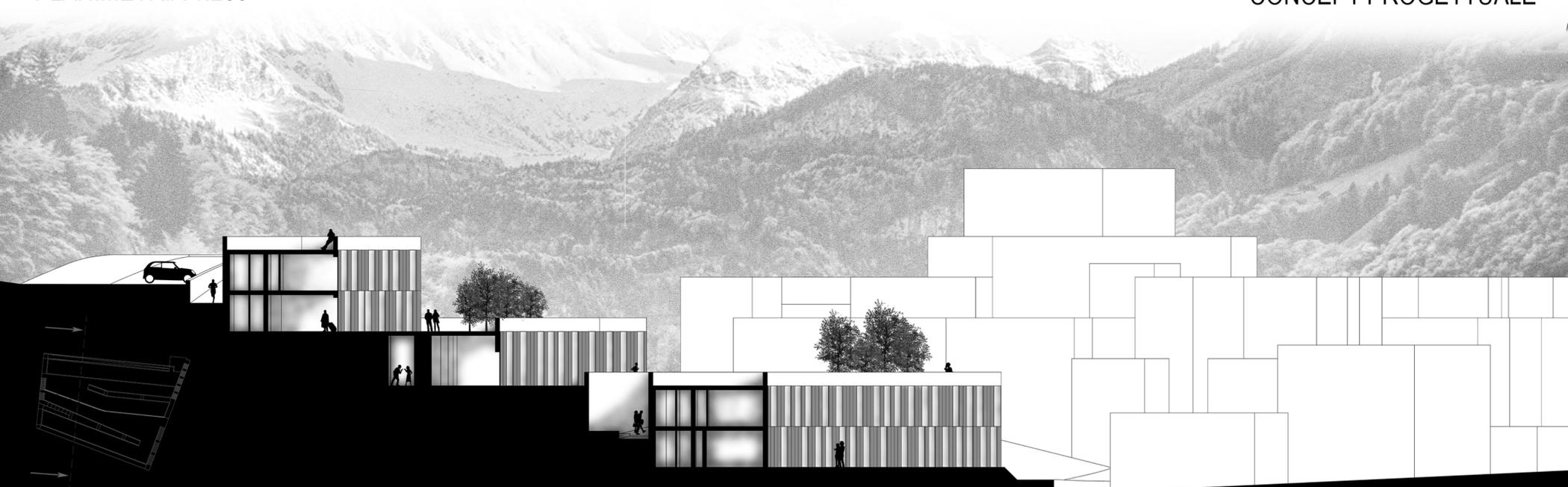
PLANIVOLUMETRICO SCALA 1:500



PLANIMETRIA 1:200

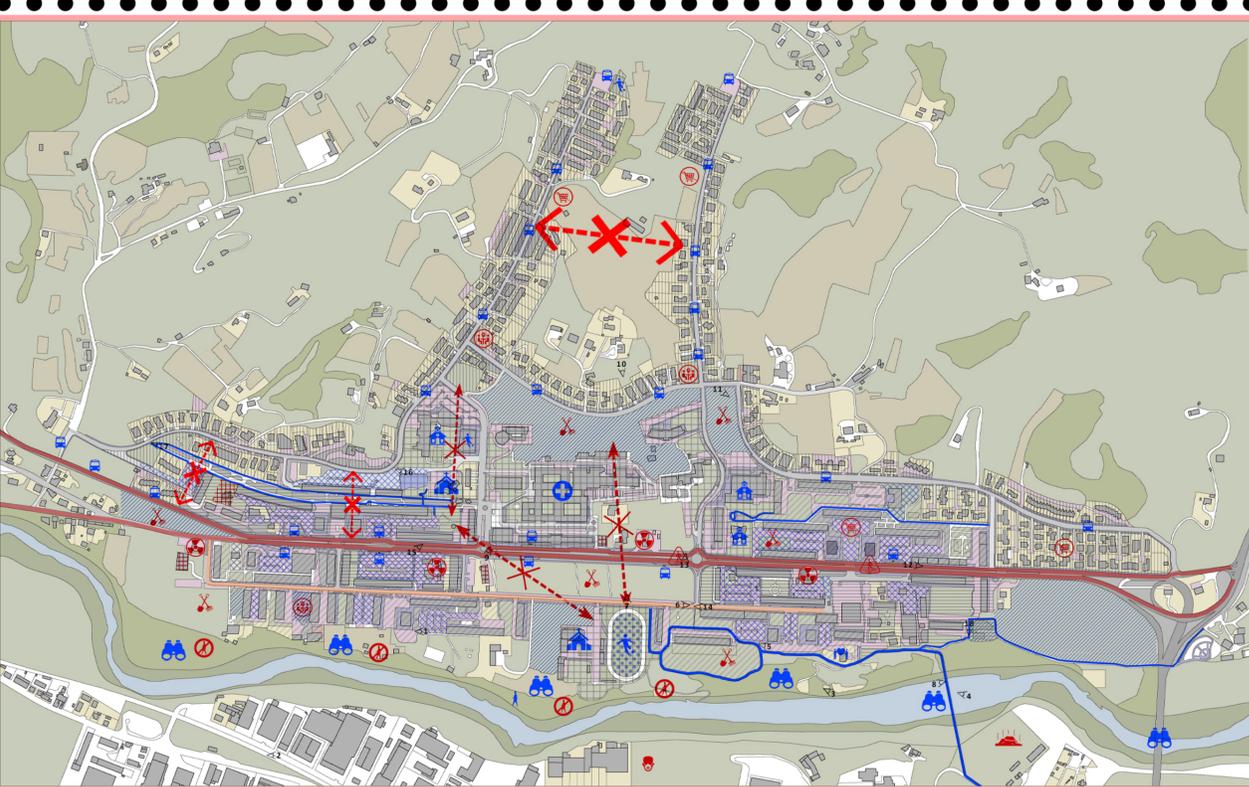


CONCEPT PROGETTUALE



SEZIONE 1:200

Analisi valutativa - scala 1:5000



Legenda

- | | | |
|--|--|--|
| <p>Sistema Ambientale</p> <p>Verde naturale</p> <ul style="list-style-type: none"> Fiume Verde ripariale Bosco <p>Verde Antropico</p> <ul style="list-style-type: none"> Verde pubblico/semipubblico Verde privato Verde agricolo | <p>Sistema dell'Innesidamento e delle Infrastrutture</p> <p>Tessuti insediativi</p> <ul style="list-style-type: none"> Tessuto ad alta densità prevalentemente residenziale <ul style="list-style-type: none"> tipologie edilizie prevalenti: edifici in linea o a torre; spazi verdi di pertinenza e ampi slarghi dedicati a parcheggio; Tessuto ad alta densità, presenza di servizi nel tessuto insediativo <ul style="list-style-type: none"> tipologie edilizie prevalenti: edifici in linea o a torre; servizi al piano terra; presenza di blocchi servizi; spazi verdi per pertinenza; Tessuto a bassa densità prevalentemente residenziale <ul style="list-style-type: none"> tipologie edilizie prevalenti: edifici a schiera o singole plurifamiliari; spazi verdi di pertinenza; disposizione lineare lungo gli assi stradali; Tessuto specializzato <ul style="list-style-type: none"> edifici unicamente destinati a servizi; parcheggi e spazi verdi di pertinenza <p>Spazio pubblico urbano</p> <ul style="list-style-type: none"> Piazza Larghi/parcheeggi <p>Viabilità</p> <ul style="list-style-type: none"> Strada di connessione urbana principale Strada di connessione urbana secondaria Strada di distribuzione del quartiere | <p>Analisi valutativa del sistema ambientale</p> <p>Criticità</p> <ul style="list-style-type: none"> Mancanza di collegamenti tra aree verdi Distributori di benzina Fiume non accessibile Inquinamento dell'aria Depuratore Scarsa cura dei parchi <p>Potenzialità</p> <ul style="list-style-type: none"> Verde residuale Verde sportivo Fiume accessibile Vista fiume |
| <p>Analisi valutativa del sistema dell'insediamento e delle infrastrutture</p> <p>Criticità</p> <ul style="list-style-type: none"> Mancanza di collegamenti Sottopassaggio in stato di degrado Mancanza di centralità Mancanza di servizi Edifici in stato di degrado Pericolosità stradale con alto disturbo acustico Pericolosità stradale con mancanza di semafori | <p>Potenzialità</p> <ul style="list-style-type: none"> Larghi condominiali attrezzati Percorsi ciclo-pedonali Fermata autobus Coesione sociale Centralità <ul style="list-style-type: none"> Ospedale Chiesa Attrezzature sportive Scuola | |

Fotografie - Tratte da Google Earth Pro 2020

Sistema ambientale

Criticità

1 Mancanza di collegamenti tra aree verdi

Il sistema delle aree verdi risulta frammentato, a causa della mancanza di collegamenti tra di esse.

2 Fiume non accessibile

In alcuni punti le recinzioni degli orti privati impediscono l'accesso diretto al fiume.

3 Scarsa cura dei parchi

Alcune delle aree verdi attrezzate risultano poco curate. Troviamo anche la mancanza di recinzioni o una scarsa illuminazione.

4 Depuratore

Nelle immediate vicinanze del fiume rappresenta un fattore di rischio ambientale, inquinamento del fiume e dell'aria.

Potenzialità

5 Fiume accessibile

In alcuni punti, lungo la ciclo-pedonale, l'accesso al fiume è permesso tramite dei sentieri.

6 Verde residuale

Ampi spazi residuali con una cattiva manutenzione, situati prevalentemente al centro del quartiere.

7 Verde sportivo

Campi sportivi, di diverse tipologie, che possono rappresentare dei luoghi di aggregazione.

8 Vista fiume

Seppure non accessibile in tutte le zone che lo costeggiano, esso è visibile da numerosi punti.

Sistema dell'insediamento e delle infrastrutture

Criticità

9 Edifici in stato di degrado

Troviamo alcuni edifici in forte stato di degrado, dovuto sia alla cattiva manutenzione e sia al non utilizzo.

10 Mancanza di collegamenti

Prevalentemente nella parte nord del quartiere, risulta una mancanza di collegamenti, rendendo la zona poco frequentata.

11 Mancanza di servizi

Sempre nella parte nord del quartiere, anche la mancanza di servizi rende la zona poco frequentata.

12 Pericolosità stradale con alto disturbo acustico

La via Salaria, a causa del traffico e dei molti incidenti, risulta molto pericolosa, soprattutto nei punti degli attraversamenti pedonali, nonostante la presenza di semafori

13 Sottopassaggio in stato di degrado

Soltanto uno è fruibile, tuttavia tramite scale. Uno di essi è attualmente chiuso per motivi di sicurezza.

Potenzialità

14 Edifici con piano-piloti al pian terreno

Possono risultare dei spazi coperti fruibili.

15 Larghi condominiali attrezzati

Ampi spazi che possono essere sfruttati come punti di aggregazione, come ad esempio durante delle festività.

16 Piazza

Unica piazza del quartiere, tuttavia non risulta una vera e propria centralità, nonostante la presenza di buoni collegamenti e della chiesa.

17 Percorsi pedonali

Dei veri e propri corridoi verdi, che, tuttavia, poco frequentati, a causa della poca illuminazione in alcuni punti.

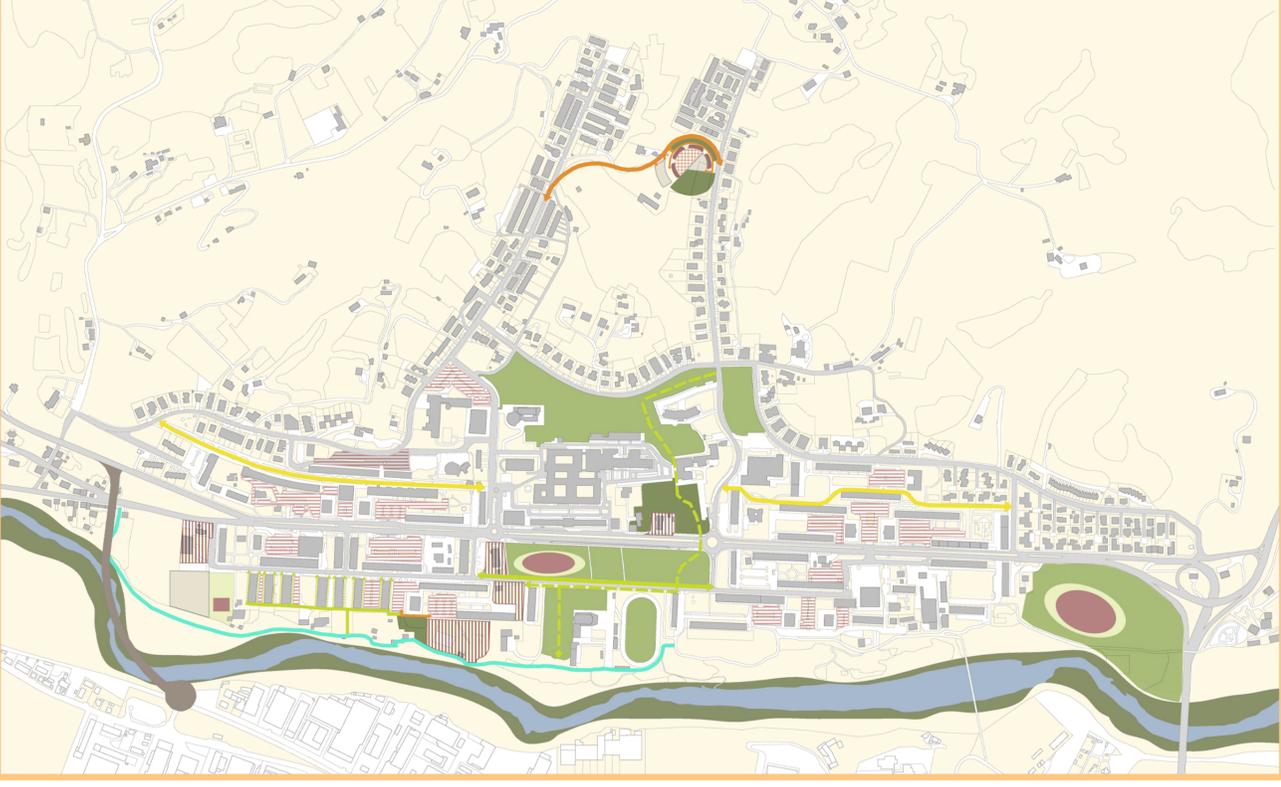
18 Percorsi ciclo-pedonali

Un percorso che permette di svolgere le attività fisiche, ma che risulta incompleto, infatti è in attesa di essere collegato con quello del centro della città.

OBIETTIVO 1: VALORIZZAZIONE DEL VERDE URBANO

- 1.1 Creazione di nuovi spazi verdi**
 - 1.1.1 Realizzazione di una nuova area verde attrezzata accanto all'ospedale
 - 1.1.2 Realizzazione di una nuova area verde attrezzata di fronte all'edificio a torre nella parte sud-ovest del quartiere
 - 1.1.3 Realizzazione di una nuova area di verde attrezzata tra la via delle Begonie e la via delle Genziane
- 1.2 Riqualficazione di spazi verdi inutilizzati**
 - 1.2.1 Valorizzazione del Velodromo
 - 1.2.2 Riqualficazione dell'area verde posteriore alla chiesa nella zona del velodromo, attraverso la realizzazione di un bosco ripariale a protezione dalla formazione di isole di calore
 - 1.2.3 Riqualficazione dell'area verde del gruppo Gabrielli, con l'inserimento di aree verdi attrezzate e vegetazione a protezione dalla formazione di isole di calore
 - 1.2.4 Riqualficazione dell'area verde affianco alla struttura del Santo Stefano, con l'inserimento di attrezzature per bambini e attività libera all'aperto
 - 1.2.5 Riqualficazione dell'area verde posteriore all'ospedale, con l'inserimento di aree sportive, aree attrezzate per bambini e attività libera all'aperto
 - 1.2.6 Riqualficazione della grande area verde ad est del quartiere, attraverso la realizzazione di attrezzature sportive e aree attrezzate per attività all'aperto

Concept Plan - scala 1:5000



OBIETTIVO 2: CREAZIONE DI NUOVE CENTRALITA'

- 2.1 Formazione di nuove strutture che creano nuove centralità**
 - 2.1.1 Realizzazione di un impianto commerciale nella zona del gruppo Gabrielli
 - 2.1.2 Realizzazione di una nuova casa di cura nella zona sud-ovest del quartiere
 - 2.1.3 Realizzazione di nuove attrezzature sportive nell'area verde ad ovest del quartiere
 - 2.1.4 Realizzazione di una nuova area servizi e attività commerciali nella zona nord del quartiere, tra la via delle Begonie e la via delle Genziane
- 2.2 Riqualficazione dell'esistente per la creazione di nuove centralità**
 - 2.2.1 Riqualficazione della zona circostante del distributore di benzina, nella parte ovest del quartiere, per l'inserimento di un centro polifunzionale per la valorizzazione del quartiere
 - 2.2.2 Riqualficazione del perco urbano, situato nella zona sud-ovest del quartiere, di fronte all'edificio a torre, per l'inserimento di una struttura scolastica
 - 2.2.3 Riqualficazione dell'area dismessa, situata di fronte alla zona del gruppo Gabrielli, per l'inserimento di un'area verde attrezzata
 - 2.2.4 Riqualficazione dell'edificio dismesso, situato accanto alla zona del gruppo Gabrielli, per l'inserimento di un centro giovanile

OBIETTIVO 3: FAVORIRE LE CONNESSIONI INFRASTRUTTURALI

- 3.1 Formazione di un nuovo collegamento con l'area industriale**
 - 3.1.1 Realizzazione di un ponte carrabile che collega la via Salaria con l'area industriale, con a conclusione una rotonda per l'inversione di marcia
- 3.2 Formazione di nuovi collegamenti carrabili nel quartiere**
 - 3.2.1 Realizzazione di un collegamento carrabile tra la via delle Begonie e la via delle Genziane, collegando anche la nuova area servizi
 - 3.2.2 Realizzazione di un nuovo collegamento carrabile nella zona a sud-ovest, di fronte all'edificio a torre, collegando i due larghi esistenti
- 3.3 Completamento del percorso ciclopedonale**
 - 3.3.1 Continuazione del percorso ciclopedonale esistente
- 3.4 Formazione di un percorso verde**
 - 3.4.1 Realizzazione di un percorso verde che colleghi le aree verdi riqualficate e le nuove aree verdi, congiungendosi con il nuovo percorso ciclopedonale
- 3.5 Formazione di nuovi collegamenti pedonali**
 - 3.5.1 Realizzazione di un nuovo percorso pedonale, di fronte la zona del gruppo Gabrielli, in continuità con il sistema infrastrutturale pedonale
 - 3.5.2 Creazione di un sistema pedonale nella zona a sud-ovest del quartiere, che va a collegarsi con il nuovo percorso ciclopedonale
- 3.6 Valorizzazione dei larghi presenti**
 - 3.6.1 Riqualficazione dei larghi attraverso il miglioramento del verde di arredo esistente, aggiunta di alberature e aiule e la parziale permeabilizzazione della pavimentazione
- 3.7 Valorizzazione dell'illuminazione lungo i percorsi pedonali**
 - 3.7.1 Realizzazione di una nuova illuminazione lungo i percorsi pedonali esistenti
- 3.8 Formazione di nuovi parcheggi**
 - 3.8.1 Realizzazione di nuove aree parcheggio antistante alla nuova casa di cura e alla struttura polifunzionale, circostante alla zona del gruppo Gabrielli e nella nuova area servizi a nord tra la via delle Begonie e la via delle Genziane

In questo progetto di pianificazione e di progettazione del paesaggio ci si concentra nella città portuale di Senigallia, in provincia di Ancona, Marche. Il progetto è suddiviso in tre tavole, ognuna con un preciso scopo:

- TAVOLA 1: analisi del territorio preso in esame;
- TAVOLA 2: analisi valutativa delle criticità e delle risorse presenti;
- TAVOLA 3: progettazione di un concept e di un masterplan.

Tavola 1 – ANALISI DEL TERRITORIO

Questa tavola è stata suddivisa in due parti:

- la prima per effettuare un'analisi territoriale della città più generale, studiando il sistema naturale, il sistema antropico e con l'aggiunta dell'analisi del tessuto di cui è composta;
- la seconda parte, invece, le analisi territoriali si concentrano nell'area di progetto preso in esame, studiando più nel dettaglio le tipologie degli edifici, delle infrastrutture e del terreno presenti.

Già dalla prima tavola si può notare una divisione netta tra il centro città e l'area portuale, dovuta al passaggio della ferrovia e della strada Statale Adriatica (SS16), inoltre vi è una suddivisione tra il litorale nord e il litorale sud, dovuta alla presenza del fiume Misa. Poi si aggiunge la presenza di due aree dismesse: la prima all'interno dell'area portuale, più precisamente nell'avamposto; la seconda di fronte il porto, in cui vi era situata l'azienda Sacelit-Italcementi.

TAVOLA 2 – ANALISI VALUTATIVA

Anche qui la tavola è stata suddivisa in più parti, costituite da:

- una mappa, concettuale, principale;
- delle fotografie;
- il sistema S.W.O.T.;
- gli obiettivi del progetto;
- le previsioni del P.R.P. dell'area portuale;
- dei dati sul turismo e sugli esercizi ricettivi della città.

Nella mappa principale si possono notare le criticità e le risorse presenti nei vari sistemi che compongono la città, estrapolate dopo un'attenta valutazione avvenuta nella prima tavola. Le prime ad esempio sono: le aree dismesse all'interno e all'esterno del porto, oppure la presenza di edifici abbandonati, o ancora la divisione presente tra il centro, l'area portuale e i due litorali. Le seconde, invece, possono essere: le piste ciclabili che collegano il centro con il porto o che si estende lungo tutto il litorale sud, oppure ancora il porto stesso, fonte di commercio e turismo. Alcune di esse sono mostrate nelle fotografie in basso a sinistra della tavola. Poi passiamo al sistema S.W.O.T, in cui vengono elencate nello specifico le valutazioni effettuate nell'area di progetto presa in esame. Grazie a quest'ultimo vengono generati gli obiettivi principali progettuali, tenendo conto di tutte le valutazioni fatte in precedenza:

- rigenerazione dell'area dell'avamposto con destinazione commerciale;
- rigenerazione dell'area dismessa dell'ex Sacelit-Italcementi;
- valorizzazione della viabilità pedonale, ciclabile e carrabile.

Infine gli studi effettuati attraverso le previsioni del P.R.P. dell'area portuale e i dati del turismo presente nella città, costituiscono punti fondamentali del progetto, spiegato più chiaramente nella terza tavola, per quanto riguarda la viabilità e le tipologie di edifici che si intende inserire nell'area progettuale.

TAVOLA 3 – CONCEPT E MASTERPLAN

Anche questa tavola è stata divisa in due parti, ben distinte:

- la prima parte, situata nella parte alta, sono presenti il concept plan, la tipologia del progetto e le nuove funzionalità delle aree progettuali prese in esame;
- la seconda parte, presente al centro, il masterplan con gli interventi che si andranno ad eseguire, basandosi sugli obiettivi decisi nella precedente tavola.

Il progetto si basa sul turismo, incentrato a valorizzare le aree dismesse, con strutture ricettive e commerciali, e migliorare la viabilità presente, sia tra il centro e il porto e sia tra i due litorali. Infatti dal masterplan si possono notare interventi di riqualificazione di quelle aree dismesse nell'avamposto, attraverso l'inserimento di una nuova area cantieristica polifunzionale e di un camminamento sopraelevato lungo la banchina sorretto da strutture commerciali, e all'esterno del porto, con la formazione di una nuova zona turistica inserendo esercizi ricettivi, attività commerciali e al dettaglio, aree verdi e aree sportive. Per quanto riguarda la viabilità, ci sono delle modifiche sostanziali, prese in considerazione dalle previsioni del P.R.P. dell'area portuale, come ad esempio l'inserimento di aree parcheggio pubbliche, usufruibili sia dall'area portuale e sia dalla nuova zona turistica, oppure la formazione di due nuovi sottopassi a senso unico, che attraversano la ferrovia, collegando la strada Statale Adriatica (SS16) con il porto, o ancora realizzazione di un ponte ciclo-pedonale fisso e di uno mobile, tra il litorale nord e sud, permettendo il collegamento tra le piste ciclabili presenti. Questi sono alcuni degli interventi previsti da questo progetto di pianificazione e progettazione del paesaggio, che, compresi anche tutte le altre azioni, portano ad una rigenerazione urbana per lo sviluppo sostenibile dei piccoli porti.