

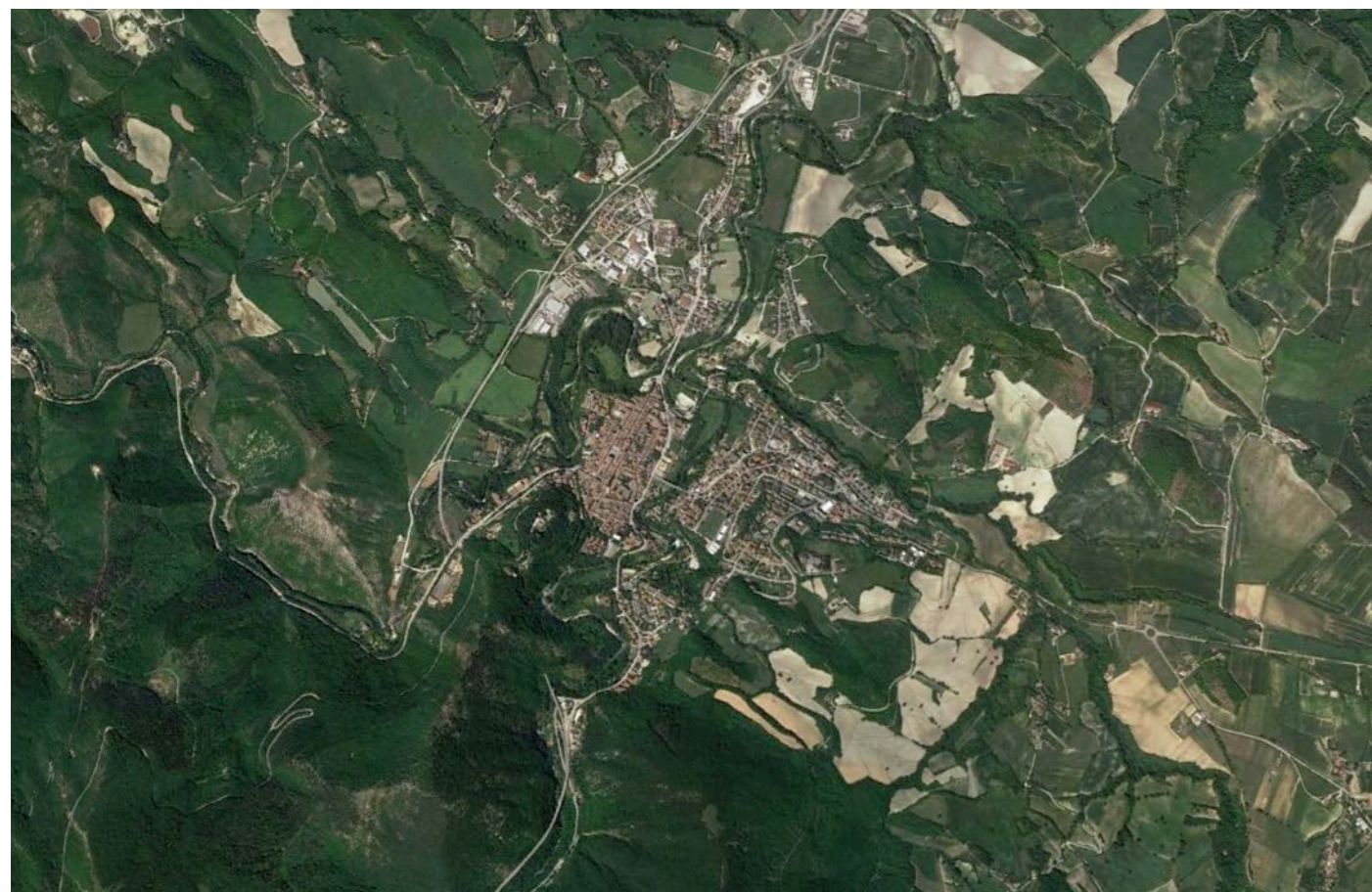
## **ULTRACALEM.**

**PROGRAMMA STRATEGICO PER UNA NUOVA VISIONE DI CAGLI. TEMI, LUOGHI E ARCHITETTURE RILEVANTI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E CULTURALE DELLA CITTÀ.**

ELABORATO 02 \_ **LETTURE INTERPRETATIVE,  
SWOT ANALYSIS E ANALISI DEI BISOGNI**  
WP1 - STRATEGIA TERRITORIALE E URBANA

---

Consegna 30 Novembre 2022



**RESPONSABILI SCIENTIFICI:**  
Prof. Arch. Gianluigi Mondaini  
Prof. Ing. Paolo Clini

**RESPONSABILE WP1:**  
Prof. Arch. Maddalena Ferretti



HUB for Heritage and  
**HABITAT**

# ULTRACALEM

## LA CAGLI DEL FUTURO

Programma strategico per una nuova visione di Cagliari.

Temi, luoghi e architetture rilevanti per la rigenerazione urbana e culturale della città.

WP1 - STRATEGIA TERRITORIALE E URBANA



## WP1 - STRATEGIA TERRITORIALE E URBANA

Oggetto dello studio sarà l'inquadramento generale della città di Cagliari all'interno del suo più ampio contesto territoriale.

Nell'ambito della Strategia Nazionale Aree Interne e anche in relazione ai comuni dell'intorno, saranno elaborate strategie di rigenerazione che, a partire dall'analisi della struttura urbana, serviranno ad immaginare una nuova visione urbana.

In particolare, questo primo step dello studio serve per individuare letture interpretative, analisi dei bisogni, dei punti di forza e di debolezza, delle opportunità e delle minacce (Analisi SWOT) sia a livello urbano che territoriale.

Sono inoltre individuati casi di riferimento sul tema della rigenerazione dei centri minori.



**1**

**LETTURE  
INTERPRETATIVE**



**2**

**ANALISI  
BISOGNI E SWOT**



**3**

**CASI DI  
RIFERIMENTO**



## 02. INDICE

### 1. LETTURE INTERPRETATIVE



#### SCALA TERRITORIALE

- 1.A Mappa delle frazioni
- 1.B Mappa delle infrastrutture e degli elementi naturali
- 1.C Mappa dei vincoli
- 1.D Mappa del rischio
- 1.E Contratti di fiume (Biscubio, Bosso, Burano, Condigliano)
- 1.F Mappa dei settori lavorativi e del commercio
- 1.G Mappa dei pattern del patrimonio costruito
- 1.H Mappa dei beni patrimoniali

#### SCALA URBANA

- 1.I.a Mappa delle Z.T.O.
- 1.I.b Mappa delle Z.T.O.
- 1.J Piano Particolareggiato del Centro Storico di Cagli
- 1.K Mappa dei vincoli
- 1.L Mappa del rischio
- 1.M Mappa della viabilità
- 1.N Mappa dei parcheggi
- 1.O Mappa del verde
- 1.P Mappa degli "spazi potenziali"

### 2. ANALISI BISOGNI E SWOT



- 2.A Analisi dei bisogni
- 2.B SWOT Analysis (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats)

### 3. CASI DI RIFERIMENTO



- 3.A Pedonalizzazione del centro storico
- 3.B Usi temporanei/ Riciclo degli spazi
- 3.C Gestione del rischio
- 3.D Sostenibilità e risparmio energetico
- 3.E Partecipazione, spazi condivisi e beni comuni

# 1. LETTURE INTERPRETATIVE

---

## SCALA TERRITORIALE

1.A Mappa delle frazioni

1.B Mappa delle infrastrutture e degli elementi naturali

1.C Mappa dei vincoli

1.D Mappa del rischio

1.E Contratti di fiume (Biscubio, Bosso, Burano, Condigliano)

1.F Mappa dei settori lavorativi e del commercio

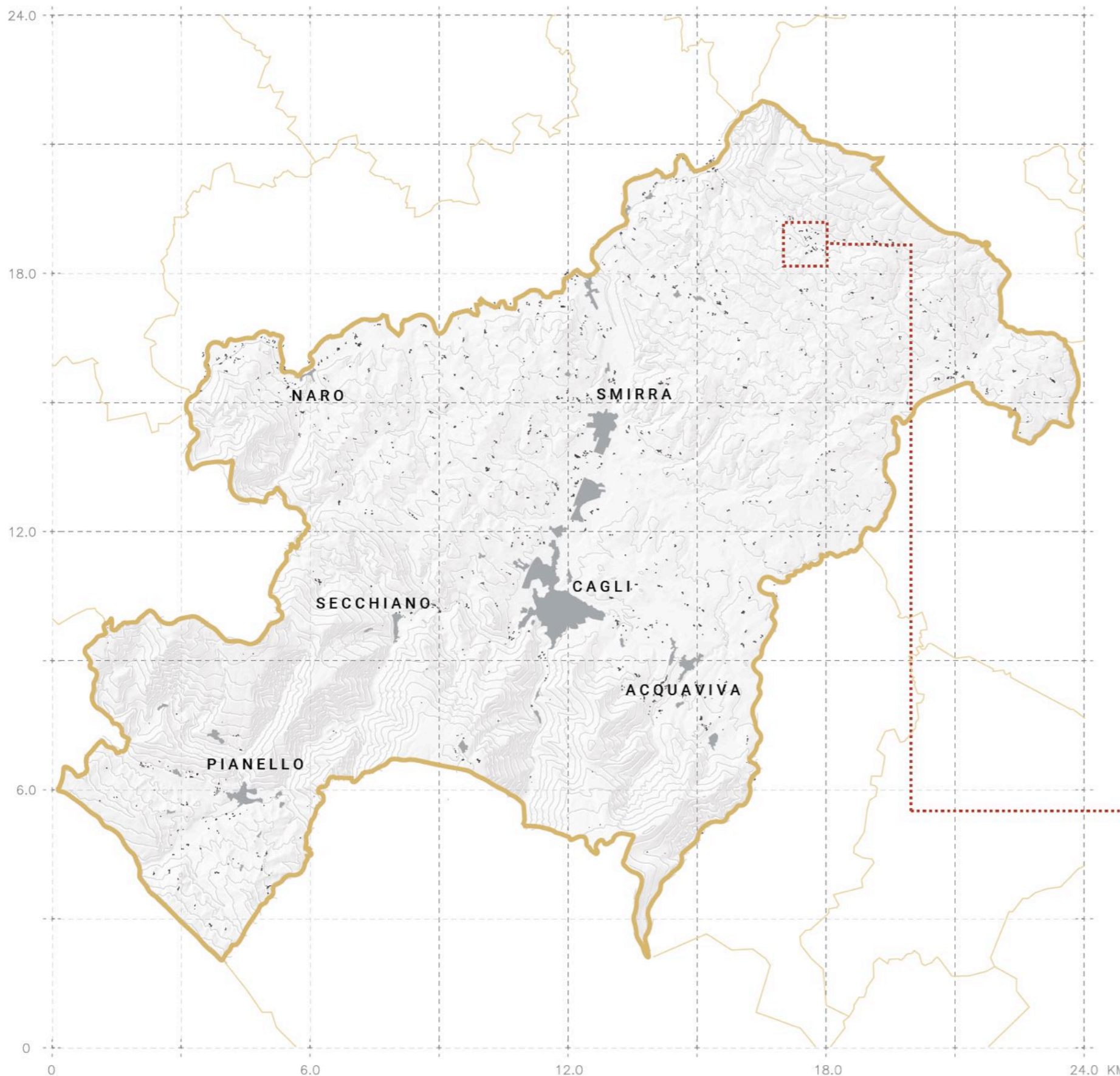
1.G Mappa dei pattern del patrimonio costruito

1.H Mappa dei beni patrimoniali

# 1.A Mappa delle frazioni

scala territoriale

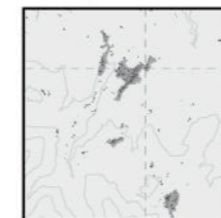
## INDIVIDUAZIONE DELLE FRAZIONI E DEI NUCLEI RURALI



## FRAZIONI PRINCIPALI

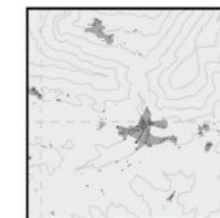
Vengono denominate frazioni i centri in cui sussistono i requisiti per una vita associata. Costituiscono elementi chiave nella organizzazione del territorio comunale, in quanto sedi di servizi elementari utilizzati dai nuclei e/o cose sparse del subsistema (legato alle vie di comunicazione, a condizioni orografiche, a finalità di sviluppo, a consolidate gerarchie) del territorio comunale di cui la frazione è centro di convergenza.

### ACQUAVIVA



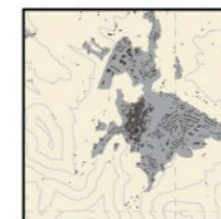
PROVINCIA PU  
 ABITANTI 600 [\*]  
 ALTITUDINE 370 - 470 m s.l.m  
 [\*] ISTAT 2011

### PIANELLO



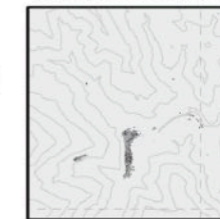
PROVINCIA PU  
 ABITANTI 450 [\*]  
 ALTITUDINE 390 m s.l.m  
 [\*] ISTAT 2001

### CAGLI



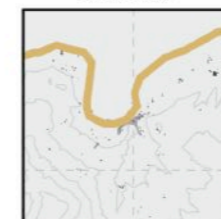
PROVINCIA PU  
 ABITANTI 7 955 [\*]  
 ESTENSIONE 226.46 kmq  
 ALTITUDINE 276 m s.l.m  
 [\*] ISTAT 2022

### SECCHIANO



PROVINCIA PU  
 ABITANTI 216 [\*]  
 ALTITUDINE 318 m s.l.m  
 [\*] italia.indettaglio.it

### NARO



PROVINCIA PU  
 ABITANTI 48 [\*]  
 ALTITUDINE 264 m s.l.m  
 [\*] italia.indettaglio.it

### SMIRRA



PROVINCIA PU  
 ABITANTI 298 [\*]  
 ALTITUDINE 230 m s.l.m  
 [\*] italia.indettaglio.it

## NUCLEI RURALI

Vengono denominati nuclei rurali tutte le forme insediative elementari aventi subsistemi storicamente e geograficamente correlati, secondo precisi riferimenti riconducibili a condizioni morfologiche del terreno, alla rete viaria, a condizioni amministrative e/o ecclesiastiche.

Vengono considerati nuclei i seguenti centri:

- Polea
- Moria
- Cai Mercati
- Cai Marini
- Spinabeto
- Casale di Sotto
- Casale di Sopra
- Cai Buranesi
- Cal Turco
- Cai Serra
- Pieia
- Ponte di Ferro
- Pian dei Conti
- Massa
- Calamello
- Cai Caccia
- Paravento
- Cherio
- Cà Barellò
- Monte Martello
- Tarugo Alto
- Monte Gherardo
- Vallubio
- Pigno
- Fosto
- Il Bufano
- Il Poggio
- Cerreto
- Monte Petrano
- Le Foci
- Colondello
- Colle delle Ginestre
- La Serra di Acquaviva
- Montione di Acquaviva
- L'Ermita
- Frescina
- Lancialunga
- Calagreto
- CàLà Corniola
- Gli Ortai
- Cameo



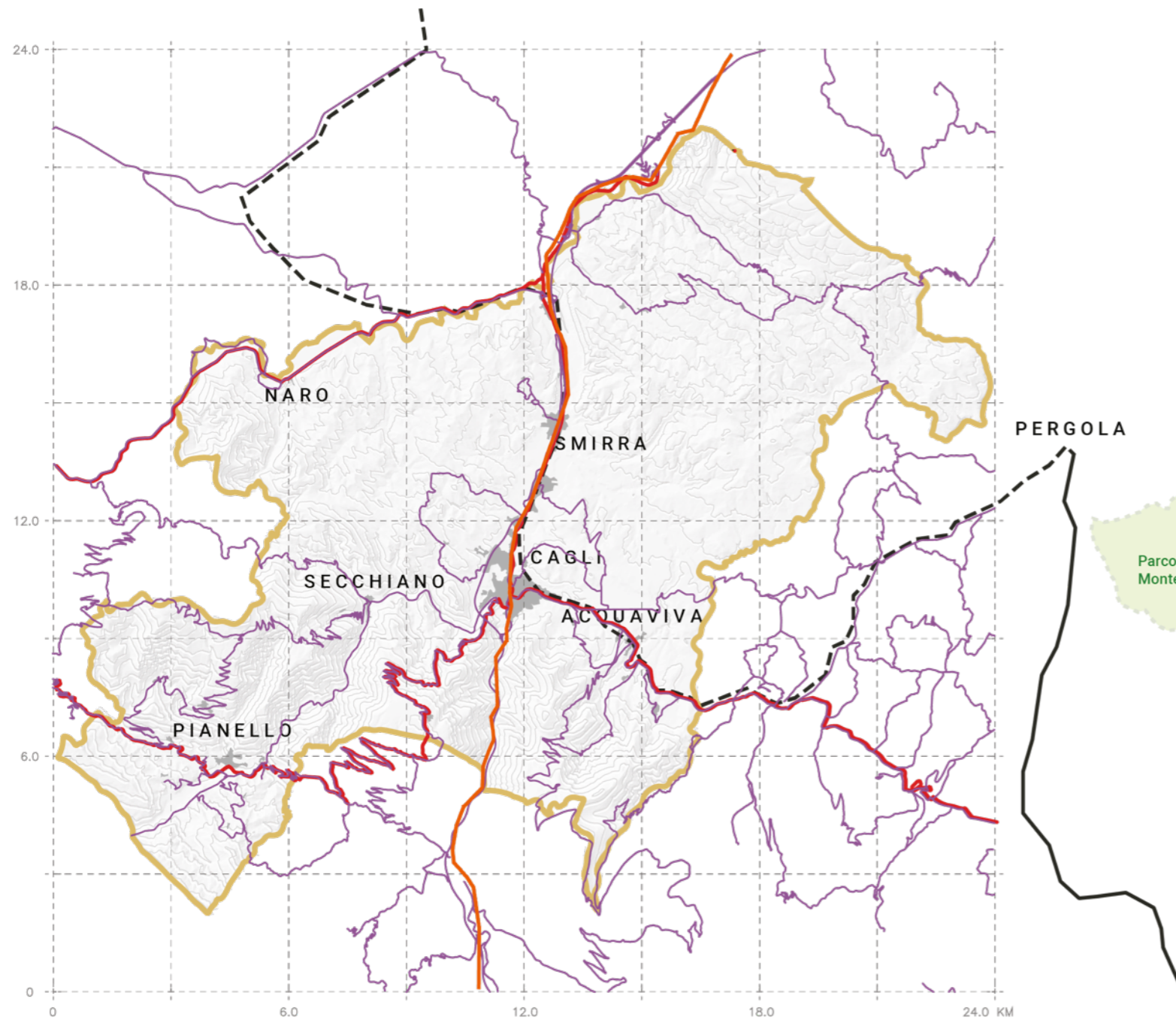
AREA COMUNE DI CAGLI

LIMITI AMMINISTRATIVI PROVINCIALI

# 1.B Mappa delle infrastrutture e degli elementi naturali

scala territoriale

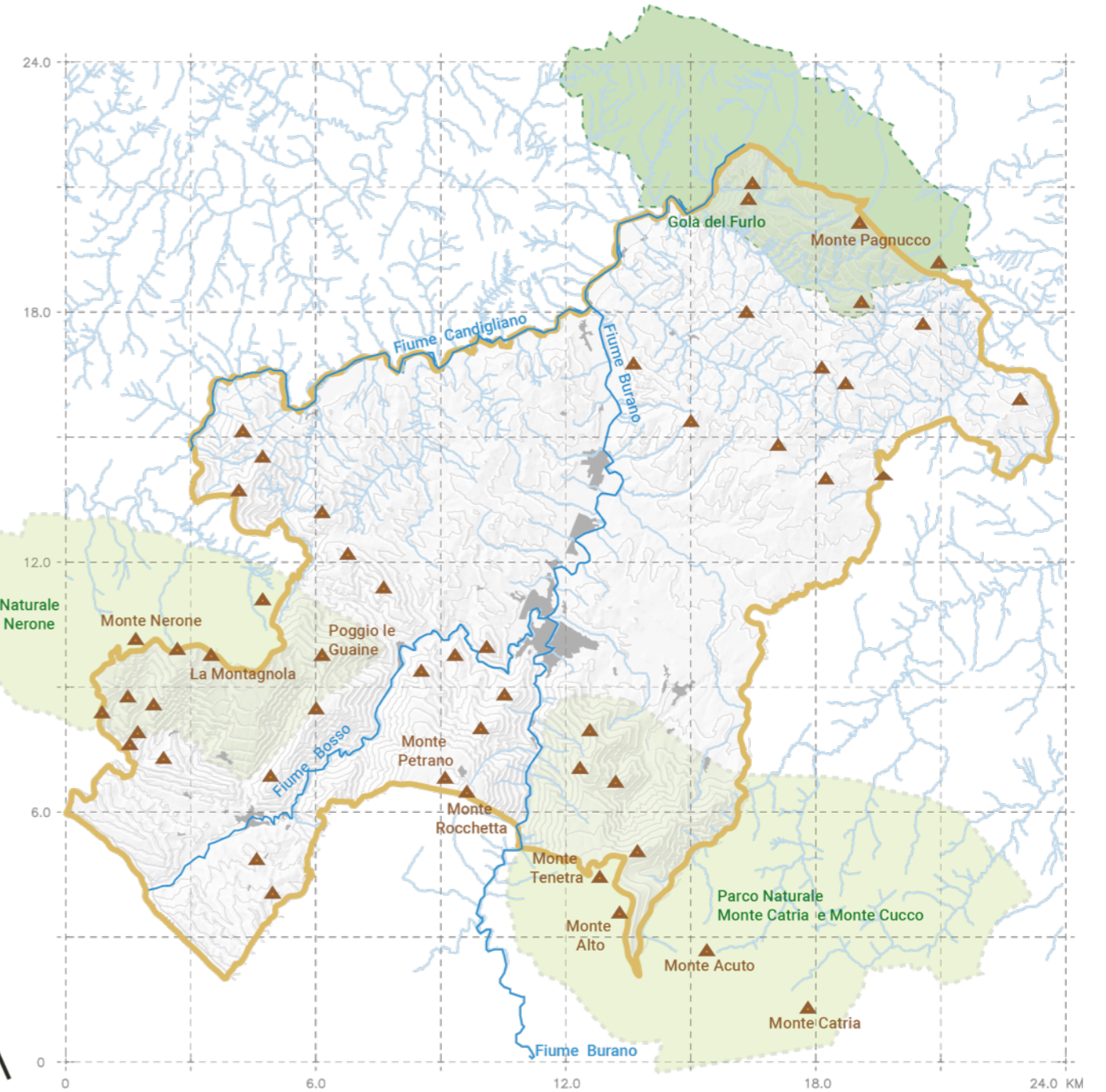
## MAPPA PRINCIPALI INFRASTRUTTURE



### LEGENDA

- |   |                            |   |   |
|---|----------------------------|---|---|
|  | AREA COMUNE DI CAGLI       |  | RETE INFRASTRUTTURALE A SC SP SS          |
|  | RETE FERROVIARIA DISMESSA  |  | RETE FERROVIA OPERATIVA (treno turistico) |
|  | CICLOVIA DELLE ALTE MARCHE |  | CICLOVIA METAURO                          |

## MAPPA ELEMENTI NATURALI



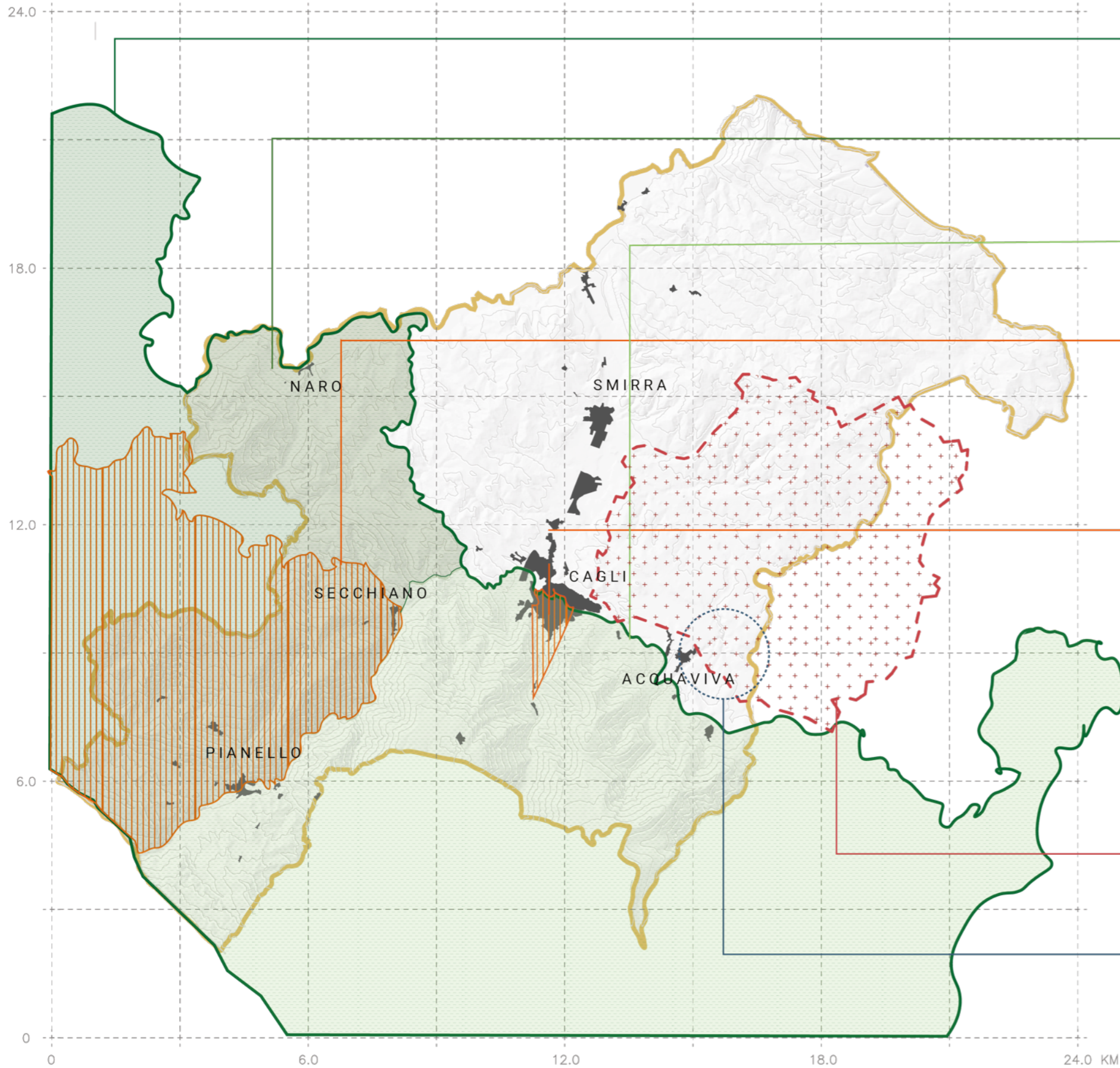
### LEGENDA

- |   |                       |   |   |
|---|-----------------------|---|---|
|  | AREA COMUNE DI CAGLI  |  | MONTI (> 600 m s.l.m)                               |
|  | RETE IDROGRAFICA      |  | PARCO NATURALE (NON VINCOLATO)                      |
|  | IDROGRAFIA PRINCIPALE |  | RISERVA NATURALE STATALE GOLA DEL FURLO (VINCOLATA) |




# 1.C Mappa dei vincoli



scala territoriale

## Beni Paesaggistici



- Vincoli D.Lgs 42/2004 c.d. "decretati"**  
**lartt. 136, 157, 142 c.1 lett. M1**  
già tutelata da L. 1497/39 - Protezione delle bellezze naturali  
già tutelata da L. 431 / 1985 - Legge Galasso
- Galassini - D.M. 31.07.85**  
AREA COMPRENDE IL MASSICCIO DEL MONTE NERONE NEI COMUNI DI PIOBBICO APECCHIO E CAGLI  
Uso: Vincolo operante - Modificabilità previa autorizzazione
- Galassini - D.M. 31.07.85**  
ZONA DEL MASSICCIO DEL MONTE CATRIA RICADENTE NEI COMUNI DI CAGLI CANTIANO FRONTONE PERGOLA SERRA S. ABBONDIO  
Uso: Immodificabilità
- L. 1497/39**  
MASSICCIO DEL MONTE NERONE  
  
"[...] insieme ambientale di estremo valore paesistico [...] il tutto fuso in un insieme territoriale omogeneo che comprende e si completa con l'intervento umano testimoniato da resti archeologici, villaggi, ruderi e perfettamente godibili attraverso le strade [...]"
- L. 1497/39**  
DM 10 gennaio 1969  
Dichiarazione di notevole interesse pubblico  
ANTICO ABITATO DEL COMUNE DI CAGLI  
Modificabilità previa autorizzazione  
  
"[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perchè, costituita dal caratteristico complesso dell'antico abitato di Cagli inserito nel quadro naturale delle colline circostanti, ha un carattere assai suggestivo con le vecchia mura castellane, le torri campanarie delle chiese di S. Francesco, S. Domenico e Duomo e con il profilo degli antichi palazzi costituendo il tutto un insieme di cose che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale."
- Ex Vincolo Piana S. Angelo in Maiano - Cagli**  
Dichiarazione di notevole interesse pubblico  
VINCOLO DECADUTO
- Area di potenziale interesse archeologico**  
Analisi e verifiche necessarie prima della realizzazione di nuovi interventi nell'area

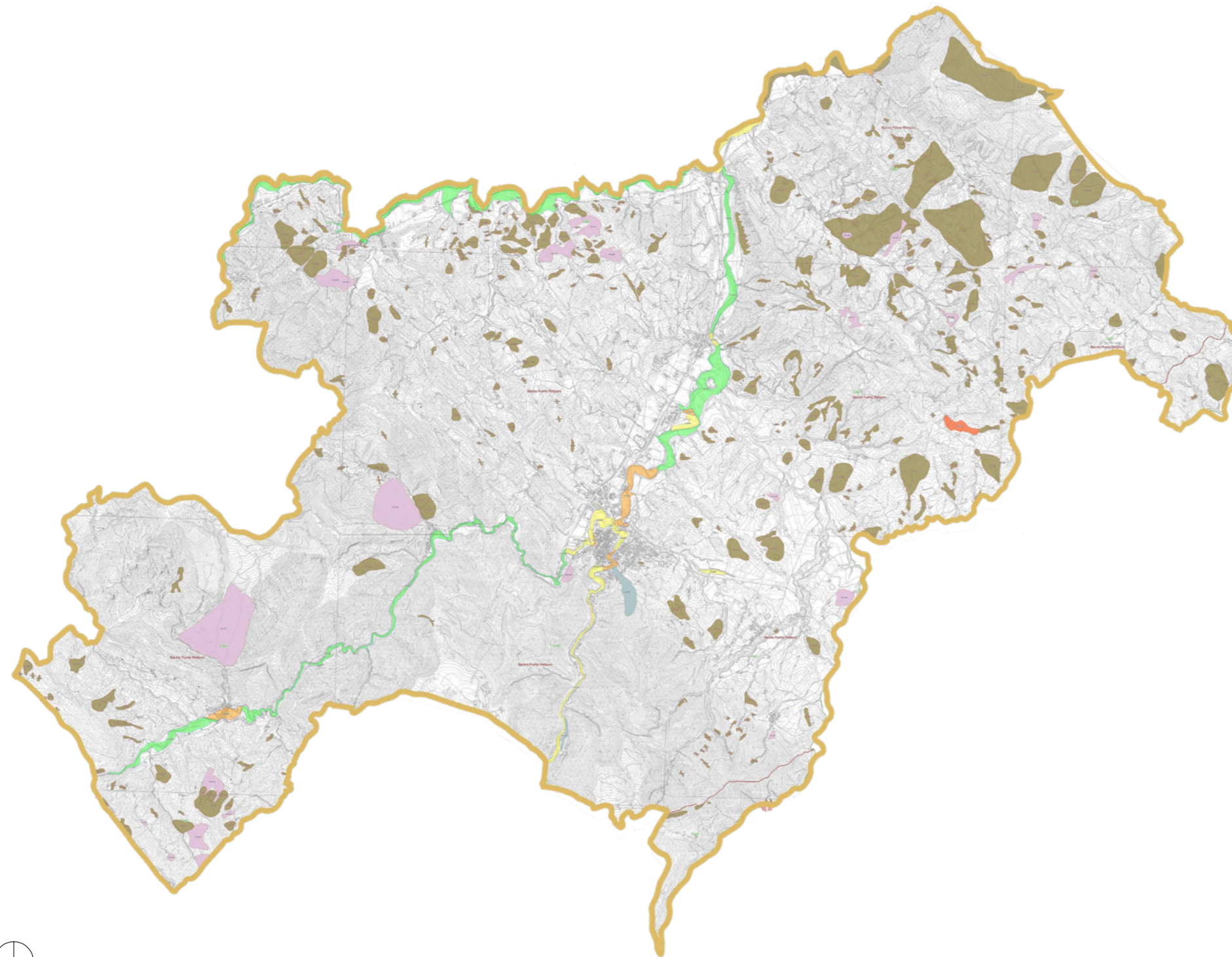
 Art. 136 - Bellezze Naturali     Piana di Sant'Angelo in Maiano     AREA COMUNE DI CAGLI

 D.Lgs. 42/2004     LIMITI AMMINISTRATIVI PROVINCIALI



# 1.D Mappa del rischio

scala territoriale



Area a rischio frana  
(Codice F-xx-yyyy)

- Rischio moderato (R1)
- Rischio medio (R2)
- Rischio elevato (R3)
- Rischio molto elevato (R4)

Area a rischio esondazione  
(Codice E-xx-yyyy)

- Rischio moderato (R1)
- Rischio medio (R2)
- Rischio elevato (R3)
- Rischio molto elevato (R4)

Limite comunale

## PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO

La cartografia del PAI relativo al territorio di Cagli mostra, in maniera chiara ed immediata, come il centro abitato si trovi in una zona particolarmente a rischio, in quanto affiancata dal fiume Bosso e attraversata dal fiume Burano. In particolare, sono due le zone a rischio elevato di esondazione: **via Venezia e il tratto di lungo fiume che dall'Arena di Sant'Emidio raggiunge Ponte Rosso**. Se in quest'ultimo tratto gran parte dell'edificato rimane fuori dall'area "arancione", in via Venezia, sono numerosi i lotti all'interno della suddetta. I danni causati dagli eventi alluvionali di settembre 2022 sono, inoltre, conferma di come sia necessario una riprogettazione di queste aree. È importante segnalare come su questa zona insista anche un'area a **rischio frana elevato**.

## ANALISI DEI RISCHI A CURA DELLA PROVINCIA DI PU

### SCENARI DI EVENTO - ALLUVIONI

#### TORRENTE BURANO

La presenza all'interno di un meandro, di un **ripiano alluvionale terrazzato** posto in sinistra orografica del Torrente Burano, a **minor altezza** rispetto al corso d'acqua, rende la corrispondente area, sita in **località Candiracci** del comune di Cagli potenzialmente **allagabile** per l'elevato pericolo di esondazione del corso d'acqua stesso. I resti delle **pile del ponte romano e la presenza di barre ghiaiose e di vegetazione in alveo del torrente** inducono elementi di criticità nelle vicinanze del capoluogo del Comune di Cagli. La minore altezza rispetto al corso d'acqua dei terrazzi alluvionali posti immediatamente a valle della confluenza con il Torrente Bosso, sia in destra che in sinistra orografica del Torrente Burano all'altezza del centro abitato del comune di Cagli, rende le corrispondenti aree potenzialmente allagabili per gli stessi motivi.

#### TORRENTE BOSSO

L'andamento tortuoso del torrente in corrispondenza dell'abitato di Pianello nel Comune di Cagli e la presenza della confluenza del Torrente Giordano, tali da porre in **pericolo le aree corrispondenti ai terrazzi alluvionali posti a quota meno elevata rispetto al corso d'acqua**.

### SCENARI DI RISCHIO - ALLUVIONI

La **Provincia di Pesaro e Urbino** ha elaborato degli scenari di rischio ed individuato, nel territorio comunale di Cagli, quattro zone a rischio elevato (R3):

- > in località **Pianello**, le aree edificate poste sui terrazzi alluvionali situati a minor altezza rispetto al Torrente Bosso in prossimità della confluenza con il Torrente Giordano con il possibile coinvolgimento di un nr. di persone stimabile in 100 unità;
- > l'area situata nei pressi del **ponte romano**, interessata dalla presenza di alcuni edifici isolati con il possibile coinvolgimento di un nr. di persone stimabile in 20 unità;
- > l'area presente a sinistra e a destra del **Torrente Burano** immediatamente a valle della confluenza con il Torrente Bosso interessata dalla presenza di alcuni edifici, con il possibile coinvolgimento di un nr. di persone stimabile in 20 unità;
- > l'area produttiva in località **Candiracci**, interessante un ripiano alluvionale terrazzato posto a minor altezza rispetto al corso d'acqua, in precedenza classificata R2 e riclassificata R3 in sede di tavolo tecnico PAI, a rischio di esondazione, con il possibile coinvolgimento di un nr. di persone stimabile in 50 unità.

# 1.E Contratti di fiume (Biscubio, Bosso, Burano, Candigliano)

scala territoriale

## DESCRIZIONE (CdF)

I Contratti di Fiume (CdF) sono strumenti volontari di programmazione strategica e negoziata che perseguono la tutela, la corretta gestione delle risorse idriche e la valorizzazione dei territori fluviali unitamente alla salvaguardia dal rischio idraulico, contribuendo allo sviluppo locale.

I soggetti aderenti al CdF definiscono un Programma d'Azione (PA) condiviso e si impegnano ad attuarlo attraverso la sottoscrizione di un accordo.

Rientrano in questa definizione anche i contratti di lago, di costa, di acque di transizione, di foce e di falda, qualora gli strumenti sopra descritti vengano utilizzati ponendo l'attenzione a categorie di corpo idrico diverse dal fiume.

Nel 2007 è stato istituito dal Coordinamento Agende 21 Locali Italiane il "Tavolo Nazionale dei Contratti di Fiume" con la finalità di contribuire al miglioramento delle politiche d'intervento nei territori fluviali.

Nel 2015 il Tavolo Nazionale, con il contributo del Ministero dell'Ambiente e di ISPRA ha prodotto un documento d'indirizzo per i Contratti di Fiume contenente le "Definizioni e requisiti qualitativi di base".

**La Regione Marche con DGR n. 1470 del 29-12-2014 ha aderito alla Carta Nazionale dei Contratti di Fiume, consapevole che tale strumento costituisce una delle modalità innovative ed adeguate per una gestione del fiume e del territorio.**

**Con la delibera di Giunta n. 217 del 18-03-2016, la Regione ha istituito il "Tavolo Tecnico Regionale permanente di Coordinamento dei Contratti di Fiume"**

## OBIETTIVI GENERALI

- 1) predisporre una scheda per effettuare, entro 3 mesi dalla costituzione del Tavolo, un censimento sullo stato di previsione e di attuazione di Contratti di Fiume nella Regione Marche;
- 2) predisporre entro 6 mesi dalla costituzione del Tavolo - e quando necessario aggiornare - un documento di "orientamento e di indirizzo" per lo sviluppo omogeneo dei percorsi di governance e di attuazione dei Contratti di Fiume in Regione Marche;
- 3) predisporre idee-progetto e strategie per attivare iniziative promozionali (meeting, work-shop, ecc), documenti informativi, educativi e formativi da diffondere nelle PA, nelle scuole e nella società civile in materia di Contratti di Fiume e di gestione dei fiumi e dei territori fluviali;
- 4) proporre, predisporre e attuare corsi/seminari di sensibilizzazione e di formazione in materia di Contratti di Fiume;
- 5) definire criteri e indirizzi per l'allestimento e l'aggiornamento di un sito web dedicato.

## ALTRI SOTTOSCRITTORI

Legambiente, CIA, CNA, GAL Flaminia Cesano, Rotary Club Terra Catria Nerone, Associazione G0giovanioggi, Associazione cannisti del Burano, SIGEA, Associazione Effetti Collaterali, Associazione PRO-NERONE, Associazione Distretto Umbro Marchigiano, Ordine dei Geologi, Ordine regionale dei dottori Agronomi e Forestali.

Fonti: <https://www.contrattidifiume.it/>; <https://www.regione.marche.it/Regione-Utile/Paesaggio-Territorio-Urbanistica-Genio-Civile/Contratti-di-fiume>

## INFORMAZIONI AL PUBBLICO

1. DOCUMENTO d'INTENTI
2. ANALISI CONOSCITIVA PRELIMINARE INTEGRATA
3. DOCUMENTO STRATEGICO
4. PROGRAMMA d'AZIONE
5. PROCESSI PARTECIPATIVI APERTI ed INCLUSIVI
6. ATTO D'IMPEGNO FORMALE
7. SISTEMA DI MONITORAGGIO e CONTROLLO PERIODICO

## IL CASO DEL DOCUMENTO DI INTENTI "VERSO IL CONTRATTO DI FIUME PER IL BISCUBIO, BOSSO, BURANO E CANDIGLIANO" ( REG. MARCHE)



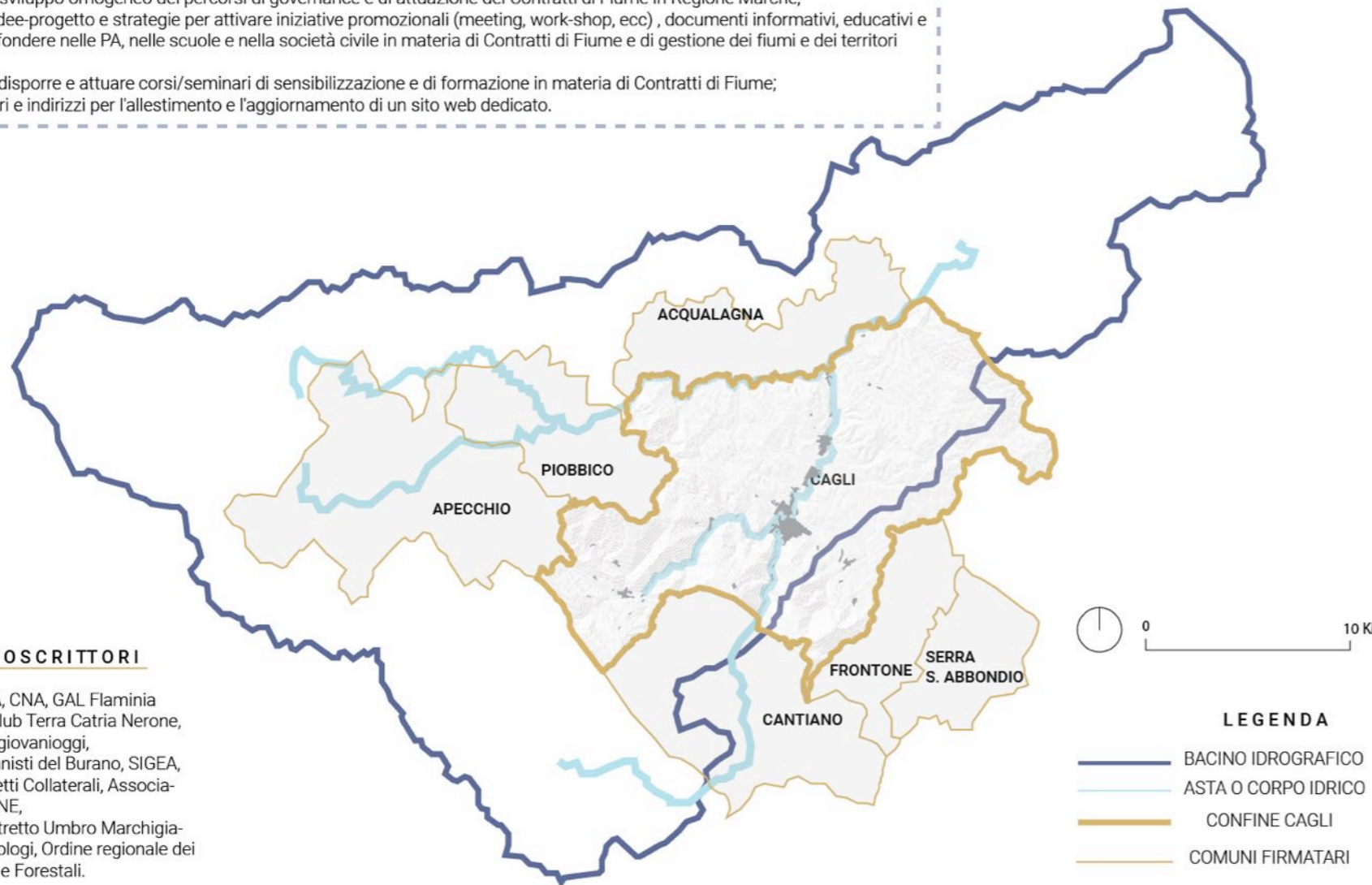
## ESTRATTO MANIFESTO CONTRATTO BBBC (pag.9)

I SOTTOSCRITTORI CONCORDANO:

4. sulla necessità di avviare il percorso di Contratto di Fiume condiviso in coerenza con i requisiti nazionali dettati dal Ministero dell' Ambiente di concerto con ISPRA e con il Tavolo Nazionale, attraverso la seguente metodologia operativa così articolata:
  - a) Riconoscimento dell'avvenuta costituzione del "Comitato Promotore" da parte delle Istituzioni e delle Associazioni firmatarie del presente Manifesto;
  - b) Costituzione dell' Assemblée del "Contratto di Fiume BBBC", formata dai soggetti firmatari del Manifesto, attraverso la designazione di un rappresentante per ogni soggetto firmatario, quale organo di guida strategica e di orientamento delle azioni da intraprendere, aperta alla presenza di altri soggetti interessati, che alla prima riunione eleggerà al suo interno un Presidente e un Segretario;
  - c) Messa a sistema delle conoscenze comuni e redazione di un Documento Monografico socio-economico e ambientale d'Area attraverso risorse interne dei soggetti aderenti, ovvero attraverso l'attivazione di servizi esterni;
  - d) Realizzazione di un processo partecipato attraverso almeno tre Tavoli di lavoro guidati da facilitatori esperti, di cui almeno uno in tema di "Rischi, Prevenzione, Manutenzione, Resilienza, Sicurezza", uno in tema di "Agricoltura, Paesaggio, Boschi, Ecosistemi, Risorse Idriche" e uno in tema di "Fruizione dei Fiumi, dei Territori Fluviali e Sviluppo Economico";
  - e) Redazione di uno Scenario Strategico a lungo-medio termine;
  - f) Redazione di un Piano d'Azione a breve e a medio termine con la redazione di progetti-filiera di interesse e l'individuazione delle possibili fonti di finanziamento riferite non solo alle misure previste nel PSR, PO-FERS e FSE 2014-2020 ma anche ad altri possibili fonti quali i progetti europei a finanziamento diretto e/o bandi nazionali;
  - g) Sottoscrizione del " Contratto di Fiume BBBC" come partenariato pubblico-privato, con allegati i report e i documenti rivolti dalle attività di cui ai precedenti punti;
  - h) Implementazione del Piano d'Azione e dei Progetti condivisi e ritenuti Prioritari individuando anche i soggetti attuatori;
  - i) Attivazione di un sistema di monitoraggio del Contratto di Fiume BBBC.
4. sulla necessità:
  - a) di individuare una Cabina di Regia Ristretta con il compito di provvedere, sulla base di quanto sopra esposto, a quanto necessario da un punto di vista organizzativo e attuativo per l'avvio e la conduzione del processo, attraverso la sua costituzione operativa entro due mesi dalla firma del presente manifesto. La Cabina di Regia sarà coordinata a da uno dei Comuni della vallata attraversata dai fiumi oggetto del manifesto o dall' Unione Montana della zona, con il compito di Ente Capofila e sarà composta da ulteriori tre soggetti pubblici individuati d'intesa tra gli Enti Pubblici che hanno sottoscritto il manifesto e da altrettanti tre soggetti privati individuati d'intesa tra gli altri stakeholders privati e le associazioni firmatarie;
  - b) di individuare un soggetto esterno esperto in materia di Contratti di Fiume, cui affidare il compito di Responsabile Scientifico del Contratto di Fiume BBBC.
  - c) di dare mandato al Comune di Cagli: a) di richiedere ai soggetti firmatari la designazione dei rappresentanti per costituire l' Assemblée del Contratto di Fiume BBBC; b) di convocare la prima riunione dell' Assemblée del Contratto di Fiume; c) di effettuare ogni altro adempimento necessario alla costituzione della Cabina di Regia Ristretta.

Salone degli Stemma del Comune di Cagli, 8 Aprile 2016, ore 16:00  
Costituiscono il Comitato Promotore e Sottoscrivono il presente Manifesto d'Intenti e di Obiettivi

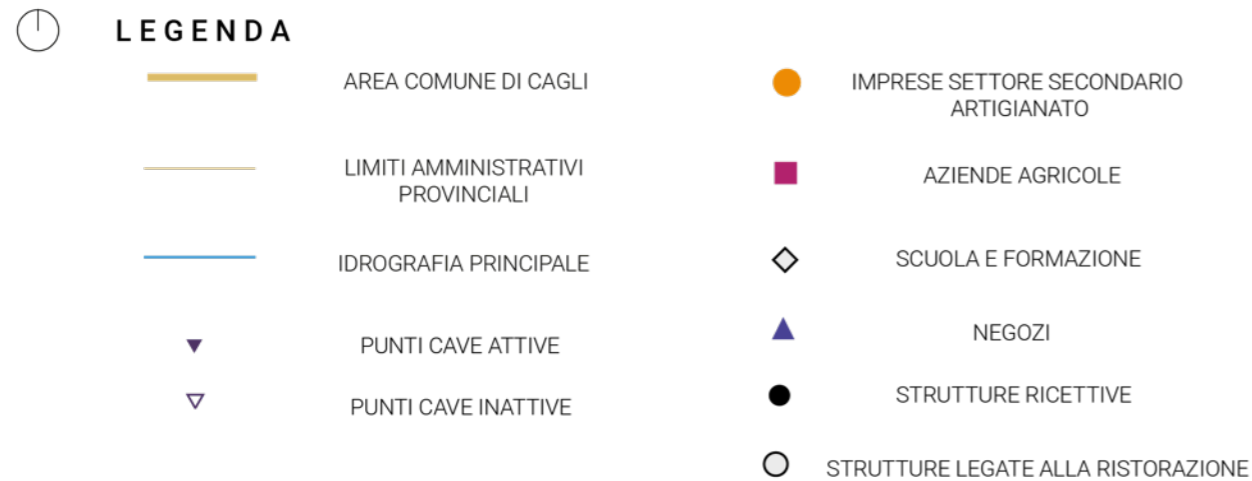
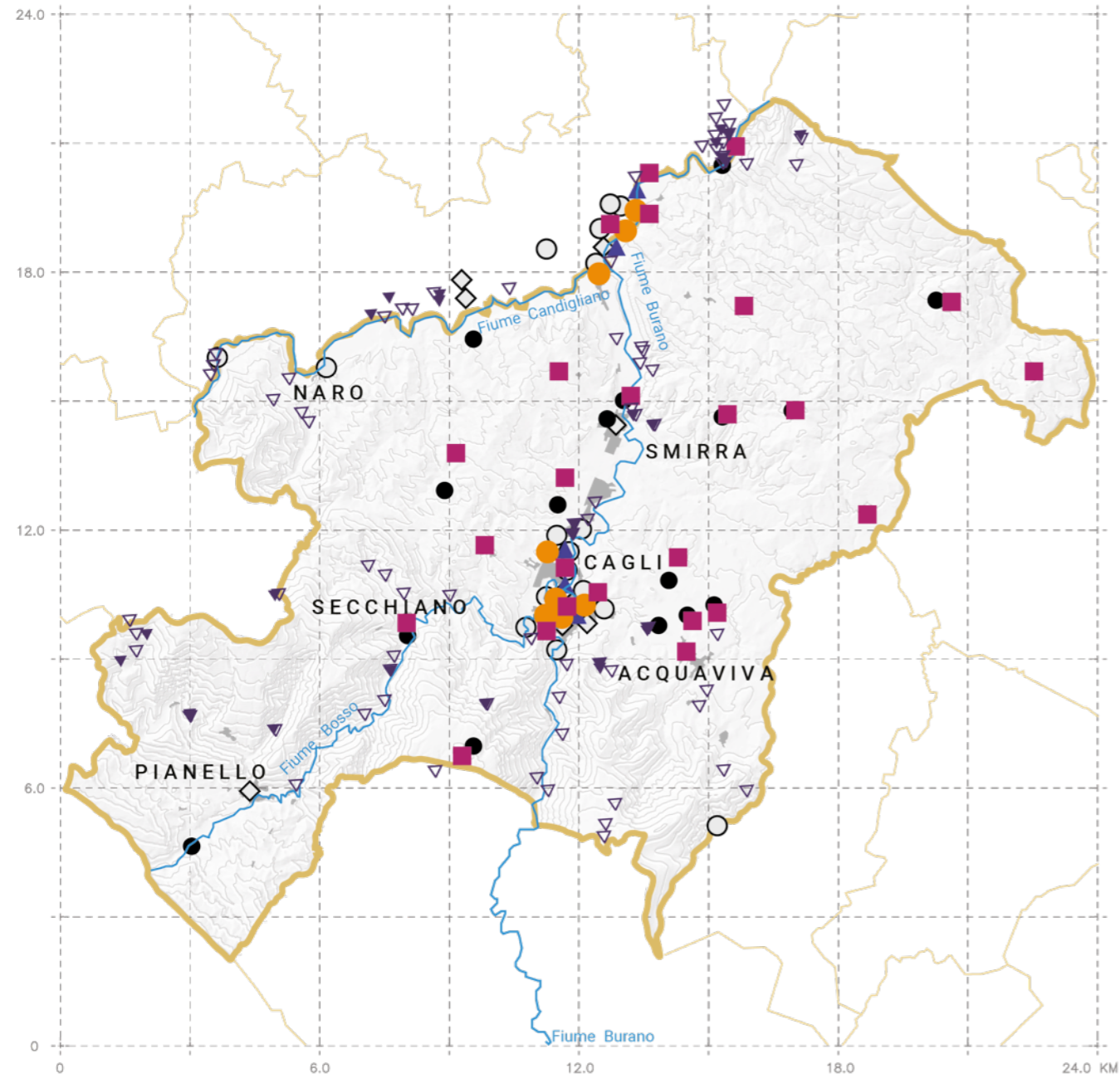
Per la Regione Marche  
Angelo Sciapichetti  
Per la Provincia di Pesaro Urbino  
Daniele Tagliolini



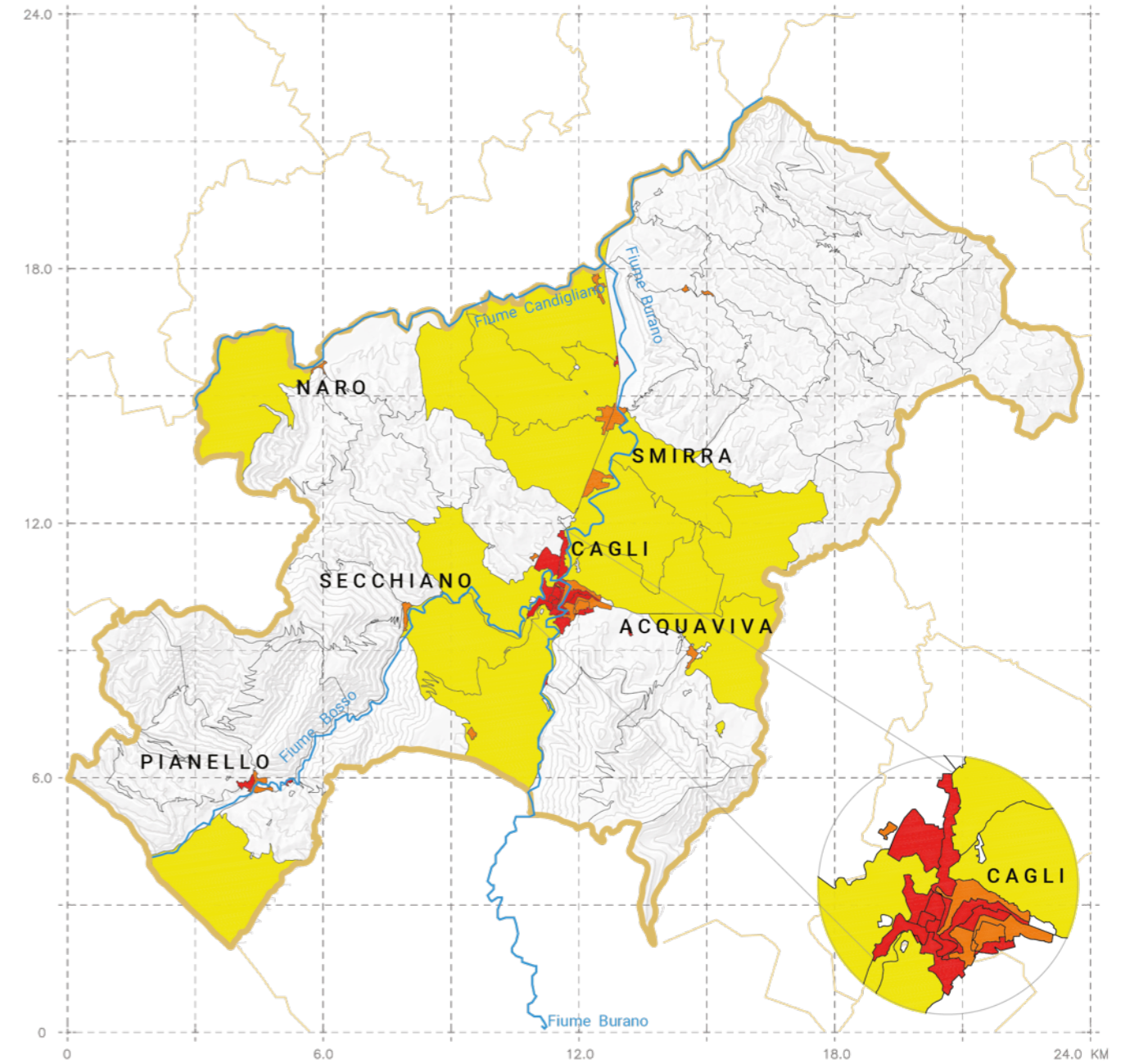
# 1.F Mappa dei settori lavorativi e del commercio

scala territoriale

## MAPPA SETTORI LAVORATIVI



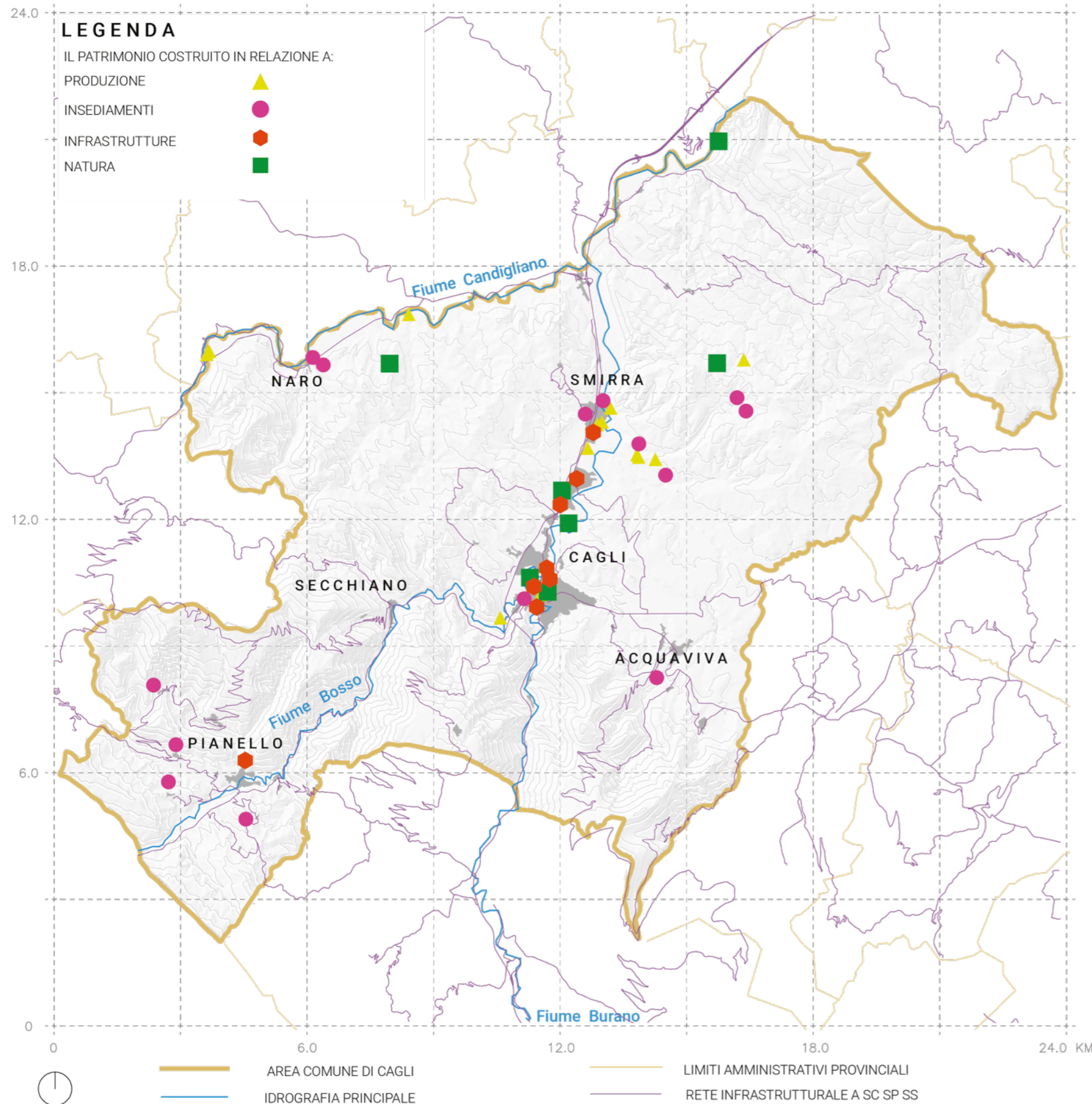
## MAPPA DENSITA' ATTIVITA' COMMERCIALE



PER LA FASE DI IDEE E TEMATICHE PRELIMINARI ALLA FORMULAZIONE DI UNA STRATEGIA DI RIGENERAZIONE DEL CENTRO STORICO, SI ANALIZZERA' LA DENSITA' E LA DISTRIBUZIONE DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI CERCANDO ANCHE DI RICOSTRUIRE L'EVOLUZIONE DELLA PRESENZA DI TALI ATTIVITA' NEL CENTRO STORICO.

# 1.G Mappa dei pattern del patrimonio costruito

scala territoriale

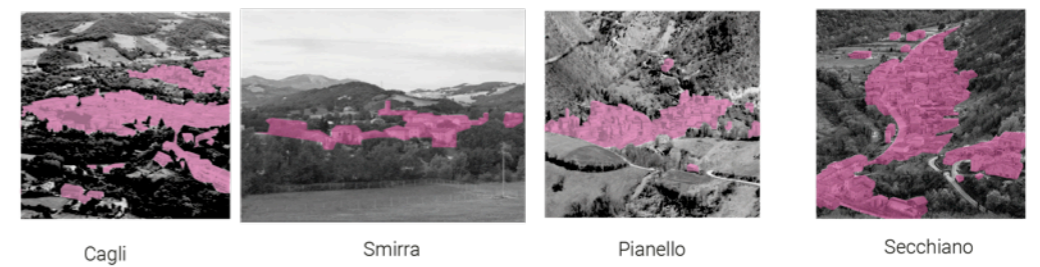


Il patrimonio costruito del comune di Cagli, inserito in un sistema territoriale complesso e ricco, viene individuato e classificato secondo 4 macro-categorie (produzione, infrastrutture, natura e insediamenti), ognuna delle quali contiene tipologie edilizie distinte, operando un'analisi del pattern territoriale che diventa un censimento del suo patrimonio costruito e delle relazioni che questo instaura con gli altri elementi del paesaggio. I luoghi rilevati raccontano l'habitat dell'area interna con il suo capitale spaziale, le risorse costruite, le loro relazioni, la complessa configurazione territoriale, che è anche il risultato della scarsa accessibilità e quindi della marginalità dell'area. L'analisi dei pattern permette di individuare l'architettura caratteristica, i materiali e i colori, i legami e le caratteristiche di ogni luogo, ma anche la singolarità di ogni elemento e gli aspetti di vulnerabilità e vivacità del territorio.

## PRODUZIONE



## INSEDIAMENTI



## INFRASTRUTTURE



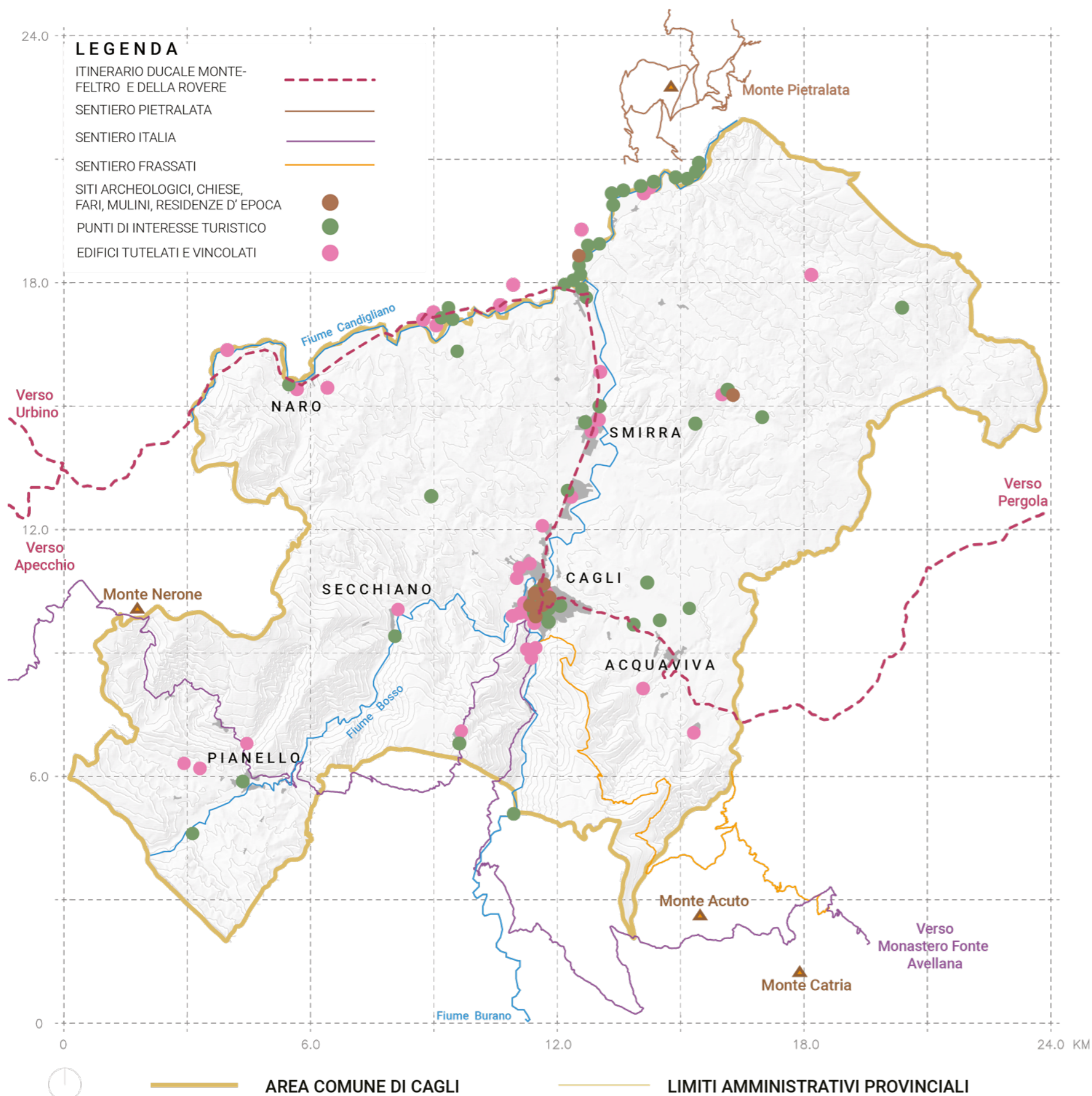
## NATURA



# 1.H Mappa dei beni patrimoniali

scala territoriale

## INDIVIDUAZIONE BENI PATRIMONIALI E ITINERARI



## ITINERARI COMUNITARI

### ITINERARIO DUCALE MONTEFELTRO E DELLA ROVERE



In occasione del 600° Anniversario della nascita di Federico da Montefeltro, Confcommercio Pesaro e Urbino/Marche Nord ha quindi deciso di realizzare un percorso turistico, l'itinerario dalla corte del Duca Federico\* per sottolineare l'importanza della corte urbinata – capitale del Rinascimento italiano – attraverso le opere artistiche e di ingegno realizzate da due illustri "cortigiani": Giovanni Santi e Francesco di Giorgio Martini.



Torione Martiniano (G. Martini)



Ruderi Rocca di Cagli (G. Martini)



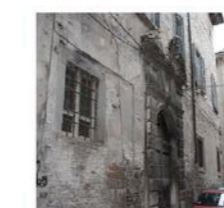
Sacra Conversazione Chiesa S. Domenico (G. Santi)



Pietà con il Cristo Chiesa S. Domenico (G. Santi)

## BENI PATRIMONIALI VINCOLATI

SITI ARCHEOLOGICI, CHIESE, FARI, MULINI, RESIDENZE D' EPOCA



Palazzo di Felice Tiranni



Basilica Cattedrale S. Maria Assunta



Palazzo Luzi Rigi-Luperti



Chiesa S. Francesco

PUNTI DI INTERESSE TURISTICO



Teatro Comunale Cagli



Castello di Naro



Chiesa San Domenico



Palazzo Preziosi Brancaleoni

EDIFICI TUTELATI E VINCOLATI



Palazzo Berardi Mochi-Zamperoli



Palazzo pubblico di Cagli



Chiesa dell' Abbadia di Naro



Chiesa S. Stefano Acquaviva

# 1. LETTURE INTERPRETATIVE

---

## SCALA URBANA

1.I.a Mappa delle Zone Territoriali Omogenee

1.I.b Mappa delle Zone Territoriali Omogenee - Centro Storico

1.J Piano Particolareggiato del Centro Storico di Cagliari

1.K Mappa dei vincoli

1.L Mappa del rischio

1.M Mappa della viabilità

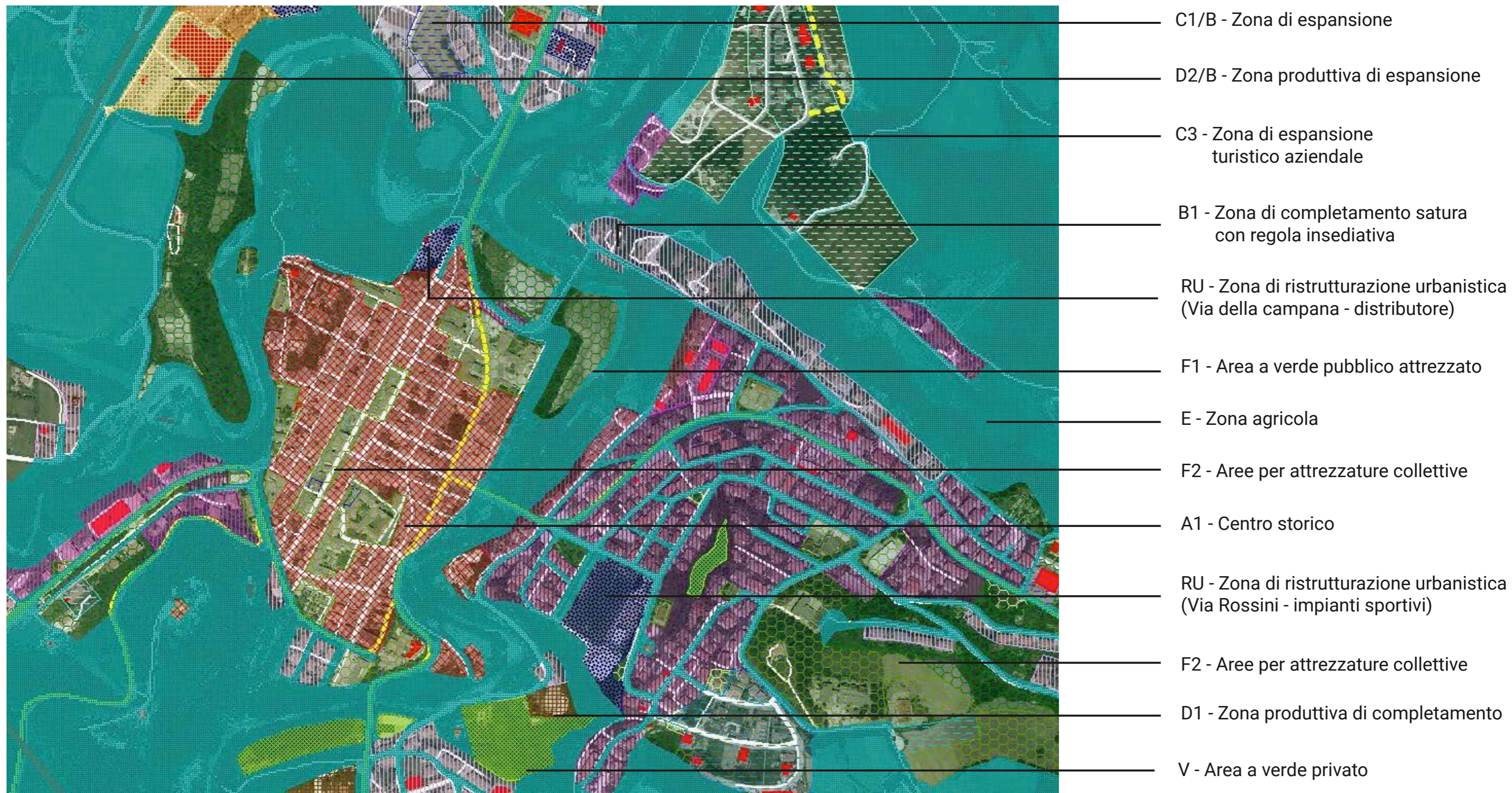
1.N Mappa dei parcheggi

1.O Mappa del verde

1.P Mappa degli "spazi potenziali"

# 1.1.a Mappa delle Zone Territoriali Omogenee

scala urbana



# 1.1.b Mappa delle Zone Territoriali Omogenee - Centro Storico

scala urbana



B2 - Zona di completamento non satura con regola insediativa identificabile

Fasce di rispetto stradale

F1 - Area a verde pubblico attrezzato

B1 - Zona di completamento satura con regola insediativa

F1 - Area a verde pubblico attrezzato

C1/C - Zona di espansione

B2 - Zona di completamento non satura con regola insediativa identificabile

A1 - Centro storico\*

F2 - Aree per attrezzature collettive\*

B1 - Zona di completamento satura con regola insediativa

E - Zona agricola

V - Area a verde privato

RU - Zona di ristrutturazione urbanistica (Via Rossini - impianti sportivi)

\* Le **zone A1** comprendono:

- il Centro Storico del Capoluogo
- il Centro Storico di Pianello

Tali zone sono sottoposte all'esclusiva normativa di quanto previsto dai Piani Particolareggiati vigenti (Cagli) e in essere (Pianello)

\* Nelle **zone F2** per attrezzature collettive è consentita la realizzazione di attrezzature amministrative, associative, sanitarie, assistenziali, scolastiche, religiose, ricreative, culturali, sociali, sportive. Le distanze dai confini e altezza massima, saranno definite di volta in volta dal Piano Attuativo.





# 1.J Piano Particolareggiato del Centro Storico di Cagli

scala urbana

Nella seguente tavola si è sovrapposto il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Cagli del 1997 con una planimetria dello stato attuale della città. Da tale sovrapposizione emergono numerose incongruenze: nel corso degli anni, seppure in maniera lieve e con piccoli interventi, il centro abitato è stato infatti modificato.



## LEGENDA

RESTAURO

DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

DELIMITAZIONE CENTRO STORICO

RISANAMENTO

DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

AREA P.P.E. 2 bis - SERVIZIO SOCIO SANITARIO

RISTRUTTURAZIONE D1 E D2

EDIFICI ETEROGENEI

P.P.E. DI INIZIATIVA PRIVATA

# 1.K Mappa dei vincoli

scala urbana

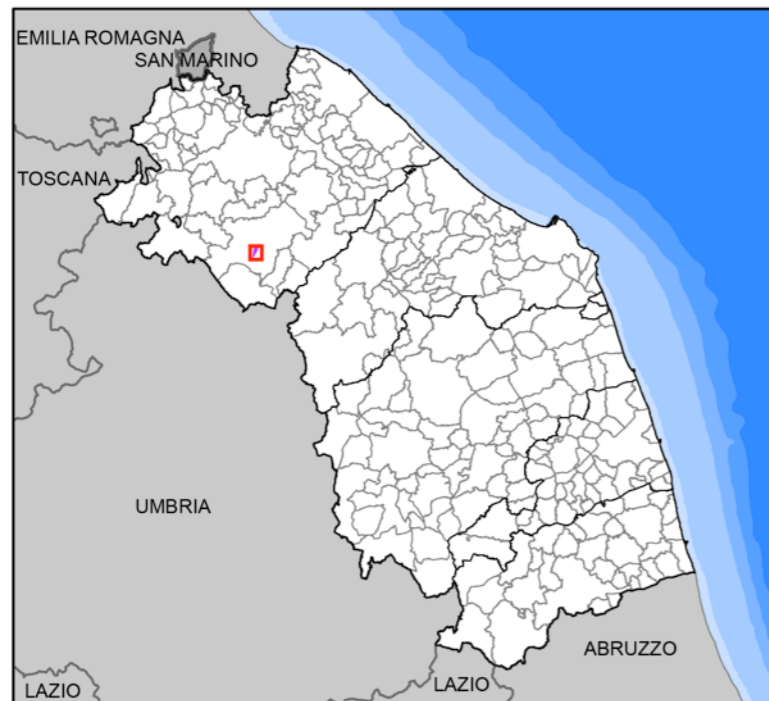


DELIMITAZIONE AREE OGGETTO DELLA  
DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO  
Art. 136 e 157 D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

## TAVOLA DI DELIMITAZIONE DELL'AREA

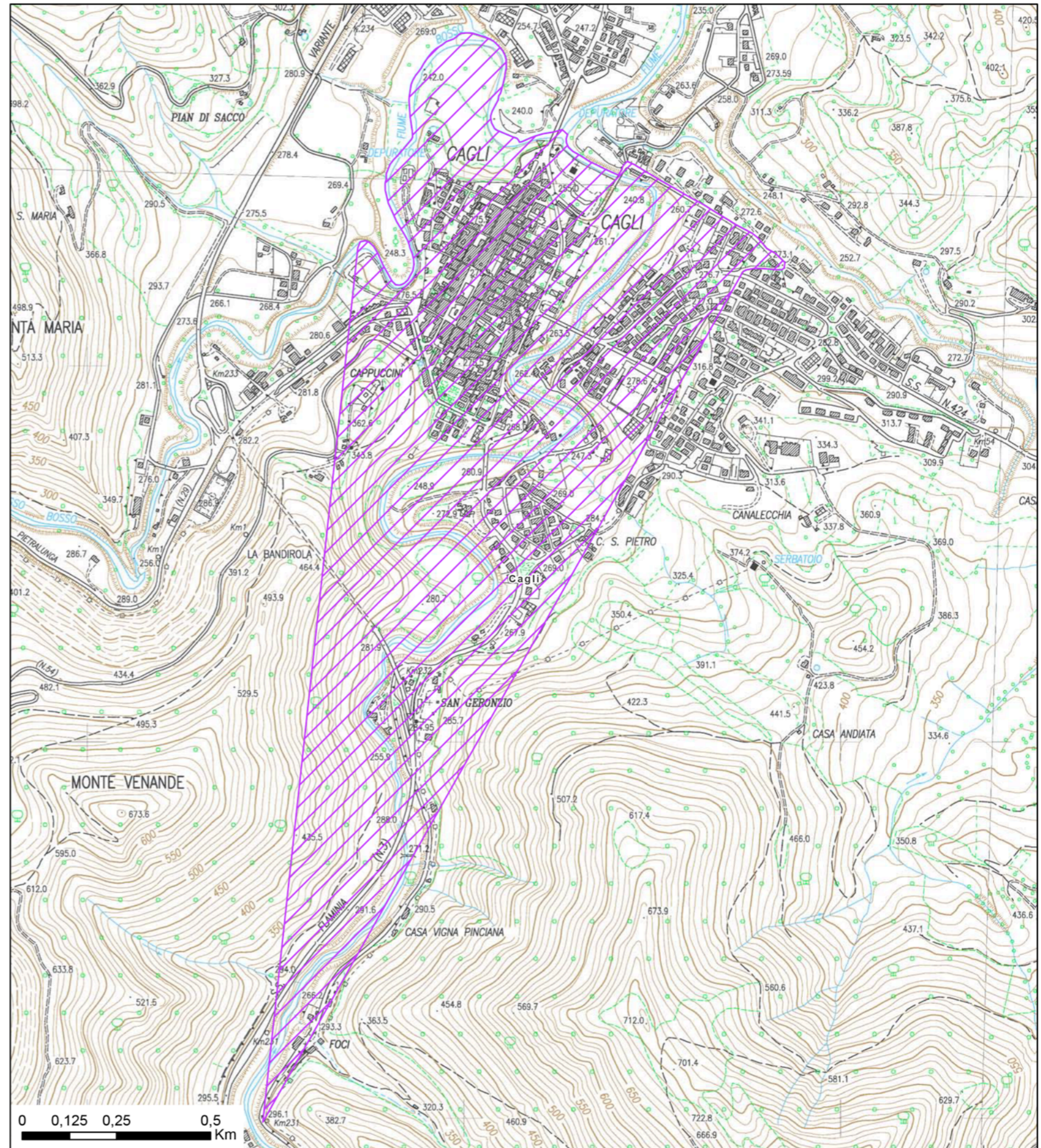
**D.M. 10 gennaio 1969**  
**DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO**  
**DELLA ZONA DELL'ANTICO ABITATO DEL COMUNE DI CAGLI.**

Cod. riferimento Ministero **BN 376**  
Cod. riferimento SITAP **110249**  
Cod. riferimento Regione Marche **AV237**

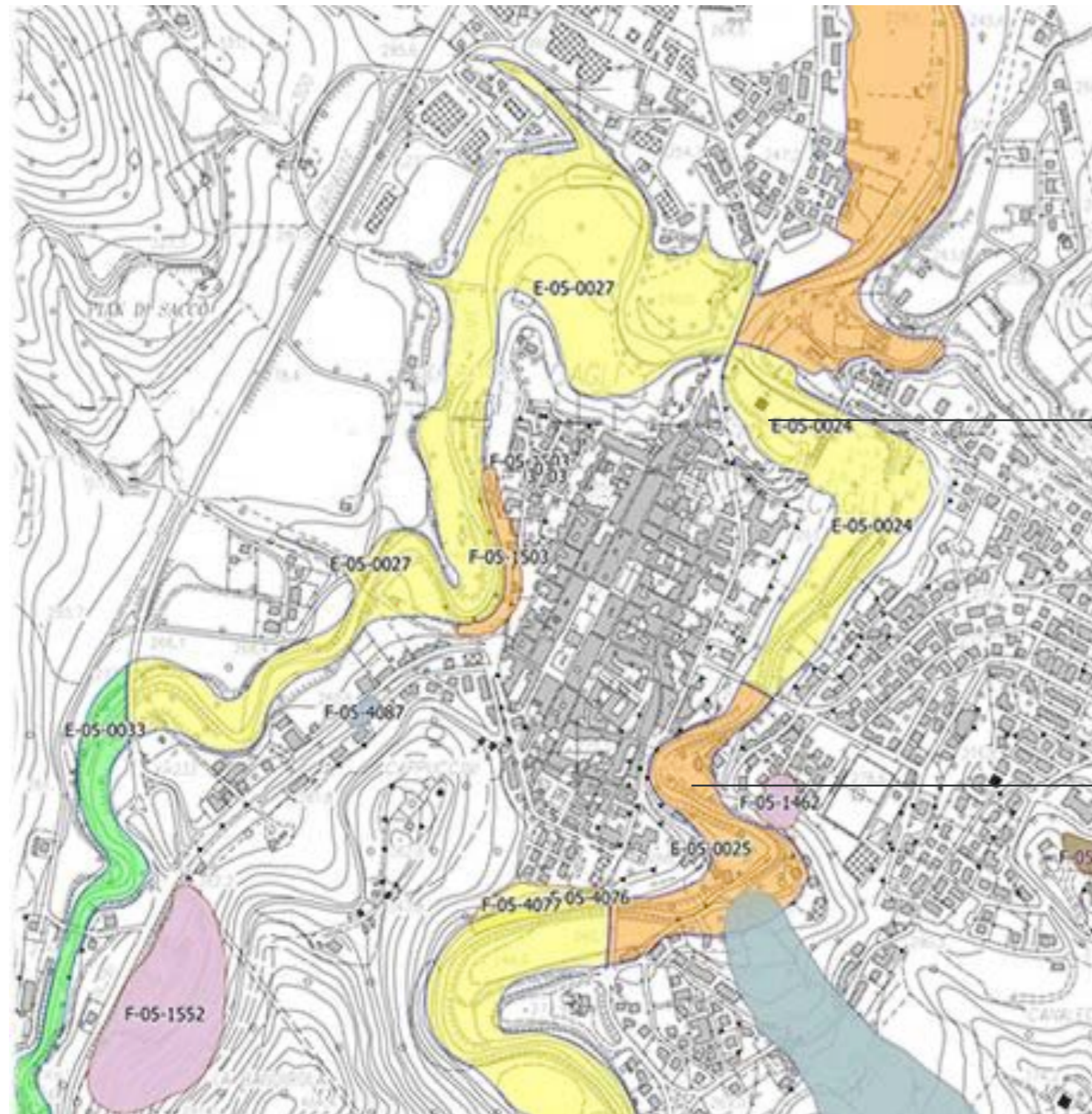


- limite statale
- limite regionale
- limite provinciale
- limite comunale
-  delimitazione dell'area

BASE CARTOGRAFICA: Carta Tecnica Regionale 1:10.000 (anno 2000)



# 1.L Mappa del rischio scala urbana



Area a rischio frana  
(Codice F-xx-yyyy)

- Rischio moderato (R1)
- Rischio medio (R2)
- Rischio elevato (R3)
- Rischio molto elevato (R4)

Area a rischio esondazione  
(Codice E-xx-yyyy)

- Rischio moderato (R1)
- Rischio medio (R2)
- Rischio elevato (R3)
- Rischio molto elevato (R4)



Fonte Cartografia PAI: <https://www.autoritadistrettoac.it/cartografia-pai-marche>  
 Fonti foto eventi alluvionali settembre 2022: [https://www.youtube.com/watch?v=2lIiGiPM7MY&ab\\_channel=LocalTeam](https://www.youtube.com/watch?v=2lIiGiPM7MY&ab_channel=LocalTeam), ©Local Team  
 Foto eventi alluvionali 1944, Chiesa di Sant'Emidio: Foto Duranti - Gazzetta

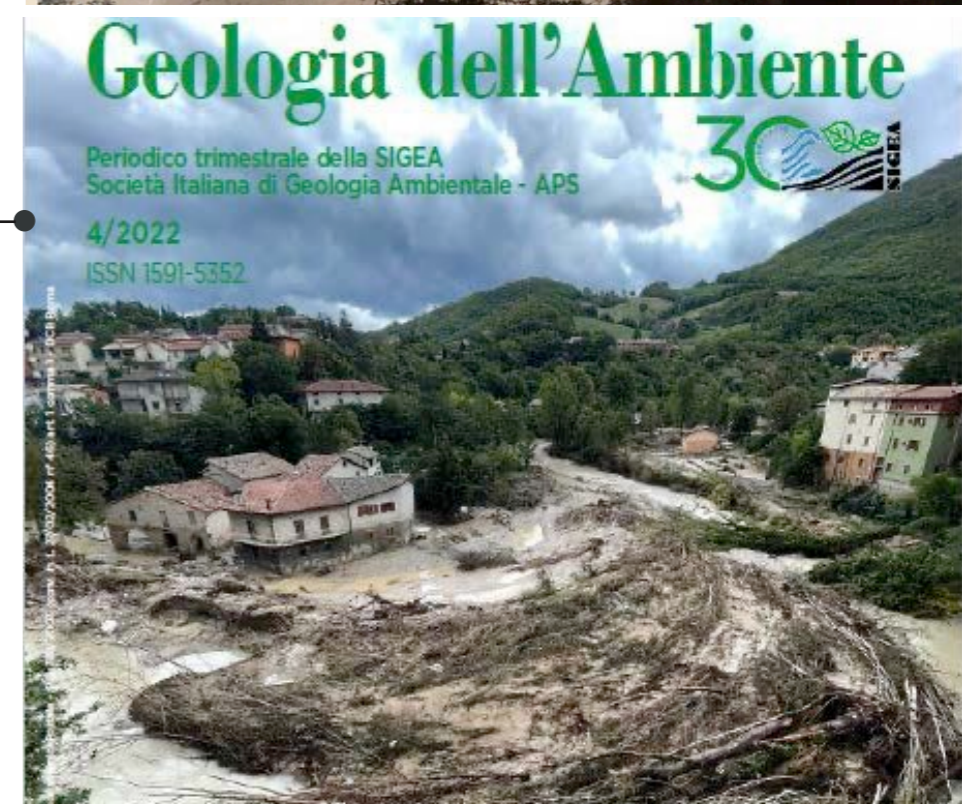
## EVENTI ALLUVIONALI



Alluvione 2022, Arena di Sant'Emidio  
Video Youtube Local Team



Alluvione 1944, Chiesa di Sant'Emidio  
Foto Duranti - Gazzetta



Alluvione 2022, Via Venezia  
Copertina Geologia dell'Ambiente

# 1.M Mappa della viabilità

scala urbana



Zone a traffico limitato a fasce orarie  
piazza Matteotti, via Leopardi,  
via di Porta Vittoria e corso XX Settembre  
Dal 1 luglio al 15 settembre

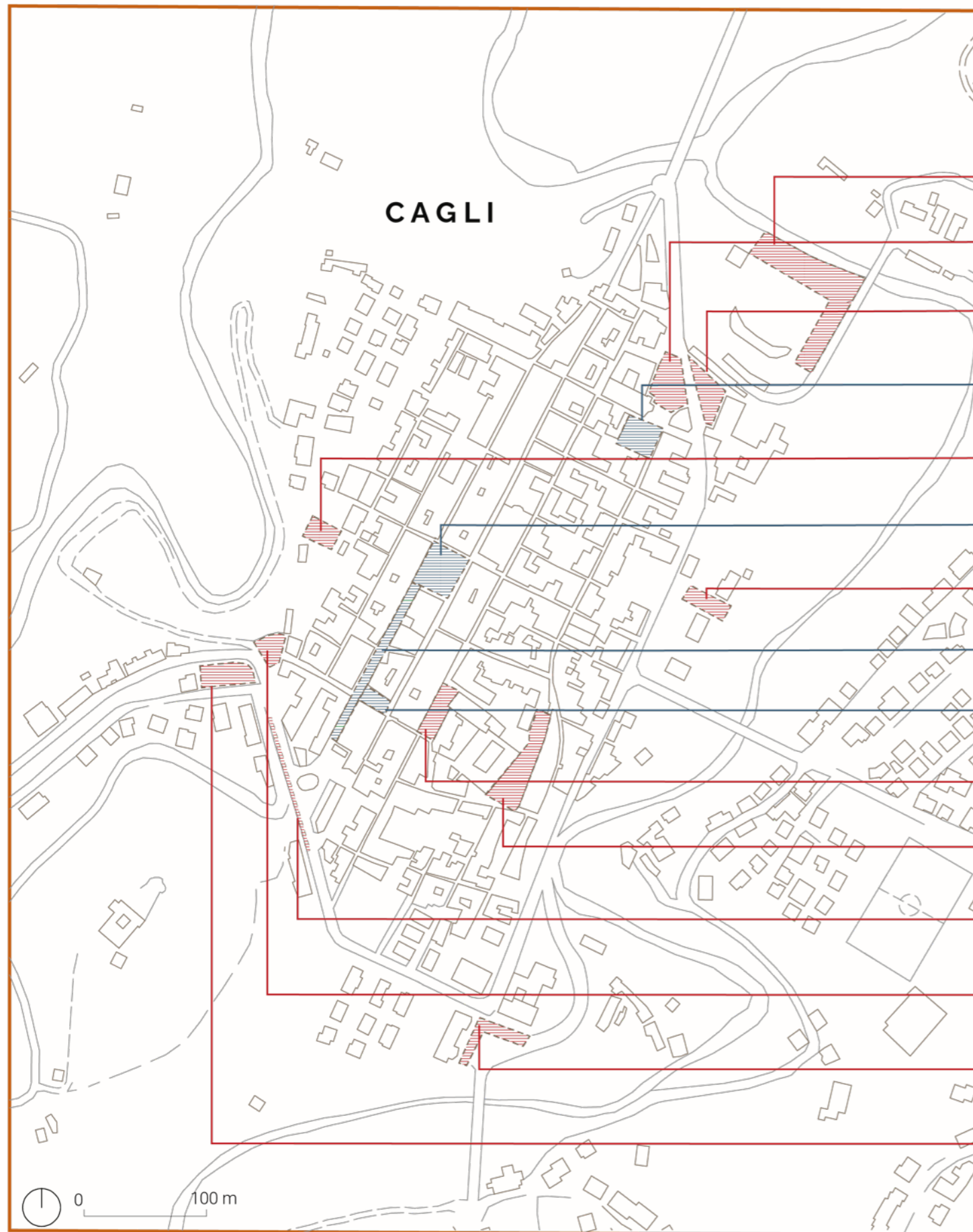
Aree destinate al mercato settimanale  
Chiuse al traffico e con divieto di sosta  
Tutti i mercoledì dalle ore 06.00 alle ore 14.00



# 1.N Mappa dei parcheggi

scala urbana

## STIMA DEI PRINCIPALI PARCHEGGI DEL CENTRO STORICO IN CONTINUO AGGIORNAMENTO



- Parcheggi gratuiti
- Parcheggi a pagamento
- Possibili futuri parcheggi a pagamento

- Arena di Sant'Emidio  
40 parcheggi ca.
- Piazzale S. Domenico  
50 parcheggi ca.
- Via delle mura  
30 parcheggi ca.
- Piazza Federico da Montefeltro  
21 parcheggi
- Via Tiranni  
15 parcheggi ca.
- P.zza G. Matteotti  
30 parcheggi ca.
- Parcheggio Flaminio (pubblico/privato)  
100 parcheggi ca.
- Via del Torrione, via Leopardi  
40 parcheggi ca.
- P.zza Papa Niccolò IV  
8 parcheggi
- P.zza San Francesco  
35 parcheggi ca.
- P.zza Garibaldi, via Cagli, via Righi  
50 parcheggi ca.
- Viale della Vittoria  
12 parcheggi
- Porta Massara  
13 parcheggi
- Via Cavour  
25 parcheggi ca.
- Via Gobetti  
22 parcheggi ca.

Totale: 490 parcheggi ca.

# 1.0 Mappa del verde

scala urbana



## LEGENDA

- PARCO
- CAGLI CENTRO STORICO
- ELEMENTI DI RIFERIMENTO
- ALTRE AREE VERDI  
AREE DI PERTINENZA  
CAMPETTI

## (DISTINZIONE DA PRG)

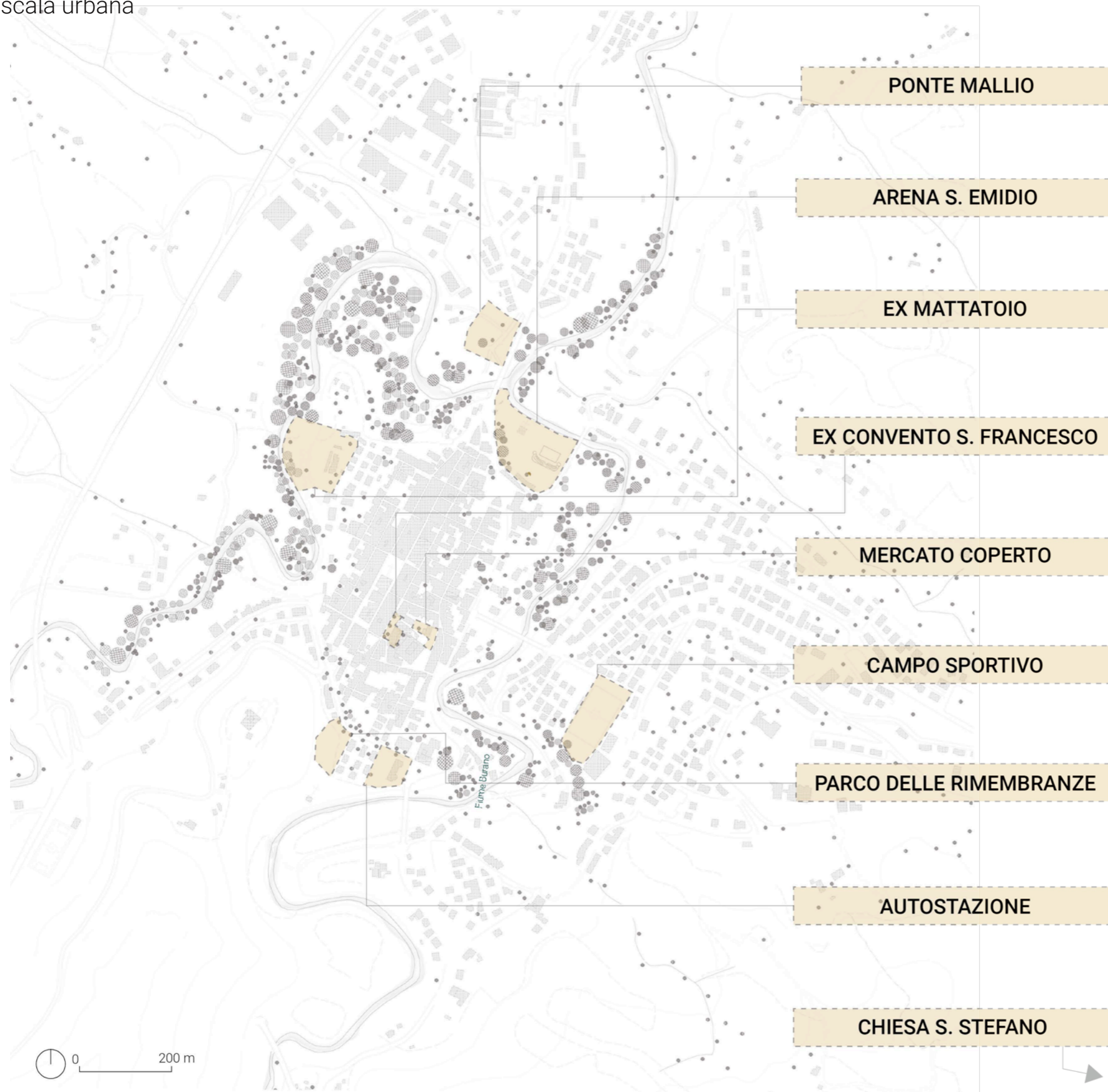
- AREA A VERDE  
PUBBLICO ATTREZZATO
- ZONA AGRICOLA
- AREA A VERDE  
PRIVATO



Fonti: P.R.G. Comune di Cagli, Google Maps

# 1.P Mappa degli "spazi potenziali"

scala urbana



## INDIVIDUAZIONE DEGLI SPAZI POTENZIALI

I sopralluoghi dell'area, le analisi del centro abitato di Cagliari e i primi confronti con i cittadini e con l'amministrazione locale, hanno portato alla mappatura di quelli che vengono definiti *spazi potenziali*.

Con questi ultimi si intendono tutti quei contenitori o spazi aperti dimenticati, in stato di abbandono, in attesa di trasformazione o sottoutilizzati, spesso percepiti come residui della città, ma che rappresentano un importante potenziale trasformativo e rigenerativo per il territorio.

Cagliari risulta essere costellata da questi spazi: si è scelto di effettuare una selezione e di indicare solo quelli che risultano più significativi per la città, in quanto legati ad essa ed ai suoi cittadini da storie, funzioni e tradizioni radicati nel passato.

Gli *spazi potenziali* risultano, dunque, essere una grande risorsa per la città, insieme ai beni monumentali e ai sistemi naturali già presenti.

Per una loro ristrutturazione, sarà necessario progettare sia gli spazi aperti che quelli chiusi.

Ad esempio, si dovranno immaginare nuove funzioni non solo per l'ex convento di San Francesco, ma anche per i suoi cortili e le piazze che lo circondano; si dovranno progettare non solo l'arena di Sant'Emidio, ma anche gli spazi verdi e il lungo fiume, che si intreccia con il tema del rischio.



## **2. ANALISI**

---

### **BISOGNI E SWOT**

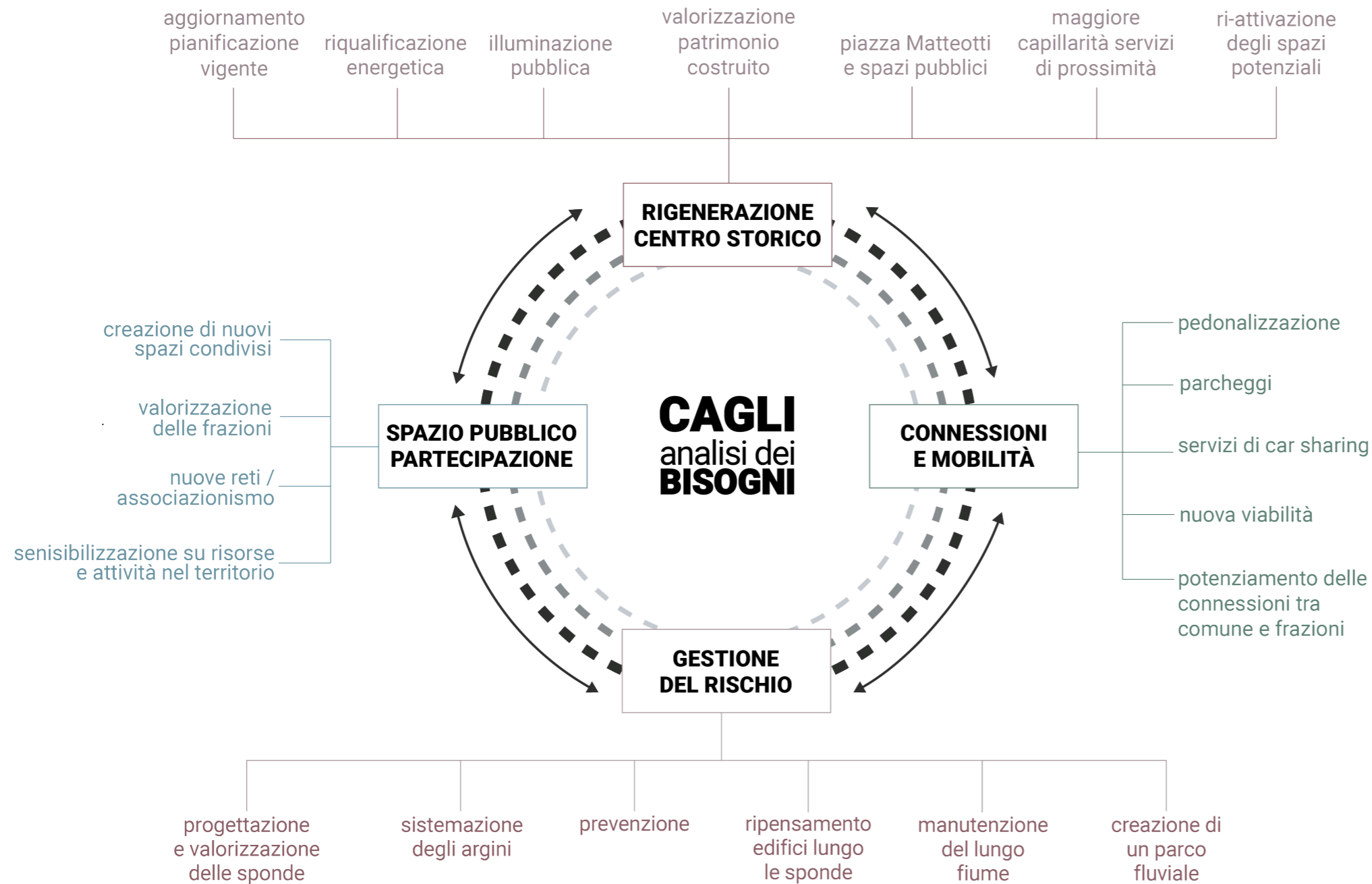
2.A Analisi dei bisogni

2.B SWOT Analysis (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats)



## 2.A Analisi dei bisogni

Comune di Cagli



### ANALISI PRELIMINARE DEI BISOGNI

Lo schema intende riassumere i bisogni del comune di Cagli: se dalle analisi e dalle *expert interviews* fin ora effettuate emergono tali necessità per il territorio, solo il confronto diretto con gli attori locali potrà validare le ipotesi fatte.

Si è deciso di schematizzare i bisogni del comune mediante quattro macro argomenti:

- > la rigenerazione del centro storico;
- > le connessioni e la mobilità;
- > la gestione del rischio;
- > lo spazio pubblico e la partecipazione.

A ciascun gruppo di bisogni, ne sono stati associati alcuni più specifici: per risolvere la gestione del rischio è necessario effettuare una prevenzione costante, che (in)formi anche i cittadini, ma è anche necessario riprogettare e immaginare nuove funzioni sia per il lungo fiume che per gli edifici che si affacciano su di esso, provando ad immaginare interventi adattabili ai cambiamenti del fiume.

Per far fronte al bisogno di un ripensamento della mobilità, sarà necessario investire nella pedonalizzazione del centro storico, così come in una nuova disposizione dei parcheggi e in servizi di car sharing per raggiungere le frazioni o i comuni limitrofi.

In stretta connessione con il tema delle connessioni, c'è la rigenerazione del centro storico, il quale necessita di un aggiornamento della normativa vigente, per valorizzare al meglio il patrimonio esistente ed ipotizzare ristrutturazioni sostenibili ed innovative degli edifici che lo popolano. Importante sarà ripensare le piazze, gli spazi pubblici e quelli *potenziali* e le piazze, con particolare attenzione a Piazza Matteotti, ma anche dare maggiore capillarità ai servizi di prossimità.

Per permettere una maggiore partecipazione degli attori locali ed una loro collaborazione, c'è, infine, bisogno di una sensibilizzazione sulle potenzialità del territorio, dei suoi spazi e delle sue associazioni, le quali spesso agiscono senza dialogare.

È necessario sottolineare come tali bisogni siano uno strettamente legato all'altro e come sia necessario intervenire tenendo conto dell'intero sistema ipotizzato.



S

### **STRENGTHS PUNTI DI FORZA**

Patrimonio costruito unico  
Centro storico di valore  
Qualità urbana di alcune frazioni  
Ricco patrimonio naturale  
Posizione strategica: tra il mare e le montagne  
Comune a misura d'uomo  
Forte associazionismo diffuso



W

### **WEAKNESSES DEBOLEZZE**

Centro storico carrabile  
Scarsa manutenzione dei giardini pubblici  
Strumenti pianificatori da aggiornare  
Mancanza di una rete capillare di servizi  
Difficoltà di accessibilità  
Scarsa diffusione della Fibra Ultra Veloce  
Carenza di reti collaborative



O

### **OPPORTUNITIES OPPORTUNITÀ**

Negozi vuoti (dentro e fuori il centro storico)  
Numerosi "spazi potenziali"  
Distanze brevi (all'interno del comune) e qualità della vita  
Contratti di fiume  
Capitale umano specializzato  
Fermento culturale  
Attivismo e interesse della cittadinanza per il futuro di Cagli



T

### **THREATS MINACCE**

Rischio idrogeologico  
Rischio frane  
Rischio sismico  
Invecchiamento della popolazione  
Perdita/Dispersione dei saperi  
Migrazione verso le città  
Desertificazione commerciale

## **3. CASI DI RIFERIMENTO**

---

### **RIGENERAZIONE DEI CENTRI MINORI**

3.A Pedonalizzazione del centro storico

3.B Usi temporanei/ Riciclo degli spazi

3.C Gestione del rischio

3.D Sostenibilità e risparmio energetico

3.E Partecipazione, spazi condivisi e beni comuni

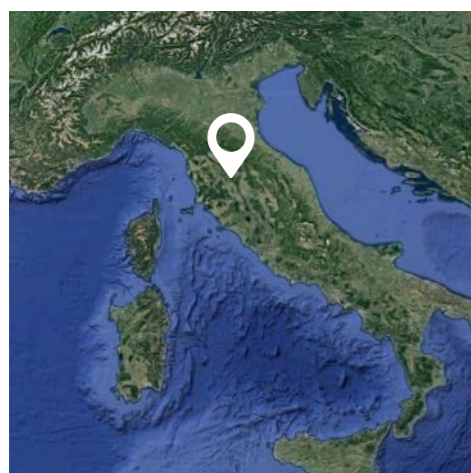
## Casi di riferimento

Piazza dell'Isolotto - Rossiprodi Associati + Frontini Terrana

### CONTESTO

CITTÀ: Firenze 4 (FI)  
ABITANTI: 66 000

TEMPO: 2015 - 2021  
SUPERFICIE: 7 000 m<sup>2</sup>



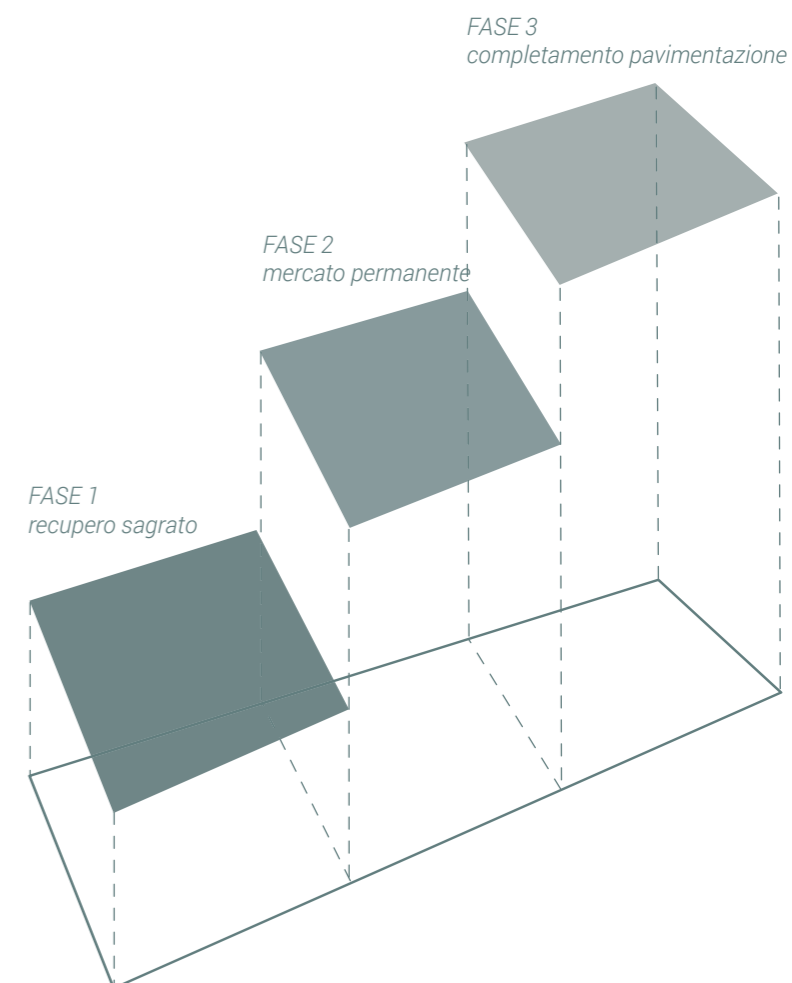
### PROCESSO

La piazza dell'Isolotto a Firenze ha da sempre rappresentato uno snodo centrale nel quartiere di Firenze 4. Da sempre è stata utilizzata come **parcheggio e snodo carrabile** verso il lungo Arno, ospitando occasionalmente il mercato rionale.

Con un bando di concorso nel 2015 l'**amministrazione comunale di Firenze** ha richiesto la sistemazione della piazza affinché potesse ospitare nuove funzioni.

**La fasizzazione del cantiere**, iniziato nel 2019 e concluso nel 2021, ha permesso alla **cittadinanza di abituarsi gradualmente alla pedonalizzazione della piazza**: in una prima fase è stato rioccupato lo spazio del sagrato, permettendo la programmazione di eventi oltre quelli religiosi, poi la tettoia del mercato che è diventato permanente. Si è proseguito con la realizzazione di una nuova pavimentazione e attrezzando la piazza anche con un'area giochi per bambini.

A lavori ultimati soltanto un lato della piazza risulta carrabile, **consentendo ai pedoni di poter vivere in tranquillità questo spazio** nei diversi momenti della giornata.

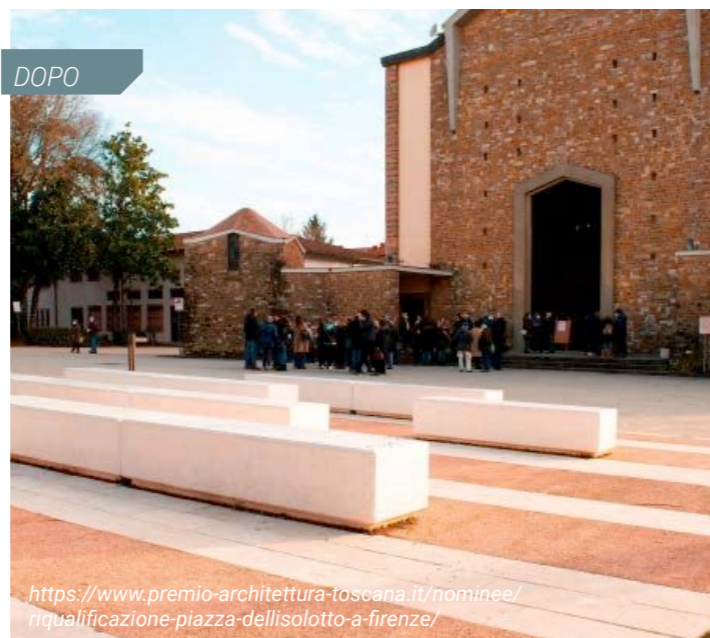


PRIMA

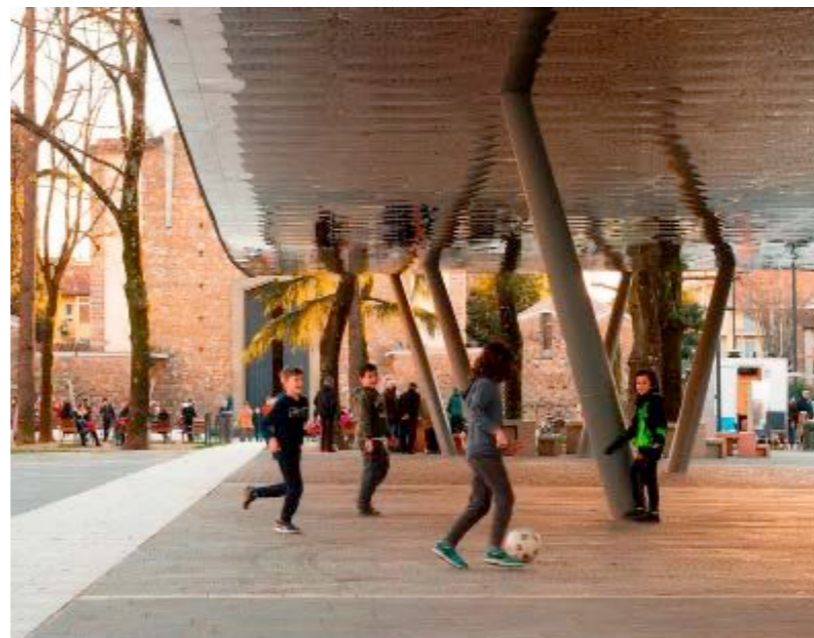


<https://www.constudio.net/portfolio/concorso-isolotto-firenze/>

DOPO



<https://www.premio-architettura-toscana.it/nominee/riqualificazione-piazza-dellisolotto-a-firenze/>



PEDONALIZZAZIONE  
DEL CENTRO STORICO

SOSTENIBILITÀ E  
RISPARMIO ENERGETICO

USI TEMPORANEI

GESTIONE DEL RISCHIO

SPAZI CONDIVISI  
E BENI COMUNI

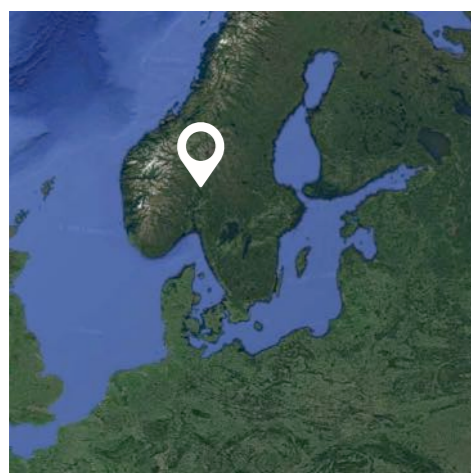
## Casi di riferimento

DREAMHAMAR - ecosistema urbano

### CONTESTO

CITTÀ: Hamar (Norvegia)  
ABITANTI: 29 500

TEMPO: 2011 - 2013  
SUPERFICIE: 6 500 m<sup>2</sup>



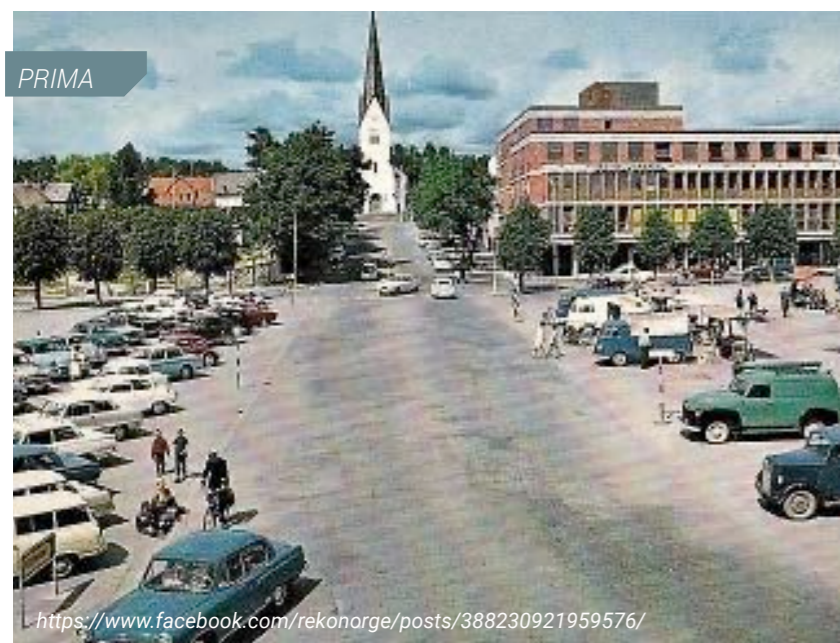
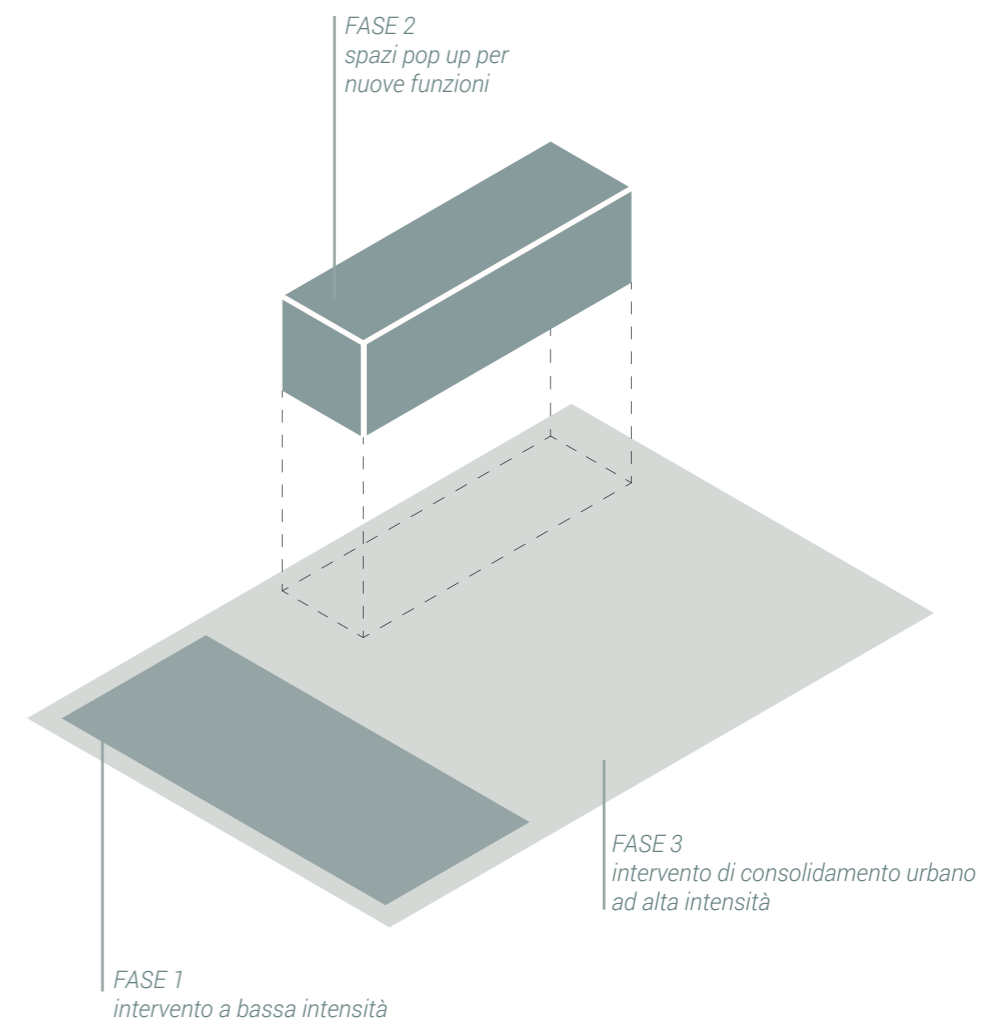
### PROCESSO

Dreamhamar è un **processo partecipativo** per il ridisegno della piazza di Hamar, in Norvegia.

Tra il 2011 e il 2012, **i cittadini sono stati invitati a realizzare attivamente questo spazio**, dal processo di ideazione fino alla realizzazione della stessa, essendo costantemente supportati dall'amministrazione e da associazioni locali.

Il progetto ha preso vita partendo da **interventi a "bassa intensità"**: l'azione condivisa di colorare l'asfalto con colori e trame tipiche della tradizione locale, ha avuto la funzione di risvegliare la coscienza della cittadinanza sulla tema del riconquistare lo spazio pubblico.

L'intervento non è stato da subito esteso a tutta la piazza ma, grazie alla sempre più frequente programmazione di eventi e alla realizzazione di **spazi pop-up per i giovani e le imprese nascenti**, già nel 2013 la piazza era stata restituita alla cittadinanza come spazio pubblico.



PEDONALIZZAZIONE  
DEL CENTRO STORICO

SOSTENIBILITÀ E  
RISPARMIO ENERGETICO

USI TEMPORANEI

GESTIONE DEL RISCHIO

SPAZI CONDIVISI  
E BENI COMUNI

## Casi di riferimento

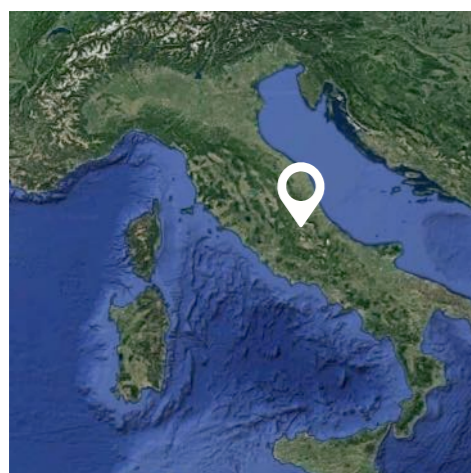
Vuoti d'Interesse - Università dell'Aquila e Orizzontale

### CONTESTO

CITTÀ: L'Aquila (AQ)

ABITANTI: 69 600

TEMPO: 2021 - 2022



### PROCESSO

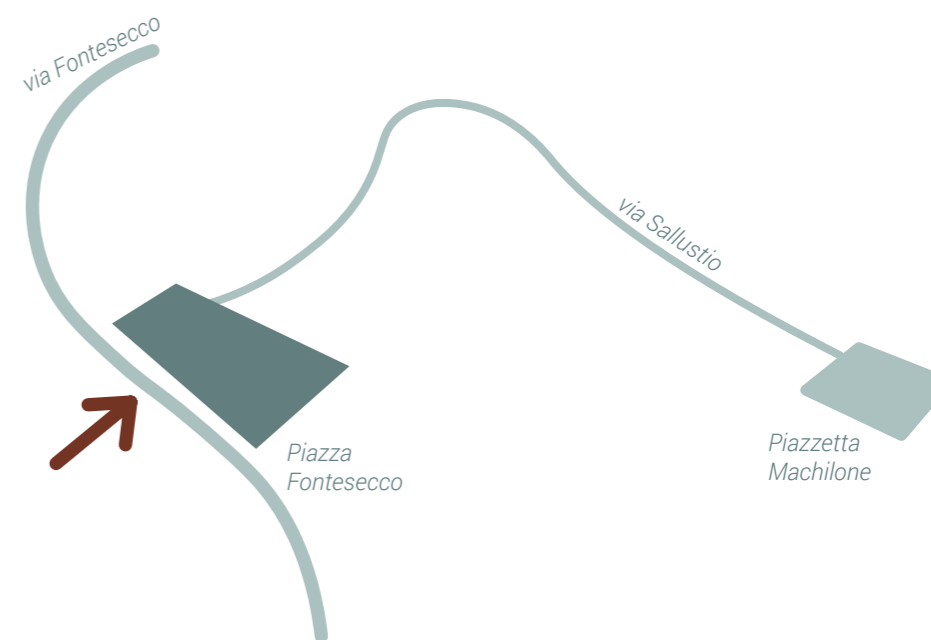
“Vuoti di interesse” è un **progetto architettonico temporaneo**, ideato e realizzato da un gruppo di studenti dell'Università degli Studi dell'Aquila in collaborazione con lo studio di architettura Orizzontale.

Durante l'anno accademico 2021/22 gli studenti hanno ideato un intervento di recupero dell'asse viario tra Via Fontesecco e Via Sallustio concentrandosi sugli spazi di Piazza Fontesecco e Piazzetta Machilone.

L'intervento temporaneo di Piazza Fontesecco, realizzato durante il mese di maggio, ha l'intenzione di **offrire ai cittadini aquilani un'ulteriore occasione di incontro e socializzazione** in Piazza Fontesecco.

“Vuoti di interesse” invita a riflettere su ciò che l'architettura temporanea può fare per la città: **innescare processi inediti e rapidi di trasformazione dei luoghi**, per migliorare la qualità degli spazi pubblici e mostrare un'istantanea di quelle che potrebbero essere le potenzialità dell'ambiente urbano.

È infatti grazie a questa iniziativa che si è attivato in tempi record il processo di riqualificazione.



Piazza Fontesecco rappresenta il punto di ingresso al centro storico dell'Aquila



<https://www.confine.live.it/al-via-allaquila-il-progetto-di-ricerca-vuoti-di-interesse-proposto-dallun-vaq/>



<https://www.laquilablog.it/a-fontesecco-risuona-la-vita-larredo-urbano-trasforma-il-vecchio-rione/>



<https://www.ilcapoluogo.it/2022/06/30/dal-convento-della-beata-antonia-a-piazza-fontesecco-e-via-sallustio-610mila-euro-per-la-riqualificazione/>

PEDONALIZZAZIONE  
DEL CENTRO STORICO

SOSTENIBILITÀ E  
RISPARMIO ENERGETICO

USI TEMPORANEI

GESTIONE DEL RISCHIO

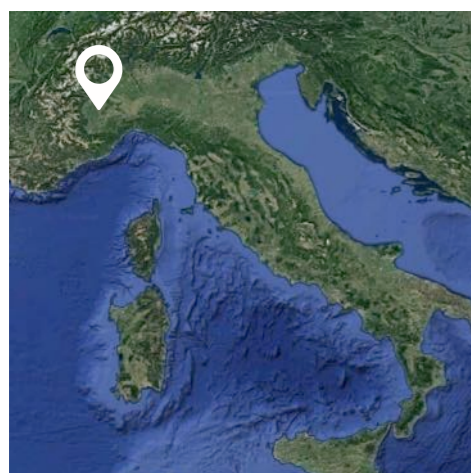
SPAZI CONDIVISI  
E BENI COMUNI

### CONTESTO

CITTÀ: Magliano Alpi (CN)

ABITANTI: 2 200

TEMPO: 2019 - in corso



### PROCESSO

Le **Comunità Energetiche Rinnovabili** nascono come risultato dell'Energy Center dell'Università di Torino che offre il supporto e il consiglio strategico agli attori locali sulle politiche e tecnologie energetiche da adottare.

Le CER si basano sul **principio di comunità**: tramite la realizzazione di impianti "abbastanza complessi", si assicurano risultati significativi con caratteristiche di limitatezza territoriale e governabilità.

Il vantaggio della CER sta nel **limitare lo scambio di energia tra produttore e consumatore**, non dovendosi affidare ad un distributore di energia esterno.

In una comunità energetica parliamo di **prosumer che gestisce attivamente i flussi di energia godendo di autonomia e benefici economici**: è un utente che con il suo impianto fotovoltaico produce energia, ne consuma una parte e reimmette la restante parte nella rete o accumulandola in batterie.

**A maggio 2022 le Comunità Energetiche operative** presenti in Italia sono 35, 41 in progetto e 24 verso la costituzione, **per un totale di 100 Energy Community**.

Magliano Alpi è il pioniere tra i comuni italiani che puntano all'indipendenza energetica del proprio territorio. Nel 2019 l'amministrazione ha scelto di realizzare un **primo intervento su un edificio di proprietà pubblica e redistribuire l'energia prodotta ai propri cittadini**. Valutati i risultati ottenuti con il primo impianto, è già in corso la realizzazione di altri due.

**La CER di Magliano Alpi coinvolge 7 utenze** di cui 3 comunali (edificio comunale più altre due in fase di realizzazione) 3 utenze domestiche e 1 utenza di una piccola impresa artigianale.

L'obiettivo è quello di **arrivare all'indipendenza energetica della comunità** (locale e non solo) fornendo energia anche a quelle abitazioni che, **per vincoli paesaggistici, non potrebbero installare impianti per le energie rinnovabili**.



Energia prodotta: 24 MWh  
Energia consumata: 51 MWh  
Energia autoconsumata: 20 MWh

fonte: energy4com.eu



PEDONALIZZAZIONE  
DEL CENTRO STORICO

SOSTENIBILITÀ E  
RISPARMIO ENERGETICO

USI TEMPORANEI

GESTIONE DEL RISCHIO

SPAZI CONDIVISI  
E BENI COMUNI

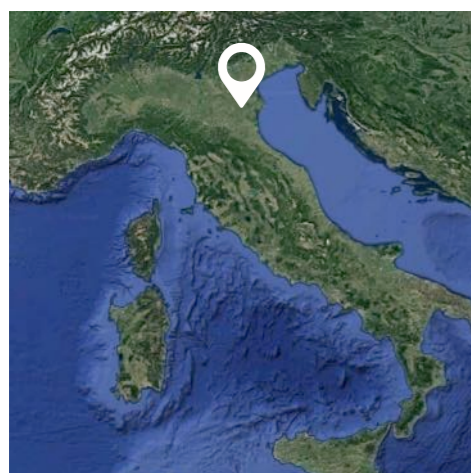
## Casi di riferimento

IN LOCO, il Museo Diffuso dell'Abbandono - spazi indecisi

### CONTESTO

CITTÀ: Italia - Romagna

TEMPO: 2020 - in corso



### PROCESSO

*Spazi Indecisi* è un'Associazione Culturale che nasce dalla necessità di **fermare l'uso di nuovo suolo con la possibilità di riutilizzo di luoghi in stato di abbandono.**

L'obiettivo di quest'associazione è quello di **mettere a sistema con un approccio multidisciplinare il paesaggio, la città e la comunità.**

Il loro compito è quello di generare innovazione sociale con la collaborazione sì di istituzioni pubbliche, ma anche di altre associazioni o privati cittadini.

Lavorano sul territorio nazionale, una delle loro più recenti attività si svolge in Romagna con il progetto *IN LOCO, il Museo Diffuso dell'Abbandono* con il quale hanno proposto un itinerario sull'archeologia industriale rivolto ad artisti per la **valorizzazione dei luoghi abbandonati come custodi di una memoria passata** che rischia di essere dimenticata.

### MAPPATURA



**RICERCA**



**INDAGINE**



**PATRIMONIALIZZAZIONE**



**RIGENERAZIONE**

**TEMPORANEA**

**URBANA**



PEDONALIZZAZIONE  
DEL CENTRO STORICO

SOSTENIBILITÀ E  
RISPARMIO ENERGETICO

USI TEMPORANEI

GESTIONE DEL RISCHIO

SPAZI CONDIVISI  
E BENI COMUNI



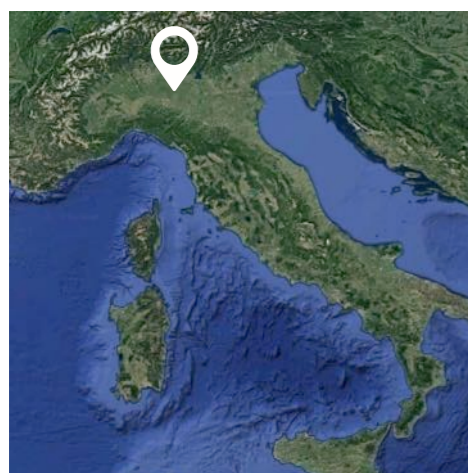
## Casi di riferimento

Ri V'Oglio - Palazzolo sull'Oglio - temporiuso

### CONTESTO

CITTÀ: Palazzolo sull'Oglio (BS)  
ABITANTI: 19 900

TEMPO: 2018 - in corso



### PROCESSO

Temporiuso un'associazione culturale che si occupa di consulenza e progettazione nelle **trasformazioni del territorio** che prevedono la **partecipazione attiva della cittadinanza**.

La prima edizione del progetto Ri-V'Oglio nasce nel 2018 e mira a **rigenerare il centro storico** del comune di Palazzolo sull'Oglio **attraverso il riuso di spazi** per dar vita a nuovi modelli di sviluppo urbano e territoriale con consumo di suolo zero tramite il recupero del patrimonio edilizio.

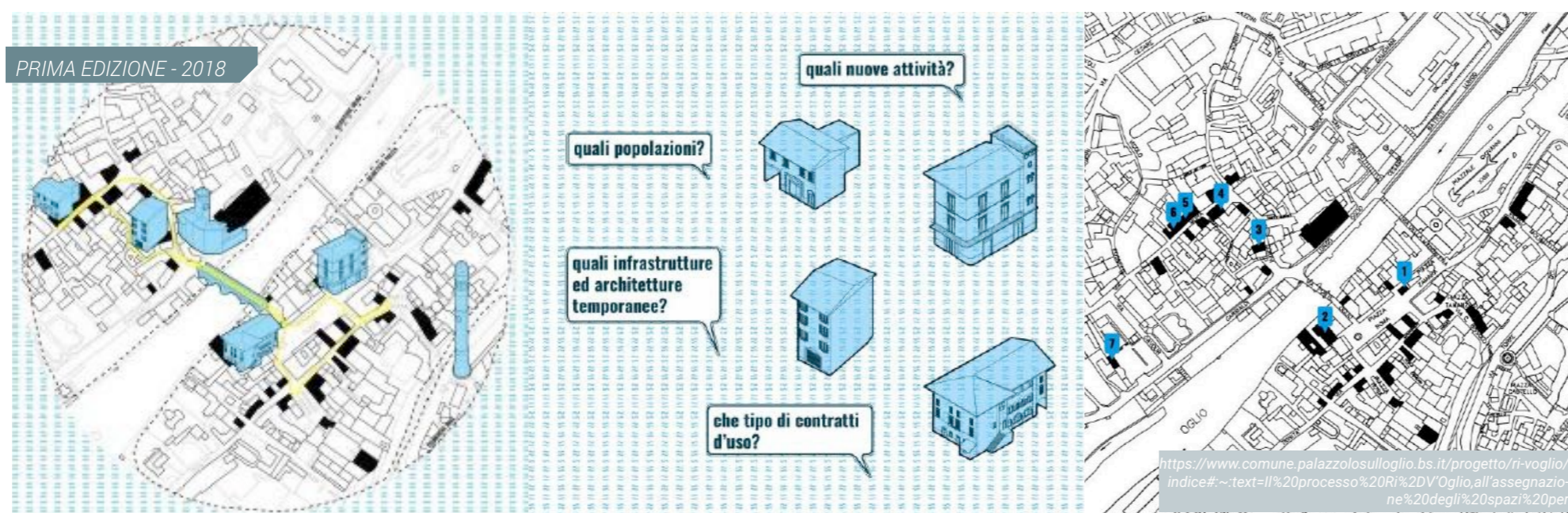
Si è svolta una mappatura dei possibili luoghi d'intervento poi, tramite un bando, **l'Amministrazione Comunale ha invitato artigiani, artisti, associazioni culturali e gruppi informali di cittadini** a presentare un progetto e un programma di attività per l'utilizzo di negozi sfitti nel centro storico di Palazzolo sull'Oglio per mostre, laboratori, iniziative culturali e imprenditoriali, **con contratti transitori ad uso gratuito**.

**SET 2021:** gli spazi presi in considerazione per la prima edizione del progetto sono stati **riaperti in maniera definitiva**. Il successo è stato tale da essere stata presentata una **nuova edizione** che ha già preso il via.

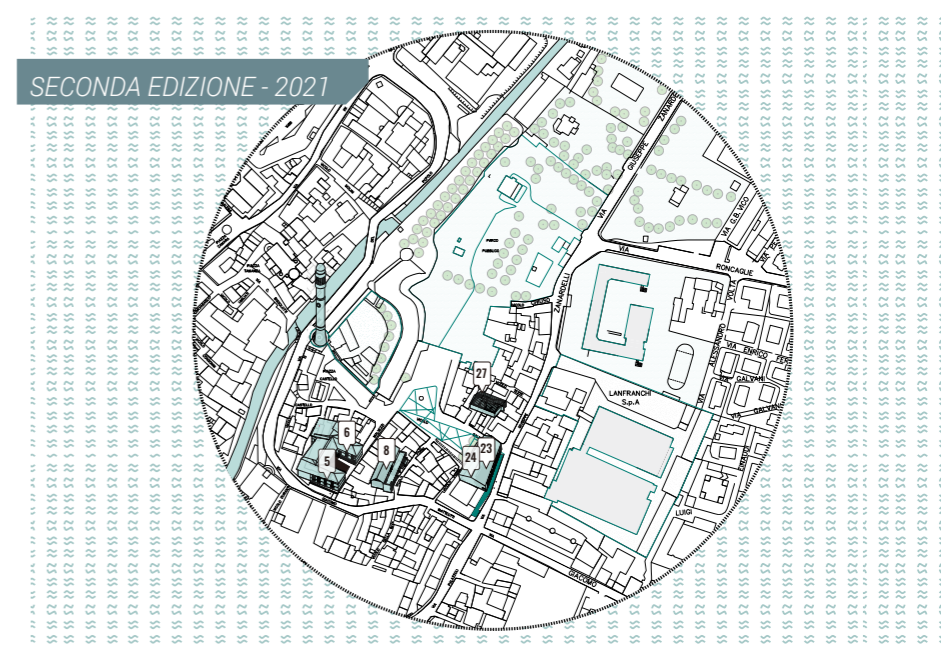
Le aree e gli edifici posti in prossimità delle riattivazioni temporanee hanno mostrato un incremento del valore immobiliare



PRIMA EDIZIONE - 2018



SECONDA EDIZIONE - 2021



PEDONALIZZAZIONE  
DEL CENTRO STORICO

SOSTENIBILITÀ E  
RISPARMIO ENERGETICO

USI TEMPORANEI

GESTIONE DEL RISCHIO

SPAZI CONDIVISI  
E BENI COMUNI

## Casi di riferimento

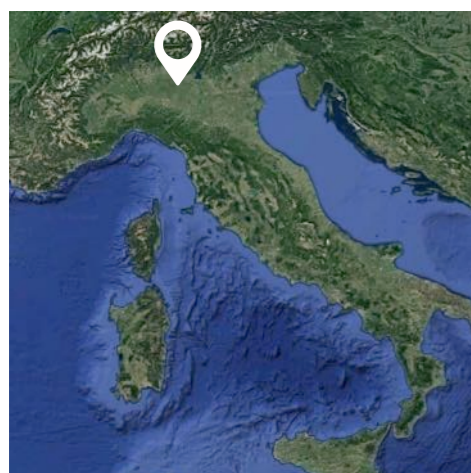
Comun'Orto - La foresta

### CONTESTO

CITTÀ: Brione (BS)

ABITANTI: 710

TEMPO: 2016 - in corso



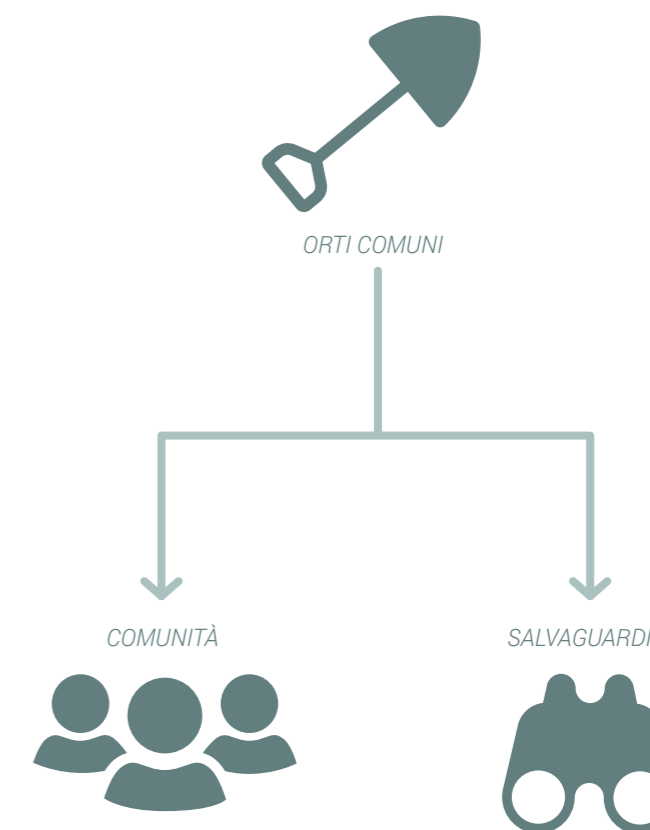
### PROCESSO

All'interno della rete aperta di associazioni "La Foresta", nuovo bene comune emergente che sta crescendo in alcuni spazi rigenerati della stazione dei treni di Rovereto, nasce l'iniziativa di Brione Comun'Orto.

Dal 2016 l'orto di Brione si presenta come **risorsa per l'intero quartiere**, non tanto dal punto di vista alimentare, quanto sociale e di condivisione del **"saper fare sostenibile"**, tipico della vita di campagna.

Dai terreni non più coltivati, messi a disposizione dell'associazione, nasce quindi l'opportunità di generare ricchezza e **trasmettere la conoscenza e il rispetto della natura**, con un occhio attento verso la gestione e il controllo della risorsa naturale.

In questo modo infatti la cittadinanza interviene attivamente nel **presidio del territorio**, coniugando al lavoro di campagna attività di salvaguardia delle aree incolte.



PEDONALIZZAZIONE  
DEL CENTRO STORICO

SOSTENIBILITÀ E  
RISPARMIO ENERGETICO

USI TEMPORANEI

GESTIONE DEL RISCHIO

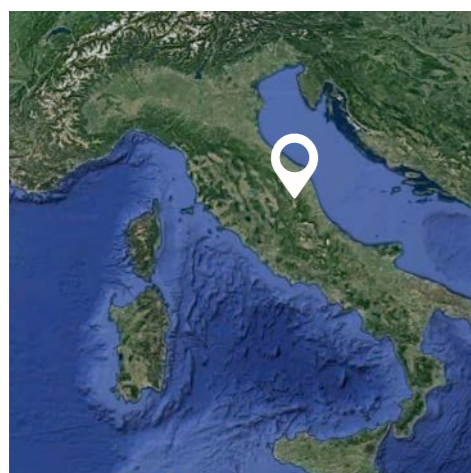
SPAZI CONDIVISI  
E BENI COMUNI

### CONTESTO

CITTÀ: Ussita (MC)

ABITANTI: 445

TEMPO: 2019 - in corso



### PROCESSO

Nel 2019 l'associazione C.A.S.A - a seguito degli incontri promossi da Sineglossa e Riverrun - ha intrapreso un percorso di approfondimento e partecipazione con la comunità di Ussita, osservando una propensione della stessa a **rendersi attivamente partecipe nel processo di rinnovo a seguito del sisma**.

Il Comune di Ussita ha approvato il **Regolamento sulla collaborazione tra cittadini e amministrazione per la gestione condivisa e la rigenerazione dei beni comuni urbani**, che rende possibile per tutti i cittadini di prendersi cura direttamente della propria comunità e del proprio territorio

Il nuovo regolamento permette a chiunque voglia di gestire in modo condiviso un bene comune di Ussita. **I beni comuni sono i beni, materiali e immateriali**, che i cittadini e l'amministrazione riconoscono funzionali al benessere della comunità. Un bene comune può essere, ad esempio, un sentiero, un'area verde, una piazza, un edificio, ma anche un servizio o un'attività **che aiuta a migliorare il benessere individuale e collettivo di tutta la comunità**.

Il Regolamento non è uno scarico di responsabilità dell'amministrazione nei confronti dei cittadini, piuttosto è un modo in cui agire efficacemente sulle problematiche comunali "minori" che spesso non riescono ad essere risolte tempestivamente, o che per lo meno non sono prioritarie nell'economia generale delle azioni pubbliche.

Il Regolamento trova concretezza tramite il **Patto di Collaborazione**: è l'accordo attraverso il quale il comune e il cittadino concordano tutto ciò che è necessario ai fini della realizzazione degli interventi di cura, rigenerazione o gestione condivisa di beni comuni.



Lo strumento del Patto di Collaborazione si è rivelato indispensabile per il **grande impatto positivo che ha sui cittadini**: la democratizzazione dello spazio urbano fa sì che i cittadini, anche quelli che non partecipano attivamente alla vita della comunità, si **responsabilizzino nei confronti del bene comune**.



PEDONALIZZAZIONE DEL CENTRO STORICO

SOSTENIBILITÀ E RISPARMIO ENERGETICO

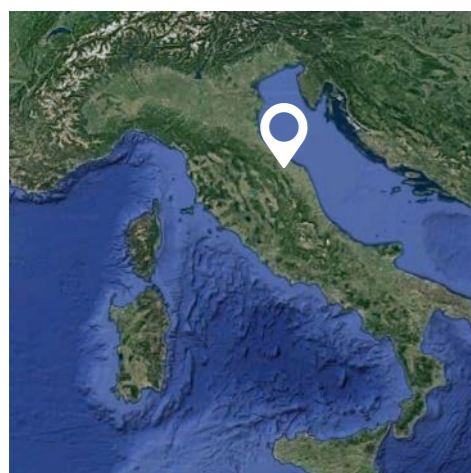
USI TEMPORANEI

GESTIONE DEL RISCHIO

SPAZI CONDIVISI E BENI COMUNI

### CONTESTO

CITTÀ: Senigallia (AN)  
ABITANTI: 44 700



### PROCESSO

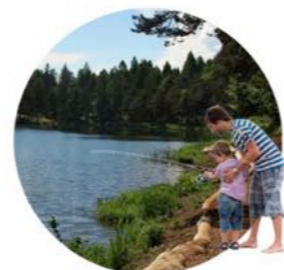
In un progetto di ricerca strategica, l'UNIVPM ha proposto per la valle del Misa una soluzione che **unisce allo sviluppo urbano sostenibile l'utilizzo delle risorse idriche**, tramite un programma che coinvolge i diversi settori, dal turismo e l'attrattività, alla produzione agricola e sostenibilità.

L'acqua non è più soltanto una minaccia, ma un elemento attrattore e utile per l'agricoltura. Il sistema delle infrastrutture verdi coltivate e naturali fa da **connessione e filtro tra la città e il fiume** permettendone l'interazione e il dialogo.

Nel masterplan vengono proposti esempi pratici di **come il rischio idrogeologico possa essere controllato generando ricchezza**: la gestione degli argini si trasforma in percorsi pedo-ciclabili, la raccolta delle acque in bacini per l'irrigazione o per la pesca sportiva, le piazze si trasformano in vasche di sfogo controllate in caso di piogge eccessive.



riproduzioni: Alice Filippetti



PEDONALIZZAZIONE  
DEL CENTRO STORICO

SOSTENIBILITÀ E  
RISPARMIO ENERGETICO

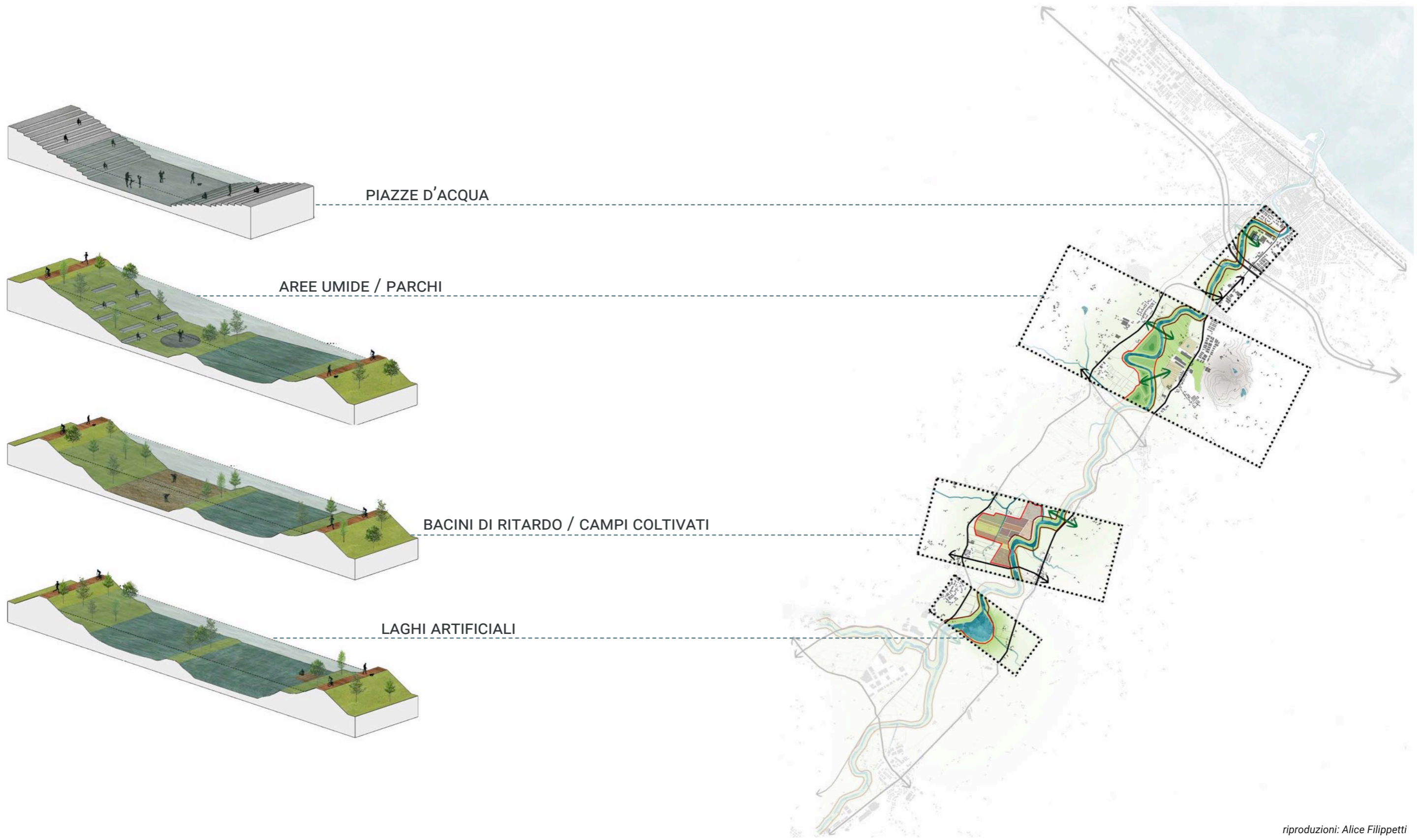
USI TEMPORANEI

GESTIONE DEL RISCHIO

SPAZI CONDIVISI  
E BENI COMUNI

# Casi di riferimento

The Blue and Green System - the case of Senigallia - DICEA area progetti di ricerca BRIDGE



PEDONALIZZAZIONE  
DEL CENTRO STORICO

SOSTENIBILITÀ E  
RISPARMIO ENERGETICO

USI TEMPORANEI

GESTIONE DEL RISCHIO

SPAZI CONDIVISI  
E BENI COMUNI

## Casi di riferimento

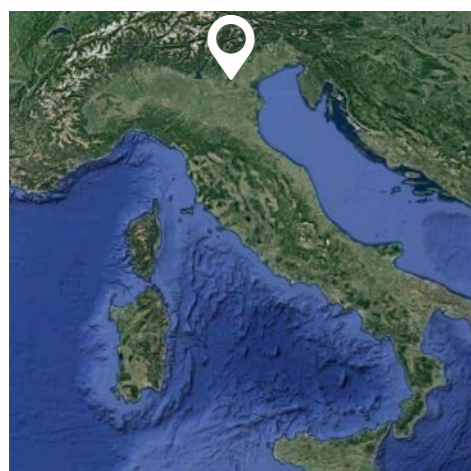
### PARCO URBANO NELL' ADIGE – Proap

#### CONTESTO

CITTÀ: Verona (VR)

ABITANTI: 257 000

SUPERFICIE: 16 ha



A seguito di un bando di concorso lo studio Proap ha proposto per Verona un **piano per la gestione del lungo fiume** che vedesse, in una **prima fase** la realizzazione della **messa in sicurezza**, mentre in uno **sviluppo successivo** la **creazione di un parco fluviale urbano**.

Il ridisegno trasforma le rive dell'Adige in un **parco attrezzato per il relax e lo sport**.

### Bellamyplein water plaza - De Urbanisten

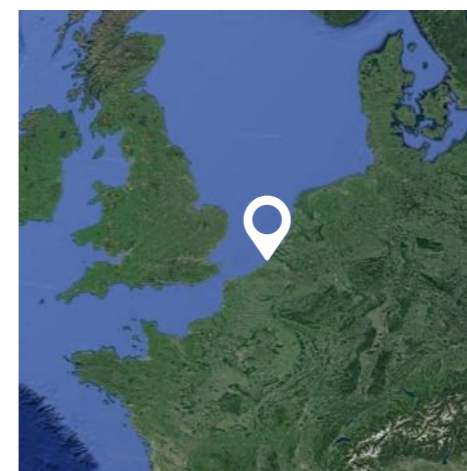
#### CONTESTO

CITTÀ: Rotterdam

(Paesi Bassi)

ABITANTI: 623 500

SUPERFICIE: 300 m<sup>2</sup>



Si sperimentano soluzioni capaci di **rifunzionalizzare alcune strutture esistenti**: gli spazi inutilizzati diventano collettori d'acqua.

Si creano così le **piazze d'acqua**: questa nuova tipologia di spazio pubblico trova la sua prima applicazione su piccola-scala nella *Bellamyplein Water Plaza* di Rotterdam [2012], con **un'area allagabile di circa 300 m<sup>2</sup>** e una **capacità di raccolta d'acqua di 750 m<sup>3</sup>**.

PEDONALIZZAZIONE  
DEL CENTRO STORICO

SOSTENIBILITÀ E  
RISPARMIO ENERGETICO

USI TEMPORANEI

GESTIONE DEL RISCHIO

SPAZI CONDIVISI  
E BENI COMUNI