

# Concorso di idee

**"Riqualificazione urbana del tratto finale del torrente Albula e delle aree limitrofe al Viale B. Buozzi per una connessione delle stesse sia in termini ambientali e paesaggistici che per una migliore fruibilità ciclopedonale."**

## DIP - DOCUMENTO DI INDIRIZZI ALLA PROGETTAZIONE

Giugno 2023

### Indice generale

SITUAZIONE ATTUALE.....	2
1.1 L'ambito di concorso.....	2
1.2 Brevi cenni sui luoghi interessati.....	2
1.3 Inquadramento urbanistico e sistema dei vincoli.....	3
1.4 Indicazioni sullo stato dei luoghi.....	4
1.5 Rappresentazione fotografica dello stato dei luoghi.....	9
OBIETTIVI GENERALI E INDICAZIONI PROGETTUALI.....	11
2.1 Obiettivi generali.....	11
2.2 Pianificazione urbana e sostenibilità della proposta.....	11
2.3 Indicazioni progettuali.....	12
3.0 Gli elaborati da presentare.....	12
4.0 Gli elementi costituenti lo scenario alla proposta.....	13
ALLEGATI.....	13

## **SITUAZIONE ATTUALE**

### **1.1 L'ambito di concorso**

Obiettivo dell'Amministrazione, come riportato nel programma di mandato, è la riqualificazione e la rigenerazione urbana.

L'azione rigenerativa viene attivata integrando la trasformazione fisica del territorio con gli aspetti ambientali, economici e socio-culturali, determinando una migliore qualità della vita, nel rispetto dei principi di sostenibilità, inclusione e partecipazione.

L'Amministrazione Comunale ha individuato nel tratto finale del torrente Albula e delle aree limitrofe al Viale B. Buozzi la porzione di città su cui porre in essere iniziative volte alla riqualificazione e rigenerazione urbana per una connessione del sistema ambientale e paesaggistico e una migliore fruibilità ciclopedonale.

Il concorso di idee viene ritenuto uno strumento efficace per sensibilizzare la città attraverso un flusso di nuove ed eterogenee progettualità qualificate.

Le proposte del Progetto Urbano dovranno essere conformi al PRG e alle normative vincolistiche ricadenti sull'area, con lo scopo di valorizzare lo spazio oggetto di intervento dal punto di vista estetico e funzionale, tenendo conto del tessuto urbano esistente, dei manufatti presenti, delle destinazioni d'uso attuali, nonché del sistema viario e degli interventi in fase di realizzazione nelle aree circostanti.

Le soluzioni progettuali a livello urbano che verranno proposte dai partecipanti potranno essere prese come riferimento, in parte o completamente, dall'Amministrazione Comunale che indice il bando per sviluppare futuri progetti alla scala architettonica da affidare con specifici incarichi di progettazione.

### **1.2 Brevi cenni sui luoghi interessati**

San Benedetto del Tronto è il comune litoraneo più meridionale delle Marche. I confini naturali a sud (fiume Tronto) e a est (mare Adriatico) sono ben definiti mentre a nord e a ovest non sono altrettanto identificabili. L'elevata espansione urbana nel territorio stretto tra mare e collina non permette una lettura facile dei limiti dell'abitato. Il territorio comunale si sviluppa per 25,31 km<sup>2</sup> e ha conformazione di collina litoranea, con un livello di altitudine compreso fra 0 e 283 m s.l.m. Si estende per 9,3 km lungo la costa del Medio Adriatico, di cui 1,7 km nell'area naturale protetta della Sentina. È il comune più popoloso della Provincia di Ascoli Piceno circa 47.000 abitanti e con maggiore densità di popolazione della regione Marche pari a circa 1 855,5 abitanti per km<sup>2</sup>.

La città è punto di incrocio di due sistemi territoriali rilevanti: il primo costituito dal sistema storico attestato lungo la strada consolare Salaria (SS4) e il secondo che si identifica con quello "costiero", struttura urbana quasi continua lungo la costa adriatica: a tutti gli effetti è un'area quasi metropolitana delineata dalla presenza ottocentesca della Ferrovia e della SS16, dell'Autostrada A14 che attraversano il territorio da nord a sud. Il sistema insediativo appare fortemente strutturato secondo sequenze poste parallelamente alla costa. Questa condizione è parzialmente bilanciata dalla presenza di una più debole sequenza di elementi di connessione trasversale "costa-collina" che riesce a oltrepassare i confini costituiti dalle infrastrutture per la mobilità. Si tratta dei percorsi storici che collegano il paese alto al mare e dei percorsi naturali riconducibili al sistema dei torrenti paralleli all'Albula.

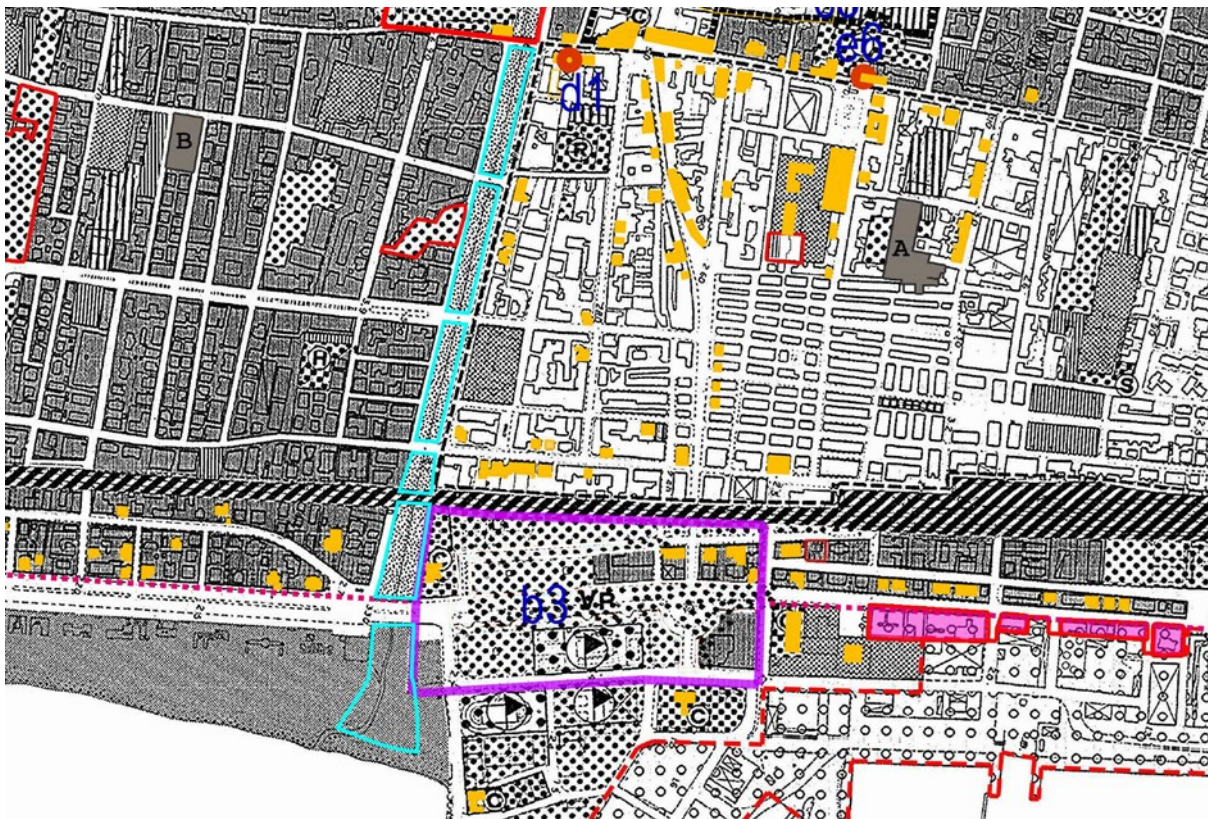
La presenza del consistente fascio infrastrutturale ha favorito nel tempo l'insediamento delle attività industriali e il depauperamento del territorio rurale e naturale, tuttavia continuano ad essere presenti ambiti di elevato interesse

storico ed ambientale che convivono con spazi a forte vocazione turistica, culturale e commerciale.

Ad oggi il turismo risulta essere fra le fonti economiche principali per il Comune di San Benedetto del Tronto, ricco di tante attività ricettive presenti all'interno della città. Nel territorio comunale sono presenti scuole di ogni ordine e grado e sedi universitarie, il teatro comunale, molteplici musei, la stazione ferroviaria e l'ospedale civile.

La zona interessata dal concorso di idee è situata in prossimità del centro cittadino e a ridosso del porto. Essa sorge vicino al Lungomare ed è situata nei pressi della foce del torrente Albula, fiancheggiata da zone residenziali e servizi fino all'intersezione con la Strada Statale in prossimità dell'Ospedale. Comprende ampi spazi a verde urbano con folte pinete e impianti sportivi.

### 1.3 Inquadramento urbanistico e sistema dei vincoli



Il Piano Regolatore Generale vigente individua, per le aree interessate dal concorso, particolari vincoli urbanistici, le cui specifiche norme di riferimento sono allegate al presente documento.

Occorre tener presente che le aree del concorso ricadono in parte in zona demaniale marittima, in parte nel patrimonio comunale, così come meglio rappresentato nell'elaborato allegato Tav. 03.

Inoltre dette aree ricadono nelle zone di rispetto del PAI (Piano Assetto Idrogeologico) e del GIZC (Gestione Integrata delle Zone Costiere), oltre che nel PRS (Piano Regolatore di Spiaggia) comunale, come meglio rappresentato nell'elaborato allegato Tav. 02.

Dovranno essere presi in considerazione tutti i vincoli, compresi quelli di natura idrogeologica presenti su alcuni



tratti del perimetro individuato (Torrente Albula) e quelli paesaggistici – storici e archeologici (Viale Buozi-Rotonda/Lungomare). Tutte le proposte, anche innovative, dovranno essere pienamente conformi con tutte le normative vigenti.

Possono essere valutate e proposte eventuali varianti non sostanziali, per le aree con destinazione a “Zone per attrezzature pubbliche di quartiere”, all’interno delle sole opzioni di destinazione contemplate nell’articolo 48 delle NTA del PRG.

#### **1.4 Indicazioni sullo stato dei luoghi**



Le aree interessate dal concorso sono: tratto finale del Torrente Albula dalla SS. 16 al mare, Viale B. Buozi e aree circostanti quali giardini e pinete, aree sportive ed aree attrezzate nel verde pubblico, casa del giardiniere e edificio bagni pubblici, area ex galoppatoio, area Nuttate de Luna, Viale Marinai di Italia (corso dei mercatini) - Viabilità e aree di sosta.



## I luoghi del Progetto Urbano



### **Torrente Albula**

Il Torrente Albula taglia con un segno netto, da Ovest ad Est, il centro urbano di San Benedetto del Tronto. Il suo tracciato naturale a monte, ha origine nella fascia collinare retrostante. Nell'ultimo tratto verso la costa, nelle zone più antropizzate, termina con una sezione cementata e presenta una immagine di degrado urbano.

In particolare il degrado si manifesta all'incrocio tra la foce e l'arenile. In prossimità della foce, il sistema infrastrutturale presenta un nodo non risolto in cui si sovrappongono i tre livelli di viabilità: carrabile, ciclabile e pedonale.

Oltre alla foce, di particolare interesse è il segmento prettamente urbano che arriva fino all'incrocio con la S.S.16 e in prossimità del parcheggio dell'Ospedale Madonna del Soccorso, che è caratterizzato da un alveo incassato rispetto al piano stradale, ed è posto in un letto artificiale in cemento tanto da apparire come uno spazio residuale inutilizzato e degradato.

In passato si è cercato di migliorare la qualità degli spazi circostanti l'alveo del torrente Albula, attraverso la realizzazione di una pista ciclopedonale, la sistemazione delle alberature e l'inserimento dell'arredo urbano.

Oggi il tracciato del torrente determina un evidente separazione delle due porzioni di città adiacenti, ma con potenzialità di ricucitura inesprese. Gli unici punti di connessione riguardano i tre ponti esclusivamente carrabili e pedonali.

### **Viale B. Buozzi e Pinete**

Il viale risale agli anni venti quando l'amministrazione comunale di San Benedetto del Tronto, diede l'incarico dall'ingegner Luigi Onorati, nell'ambito del progetto che portò alla realizzazione dell'attuale Lungomare.

Il comparto è vincolato dalla Sovraintendenza ai sensi del D.L. n°42/2004 (D.M. 20/12/1963 "*Dichiarazione di notevole interesse pubblico*" della zona dei viali lungomare e piazzale della Fontana di San Benedetto del Tronto)

Viale B. Buozzi e le aree verdi che lo circondano presentano elementi architettonici caratteristici, ad esempio le balaustrate (risalenti al progetto originario) ed il verde di tipo areale con una consistenza rilevante rispetto al tessuto limitrofo.

### **Aree sportive ed aree attrezzate nel verde**

Immerso nel verde delle pinete limitrofe a Viale B. Buozzi è ubicato il Complesso tennistico "C. Maggioni" la cui proprietà è interamente comunale.

Si tratta di un complesso sportivo storico inaugurato nel 1933 e collocato al lato est del viale. Esso è caratterizzato da una decina di campi da tennis, alcuni in terra rossa e altri in erba sintetica, (in parte coperti e in parte scoperti); una club house, una palestra con attrezzi e un'area giochi per ragazzi. Nella struttura si possono disputare diverse discipline fra cui tennis, padel e calcio a 5. Il complesso dispone di tribune per una capienza di circa 800 posti a sedere.

Sempre di proprietà comunale, all'interno della pineta è ubicata una pista di pattinaggio ed alcuni manufatti che in precedenza sono stati adibiti a attività ricreative o con finalità di promozione turistica, attualmente sottoutilizzate.

Altre aree, di proprietà demaniale marittimo attualmente in concessione a privati sono destinate a attività di ristorazione e intrattenimento e non sono oggetto del concorso.

### **Casa del Giardiniere e Edificio adibito a bagni pubblici**

Nella parte compresa tra via Olindo Pasqualetti e l'asse ferroviario sono presenti dei manufatti attualmente in condizioni di manutenzione scadenti. Mentre il più piccolo, a nord, ha destinazione a bagno pubblico, l'edificio a sud, denominato casa del giardiniere è destinato a rimessa attrezzi.

### **Area Ex galoppatoio**

E' un'area storicamente dedicata ad attività sportive e di svago. Attualmente è uno spazio aperto con un prato circondato da alberi ed arbusti che trova al suo interno la sede del *Circolo Mare Bunazz*: associazione che promuove attività culturali per pensionati, marinai e funai-canapini. L'area, pressochè di forma triangolare, è a ridosso del lungomare, sul viale delle Tamerici e rappresenta uno degli spazi più caratteristici da valorizzare nella proposta progettuale. L'ex Galoppatoio è attualmente area demaniale marittima in concessione al comune, destinata a manifestazioni turistico-ricreative.

### **Foce Albula – Area Nottate de Luna**

La foce del Torrente Albula è un'area con delle peculiarità ambientali e forti potenzialità in parte inesprese e da valorizzare.

A sud della foce del torrente inizia la spiaggia di San Benedetto del Tronto, con una porzione di arenile destinata parzialmente ad area ricreativa sportiva e ad area di stazionamento natanti da diporto, come previsto dal Piano Regolatore di Spiaggia.

A nord dello stesso torrente è ubicata un'area attrezzata di recente sistemazione denominata Nottate de Luna con un ampio prato verde attrezzato a servizio della cittadinanza e dei turisti. Il grande prato è delimitato verso mare da una scogliera che lascia spazio a una magnifica vista sull'Adriatico e accoglie al suo interno 3 monumenti: quello più recente dedicato alla Genevieve e due fra i più famosi simboli di San Benedetto del Tronto: il "*Monumento al pescatore*" e "*Lavorare, lavorare, lavorare, preferisco il rumore del mare*".

### **Viale Marinai d'Italia (corso dei Mercatini) - Viabilità e aree di sosta**

Oltre alle aree descritte, che hanno ciascuna una propria identità, il restante territorio individuato nella perimetrazione è riconducibile a spazi attualmente dedicati alla viabilità. Di particolare interesse è il tratto stradale denominato "Viale dei Marinai di Italia", area pedonale su cui sono presenti una lunga serie di box adibiti a mercatino permanente.

Per una migliore chiarezza, nella planimetria che segue sono rappresentati i percorsi pedonali e carrabili.



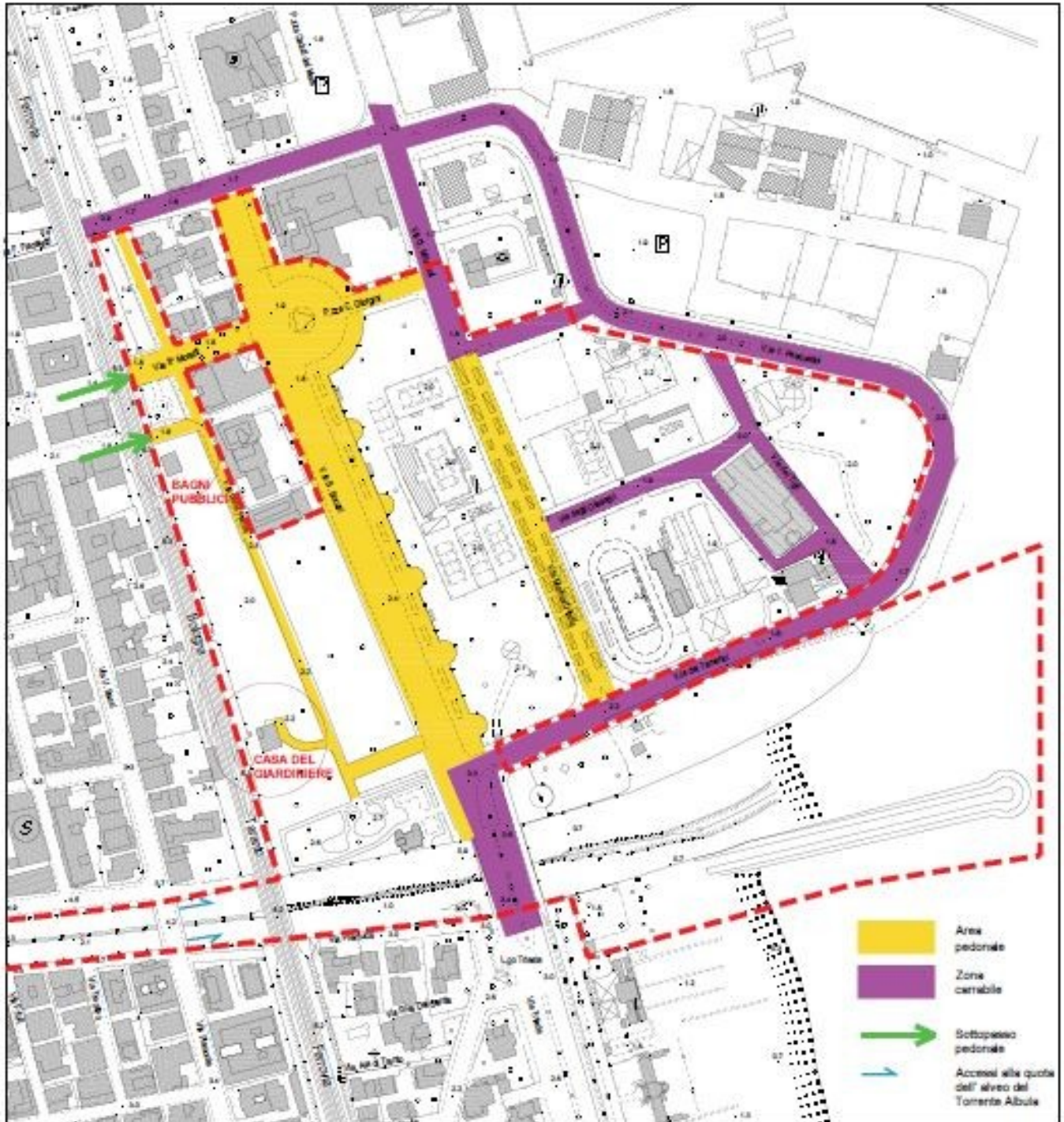


# CITTA' DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica





## 1.5 Documentazione fotografica dei luoghi

### Torrente Albula



### Viale B. Buozzi



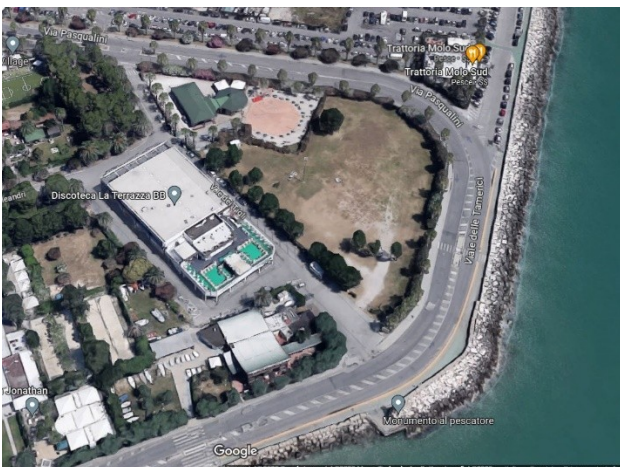




**Casa del Giardiniere e Edificio adibito a bagni pubblici**



**Area Ex galoppatoio**





## **OBIETTIVI GENERALI E INDICAZIONI PROGETTUALI**

### **2.1 Obiettivi generali**

L'Amministrazione comunale della Città di San Benedetto del Tronto, a seguito degli accordi intercorsi e formalizzati con DECRETO DEL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE Regione Marche, n. 22 del 20 dicembre 2022, e secondo quanto stabilito dalla Giunta comunale con deliberazione n. 250 del 30.11.2022, ha stabilito di riqualificare e rigenerare una zona centrale e strategica della città al fine di valorizzare e rinaturalizzare il tratto finale del torrente Albula e delle aree limitrofe al viale B. Buozi per una connessione del sistema ambientale e paesaggistico e una migliore fruibilità ciclopedonale.

La definizione di una rigenerazione urbana, la messa in rete fisica e funzionale del territorio e dei suoi luoghi nonché la creazione di un'immagine o brand per gli spazi urbani sono gli oggetti di questo Concorso, oltre alle reciproche relazioni fra questi ed il territorio circostante.

Questi temi sono molto rilevanti per le molteplici ragioni di carattere ambientale, sociale, d'uso e di prospettiva futura; ragioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale a sollecitare il meglio delle capacità progettuali disponibili, conferendo alle stesse massima libertà con un solo limite: il Concorso chiede una risposta tecnicamente matura, realistica, attenta alle cose, alle dinamiche socio-economiche e culturali e allo spirito della città, in grado di produrre effetti concreti di rigenerazione urbana e ambientale, esteticamente qualificata.

Si definiscono i seguenti riferimenti di carattere generale che costituiscono gli assi del concorso di idee:

- a. Attrattività della città;
- b. Benessere e qualità del vivere;
- c. Tutela, valorizzazione e uso sostenibile del patrimonio.

Il Progetto Urbano, dovrà perseguire i seguenti obiettivi generali:

- Conservare e valorizzare le risorse naturali e potenziare i servizi ecosistemici alla scala urbana e territoriale mediante il contrasto al consumo di suolo, l'infrastrutturazione verde dell'ambiente costruito e il rafforzamento della rete ecologica, promuovendo la rinaturalizzazione secondo un principio di bilanciamento;
- migliorare la salubrità dell'ambiente urbano e contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici;
- tutelare e valorizzare il paesaggio e il patrimonio identitario;
- promuovere l'attrattività della città mediante la valorizzazione attiva del patrimonio storico urbano, del rapporto con il mare e la creazione di nuovi spazi di qualità, contribuendo a rafforzare il rapporto di continuità tra la città ed il mare;
- collegamento con il centro storico in funzione della fruibilità del patrimonio storico culturale ed ambientale;
- completa eliminazione delle barriere architettoniche attraverso soluzioni che garantiscano l'accessibilità di tutti gli spazi pubblici.
- sistemi di mobilità dolce che rendano fruibili, accessibili e collegati i luoghi urbani che saranno proposti.

### **2.2 Pianificazione urbana e sostenibilità della proposta**

La proposta ideativa dovrà essere finalizzata ad integrare le funzioni degli spazi urbani con le infrastrutture viarie e ciclopedonali esistenti, nel rispetto del tessuto urbano, delle valenze paesaggistiche intrinseche, delle previsioni

urbanistiche e della valorizzazione dell'ambito sociale con l'ambiente circostante, ricercando nuove sinergie positive.

L'idea dovrà garantire ai cittadini di usufruire di nuovi luoghi, fino ad oggi poco utilizzati, in modo da poter programmare un nuovo tipo di turismo, in aggiunta a manifestazioni pubbliche\private o di intrattenimento di vario tipo nel contesto di un nuovo polo attrattivo.

### **2.3 Indicazioni progettuali**

Le azioni cardine che possano favorire la rigenerazione di questo importante luogo urbano sono le seguenti:

- a) Rinaturalizzazione e riqualificazione ambientale del torrente Albula, nel tratto a partire dalla zona compresa tra la SS16 Adriatica ed il mare, con la previsione di un parco fluviale accessibile, attrattivo e sicuro;
- b) Progettazione del "nodo" viario tra il ponte sul torrente Albula e Viale Trieste attraverso un sistema che garantisca la continuità ciclopedonale tra il torrente Albula-Viale Trieste-pista ciclabile del lungomare-Viale B. Buozzi-Area Nottate De Luna, compatibilmente con la viabilità carrabile e con la necessità di prevedere spazi per parcheggi pubblici;
- c) Caratterizzazione della mobilità dolce: pedonale e ciclabile nell'ambito di Viale B. Buozzi-Viale Marinai d'Italia-Via degli Oleandri-Viale dei Tigli-Piazza Giorgini con soluzioni che restituiscano luoghi caratteristici e identitari;
- d) Ricollocazione del mercato permanente di Viale Dei Marinai d'Italia;
- e) Riutilizzo degli immobili di proprietà comunale: Mare Bunazze, casa del giardiniere, bagni pubblici, per una loro integrazione funzionale con il tessuto urbano circostante;
- f) Valorizzazione dell'area ex galoppatoio per una implementazione della qualità urbana, ecologica, ambientale, che tenga in considerazione il prospiciente paesaggio marino e portuale;
- g) Studi e proposte per le aree verdi pubbliche, giardini, pinete, al fine di realizzare reti ecologiche urbane che salvaguardino la salubrità, l'ambiente e il paesaggio;
- h) Individuazione di sistemi per il parcheggio dei veicoli e dei mezzi per la mobilità sostenibile.

### **3.0 Gli elaborati da presentare**

- n.1 Tavola grafica formato A0, orientamento libero e stampa su una facciata contenente il Progetto Urbano;
- n.1 Tavola grafica formato A0, orientamento libero e stampa su una facciata contenente i focus del Progetto Urbano con rappresentazioni tridimensionali e render;
- n. 1 book scritto-grafico di massimo 15 pagine formato A3, contenente una relazione illustrativa della proposta.

### **4.0 Gli elementi costituenti lo scenario alla proposta**

Le idee proposte nel Concorso dovranno tenere conto dei vigenti strumenti di pianificazione comunale: PRG, PRS (Piano Regolatore di Spiaggia) e sovraordinata : Piano di Gestione Integrata delle Zone Costiere (GIZC) ed il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dei bacini di rilievo regionale.



## **ALLEGATI**

Di seguito si riporta l'elenco degli allegati al presente documento:

- A. Elab. 01 Planimetria aree oggetto di intervento
- B. Elab. 02 PRG e vincoli
- C. Elab. 03 Tavola grafica con regime delle proprietà edifici/aree
- D. Normative di settore: elaborati con relative NTA (stralci)
  - PRS (Piano Regolatore di Spiaggia),
  - PAI (Piano Assetto Idrogeologico),
  - GIZC (Piano Gestione Integrata delle Zone Costiere)

Il dirigente dell'Area Gestione del Territorio  
**f.to arch. Giorgio Giantomassi**