



OSTRA 2015

PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA DEL CENTRO STORICO



COMUNE DI OSTRA

Sindaco:

Andrea Storoni

Resp. del Procedimento:

Moris Mansanta

Ass.re Turismo Agricoltura, LL.PP., Urbanistica



UNIVERSITA' POLITECNICA DELLE MARCHE

Responsabile del progetto di ricerca:

Prof. Gianluigi Mondaini

Dottorandi:

Ing. Fabrizio Belluzzi

Ing. Francesco Sforza

Ing. Claudio Tombolini

Gruppo di Ricerca:

Martina Bartolucci

Stefania Maurizi

Monica Morchio



- **Riflessioni introduttive:** Città e memoria. Centro storico e contemporaneità

1- STATO DI FATTO ED ANALISI STORICA:

- 1.1 , 1.2 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CENNI STORICI
- 1.3 - MAPPA DELLE SPECIFICITÀ TERRITORIALI
- 1.4 - IL TESSUTO URBANO DEL NUCLEO STORICO
- 1.5 - CARTOGRAFIA STORICA
- 1.6 - PIANIFICAZIONE URBANISTICA

2- TAVOLE ANALITICHE:

- 2.0 - ANALISI DELLO STATO ATTUALE
- 2.1.1- RILIEVO FOTOGRAFICO - punti di presa
- 2.1.2- RILIEVO FOTOGRAFICO - foto
- 2.2 - TIPOLOGIE EDILIZIE
- 2.3 - TECNOLOGIE COSTRUTTIVE
- 2.4 - STATO DI CONSERVAZIONE
- 2.5 - COMPATIBILITÀ CON IL CONTESTO STORICO
- 2.6 - VARIAZIONI DEL TESSUTO URBANO
- 2.7 - FUNZIONI PIANI TERRA
- 2.8 - VUOTI URBANI
- 2.9 - PAVIMENTAZIONI
- 2.10 - SISTEMI PEDONALI E CARRABILI
- 2.11 - STUDIO DEI CRONO-PERCORSI
- 2.12 - INTENSITÀ DELLA FRUIZIONE DEGLI SPAZI
- 2.13 - CARTA DELLE POTENZIALITÀ

3- TAVOLE DI PROGETTO:

- 3.0- AMBITI DI INTERVENTO
- 3.1- CONCEPT- AMBITI DI INTERVENTO
- 3.2- STRATEGIE DI INTERVENTO
- 3.3- PLANIVOLUMETRICO
- 3.4- MONASTERO DEL BUON GESU'
 - 3.4.1 individuazione area e descrizione
 - 3.4.2 analisi e ipotesi funzionali
- 3.5- COMPLESSO CENSI BUFFARINI
 - 3.5.1 Individuazione area e descrizione
 - 3.5.2 analisi e ipotesi funzionali
- 3.6- FASCIA URBANA FRA LARGO MERCATALE E LARGO MARINA
 - 3.6.1 Individuazione area e descrizione
 - 3.6.2 rilievo fotografico
- 3.7- LARGO MARINA -Individuazione area e descrizione
- 3.8- LARGO MERCATALE -Individuazione area e descrizione
- 3.9- PIAZZA ROSSELLI -Individuazione area e descrizione
- 3.10- IPOTESI DI INTERVENTO PROGETTUALE
- 3.11- PIAZZA DEI MARTIRI
 - 3.11.1 Individuazione area e descrizione
 - 3.11.2 elementi di progetto

4- BEST PRACTICES:

- 4.1 - Agrigento - Borgo di Favara
- 4.2 - Bologna - "Casa fuori casa"
- 4.3 - Milano - "zumbini 6"
- 4.4 - Barcellona - "Piazza dela Mercè" - " Piazza Trilla"
- 4.5 - Campobaso - Riccia
- 4.6 - Udine - Aquileia
- 4.7 - L'Aquila - Sulmona
- 4.8 - Cosenza - San Basile
- 4.9 - Napoli - Real Albergo dei Poveri
- 4.10 - Siracusa - Ricucitura urbana
- 4.11 - Siracusa - Corte ai Bottari
- 4.12 - Seregno - Ripristino di un'abitazione
- 4.13 - Catania, San Cristoforo - Centro di quartiere
- 4.14 - Ragusa - Casa DCS
- 4.15 - Jafre - Casa Ferreries 16
- 4.16 - Stralsund - Architettura sostenibile
- 4.17 - Torino - Palazzo Valperga Galleani



Riflessioni introduttive: Città e Memoria. Centro storico e contemporaneità

Il termine "rigenerare" deriva dal latino "rigènero" e significa "formare nuovamente". In architettura ciò solitamente implica un processo che mira al recupero di un prodotto attraverso specifiche strategie d'intervento, allo scopo di valorizzare le sue qualità architettoniche e spaziali originarie e soprattutto di conferirgliene di nuove, ipotizzando una sua ri-funzionalizzazione e di conseguenza una nuova identità.

Il progetto di valorizzazione architettonica che proponiamo, elaborato dal nostro gruppo di ricerca nelle discipline della composizione architettonica ed urbana che ha guidato un gruppo di laureandi che qui ringraziamo per la loro dedizione e qualità del fattivo contributo, ha individuato come suo principale obiettivo proprio questa volontà di attribuzione di nuova identità. Un percorso di rigenerazione per un luogo da considerare non come una materia finita e immobile ma come un luogo in movimento con dinamicità da interpretare e riscoprire e che ha straordinarie potenzialità, di qualità e bellezza, da ricondividere con gli utenti della città e che un processo di lento abbandono delle sue funzioni vitali, in favore di nuove aree spesso prive di emozione, ne ha allontanato, nel recente passato, il cuore storico e fisico da una dimensione attiva che ha sempre caratterizzato la sua stessa essenza.

La città da sempre ha costruito su se stessa, da sempre ha saputo riciclare i suoi spazi e i suoi oggetti più belli fino a pochi anni or sono, quando la città storica è divenuta intoccabile e simulacro di se stessa, fino a trasformarsi in una sorta di fenomeno da baraccone, un'inamidata meraviglia da mostrare, come un soprammobile nel salotto buono. Alcune incredibili architetture del passato sono arrivate sino a noi solo grazie a sapienti operazioni di riciclaggio, si pensi al Teatro di Marcello in Roma e la sua trasformazione in Palazzo Orsini o più ampiamente il noto Palazzo di Diocleziano a Spalato divenuto vero e proprio pezzo di città, per citare solo alcuni casi davvero eccezionali. Solo quando la città ha smesso di riciclarsi e nel nome di un presunto e infinito futuro è esplosa nello spazio verso territori nuovi, a volte intriganti e sperimentali, più spesso preda delle più aride speculazioni, ha subito una traslazione della sua attrattività. La ricchezza della qualità dello spazio prodotta sovrapponendo, riadattando, in secoli di anche ardite manipolazioni, si è trasformata per lo più nella banalità della quantità e l'attrattività della città si è spostata maggiormente su altre questioni, leggibili più spesso attraverso discipline di carattere socio-economico e perdendo definitivamente quell'indispensabile identificazione tra spazio e utente. L'architettura può ridiventare come più volte è accaduto nel passato materia prima di se stessa, attivando azioni che veicolano nuovi "insiemi di idee, di valori, di strategie politiche e culturali molto spesso conflittuali. La sua presenza è importante: stabilisce nessi fra luoghi e tempi differenti, si fa parte attiva delle trasformazioni, misura una distanza critica, fuori da un approccio nostalgico, ma anche lontano da una visione che lo ripropone come precedente esclusivamente estetico. (C. Andriani)

Rigenerare il patrimonio esistente, tessuti urbani, levigati dal tempo e dalla mano spesso invasiva ma anche molto creativa e organismi edilizi, veri e propri condensatori di identità e qualità architettonica, diviene per gli amministratori del bene pubblico e gli attori dell'intero processo urbano, un obiettivo etico oggi irrinunciabile. L'architettura e il progetto sono disciplina e azione che seminano lo spazio affinché diventi il luogo per celebrare il rito della vita. Un rito, in questo caso, che rigeneri e ridoni la vita, riattivi un percorso di conoscenza e appartenenza dei cittadini, ad un luogo, a quel luogo o quell'organismo edilizio, per stimolare verso di esso quell'empatia, quella gioia intima che tocca l'anima e che è sintesi e prodotto di qualità e bellezza. Il progetto, attraverso le sue scelte, i suoi spazi e le sue figure, può senza dubbio, per la sua cultura specifica che certamente fonda le sue ragioni sulla città e sulla sua storia complessa e plurale, essere, l'unico interlocutore possibile per il processo rigenerativo di cui le nostre realtà fisiche hanno bisogno. Ed è proprio in questa necessità del progetto di essere sintesi di ciò che è stato precedentemente prodotto e rielaborazione e rinnovamento costante che possono svilupparsi modalità di intervento che sottraggono il lavoro del progettista e dell'architetto in particolare dal luogo comune del "gusto" e della estrema soggettività. "L'architettura vive oggi un momento difficile, stretta com'è tra una pratica corrente sempre più marginale e l'aureo isolamento delle sue manifestazioni più "elevate". Ricostruirne la necessità rispetto a quel paesaggio urbano che, oggi come ieri, costituisce il suo sfondo più importante è un obiettivo non secondario che potrebbe coincidere con la sopravvivenza stessa di un mestiere del quale c'è chi predice la fine. Significa proporre, per l'architettura, una nuova idea di qualità che sia condivisibile e verificabile nei suoi effetti, cioè nella capacità di migliorare i luoghi in cui viviamo." (Alberto Ferlenga, Città e memoria, Milano 2015)

Un nuovo progetto, responsabile e testimone virtuoso del proprio tempo, che senza timori accosti innovazione e tradizione, sperimenti i materiali dell'esistente e sia capace di attenzioni poetiche e di concretezza, che sia in grado di costruire sinergie positive fra gli operatori rifuggendo ormai impossibili ed esclusive ideologie singolari o collettive che siano. Il tema della pluralità, della contemporanea presenza di storia e presente nella diversità degli elementi componenti la città, analizzato da diversi punti di vista, sociale, funzionale, dimensionale, economico e naturalmente estetico è forse il più significativo ed è quello che più ci permette di capire la complessità dei sistemi urbani attuali. Tali sistemi con i loro veloci mutamenti inducono a credere che adattabilità, rapidità e rigenerazione siano paradigmi inevitabili per la l'attuale società e i suoi spazi rappresentativi. Percorso irrinunciabile per l'obiettivo della rigenerazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare è l'individuazione di una strategia certamente plurale, specie nei molti casi in cui la recente congettura ha reso tutto più labile, che finalizzi il processo verso invenzioni programmatiche che riattivino le forme dell'esistente, ne riscoprano le potenzialità spaziali ed espressive, mettendole a reazione con nuove forme e materiali del presente, in un nuovo e stimolante equilibrio tra storia e contemporaneità. Una nuova modalità di operare sulla città esistente di cui si elencano per sommi capi, le coordinate disciplinari che informano un progetto di questa natura. Il tema della rigenerazione può essere esteso a molti ambiti e soprattutto a diverse scale della progettazione. È possibile parlare di rigenerazione urbana, nel caso specifico trattando di centri storici minori o quando si opera su brani di città o su aree urbane magari dismesse, private nel tempo della funzione o colpiti da eventi naturali, artificiali ed economici che ne hanno alterato uso e organicità originaria, ed ora anonimi spesso divenuti agglomerati privi di interesse e disgiunti dai flussi attivi della città contemporanea. Si può parlare invece di rigenerazione architettonica quando la scala di indagine si riduce, facendo diventare oggetto di discussione un complesso edilizio, il singolo edificio o semplicemente una sua parte. In questo caso ci si ritrova di fronte ad un organismo che ha terminato la propria vita utile ed è stato così dismesso dalla sua funzione coinvolgendo spesso in questa fase di decomposizione anche il contesto con il quale in passato intesseva rapporti attivi in reciproca vitalità.

A fronte dello spregiudicato consumo di suolo degli ultimi decenni e della recente crisi economica di livello globale, è ormai idea condivisa che la rigenerazione del patrimonio esistente sia l'unica strada percorribile per un nuovo sviluppo sostenibile; le idee progettuali e le rispettive soluzioni realizzative che auspicabilmente si affermeranno nei prossimi anni, dovranno essere ispirate da principi che pongono al centro dell'ideazione la volontà di riciclare ciò che è stato già prodotto e di garantire qualità e sostenibilità energetica ed economica a lungo termine. Negli ultimi decenni si è registrato in tal senso un aumento considerevole di esperienze di ricerca, buone pratiche di progetto, atti legislativi, protocolli internazionali, che tentano di indagare, codificare e trasmettere quelli che sono gli elementi caratterizzanti l'approccio rigenerativo. Per citare solo alcune delle esperienze italiane più recenti, si può far riferimento all'iniziativa dell'architetto Renzo Piano, che attraverso le proprie risorse di senatore finanzia un gruppo di ricerca, il G124, formato da giovani architetti che opera attivamente alla riattivazione delle periferie italiane; o ancora al PRIN, Progetto di Ricerca di Interesse Nazionale "Recycle" del MIUR che ha prodotto direttamente e indirettamente numerose pubblicazioni e studi in materia di riuso, riciclo e riattivazione dell'esistente; e non ultima alla presenza di strumenti operativi e legislativi capaci di operare sul territorio, per la Regione Marche, il Piano Operativo di Riquilificazione Urbana, strumento creato al fine di facilitare la sinergia pubblico-privata orientata al recupero delle aree dismesse della città recente.

Stimolare operazioni di rigenerazione urbana e architettonica è funzionale a combattere due criticità di estrema attualità: da una parte fornire concrete prospettive operative per combattere questa prolungata situazione di emergenza economica che stiamo vivendo, una crisi particolarmente severa proprio con il settore delle costruzioni; dall'altra, alla motivazione prettamente economica, si affianca quella di matrice sociale, legata alla qualità dello spazio pubblico e più in generale a quello urbano della città contemporanea, il quale può sfruttare le operazioni di recupero per riattivarsi e ritrovare attraverso una possibile pluralità di anche piccole operazioni di recupero quel ruolo di epicentro dell'attività umana che negli ultimi anni si è andato perdendo. Il rilancio della città esistente mediante pratiche di rigenerazione, è un'occasione da non perdere, per poter stimolare un possibile "piano nazionale per il recupero" del patrimonio edilizio esistente, di cui il nostro paese è uno dei detentori più noti, con particolare attenzione sia alla grande quantità di contenitori storici sempre più vuoti e che funzioni originali potrebbero rivitalizzare, che la grande mole di edifici prodotti negli anni dal dopoguerra ad oggi, che pur nel rispetto



degli elementi di qualità, dove presenti, va efficientata sia sotto il punto di vista funzionale che energetico-strutturale. Per stimolare l'affermazione di questa nuova e necessaria visione, orientata al recupero edilizio e alla riattivazione delle spazialità dismesse, è assolutamente necessario un salto culturale da parte di tutti gli attori del progetto, a partire dai progettisti che dovranno modificare l'approccio tradizionale a volte conservativo e a volte eroico che troppo spesso li contraddistingue, dalle imprese che pur perseguendo il profitto economico devono con sensibilità garantire etica e qualità delle loro operazioni, alle amministrazioni che dovranno farsi carico rapidamente e in modo concreto della necessità di elaborare strumenti che favoriscano il naturale progetto evolutivo delle città, fino ai cittadini che devono superare pregiudizi derivanti da un'innata abitudine a considerare l'ambiente antropico come immutabile e non modificabile.

Considerando il ruolo centrale della storia, come realtà dinamica e plurale nella costruzione della città del presente, è necessario orientare la spinta rigenerativa verso il suo tessuto consolidato che ha oggi contenitori di grande pregio in dismissione e le potenzialità per suggerire nuovi usi e percorsi ed approcci da sperimentare con nuovi e stimolanti programmi in linea con le dinamiche della società contemporanea. In Italia più che altrove, è presente una forte sovrapposizione tra epoche differenti: troppo spesso il rapporto tra preesistenza e rinnovamento si è risolto a favore della prima, basti pensare alla museificazione che spesso subiscono i centri storici italiani, con scelte amministrative che hanno portato ad una sostanziale immobilità dell'esistente, negando quelli che dovrebbero essere i fenomeni di naturale evoluzione di un organismo complesso come è la città contemporanea. Fenomeni, certamente caratterizzati da una molteplicità di programmi, usi ed eventi, tra loro apparentemente contraddittori ma capaci, nella pluralità e nell'equidistanza tra storia e il suo studio aggiornato di rappresentare il dinamico presente. Una naturale evoluzione che fa del patrimonio un reale materiale da costruzione per nuove configurazioni possibili dove la creatività e la sostenibilità delle possibili azioni possono dialogare per contribuire alle necessarie trasformazioni della città consolidata. "... Bisogna ricordare che in un luogo denso di storia come l'Europa è quasi scontato affermare che il continuo riuso delle proprie parti in dismissione, che si tratti di edifici, di strutture difensive o di spazi aperti, sia stato l'aspetto più caratteristico della storia urbana, causa diretta di quella particolare complessità che ha reso le città europee diverse da quelle di ogni altra parte del mondo. ... E' a questo alternarsi di usi che si deve la sopravvivenza dei maggiori monumenti del passato, dai templi greci ai teatri romani, riciclati di continuo pur preservando il proprio ruolo di architetture importanti in città che cambiavano la propria struttura. Difficile, dunque, affermare che il riciclo sia questione solo di epoche contraddistinte dall'eccesso produttivo o dalla crisi e che compaia con il nostro tempo. Al contrario è facile dimostrare che per l'architettura e per le città, il processo non ha mai avuto sosta ...". (Alberto Ferlenga, Città e memoria, Milano 2015)

La necessità di un pensiero strategico che coniuga creatività e sostenibilità degli interventi sul patrimonio storico, fonda oggi la sua necessità sullo sfruttamento adeguato della sua bellezza dal punto di vista economico. Questa necessità è divenuta probabilmente oggi la chiave di un processo certamente plurale ma che vede appunto nel turismo lo strumento principe per ri-attribuire agli insediamenti caratterizzati dalla storia una nuova evidenza, con conseguente spazio di lavoro per le amministrazioni e gli operatori. Un pensiero progettuale non mimetico che sappia veicolare e reinterpretare la storia ma concordemente a nuovi paradigmi che evidenziano l'inadeguatezza delle culture tradizionali del restauro e del riuso davanti alla miriade di edifici che in alcuni casi non meriterebbero un approccio conservativo e che pure per sostenibilità di sistema non conviene demolire. Urge quindi una cultura del riciclo che recuperi quelle azioni audaci e creative, forse anche infedeli che hanno costruito l'emozione delle nostre realtà antiche e proponga programmi innovativi e coerenti per il loro "sfruttamento" ai fini turistici. In questi termini e soprattutto ai fini dell'individuazione di strategie efficaci di promozione del patrimonio, appare evidente la necessità di superare l'assenza strutturale di una cultura aggiornata che superi idee bloccate di salvaguardia e conservazione, architettonica, paesaggistica e archeologica. Ri-abitare il centro non può fare a meno di misurarsi con una progettualità che ponga in essere programmi in grado di aumentare sensibilmente la qualità dell'ospitalità, dell'abitare e della vita entro le mura. Programmi che dovranno certamente assicurare l'aumento della dotazione di servizi, di aree parcheggio di prossimità e come si è detto di verde e piacevoli spazialità pubbliche, anche sfruttando tutte quelle possibili (in alcuni casi auspicabili) demolizioni all'interno del tessuto storico. Con lo scopo di valorizzare una delle specificità del centro storico delle città italiane, così come nel nostro caso specifico evidente e con grandi potenzialità, l'"attrattività turistica", le nostre prime idee tracciano delle coordinate per mettere a punto strategie in grado di intercettare il più alto numero di profili utente. Il progetto di rigenerazione che si delinea esprime morfologie e programmi capaci di contenere la rappresentazione materiale e immateriale di Ostra, in tutti i suoi aspetti culturali, dalla storia alla gastronomia, dalla matericità dei suoi contenitori ai meravigliosi paesaggi: spazi e luoghi fisici, dove è possibile "assaggiare" Ostra, prima di scegliere con quale modalità, con quali

tempi, mezzi e traiettorie consumarla. Questa fusione, tra stati e discipline, tra scale e modalità operative che riusano e riattivano materiali e spazialità esistenti, può essere una delle modalità di costruzione della città e delle sue architetture. L'evento che sarà capace di raccontare e interpretare il filo conduttore di questa nuova tessitura ri-urbana sarà un nuovo disegno per lo spazio pubblico, all'interno del quale occorre sperimentare nuove possibilità di relazione sociale, oggi irrigidite da una dimensione individualistica d'uso dello spazio per lo più caratterizzata da spostamenti automobilistici che creano subalternità nella dislocazione delle architetture o delle funzioni pubbliche rispetto al disegno della città. Spazio pubblico anch'esso da recuperare e da interpretare come nuova esperienza soggettiva, almeno quanto la città e i suoi luoghi non siano una realtà oggettiva. Il dato, che caratterizza questa modalità di interpretazione dell'architettura è che il fine, coerentemente con l'idea attuale di dinamismo e fluidità, è la creazione di "spazi" anziché di "oggetti", una sorta di nuova identità porosa che mette in sinergia attività e possibilità per i materiali della città esistente. Spazialità aperte e multiple, connesse da sequenze stimolanti e non monotone, in grado di sviluppare libertà di movimento e vitalità. Una strategia che propone ri-composizioni architettoniche ed urbane meno altere e più processuali prodotte dall'inventivo riutilizzo del già noto, che tendano ad avvicinare maggiormente rispetto al passato, l'azione dell'utente all'organismo edilizio, contribuendo probabilmente a diminuire l'interesse per forme sempre più isolate e autoreferenziali che nulla hanno a che fare con la cultura urbana alla quale tutti noi partecipiamo.

"Riciclare città" è un processo molto delicato, non sempre a lieto fine, che non può essere né semplificato, né banalizzato: alcune microstorie possono descrivere l'aprirsi di nuove porosità nella città e raccontare dell'importanza di saper cogliere e supportare gli adattamenti ... seguendo le tracce di pionieri ... dello spazio che dall'interno lo ripensano, adattano e modificano. Accanto a questo movimento molecolare, fondamentale, ma spesso insufficiente ad attivare un nuovo ciclo di vita, si dispiegano risignificazioni "alla grana grossa", con l'inserimento di nuovi programmi funzionali, attrattivi e transcalari, di nuove economie." (P. Viganò)

C. Andriani (a cura di), Il patrimonio e l'abitare, Donzelli Editore, Roma 2010;

G. Mondaini, Microcities, Alinea Editrice, Firenze 2011;

P. Viganò, Riciclare città, In: P. Ciorra, S. Marini (a cura di), RE-CYCLE. Strategie per l'architettura, la città e il pianeta, MAXXI-Electa, Roma 2011;

A. Ferlenga, Città e memoria, Milano 2015.





1.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

All'interno della provincia di Ancona, tra la costa del Mar Adriatico e la catena dell'Appennino umbro-marchigiano, a 118 metri di altitudine, sorge Ostra: cittadina di antiche origini, ricca di testimonianze storiche e artistiche.

Adagiata su una delle colline del paesaggio marchigiano che sovrasta la valle del fiume Misa, Ostra si trova a 14 chilometri dall'autostrada A14 e occupa una posizione centrale che consente ai suoi abitanti di raggiungere facilmente i principali centri di interesse artistico e turistico della regione. Trovandosi ad una distanza modesta dal mare, il paese rientra nella prima delle tre fasce morfologico-territoriali in cui è suddivisa la regione Marche (area costiera, area medio-collinare e area montana) rientrando in quella fascia litoranea più densamente abitata ed urbanizzata. Per questo motivo, Ostra può contare su una buona accessibilità territoriale e usufruire di una serie di attrezzature e servizi gravitando principalmente sui centri circostanti come Senigallia e Jesi.

Il territorio comunale comprende, oltre al capoluogo, anche le frazioni di Casine, Pianello e Vaccarile con una superficie di circa 47 km²; per questo motivo, nella graduatoria dei centri storici della provincia di Ancona effettuata in base alla superficie, si pone all'undicesimo posto. Si tratta quindi di un comune che pur presentando dimensioni medio-piccole risulta relativamente esteso rispetto alle altre realtà della Provincia di Ancona (oltre 300 comuni).

Se prendiamo come riferimento solo la zona del centro storico, questa occupa una superficie di 8 ettari caratterizzata da un tessuto di abitazioni molto denso rimasto praticamente invariato negli ultimi decenni. Infatti, osservando la mappa del consumo di suolo posta di seguito, vediamo che l'espansione del nucleo è avvenuta soprattutto in corrispondenza delle frazioni dove parallelamente ha avuto luogo un modesto sviluppo industriale.

Facendo riferimento ai dati ISTAT, vediamo che dal 2001 al 2010 il comune di Ostra ha avuto un aumento della popolazione di quasi 800 unità stabilizzandosi a partire dal 2011 fino ad arrivare ad oggi con 6857 abitanti e densità abitativa di 145,11 ab/km².

Risultati analoghi si ottengono osservando l'andamento del flusso migratorio nel territorio comunale dove gli iscritti provenienti da altri comuni o da località estere sono stabili rispettivamente a circa 120 e 30 unità.

Nell'ambito della valorizzazione e promozione del territorio, il comune di Ostra ha ricevuto diversi riconoscimenti certificatori di qualità turistica, ambientale e enogastronomica. Tra questi ricordiamo quello di "Bandiera Arancione" distinguendosi, insieme a ad altri 19 comuni in terra marchigiana, per l'eccellenza dell'offerta e la qualità dell'accoglienza; quello di "Città dell'Olio" legato alla vocazione per la produzione di olio d'oliva; quello di "Città del Miele" unica eccellenza della provincia di Ancona e quella di appartenenza al "Ducato della Lacrima di Morro d'Alba" vino di importanza nazionale ed internazionale.

1.2 CENNI STORICI

Il nome storico di Montalboddo racchiude in sé preziose informazioni riguardo le origini dell'insediamento e la morfologia del luogo su cui esso si è sviluppato rappresentandolo fino al 1881 quando cambiò e prese il nome di Ostra.

Nel 410 d.C. infatti l'antico Municipio romano di Ostra, le cui rovine si trovano in località Le Muracce, venne distrutto dai Visigoti di Alarico ed i cittadini sopravvissuti si rifugiarono su un colle poco distante. Nello stesso tempo un signore locale di nome Bodto, proprietario numerose altre terre, per affermare il proprio potere, fece costruire un fortilizio nella parte più elevata del colle: questo nuovo insediamento fortificato, che appunto prese il nome di Mons de Bodto, divenne polo di attrazione per la popolazione locale con la progressiva costruzione di modeste abitazioni nel suo intorno. La nascita del vero e proprio centro abitato può essere collocata al momento della costruzione della prima cinta muraria che racchiude la fortificazione originaria con gli edifici esistenti e all'interno della quale era possibile costruire nuove residenze.

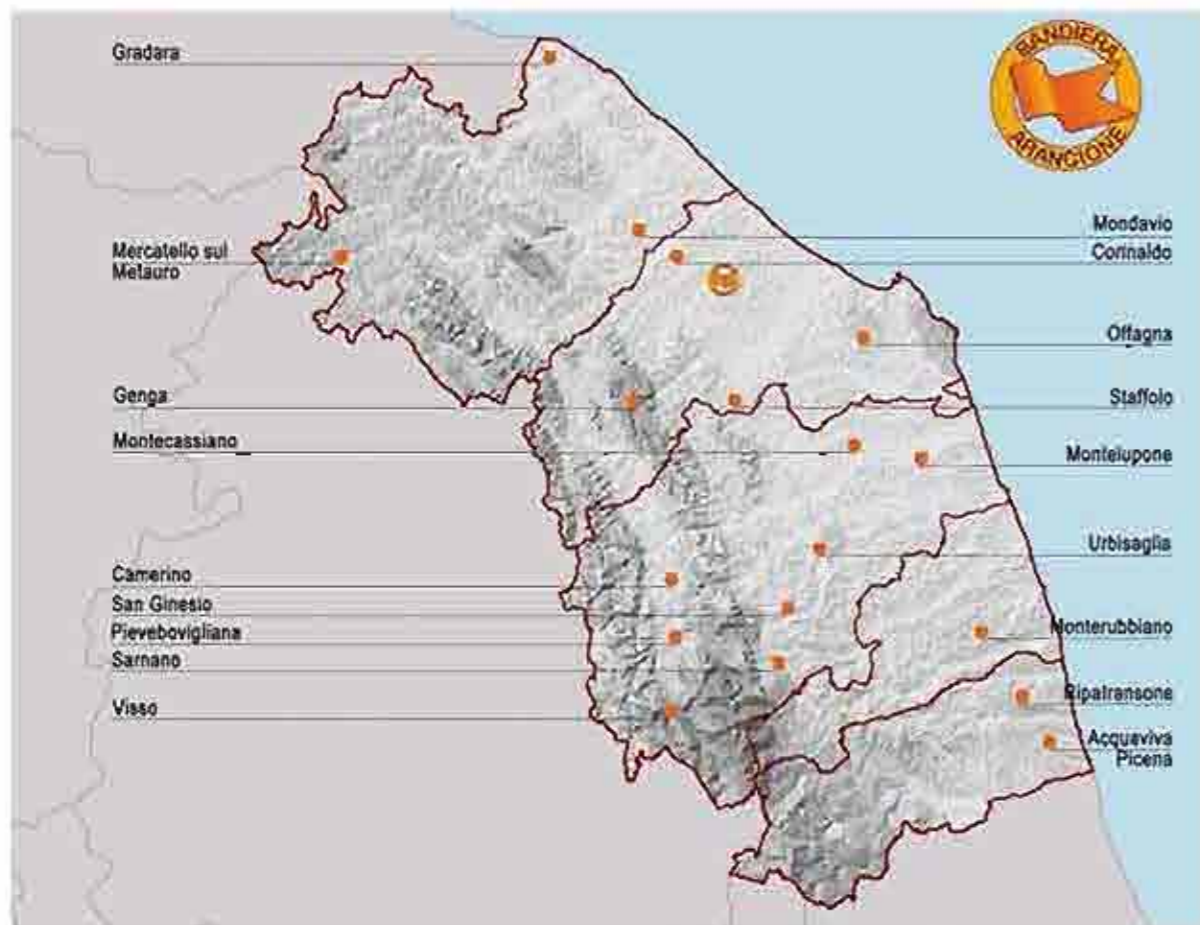
Il 1194 è un anno significativo in quanto il castello è sede di una primitiva organizzazione comunale di carattere aristocratico che manterrà il suo dominio sul

territorio fino al 1230. In questo periodo il comune viene riconosciuto dall'Arcivescovo di Ravenna che emana per Montalboddo i Capitula Communis, cioè i primi statuti comunali. Successivamente, nel corso dei secoli XIV e XV, il comune fu dominato dalla famiglia romagnola dei Paganelli seguiti dai Malatesta di Rimini, Braccio da Montone, Conti di Montefeltro, Francesco Sforza per poi tornare nuovamente sotto il dominio dei Paganelli. Il 9 giugno 1454 i cittadini di Montalboddo abbattono la rocca del castello, scongiurando qualsiasi tentativo da parte di altre casate di far proprio quel territorio e chiesero di entrare a far parte dello Stato della Chiesa.

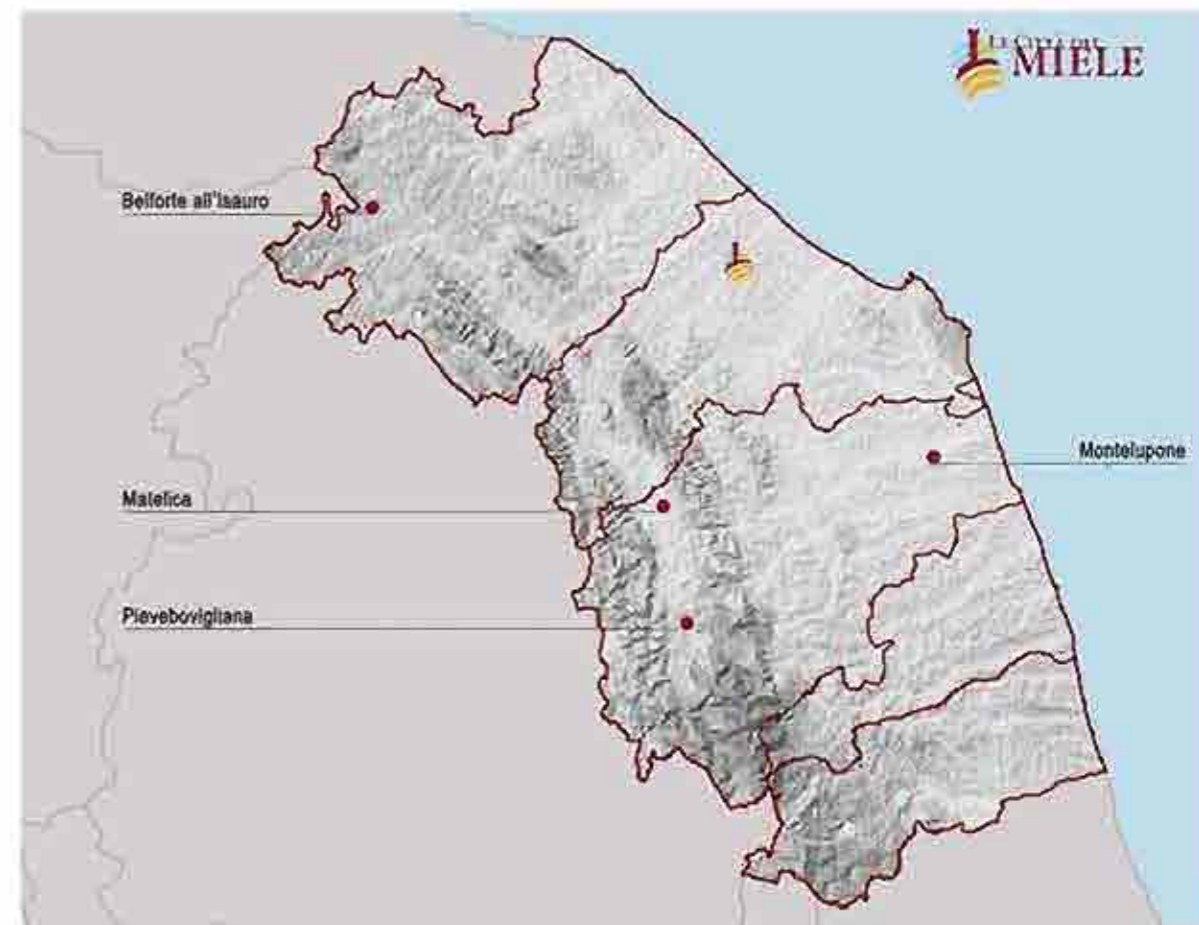
In concomitanza con il passaggio a libero comune, si registrò un considerevole miglioramento delle condizioni economiche, un forte incremento demografico e ampliamenti del castello accompagnati dalla costruzione di una nuova cinta muraria a Nord in direzione della Chiesa di Santa Croce nei cui pressi venne edificata l'omonima Porta. Nasceva così il castrum, il villaggio fortificato, area che corrisponde all'incirca a quella dell'odierno centro storico. Vennero messe a coltura nuove terre anche al di fuori della cinta muraria e tra il XVII e XVIII secolo la città si arricchì dei palazzi delle famiglie nobiliari, del Palazzo Comunale e dei conventi dei vari ordini religiosi.

Nel XIX secolo, dopo aver subito l'occupazione francese ed essere tornata sotto il dominio pontificio, Montalboddo partecipò alle lotte risorgimentali venendo annessa per pubblico plebiscito al Regno di Vittorio Emanuele II nel 1860.

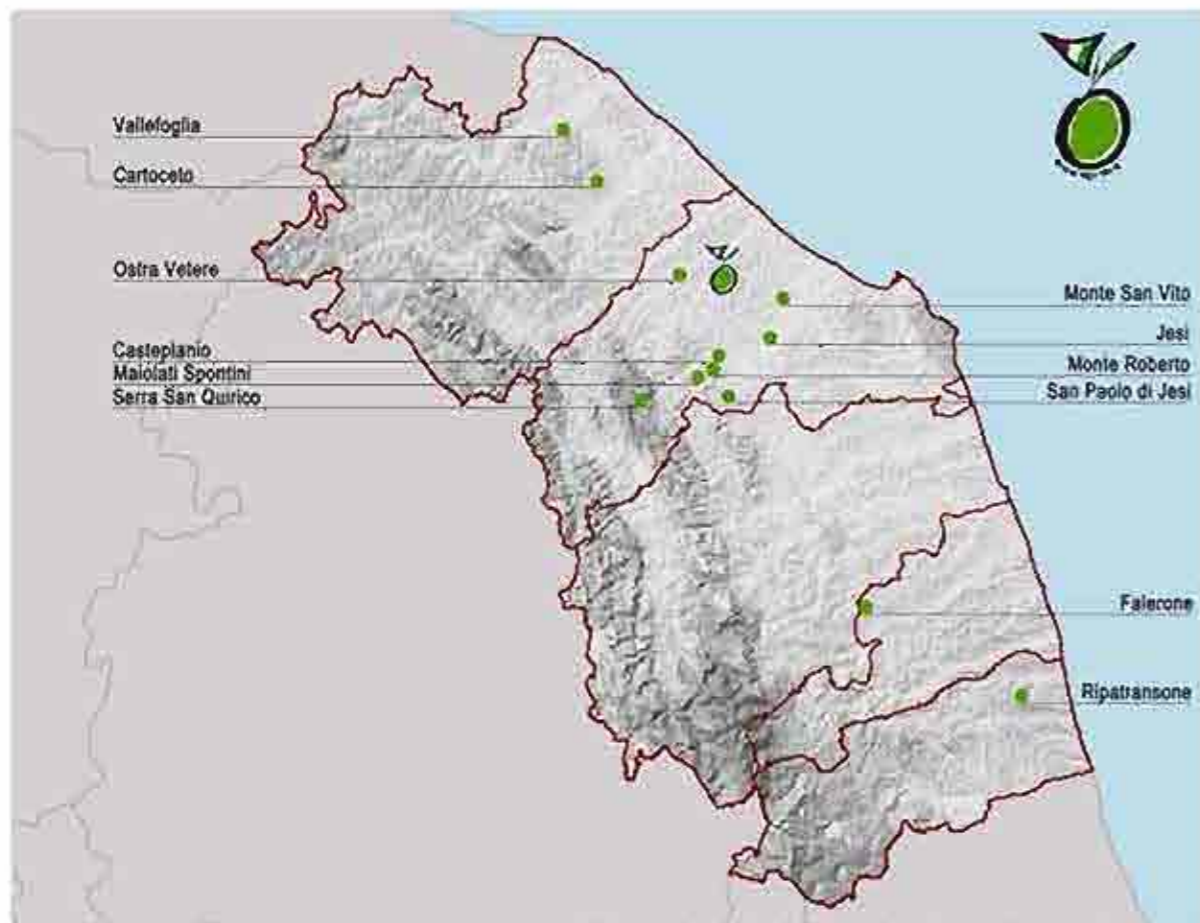
Il 12 maggio 1881 un decreto del Re d'Italia Umberto I accolse la richiesta dei cittadini di modificare il nome di Montalboddo in "Ostra".



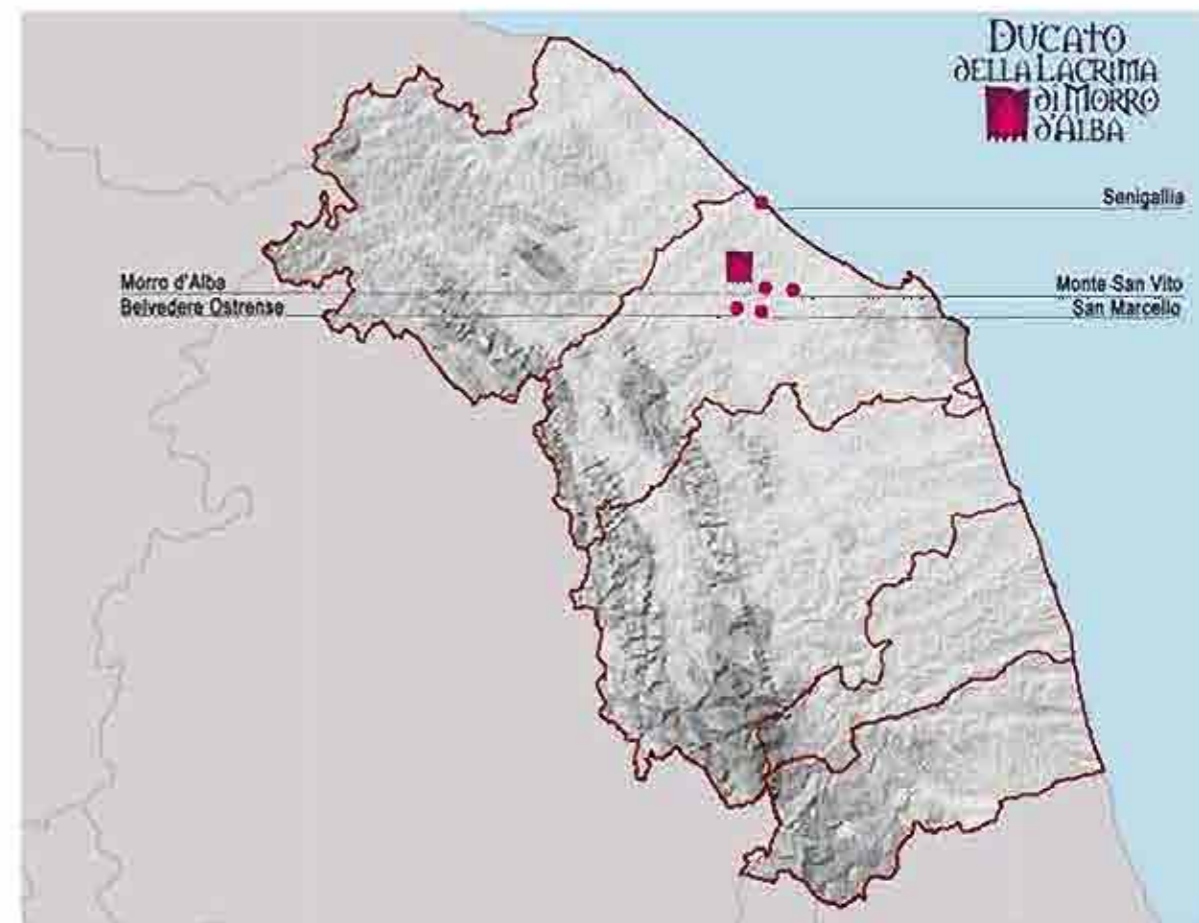
Comuni "Bandiera Arancione" nella Regione Marche



Comuni "Città del Miele" nella Regione Marche



Comuni "Città dell'Olio" nella Regione Marche



Comuni del "Ducato della Lacrima di Morro d'Alba" nella Regione Marche



1.4 IL TESSUTO URBANO DEL NUCLEO STORICO

Il primo insediamento sul colle coincide probabilmente con la costruzione di un castellare nel punto più elevato, nella zona dove attualmente sorge il Monastero del Buon Gesù. La fortezza, posta in adiacenza ad una delle vie principali di comunicazione interna di dorsale, aveva il duplice compito di soddisfare le esigenze difensive e di controllo sul territorio e sulle vie di comunicazione. Questo piccolo luogo fortificato sorgeva all'interno di un territorio già all'epoca densamente popolato e caratterizzato dalla presenza di nuclei insediativi orbitanti attorno alle pievi di San Giovanni, Sant'Ippolito, San Lorenzo e San Bartolomeo.

Il castellare probabilmente era munito di rudimentali opere di fortificazione sia artificiali che naturali (si impiantava proprio a ridosso della scarpata in direzione Sud - Est) ed al suo interno si trovavano la casa del signore e le dimore per le truppe di armati. Inizia così quel rapporto di tipo dinamico plebs - castrum (pieve - castello), che vide inizialmente i castelli erigersi in prossimità delle pievi (poli accentratori dell'insediamento) e successivamente prenderne il sopravvento divenendo i soli centri di attrazione: la signoria terriera esercitata dal proprietario del castellare attira quindi masse di popolazione che costruiscono le loro abitazioni in prossimità del fortilizio lungo la via di accesso coincidente all'incirca con l'attuale Via Bocchetta. Il tessuto edilizio aumenta successivamente di complessità con la costruzione di strade secondarie che partono da quella principale e si svolgono attorno al primitivo nucleo fortificato. Lo sviluppo avviene prevalentemente verso Nord a causa della scarpata in direzione opposta tendendo ad uno schema di tipo concentrico "a ventaglio".

Questa configurazione si sviluppa e si completa fino a raggiungere una forma consolidata con la costruzione di un vero e proprio castello e la cinta muraria che ingloba le abitazioni presenti, la primitiva fortificazione e delle aree non ancora edificate destinate ad orti, corrispondenti alla zona del Largo Fossarile.

La presenza del castello è certa e documentata fin dal 1194; il perimetro del recinto murario doveva svolgersi all'incirca partendo dall'inizio di Via Bocchetta, dove era ubicata la porta, e si sviluppava lungo l'attuale Via Gramsci, attraversando Piazza dei Martiri, tagliando l'attuale municipio e risalendo verso l'alto all'antico nucleo fortificato. Da qui proseguiva secondo l'andamento della Riviera di Mezzogiorno poi lungo l'attuale Via della Cucinella per ricongiungersi infine con la porta d'ingresso. È molto probabile che, in epoca successiva, sorgesse una ulteriore porta in corrispondenza dell'arrivo dell'antica Via di Cresta destinata a diventare la direttrice di sviluppo della nuova espansione e posta nell'attuale incrocio tra Corso Mazzini e Piazza dei Martiri: si assiste così alla formazione di un borgo che si addiziona in maniera spontanea all'abitato, maturando gradualmente le condizioni dell'ampliamento della cinta muraria.

La struttura della nuova espansione si configura con una impostazione pressoché lineare delle vie che risultano essere più ampie e disposte in direzione parallela alla generatrice principale o ortogonale alla medesima in diramazioni secondarie.

Con la costruzione della nuova cinta muraria che ingloba la nuova zona di espansione, si definisce una nuova forma urbana sul tipo a fuso di acropoli, caratteristica dei centri abitati impostati su colline di forma allungata. Dalle planimetrie sono evidenti le due diverse impostazioni urbanistiche nelle due formazioni contigue dell'abitato: l'antico castello ed il nuovo borgo.

Intorno alla prima metà del secolo XIII viene costruita l'ultima cinta muraria corrispondente, come estensione, a quella odierna lunga ben 1200 m; questa era intramezzata da torri o torrioni che insieme alla costruzione della rocca nel punto più elevato, completa il sistema difensivo del castrum.

Elemento significativo della città medioevale erano sicuramente gli accessi individuati da vere e proprie porte: luoghi di contatto tra il mondo urbano e quello rurale; qui si concentravano le attività che andavano dal controllo delle merci e dei viaggiatori, all'accoglienza dei visitatori fino al mercato. Gli accessi erano costituiti da tre porte munite di ponti levatoi: la Porta di Santa Croce, la Porta del Mercato e la Porta Nuova.

La Porta di Santa Croce era ubicata a Nord sulla Via di Cresta e segnava l'ingresso alla città dalla parte della nuova espansione; la Porta del Mercato era ubicata ad Ovest nell'area dell'attuale Largo Mercatale, questa presentava anche una controporta che si apriva sullo sbocco della strada della Bocchetta e prendeva il nome di Porta della Bocchetta; la Porta Nuova era ubicata ad Est, presumibilmente nella parte posteriore dell'attuale municipio sul prolungamento della Via Gramsci nella zona del torrione di Santa Maria.

Le suddette porte comunicavano tra loro per mezzo di strade principali dette Strate Magne che attraversavano la città e corrispondenti all'attuale Corso Mazzini e Via Gramsci, per poi diramarsi in strade secondarie dette Strate Parve. Entrambe erano puntualmente interrotte da piazzette dette Plazole e piazze dette Platee, soluzioni spaziali concepite anche per indirizzare la percezione dell'ambiente urbano secondo criteri di ordine funzionale. Tra queste la principale era la Platea Magna, l'odierna Piazza dei Martiri, già individuata come punto nevralgico della vita cittadina.

Quello della strada è un elemento da non sottovalutare nello studio della città medioevale: questa infatti veniva percepita sia come luogo di traffico e lavoro, ma anche come affaccio della residenza; da questo ne deriva che la definizione delle aree residenziali è fortemente legata ai tracciati viari.

La gerarchia delle strade riflette la suddivisione funzionale della città: le strade signorili, artigianali, dei contadini, corrispondono rispettivamente a strade principali, secondarie, vicoli secondo una logica che va dal centro alla periferia. Il reticolo stradale così definito va a dividere in territorio comunale in cinque contrade:

- Contrada Casseri, area del castello
- Contrada Fossarilis, che comprendeva la parte più alta del paese e che si distendeva parallelamente alla Rocca;
- Contrada Palatii seu murelli, verso la parte anteriore della Rocca e comprendeva la Piazza del Comune e le sue adiacenze;
- Contrada Mezacostae, detta anche di Santo Stefano per la presenza dell'omonima Chiesa;
- Contrada Planae seu Sanctae Crucis.

La Platea Magna nel corso degli anni ha subito numerose modifiche legate principalmente alle demolizioni e ricostruzioni degli edifici che la delimitavano. Solo 1454 viene acquisita la forma definitiva delimitata a Nord da due androni, oggi vie aperte, che conducevano da una parte all'orto di San Francesco passando dietro la sacrestia della chiesa e dall'altra al torrione di Santa Maria; a Est dal Palazzo del Comune; a Sud dalla Chiesa di San Giovanni, demolita dopo la Seconda Guerra Mondiale e ad Ovest da case di privati. Nello spazio della piazza si trova anche la torre civica che con le sue campane regolava l'apertura e la chiusura delle porte della città.

Il Palazzo del Comune, nel 1366, era già costituito ma a seguito della citata conquista da parte dei Malatesta venne distrutto. La sua ricostruzione iniziò nel 1400 in una posizione più a Sud della precedente: l'edificio era munito di logge superiori ed inferiori e nei sotterranei erano ospitate le carceri.

Altro edificio emergente prospiciente la piazza verso nord, era la Chiesa di San Francesco, costruita verso la metà del secolo XIII e utilizzata come luogo di riunione del parlamento generale e come archivio comunale. In quegli anni, e precisamente nel 1455 venne demolita la rocca e al suo posto, nel 1545, venne edificato il Convento delle Monache del Buon Gesù a cui fu incorporata la Chiesa di San Rocco, già esistente.

Il XVII e XVIII secolo rappresentano un periodo di benessere e prosperità per la città di Ostra ed è proprio in questo periodo che risalgono i principali palazzi gentilizi presenti ancora oggi lungo Corso Mazzini: Palazzo Gherardi, Palazzo Antolini, Palazzo Luzi - Fedeli - Gabuzzi, Palazzo Pericoli - Sanzi, Palazzo Cherubin e Palazzo Menchetti.

La perdita della funzione difensiva delle mura, a causa dell'invenzione della polvere da sparo, fece sì che baluardi e torrioni venissero trasformati in vere e proprie botteghe o abitazioni. A partire dal 1800 prende atto un vero e proprio fenomeno di espansione del comune al di fuori della cinta muraria dando origine alla cosiddetta periferia.

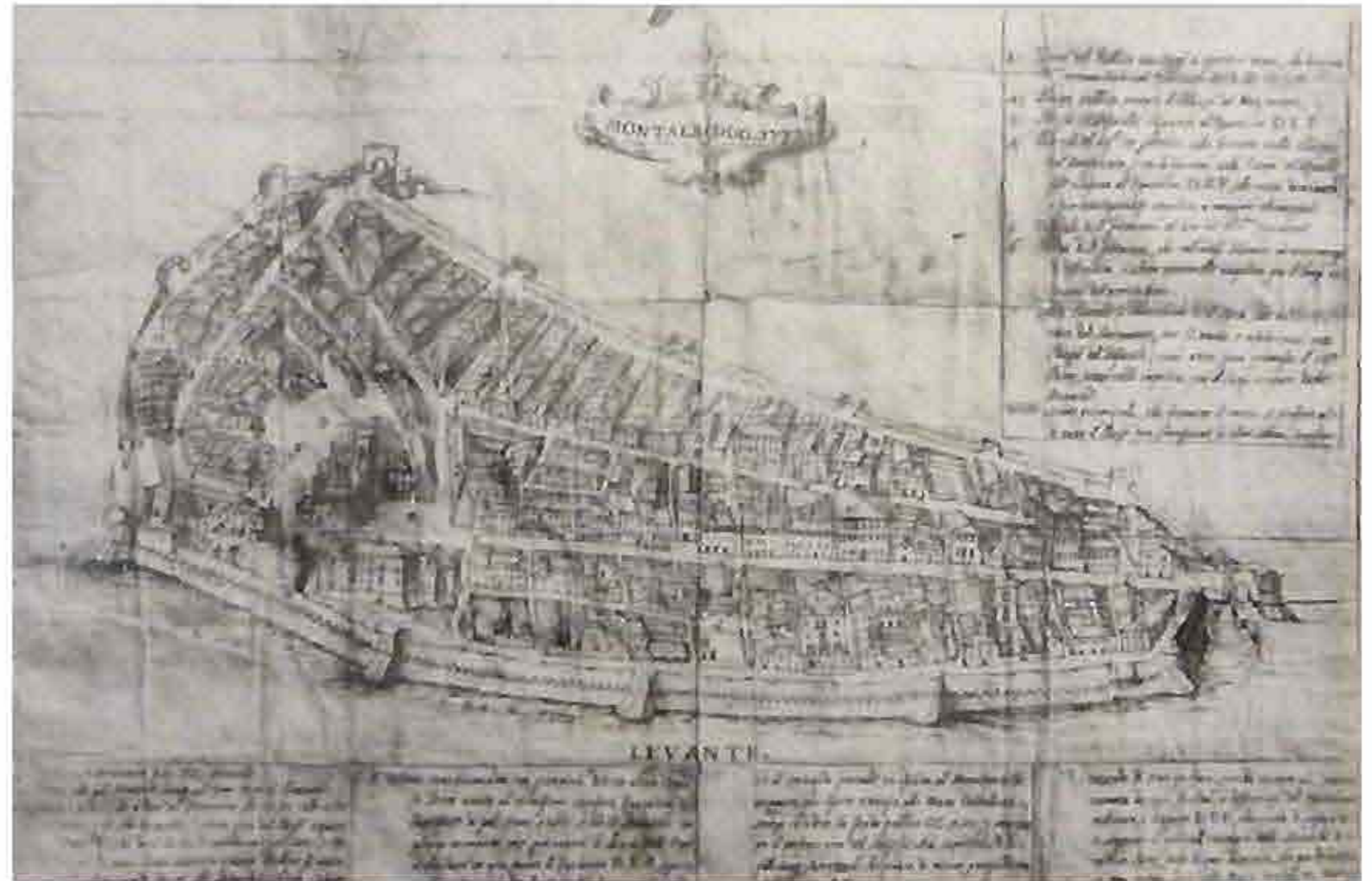
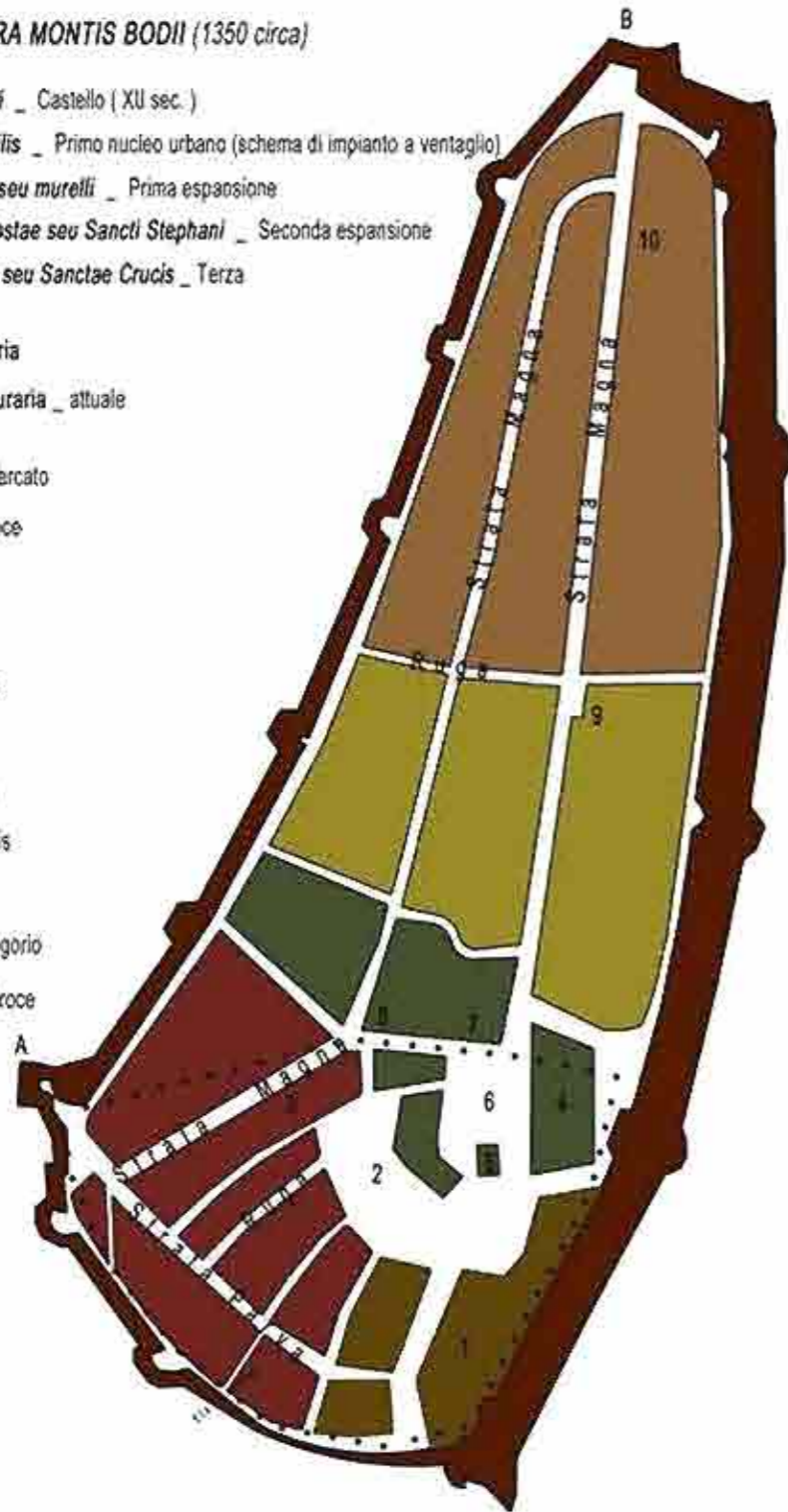


CONTRATAE IN TERRA MONTIS BODII (1350 circa)

- Contrada Casseri _ Castello (XII sec.)
- Contrada Fossarilis _ Primo nucleo urbano (schema di impianto a ventaglio)
- Contrada Palatii seu murelli _ Prima espansione
- Contrada Mezeostae seu Sancti Stephani _ Seconda espansione
- Contrada Planae seu Sanctae Crucis _ Terza

- • • Prima cinta muraria
- Seconda cinta muraria _ attuale

- A Porta Fori o del Mercato
- B Porta di Santa Croce
- 1 Cassero o Rocca
- 2 Piazzola Fossarile
- 4 Domus Communis
- 5 Turris
- 6 Platea Communis
- 7 Ecclesia Communis
- 8 Murello
- 9 Chiesa di San Gregorio
- 10 Chiesa di Santa Croce



Rappresentazione iconografica di come si presentava Montalboddo nel 1773

Cotratae in Terra Montlis Bodi (1350 circa) _ Rielaborazione dello studio dello storico Menchetti



1816 Catasto gregoriano, Mappa 160 1-I. Montalboddo



1816 Catasto gregoriano, Mappa 160 1-I. Montalboddo. Archivio di Stato di Ancona, Catasto Pontificio della Città di Ostra



1938 Cessato Catasto. Sezione A, foglio III Montalboddo

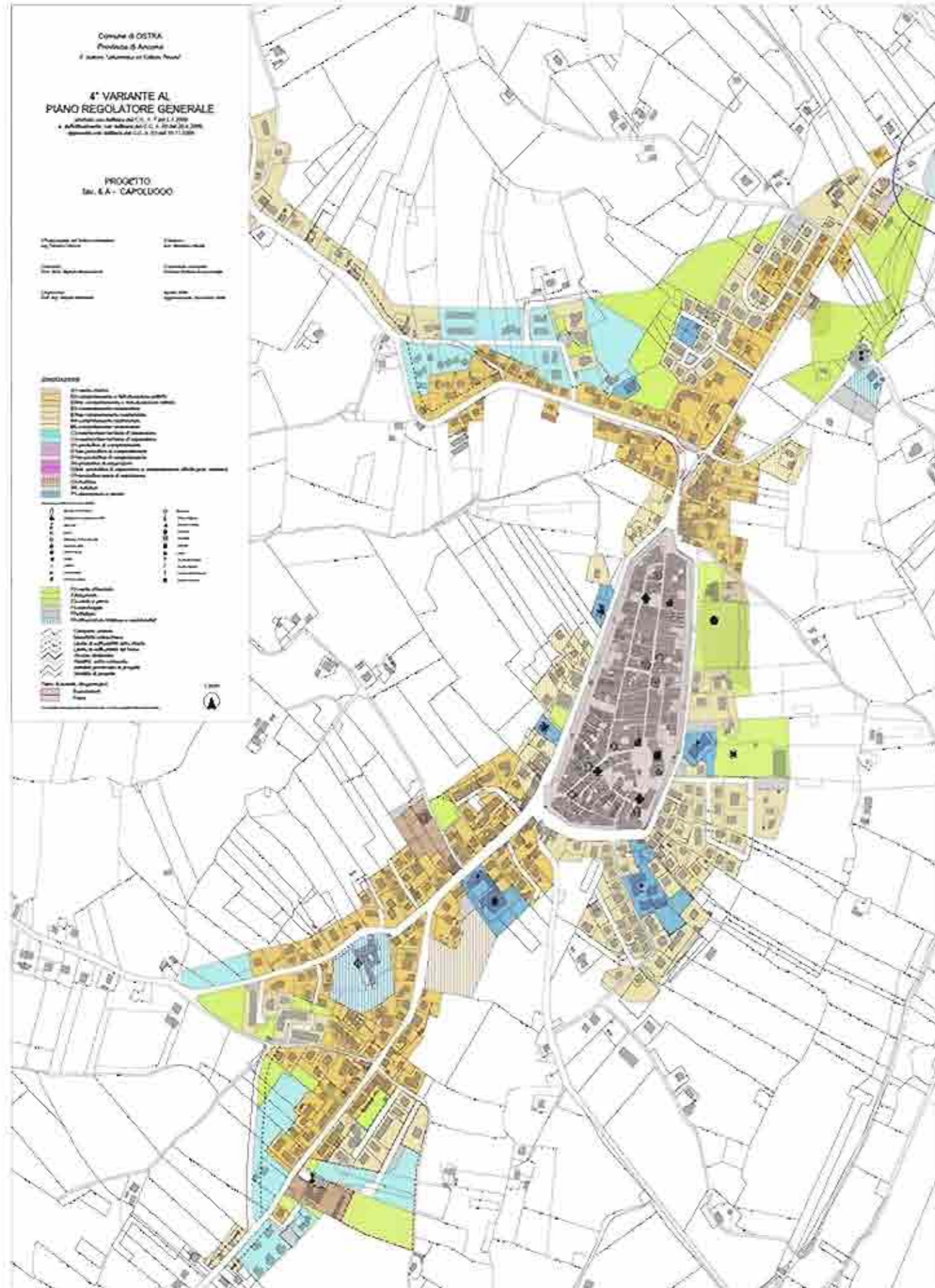
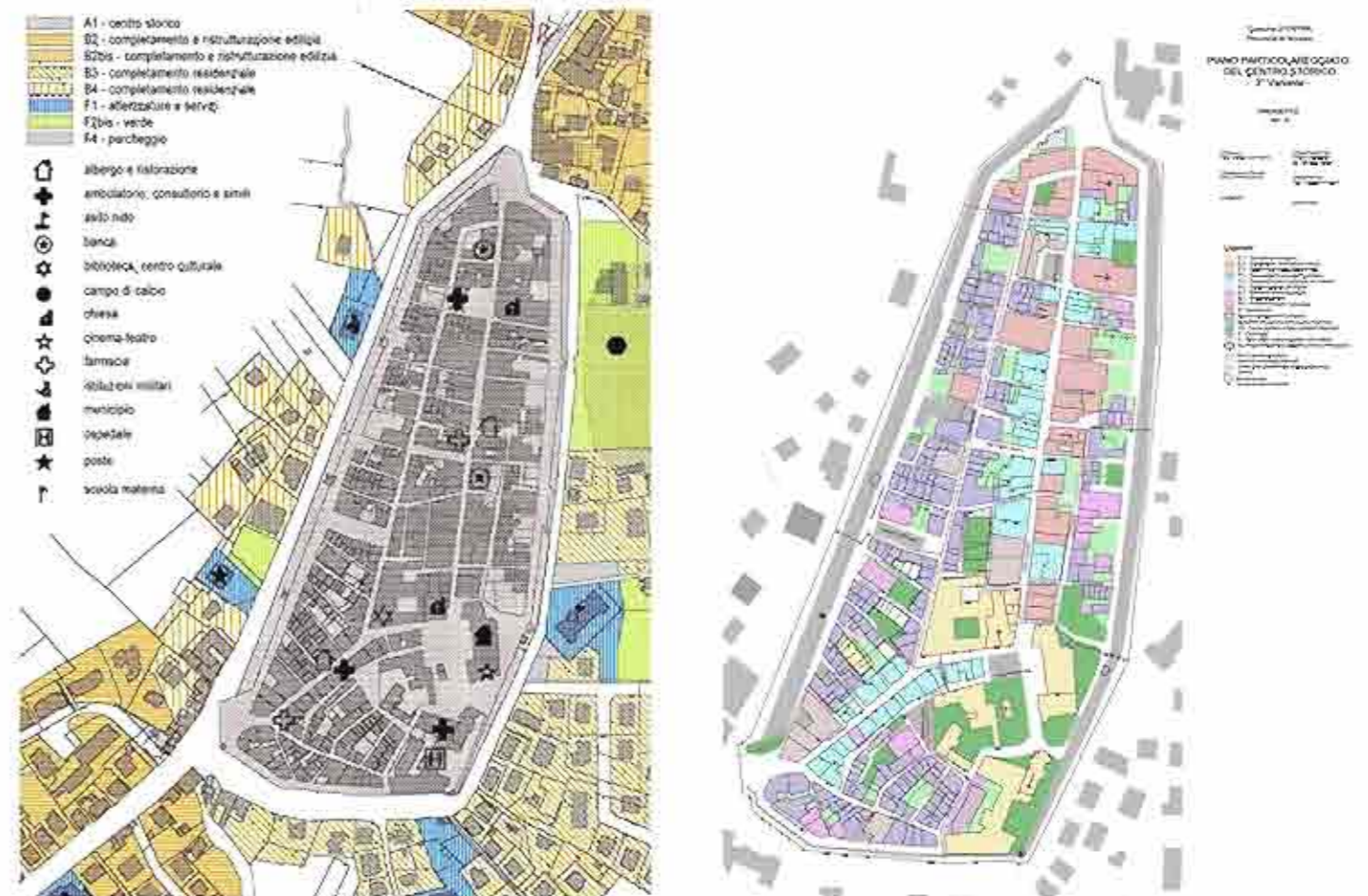


Tavola 6A del PRG del Comune di Ostra _ Progetto del Capoluogo

Il processo di analisi dello stato attuale del centro storico di Ostra ha avuto inizio con la lettura critica dei contenuti degli strumenti urbanistici vigenti: il Piano Regolatore Generale e il Piano Particolareggiato del centro storico. Le tavole di progetto relative alla 4^a Variante al Piano Regolatore Generale (approvato con delibera del CC n°63 del 10.11.2009) e in particolare la Tavola 6A relativa al progetto del Capoluogo (figura 1.17), offrono una chiara lettura del territorio comunale e classifica la zona corrispondente al centro storico come Zona Territoriale Omogenea A1, che comprende "le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi" (art.17 Legge 6 agosto 1967, n°765). Dalla stessa tavola è immediato rilevare il fatto che molte delle voci indicate in legenda siano localizzate proprio all'interno delle mura di cinta: si tratta in particolare di strutture ad uso albergo o ristorazione, ambulatori, consultori, istituti bancari, biblioteche e centri culturali, chiese, luoghi adibiti a cinema o teatro, farmacie, municipio, strutture ospedaliere, tutti elementi che costituiscono punti di interesse e di attrazione per l'intero territorio comunale. Il Piano Regolatore Generale però non è sufficiente a comprendere la vera essenza del centro storico in quanto la realtà è molto più complessa; pertanto ad esso si applicano le norme, aventi caratteristiche di norme di dettaglio, del Piano Particolareggiato adottato con delibera C.C. n. 43 del 31.03.1980 (CO.RE.CO Prot. 13840/III del 29.04.1980) e successive varianti e, per quanto compatibile, le norme ed i criteri delle presenti N.T.A. e del vigente regolamento edilizio comunale" (Capitolo IV, articolo 32, NTA 4° variant e al PRG). Questo strumento urbanistico mostra come un'analisi più dettagliata degli spazi, dei luoghi, degli elementi edilizi compresi entro le mura di cinta, come si può notare dalla Tavola 4 relativa alla 3^a variante al Piano Particolareggiato o del centro storico approvata in data giugno 2004 (figura 1.18). Di estremo interesse è anche lo studio messo a corredo della stesura di tale piano: un'indagine edilizia e socio-economica coordinata dall'Arch. Fabio Bronzini e dall'Arch. Pietro de Biagi che riporta uno spaccato delle condizioni del territorio del comune di Ostra negli anni '70 - '80. Tale studio è raccolto nella pubblicazione "Piano Particolareggiato e Piano di Recupero del centro storico di Ostra. Una metodologia di intervento per i centri storici medio-piccoli", 1978, Jesi.



Attrezzature pubbliche o ad uso pubblico dislocate entro il perimetro del centro storico

Tavola 4 del PPCS del Comune di Ostra



2.0 ANALISI DELLO STATO ATTUALE

Partendo da quanto prescritto negli strumenti urbanistici e facendo riferimento alle proposte fornite dal Piano Particolareggiato sopra esposto, possiamo tracciare una lettura di dettaglio sia del costruito che degli spazi, al fine di comprendere il carattere e la vocazione dei vari ambienti e definire le linee guida per la stesura del progetto. Questa operazione si è concretizzata con alcuni elaborati che analizzano l'insediamento sotto diversi aspetti. Di seguito si riportano le tavole principali.

TAVOLA A.1 RILIEVO FOTOGRAFICO

Lo scopo di questo studio non è solo quello di individuare gli edifici più importanti o rappresentativi di Ostra, ma quello di inquadrarli nel loro contesto per coglierne il rapporto con lo spazio circostante e vedere che tipo di atmosfera sono in grado di creare. Si noti il carattere di Piazza dei Martiri fortemente monumentale, il decoro delle mura di cinta e i bastioni che consentono scorci panoramici sulle valli circostanti. I Palazzi Gentilizi che si susseguono lungo Corso Mazzini, il rapporto ed il confronto continuo che si instaura tra gli accessi ed il cuore della città storica che hanno un unico fulcro: la torre civica visibile già da Porta Marina.

TAVOLA A.2 TIPOLOGIE EDILIZIE

Il tessuto edilizio è stato suddiviso in tre categorie in base al valore storico architettonico delle costruzioni: costruito storico monumentale, punti di interesse storico o architettonico, edilizia minore. È immediato notare come le emergenze architettoniche definiscano i limiti di Piazza dei Martiri e siano diffuse lungo l'intero Corso Mazzini. Allo stesso tempo, eventi puntuali arricchiscono anche le aree circostanti.

TAVOLA A.3 TECNOLOGIE COSTRUTTIVE

Lo studio si è concentrato sulla comprensione della tecnologia costruttiva utilizzata: l'esito dell'indagine mostra chiaramente la predominanza degli edifici realizzati in muratura su quelli in calcestruzzo armato oltre alla totale assenza di costruzioni in pietra.

TAVOLA A.4 STATO DI CONSERVAZIONE

In riferimento alle condizioni e all'aspetto dei prospetti, il tessuto edilizio si divide in quattro livelli di conservazione: buono, discreto, mediocre e rudere. Per tale classificazione sono stati valutati aspetti riguardanti la coerenza architettonica delle parti, la qualità delle finiture e degli infissi, l'eventuale distacco dell'intonaco, la fessurazione, la presenza di macchie e fronti di risalita e la qualità degli interventi postumi. Nel complesso si può affermare che il patrimonio storico si presenta in buono stato di conservazione, gli elementi classificati come rudere sono dislocati soprattutto nella fascia occidentale del nucleo storico.

TAVOLA A.5 COMPATIBILITÀ CON IL CONTESTO STORICO

Questo tipo di lettura si basa su diverse considerazioni legate agli esiti delle trasformazioni ubite dal tessuto edilizio nel corso degli anni: è stata valutata sia la congruenza tipologica, strutturale, architettonica rispetto all'edificio originario, sia le conseguenze della trasformazione del singolo edificio sull'isolato, sugli spazi aperti e in rapporto al contesto urbano circostante. Gli elementi del costruito risultano quindi essere compatibili, eterogenei o fortemente eterogenei. Questa ultima classificazione comprende pochi elementi che vanno comunque ad incidere sul tessuto urbano circostante a causa delle loro dimensioni o della loro dislocazione: si pensi al corpo del poliambulatorio presso il Monastero del Buon Gesù o alle recenti costruzioni nella zona del Largo Fossarile.

TAVOLA A.6 VARIAZIONI DEL TESSUTO URBANO RISPETTO AL PRCS DEL 1978

In questo caso si vogliono sottolineare i cambiamenti del tessuto edilizio del centro storico apportati negli ultimi decenni confrontando lo stato attuale e la situazione del 1978. In particolare è stata presa a riferimento la "Tavola a22.2 Stato fisico strutturale e livelli di degrado", riportata in figura 1.24. La situazione descritta in tale elaborato è stata paragonata con quella esposta alla Tavola 4 del PPCS (figura 1.18) e le modifiche sono state classificate in: interventi di recupero, interventi di demolizione, interventi di demolizione e ricostruzione e nessuna variazione. Osservando la mappa notiamo una presenza diffusa di interventi che hanno portato immobili inizialmente fatiscenti o degradati ad integrarsi nuovamente con il contesto.

TAVOLA A.7 FUNZIONI AL PIANO TERRA

Al fine di comprendere il carattere e la vocazione delle aree del centro storico, è stata condotta un'indagine sulle destinazioni d'uso dei locali situati al piano terra degli edifici: infatti è proprio questo il livello che dialoga con la realtà cittadina, con lo spostamento delle persone, con il traffico veicolare. Tra questi sono stati individuate anche le aree in evidente stato di abbandono che, purtroppo, si trovano anche in corrispondenza dei palazzi gentilizi lungo Corso Mazzini.

TAVOLA A.8 VUOTI URBANI

I vuoti urbani rappresentano una parte integrante del sistema insediativo e lo studio della loro natura è indispensabile ai fini di una comprensione completa del carattere del tessuto storico. Questo elaborato classifica quindi i vuoti innanzitutto secondo la loro dimensione di spazi pubblici o privati e, parallelamente, opera una distinzione tra aree verdi e aree pavimentate. Sono state evidenziate anche quelle situazioni che denunciano un evidente stato di abbandono.

TAVOLA A.9 PAVIMENTAZIONI

Le diverse tipologie di pavimentazione che ricoprono l'area individuata come nucleo storico suggeriscono una chiara lettura della gerarchia e del carattere dei luoghi: l'area circostante la Torre Civica presenta una pavimentazione in cotto disposta a spina di pesce, manto che ben si accompagna con le sfumature cromatiche del mattone della torre stessa, di Palazzo Censi- Buffarini, e del muro che definisce i due livelli della Piazza dei Martiri e dello spazio antistante San Rocco; la piazza principale, così come le due spine (Corso Mazzini e Via Gramsci) e i vicoli che si innestano sulle spine stesse sono pavimentate con blocchetti di porfido disposti a raggiera o a griglia; il percorso anulare carrabile che costeggia le mura di cinta è invece stato ricoperto in asfalto.

TAVOLA A.10 SISTEMI PEDONALI E CARRABILI

Lo studio è volto alla comprensione dei sistemi urbani come quello dei parcheggi, degli accessi al centro storico e della mobilità. Si noti come l'accesso carrabile sia consentito da qualsiasi punto lungo le mura di cinta e come il traffico veicolare interessi gran parte del centro comprese le spine dei due corsi e la piazza principale: questo rende il centro una realtà estremamente accessibile ma allo stesso tempo fortemente condizionata dalla presenza dei veicoli la cui sosta è consentita praticamente ovunque rubando spazio alla cittadinanza.

TAVOLA A.11 STUDIO DEI CRONOPERCORSI

Questo studio si pone in stretta relazione con l'elaborato precedente in quanto evidenzia i tempi di percorrenza medi necessari per raggiungere Piazza dei Martiri da ciascuno degli accessi al centro storico, oltre che il tempo necessario per compiere il giro completo delle mura. Si noti come i tempi siano estremamente ridotti per qualsiasi percorso si decida di intraprendere infatti, se non si considera il giro della cinta muraria, la distanza maggiore (da Largo Marina a Piazza dei Martiri) si può percorrere in soli 5 minuti.

TAVOLA A.12 INTENSITÀ DELLA FRUIZIONE DEGLI SPAZI

Lo scopo di questo tipo di lettura è quello di individuare le aree del tessuto storico più frequentate: l'analisi è stata condotta tenendo in considerazione la reale presenza di persone e di veicoli oltre al loro tempo di permanenza per una determinata area. Da sottolineare la classificazione attribuita ad alcune aree pubbliche la cui fruizione è stata definita "passiva": si tratta di luoghi dal forte carattere identitario ma adibiti principalmente alla sosta di autoveicoli. |

TAVOLA A.13 CARTA DELLE POTENZIALITÀ

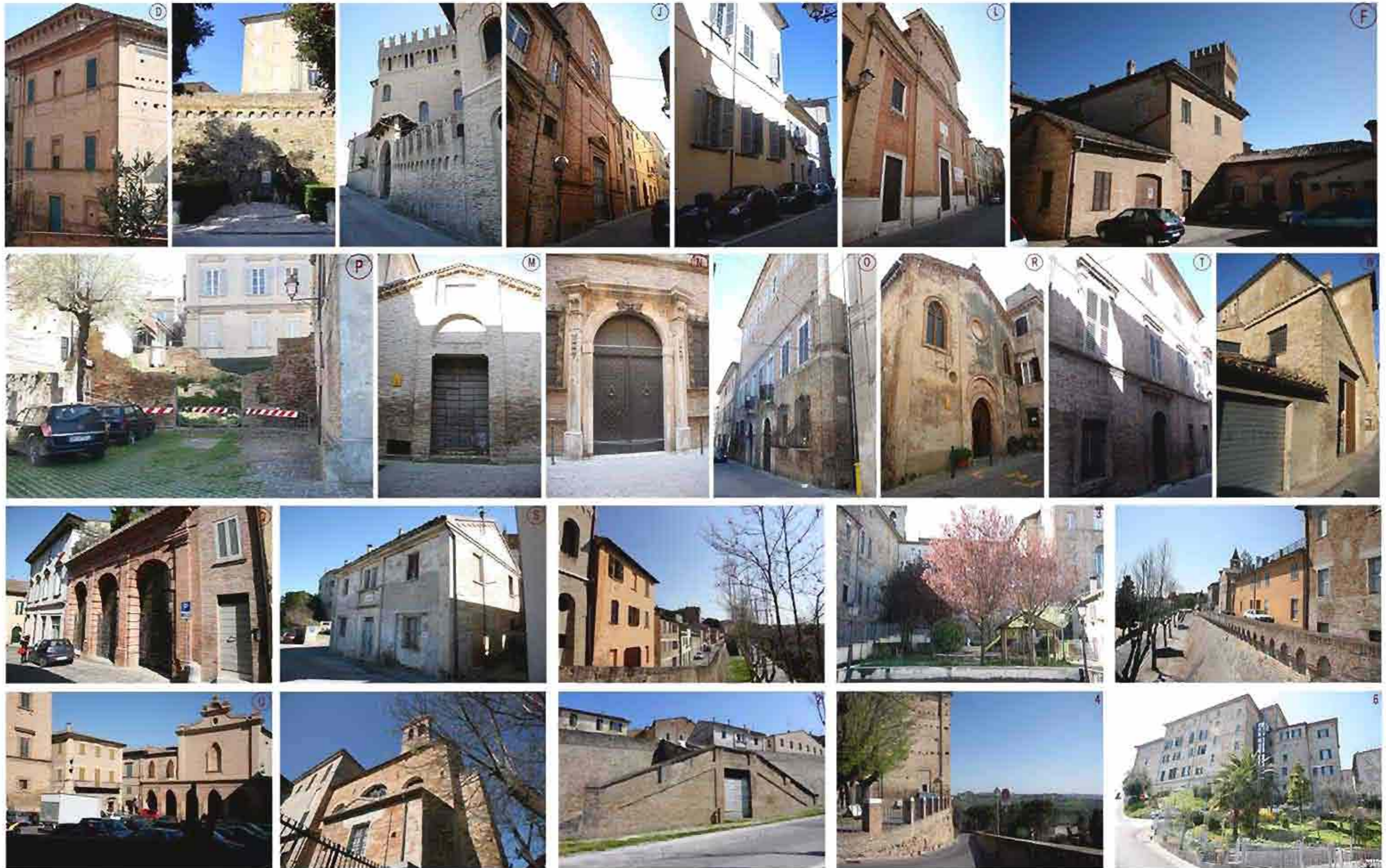
Il processo di analisi finora descritto si chiude con una riflessione circa l'attuale situazione del centro storico di Ostra: l'area in questione presenta aspetti problematici legati principalmente alla alienazione degli spazi più significativi della città che ora vedono il proprio ruolo nascosto sotto necessità di tipo logistico.

È stata quindi redatta una carta delle potenzialità (figura 1.32) al fine di comprendere la direzione verso cui muoversi in fase di progettazione: Ostra presenta infatti numerosi punti di interesse di tipo panoramico distribuiti lungo la cinta muraria, vuoti di natura pubblica la cui attuale destinazione non è coerente con il loro reale valore storico, fenomeni puntuali di degrado edilizio e occasioni di rivitalizzazione lungo la Riviera di Ponente, volumetrie in stato di abbandono da rifunzionalizzare e quindi restituire alla comunità.



- Costruito storico-monumentale
- Ⓐ Mura di cinta
- Ⓑ Palazzo dei Conventuali
- Ⓒ Palazzo Comunale
- Ⓓ Teatro Comunale "La Vittoria"
- Ⓔ Torre Civica
- Ⓕ Complesso Censi - Buffarini
- Ⓖ Ex Convento delle Monache del Buon Gesù
- Ⓜ Monumento ai Partigiani
- Punti di interesse storico o architettonico
- Ⓛ Palazzo Menchetti
- Ⓜ Chiesa dei SS. Giuseppe e Filippo
- Ⓝ Palazzo Cherubini
- Ⓞ Basilica di S. Croce
- Ⓟ Chiesa di S. Antonio
- Ⓠ Palazzo Pericoli
- Ⓡ Palazzo Luzi Fedeli Gabuzzi
- Ⓢ Casa Popolare del 1600
- Ⓣ Ex Pescheria
- Ⓤ Santuario Ss. Crocifisso
- Ⓥ Ex Casa di Ricovero
- Ⓦ Palazzo Gherardi
- Ⓧ Chiesa dei SS. Francesco e Lucia
- Ⓨ Chiesa di S. Rocco
- Ⓩ Ex Filanda
- Edilizia minore







- Costruito storico-monumentale
- Ⓐ Mura di cinta
- Ⓑ Palazzo dei Conventuali
- Ⓒ Palazzo Comunale
- Ⓓ Teatro Comunale "La Vittoria"
- Ⓔ Torre Civica
- Ⓕ Complesso Censi - Buffarini
- Ⓖ Ex Convento delle Monache del Buon Gesù
- Ⓗ Monumento ai Partigiani
- Punti di interesse storico o architettonico
- Ⓛ Palazzo Menchetti
- Ⓜ Chiesa dei SS. Giuseppe e Filippo
- Ⓝ Palazzo Cherubini
- Ⓞ Basilica di S. Croce
- Ⓟ Chiesa di S. Antonio
- Ⓠ Palazzo Pericoli
- Ⓡ Palazzo Luzi Fedeli Gabuzzi
- Ⓢ Casa Popolare del 1600
- Ⓣ Ex Pescheria
- Ⓤ Santuario Ss. Crocifisso
- Ⓥ Ex Casa di Ricovero
- Ⓦ Palazzo Gherardi
- Ⓧ Chiesa dei SS. Francesco e Lucia
- Ⓨ Chiesa di S. Rocco
- Ⓩ Ex Filanda
- Edilizia minore

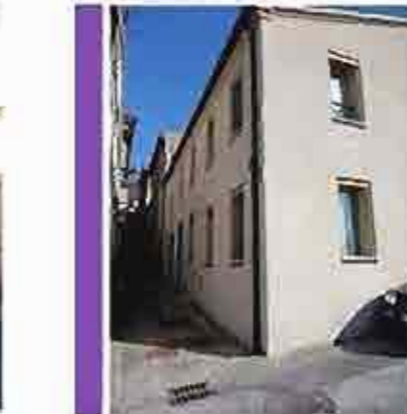


- Muratura
- Calcestruzzo armato





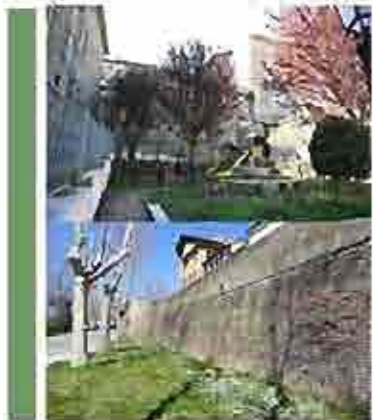
- Compatibili**
Edifici storici originari o trasformati compatibili con il contesto.
- Eterogenei**
Edifici eterogenei per finiture, prospetti, caratteristiche tipologiche e costruttive.
- Fortemente eterogenei**
Edifici fortemente eterogenei per finiture, prospetti, caratteristiche tipologiche, morfologia e dimensioni.







- Verde pubblico
- Verde privato
- Pavimentato pubblico
- Pavimentato privato
- Stato di abbandono





asfalto (A)



pavimentazione in porfido
disposto a raggiatura o a griglia (B)



pavimentazione in cotto
disposto a spina di pesce (C)



intersezione tra le due
pavimentazioni in porfido e
l'asfalto (D)








asfalto con cunette
laterali in porfido



-  Giro completo della cinta muraria _ 18 min
-  Largo Marina - Piazza dei Martiri _ 5 min
-  Riviera di Levante - Piazza dei Martiri _ 4 min
-  Riviera di Ponente - Piazza dei Martiri _ 4 min
-  Riviera di Levante - Piazza dei Martiri _ 3 min
-  Largo Mercatale - Piazza dei Martiri _ 3 min





-  **Alta**
Aree caratterizzate da un intenso traffico sia pedonale che carrabile dovuto alla presenza di numerose attività commerciali.
-  **Media**
Aree sottoposte ad un traffico prevalentemente carrabile legato alla viabilità ed ai sensi unici del centro storico.
-  **Bassa**
Aree prevalentemente pedonali legate al loro carattere residenziale e dalla assenza di parcheggi.
-  **Passiva**
Aree utilizzate per la sola sosta dei veicoli.
-  **Non consentita**
Aree potenzialmente fruibili da parte della comunità ma attualmente recintate o chiuse.







3.0 AMBITI DI INTERVENTO

Il processo di analisi di dettaglio e l'elaborazione della carta delle potenzialità hanno permesso di acquisire una certa consapevolezza circa la natura dei luoghi per i quali è previsto il progetto. La complessità del tessuto urbano è stata quindi riletta e ordinata secondo sei differenti ambiti che racchiudono elementi omogenei tra loro e pertanto saranno sottoposti a progetto unitario.

AMBITO 1 IL CORRIDOIO GENTILIZIO

Questa porzione di centro storico comprende l'accesso da Largo Marina, Corso Mazzini e le due fasce di costruito che vi si affacciano. L'area rappresenta l'ingresso principale al nucleo storico e l'asse primario di percorrenza per raggiungere Piazza dei Martiri. Oltre a questo il corridoio è caratterizzato da una forte valenza storica e architettonica legata alla presenza di numerose chiese e palazzi signorili settecenteschi molti dei quali attualmente sono solo grandi contenitori abbandonati: si suggeriscono quindi interventi di restauro architettonico e di rifunzionalizzazione. La valorizzazione di tale ambito lo renderà il biglietto da visita per la città di Ostra.

AMBITO 2 LO SPAZIO PUBBLICO IDENTITARIO

Comprende Piazza dei Martiri e tutti gli edifici storico-monumentali che ne definiscono il perimetro: il Palazzo dei Conventuali e la Chiesa di San Francesco, il Palazzo del Comune, la torre civica, la Chiesa di San Rocco, il Monastero del Buon Gesù, il complesso Censi - Buffarini. Ad una iniziale rifunzionalizzazione dei grandi volumi ora sottratti alla cittadinanza ne consegue una rigenerazione degli spazi di natura pubblica ridisegnandoli secondo la loro vera funzione sociale.

AMBITO 3 L'INGRESSO STORICO

Questo ambito comprende l'ingresso Largo Mercatale, la spina commerciale di Via Gramsci ed il costruito che vi si affaccia: per questa rapida via di accesso a Piazza dei Martiri è previsto il mantenimento del carattere attuale con il rafforzamento della sua vocazione prettamente commerciale.

AMBITO 4 GLI SPAZI INTERSTIZIALI

La fascia occidentale del nucleo storico compresa tra la Riviera di Ponente e Via Don Minzoni si presenta con un carattere prevalentemente residenziale ma allo stesso tempo non è raro trovare situazioni di degrado edilizio ed ambientale. L'ampia presenza di vuoti e spazi di risulta denuncia una lunga serie di interventi di demolizione e mancata ricostruzione e offre l'occasione per operare chirurgicamente con interventi di recupero, restauro, rigenerazione volti al raggiungimento della qualità dell'abitare.

AMBITO 5 IL NUCLEO RESIDENZIALE RICOSTRUITO

La stretta fascia compresa tra Vicolo di Mezzo e la Riviera di Levante ospita elementi di edilizia residenziale minore con spazi verdi di pertinenza di dimensioni discrete: il carattere moderno degli interventi di recupero relativamente recenti si accompagna con il tessuto storico circostante e rende questa porzione di centro storico ben equilibrata e controllata.

AMBITO 6 IL NUCLEO STORICO RECUPERATO

Pur trattandosi dell'area coincidente con il primo insediamento sul colle della città di Ostra, e quindi del nucleo insediativo più antico, gli spazi risultano ordinati, ben definiti e in armonia tra loro: il decoro delle singole unità edilizie e dei piccoli vuoti di pertinenza è sicuramente dovuto a recenti interventi di restauro architettonico e strutturale.



L'ingresso storico

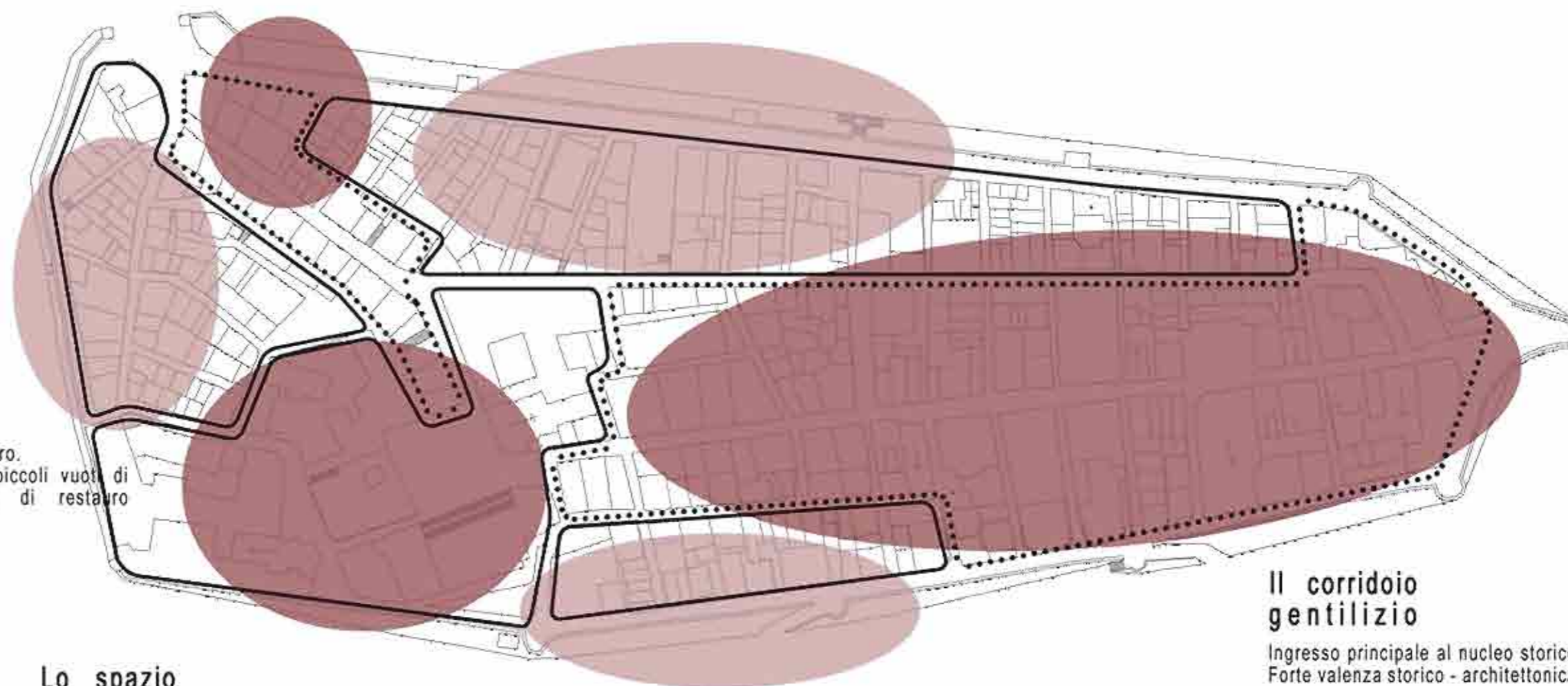
Accesso a Piazza dei Martiri attraverso la spina commerciale di Via Gramsci.
La principale criticità dell'area è rappresentata dall'intenso e continuo traffico automobilistico.

Gli spazi interstiziali

Diffuso degrado edilizio ed ambientale.
Ampia presenza di vuoti e spazi di risulta conseguenti a interventi di demolizione e mancata ricostruzione.

Il nucleo storico recuperato

Spazi ordinati, ben definiti e in armonia tra loro.
Decoro delle singole unità edilizie e dei piccoli vuoti di pertinenza dovuto a recenti interventi di restauro architettonico e strutturale.



Lo spazio pubblico identitario

Negazione della natura dei luoghi e del loro carattere identitario.
Assenza di un disegno complessivo di organizzazione funzionale e definizione formale dello spazio pubblico.

Il nucleo residenziale ricostruito

Interventi di recupero relativamente recenti.
Porzione di centro storico ben equilibrata e controllata.

Il corridoio gentilizio

Ingresso principale al nucleo storico.
Forte valenza storico - architettonica.



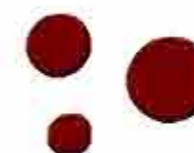
**La città e
la memoria**

Raccontare la storia attraverso le piazze e gli accessi storici.

Valorizzare le potenzialità volumetriche, spaziali e panoramiche esistenti.

Creare condizioni e occasioni di scambio sociale ed incontro.

Concepire ogni luogo sia per il cittadino che per il turista.



**La città e
l'uomo**

Restituire alle piazze la loro vera funzione sociale.

Creare una viabilità lenta di pedoni e biciclette attraverso un percorso che abbraccia la cinta muraria.

Individuare nuove aree di parcheggio strategiche all'esterno del centro storico.

Liberare il centro storico dal traffico.



**La città
nascosta**

Progetti di rifunionalizzazione dei grandi contenitori da destinare al pubblico o per fini sociali.

Recupero di ambiti di scarso valore architettonico.

Rigenerazione di vuoti in luoghi di incontro.

Miglioramento della qualità del vivere.



**La città e
gli scambi**

Rendere attrattivo il centro storico arricchendolo di servizi e luoghi di incontro e scambio.

Progettare percorsi che rendano possibile passeggiare e muoversi con tranquillità nel nucleo storico.

Rendere accessibile il centro storico.

