



PIANO NAZIONALE PER LE CITTÀ'

art.12 del D.L.n 83 del 22.06.12 “Misure urgenti per la crescita del Paese” (DECRETO SVILUPPO)

D.M. Infrastrutture e Trasporti del 3 agosto 2012 “Istituzione della Cabina di Regia per l’attuazione del Piano Nazionale per le Città”

progetto di riqualificazione del **FRONTE MARE DELLE ECCELLENZE DI ANCONA**







1 Descrizione del contesto, delle caratteristiche e dell'ambito urbano oggetto di trasformazione e valorizzazione

1.1 descrizione del contesto fisico

La proposta del Comune di Ancona è localizzata nell'ambito del waterfront cittadino ovvero della fascia di contatto tra la città storica e l'infrastruttura portuale, che si estende dal Colle Guasco, limite settentrionale del porto, nonché nucleo originario della città, fino ad arrivare all'area della stazione ferroviaria che occupa la fascia di interrimento della zona industriale. (cfr. TAV.01) Questo ambito di larghezza variabile che si snoda per circa 4 km, attraversa situazioni urbane estremamente diversificate:

- 1 il quartiere Guasco San Pietro che rappresenta il centro storico della città affacciato direttamente sull'arco portuale
- 2 quartiere Archi Stazione che si identifica con la periferia storica della città a contatto con l'ampliamento della ZIPA_Zona Industriale Portuale
- 3 la cerniera costituita dalla Mole Vanvitelliana vera e propria icona della città

L'area localizzata all'interno del quartiere Guasco San Pietro, che si estende dal Colle del Guasco sino alla Mole Vanvitelliana, è caratterizzata dalla presenza della maggior parte delle emergenze storico-architettoniche della città e di quelle interne al porto, (cfr TAV.02) a cui si sovrappone, nella parte urbana, un sistema quasi esclusivamente residenziale. Questa porzione di centro storico, oltre alla strutturale cesura con il porto da cui è diviso anche altimetricamente, soffre di un evidente deficit funzionale, in quanto è ai margini di quel centro caratterizzato dalla presenza dei servizi e del terziario sia pubblico che privato, che si sviluppa lungo la spina dei corsi ottocenteschi. L'area quindi deve essere non tanto riqualificata fisicamente, ma rifunzionalizzata attraverso l'inserimento di strutture di carattere urbano capaci di delineare un percorso in quota rispetto al livello delle banchine portuali. L'elemento più critico è indubbiamente rappresentato dalla separazione tra città e porto e dalla incapacità della città di intercettare in maniera efficace i flussi che vi transitano, con il risultato paradossale che Ancona viene annualmente transitata da circa 1,5 milioni di passeggeri, che non trovano agevole visitare la città.

L'area localizzata all'interno del quartiere Archi Stazione, che dalla Mole Vanvitelliana costeggia l'infrastruttura ferroviaria fino alla Stazione, è estremamente delicata dal punto di vista morfologico, in quanto costituisce una sorta di corridoio stretto, da una parte dal mare e dall'altra dal ripido dislivello del colle Astagno caratterizzato dalla presenza della Cittadella del Sangallo. Questa sorta di strettoia naturale ha sempre costituito uno dei nodi problematici della viabilità cittadina, sia per quella diretta al centro della città che per quella diretta al porto, a cui si aggiunge il tracciato ferroviario con la linea per il trasporto delle merci che arriva all'estremo opposto del golfo fino ai cantieri navali, situati ai piedi del colle Guasco. Tutto il quartiere nel suo complesso è ora interessato da un diffuso degrado delle strutture architettoniche, degli spazi pubblici di relazione e da un vero e proprio fenomeno di sostituzione sociale, dovuto alla massiccia presenza di immigrati, e dei relativi problemi di integrazione e di offerta di residenze e servizi adeguati. Il quartiere necessita quindi di una riqualificazione fisica attraverso il recupero dei complessi residenziali maggiormente riconoscibili: gli Archi, nato alla fine dell'800 come quartiere dei pescatori con una sua precisa e riconoscibile identità morfologica, e il contiguo insediamento IACP di Via Marchetti degli anni 30.

L'analisi delle dinamiche demografiche e dell'andamento dei valori immobiliari nei due quartieri confermano, vocazionalità e criticità differenti. Mentre il quartiere Guasco San Pietro, recuperato totalmente in senso residenziale dopo il sisma del 1972, rappresenta il centro storico della città e non presenta tensioni sociali significative, di contro se si analizzano i dati demografici dell'area Archi Stazione (TAV.02.3a), emerge che la percentuale di popolazione extracomunitaria regolarmente residente rappresenta il 48% rispetto al totale del quartiere, mentre la media comunale è pari al 13%. Significativo è l'aumento degli stranieri nel periodo 2001 - 2011 che passano da 85 a 969 unità con un aumento percentuale pari al 1.040%. In totale all'interno dell'area Archi Stazione risiede il 14% della popolazione extracomunitaria dell'intera città. Di riflesso l'andamento del mercato immobiliare evidenzia come nell'area i valori immobiliari riferiti alla residenza ammontano a circa 1.500€/mq, inferiori del 19% rispetto alla media cittadina che si attesta sui 1.940€/mq (cfr TAV 02.3b). Si può quindi affermare che le principali dinamiche socio-economiche all'interno del quartiere sono caratterizzate da due fenomeni strettamente correlati:

- un significativo processo di immigrazione extracomunitaria che gravita intorno alla Stazione
- un abbassamento dei valori immobiliari che avanza parallelamente al degrado fisico del quartiere e determina un mercato degli affitti accessibile alle fasce di popolazione meno abbienti

E' indubbio che l'ambito selezionato per il Piano per le città presenta una significativa valenza rispetto al contesto urbano e territoriale e rappresenta il luogo della complessità per eccellenza, in quanto al proprio interno convivono in uno spazio ristretto e morfologicamente articolato: il sistema infrastrutturale principale di accesso alla città, alcune attività legate al porto e al turismo, alcuni fra i più importanti contenitori storici, funzioni amministrative, nonché un tessuto residenziale denso e diversificato. Si passa infatti dal centro storico quasi completamente ricostruito a seguito dei bombardamenti del secondo conflitto mondiale, (tramite interventi di sostituzione edilizia anni 50-70 e di recupero degli edifici post sisma protrattosi fino ad oggi), alla periferia storica caratterizzata da edifici di edilizia economica popolare edificati fra gli anni '30 e il primo dopoguerra, ed edifici realizzati negli anni 50-60 caratterizzati da fenomeni di obsolescenza sia nella parte edilizia che in quella impiantistica. Questa complessità rappresenta contemporaneamente il punto di forza dell'ambito, ma anche la sua criticità intrinseca in quanto gli interventi si confrontano necessariamente con una serie di rigidità di tipo funzionale, gestionale e amministrativo che non sempre è possibile governare.



1.2 descrizione del contesto di pianificazione e programmazione

L'importanza dell'ambito proposto per il Piano per le città si riflette anche nel numero dei processi e delle strategie messe in campo dal Comune di Ancona proprio in questa parte di città durante la stagione della pianificazione complessa, caratterizzata da una serie di programmi promossi dal Ministero dei Lavori Pubblici poi Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, dalla fine degli anni 90 fino ad oggi.

1 **PRUSST** Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio del 1999

2 **PIAU** Programmi Innovativi in Ambito Urbano Porti & Stazioni del 2004

a cui si aggiungono:

3 **il Piano di Sviluppo del Porto** redatto insieme all'Autorità Portuale di Ancona del 2005

4 **il Documento Programmatico** per il nuovo Piano della città del 2010

Sebbene i programmi presentino una grande eterogeneità nelle singole strutture e negli obiettivi specifici, è indubbio che tutti insieme costituiscono un "pacchetto" di pianificazione di alto contenuto innovativo, che ha contribuito ad aggiornare significativamente i modelli e i meccanismi della pianificazione ordinaria contribuendo a delineare una strategia di riqualificazione multi scalare che trova nella proposta per il Piano per le città la naturale prosecuzione.

La redazione dei programmi complessi, effettuata all'interno della Amministrazione Comunale dall'area Urbanistica e Ambiente, ha permesso di conseguire importanti risultati:

- sperimentare modalità di pianificazione più innovative basate su meccanismi concorsuali che superano la logica dell'accesso dei cosiddetti finanziamenti a pioggia
- sviluppare il ricorso alla progettualità negli strumenti di governo del territorio e quindi coordinare saperi diversi: urbanistici, giuridici, socio-economici,
- sviluppare il ricorso alla trasversalità dei programmi, al cui interno si coniugano strategie di sviluppo e specifiche progettualità, capaci di dialogare contemporaneamente con lo Stato e con i cittadini
- sperimentare forme di comunicazione e partecipazione degli abitanti, ormai diventate forme ordinarie di conduzione corretta dei processi di trasformazione urbana
- sviluppare forme di partenariato pubblico-privato nell'ambito dei processi di trasformazione della città

Inoltre la partecipazione ai programmi complessi ha senz'altro contribuito da una parte a definire il ruolo strategico della città di Ancona nell'ambito delle politiche di sviluppo definite dal MIIT, e dall'altra a progettare uno scenario di sviluppo della città. La presenza del porto e la consistenza delle relazioni con la Grecia e l'area balcanica, rendono Ancona un nodo centrale del sistema infrastrutturale nazionale, quindi il Ministero ha delineato in questi ultimi anni una strategia che lavora per piattaforme territoriali strategiche, al cui interno si concentrano e si coniugano produttività e comunità, dotazione infrastrutturale, ricerca, cultura e risorse. Diventa prerogativa fondamentale di ogni città collocarsi all'interno di una o più piattaforme, individuare il sistema delle relazioni territoriali e incentivare quello delle infrastrutture e del sapere (cfr TAV.02.1).

Nel caso specifico di Ancona la piattaforma territoriale nazionale Ancona-Civitavecchia è l'unica trasversale che collega Adriatico e Tirreno e attraversa una regione estremamente densa e stratificata dal punto di vista produttivo e paesaggistico.

Non ultimo è l'aspetto legato ai finanziamenti che ricopre un'importanza fondamentale per le amministrazioni locali in uno scenario dove le risorse finanziarie pubbliche sono sempre più ridotte. Nel caso di Ancona i programmi complessi hanno conseguito dei risultati finanziari significativi, negli anni che vanno dal 2000 al 2006, la cifra erogata da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e della Regione Marche è stata utilizzata prioritariamente per la progettazione degli interventi contenuti nei programmi e in parte per la realizzazione di alcuni di essi. Si è quindi innescato un processo virtuoso attraverso il quale l'Amministrazione si è dotata di un parco progetti e di un know-how da utilizzare prontamente nella predisposizione di ulteriori programmi e richieste di finanziamento.



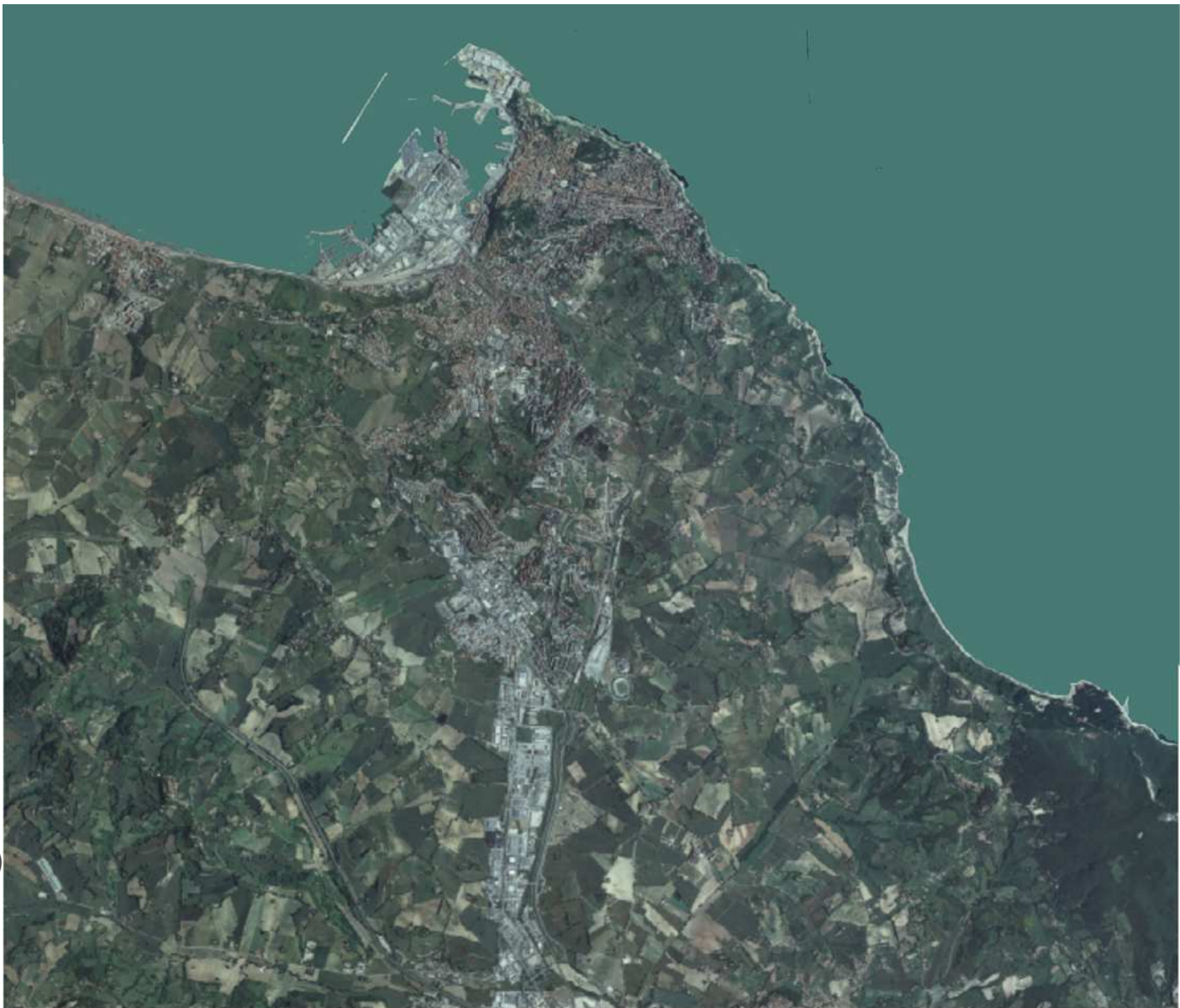
2013 la città

102.000
abitanti

capoluogo amministrativo
della Regione Marche

porto di II° categoria - I° classe
rilevanza economica
internazionale

- _Nodo del Core Network delle Reti TEN-T
- _120.700 TEUs movimentati (anno 2011)
- _160.000 transiti TIR e Trailer (anno 2011)
- _1.554.000 passeggeri (anno 2011)



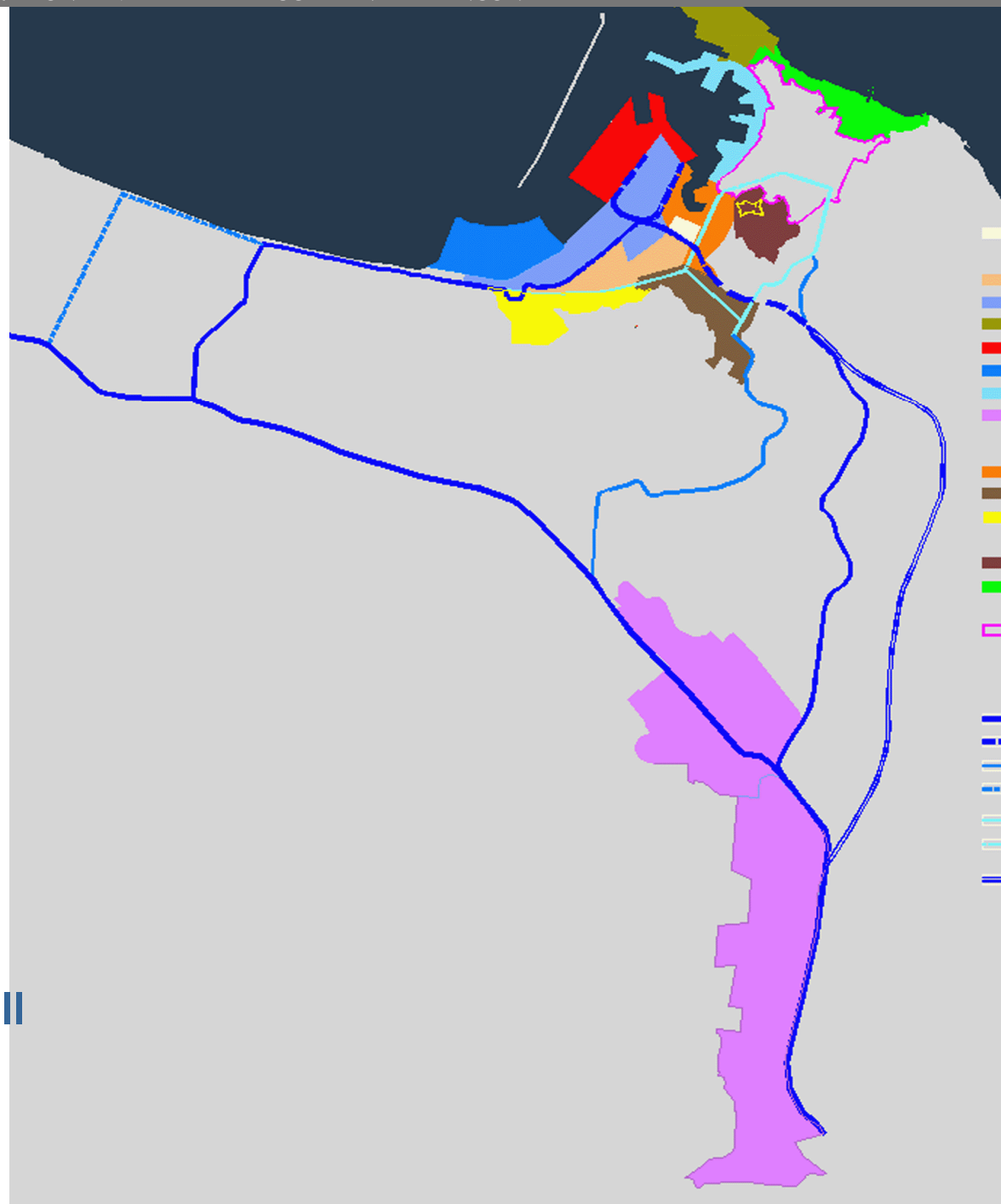


2000-2010 la Pianificazione Complessa

2000_concluso
PRUSST
“Città-porto-territorio”

2004_in corso
PIAU PORTI&STAZIONI
“Viale di luci”

2005_in corso
CONTRATTI QUARTIERE II
“Dietro le quinte”



il sistema urbano: ambiti unitari di intervento

- centro multifunzionale scalo Marotti
- area ferroviaria
- area industriale Z.I.P.A. Fincantieri
- nuovo porto commerciale
- porto turistico
- porto storico
- P.I.P. della Baraccola
- area Mandracchio e quartiere Archi
- quartiere del Piano
- quartiere Palombella
- parco della Cittadella
- parco archeologico del Guasco e del Cardeto
- limite del centro storico

telaio delle infrastrutture viarie e delle connessioni con il sistema viario

- viabilità primaria esistente
- viabilità primaria di progetto
- connessioni alla viabilità primaria
- connessioni alla viabilità urbana di progetto
- viabilità urbana esistente
- viabilità urbana di progetto (galleria S. Martino)
- previsione di P.R.G.



2010_Documento Programmatico

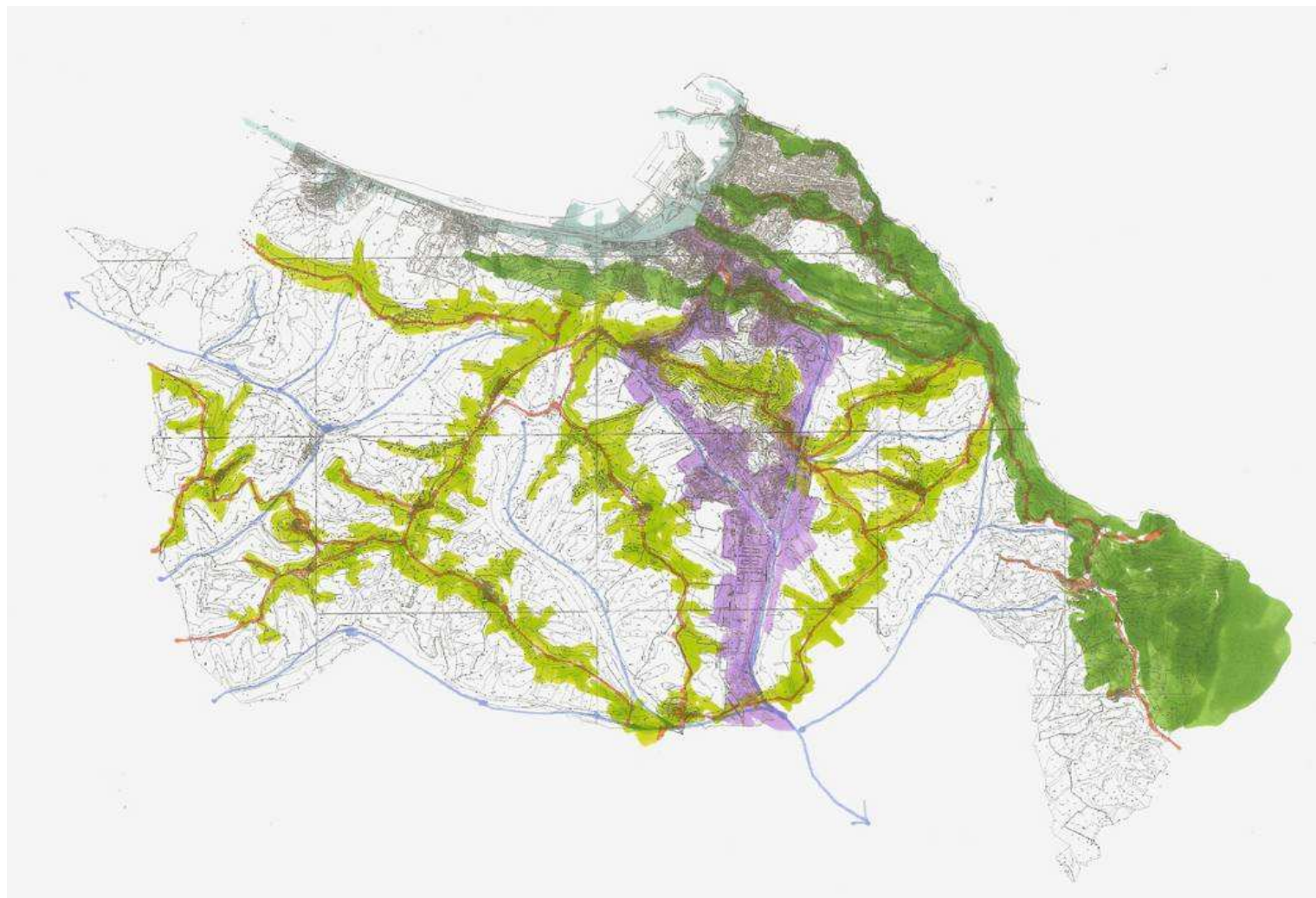
Per il nuovo Piano di Ancona

quattro obiettivi strategici per quattro visioni di città

i principali obiettivi strategici attorno ai quali coagulare gli sforzi e le tensioni verso il cambiamento e le risorse pubbliche e private

quattro progetti prioritari per guidare la riqualificazione urbanai

progetti-guida prioritari di livello urbano in grado di raccogliere e portare a sintesi, dentro alcuni “grandi racconti”, le azioni e le aspirazioni più rilevanti sin qui espresse dalla città





quattro obiettivi strategici per quattro visioni di città

ANCONA città policentrica, abitabile e accessibile

ANCONA città-snodo, interconnessa e competitiva

ANCONA città ecologica

ANCONA città-paesaggio, bella e identitaria



quattro progetti prioritari per la riqualificazione urbana

LA COMETA VERDE DAL CONERO ALLA CITTÀ STORICA

IL FRONTE-MARE DELLE ECCELLENZE

IL CUNEO ATTREZZATO DELLA CITTÀ LINEARE NORD-SUD

IL PARCO RETICOLARE DEI PAESAGGI AGRARI E DELLE FRAZIONI



La proposta del Comune di Ancona è localizzata nell'ambito del waterfront cittadino ovvero della fascia di contatto tra la città storica e l'infrastruttura portuale, che si estende dal Colle Guasco, limite settentrionale del porto, nonché nucleo originario della città, fino ad arrivare all'area della stazione ferroviaria che occupa l'area di interrimento della zona industriale. Questo ambito di larghezza variabile che si snoda per circa 4 km, attraversa situazioni urbane estremamente diversificate:

- 1 il quartiere **Guasco San Pietro** che rappresenta il centro storico della città affacciato direttamente sull'arco portuale ;*
- 2 il quartiere **Archi Stazione** che si identifica con la periferia storica della città a contatto con l'ampliamento della ZIPA_Zona Industriale Portuale;*
- 3 la cerniera costituita dalla **Mole Vanvitelliana** vera e propria icona della città.*

Pag.1 Relazione Sintetica - art.4 comma d del D.M. 3 agosto 2012





Dotazione infrastrutturale del territorio di Ancona

2 connessioni all'autostrada A14

- _Ancona sud-Osimo
- _Ancona nord

Porto di II° categoria - I° classe (rilevanza economica internazionale)

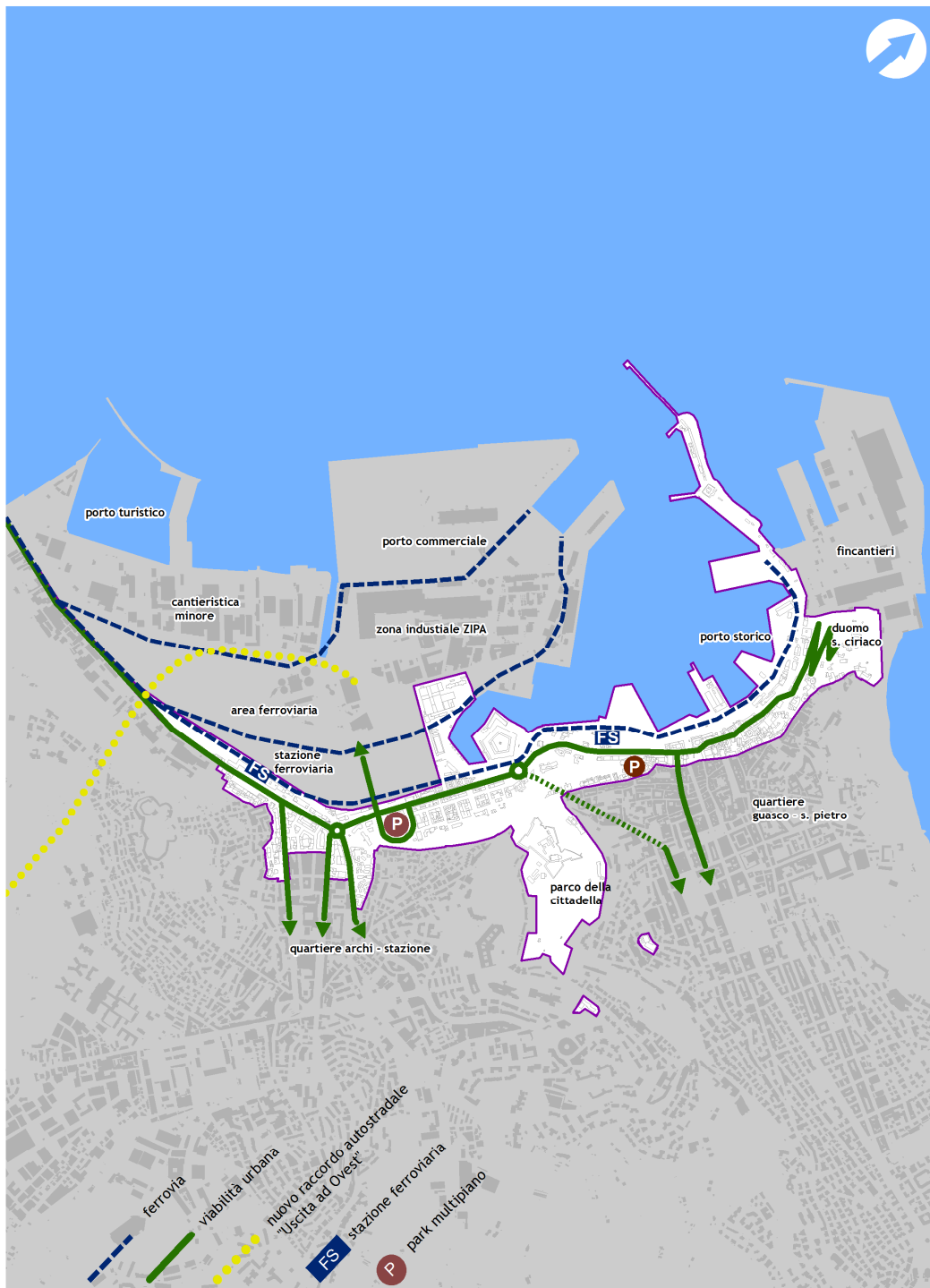
- _Nodo del Core Network delle Reti TEN-T
- _120.700 TEUs movimentati (anno 2011)
- _160.000 transiti di TIR e Trailer (anno 2011)
- _1.554.000 passeggeri (anno 2011)

Stazione ferroviaria localizzata lungo la Diretrice adriatica e connessa alla Linea Falconara-Orte

Connessione ferroviaria diretta dalla Nuova Darsena del porto commerciale alla linea adriatica

Caposaldo del territorio-snodo all'interno della Piattaforma Strategica Nazionale Ancona-Civitavecchia

L'ambito selezionato per il Piano per le Città presenta una significativa valenza infrastrutturale rispetto al contesto urbano e territoriale: al proprio interno, infatti, convivono in uno spazio ristretto e morfologicamente articolato, i principali telai di accessibilità ferroviaria e stradale al sistema urbano e alla piastra portuale nonché importanti snodi d'interscambio per la mobilità.





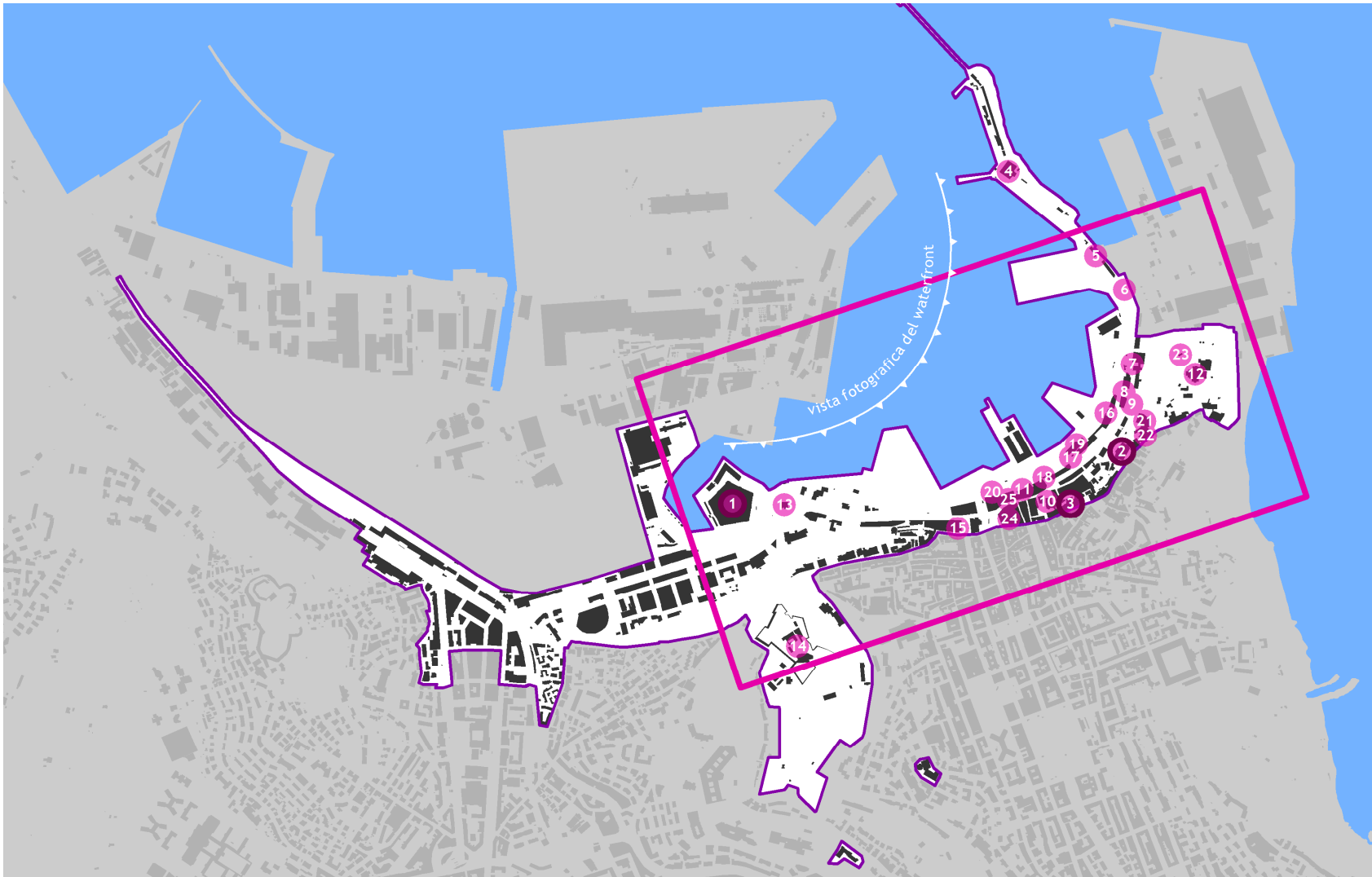
vista fotografica del waterfront



2 palazzo degli Anziani

3 palazzo Bosdari (Pinacoteca comunale)

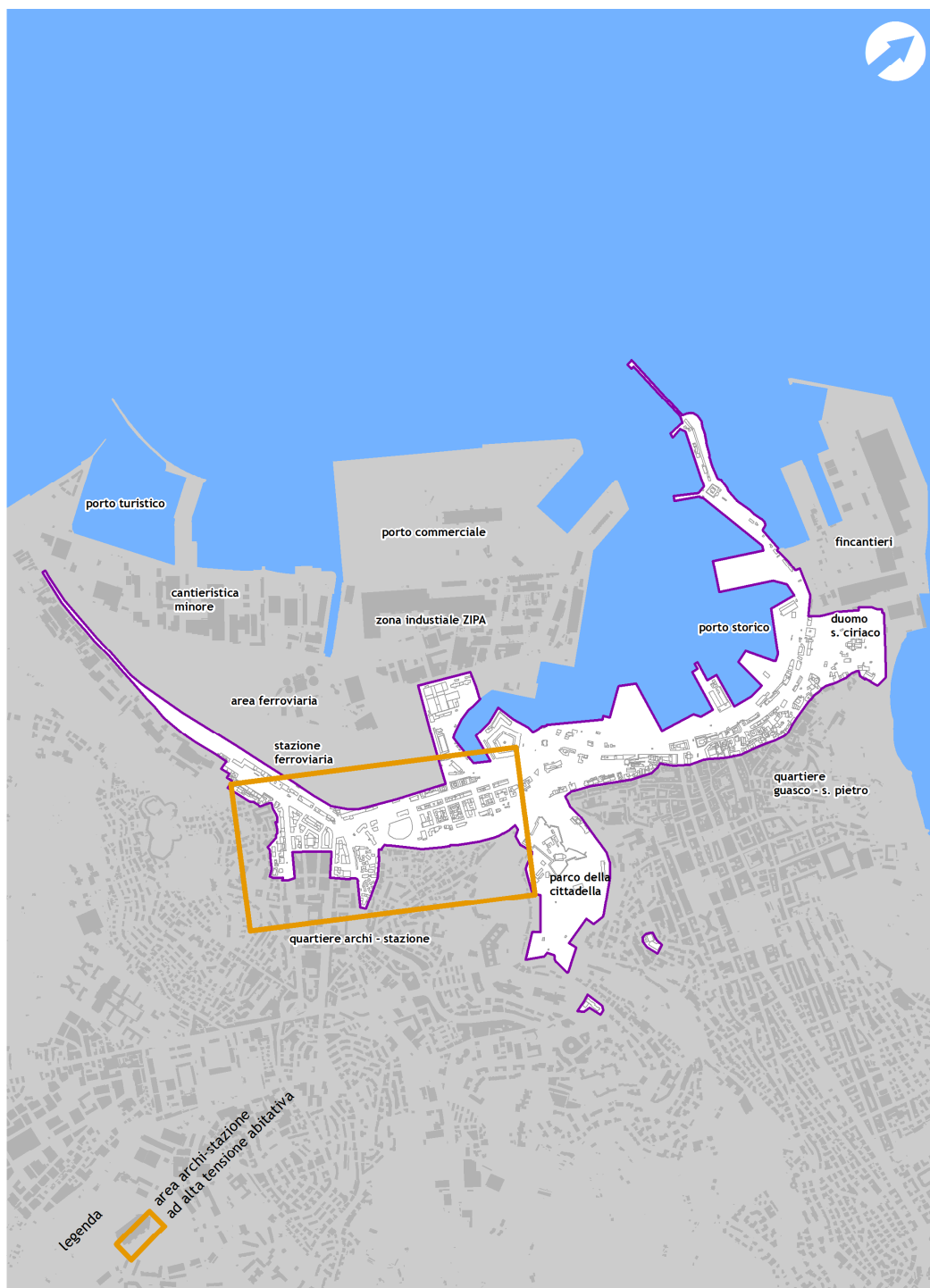
1 mole Vanvitelliana



**eccellenze monumentali
 presenti nell'ambito**

- 1 mole Vanvitelliana
- 2 palazzo degli Anziani
- 3 palazzo Bosdari (Pinacoteca comunale)
- 4 basamento della lanterna
- 5 arco clementino
- 6 arco di traiano
- 7 porta capoleoni
- 8 casa del capitano
- 9 magazzini traianei (resti)
- 10 chiesa S. Maria della Piazza
- 11 Loggia dei Mercanti
- 12 Duomo S. Ciriaco
- 13 Porta Pia
- 14 Cittadella
- 15 portale S. Agostino
- 16 portella Toriglioni
- 17 portella Pannunzi
- 18 portella S. Maria
- 19 magazzini del porto
- 20 magazzini del porto
- 21 chiesa di S. Pellegrino
- 22 palazzo Ferretti
- 23 casa del Boia
- 24 teatro Muse-Corelli
- 25 palazzo Benincasa

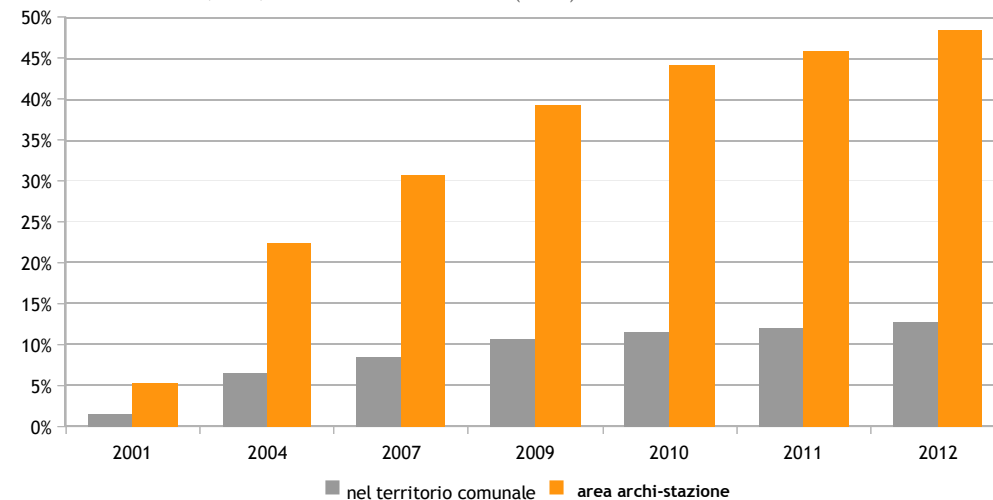
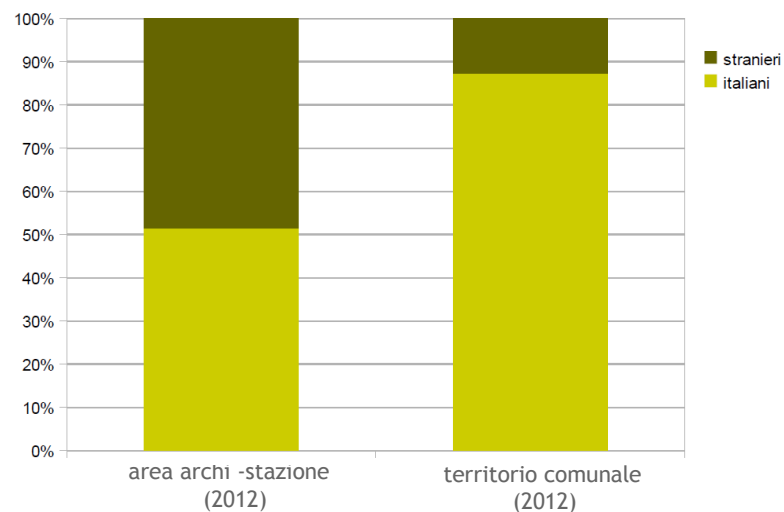
area waterfront porto storico

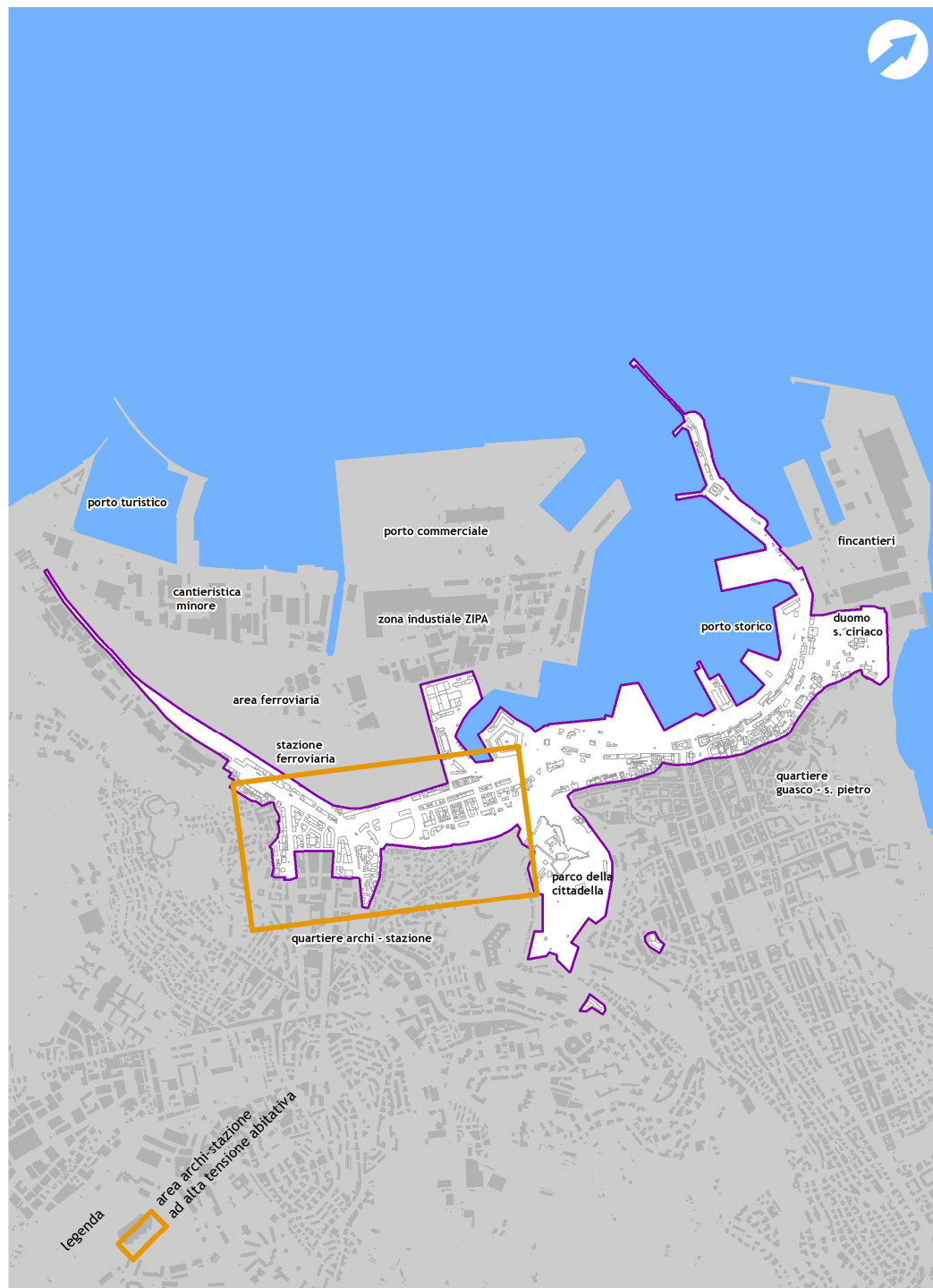


Dati sulla popolazione- anno 2012 (fonte Anagrafe)

	popolazione residente		
	totale	stranieri	incidenza stranieri
area archi-stazione	3.648	1.769	48,49%
territorio comunale	102.865	13.048	12,68%
incidenza % popolazione area archi-stazione su territorio comunale	3,55%	13,56%	

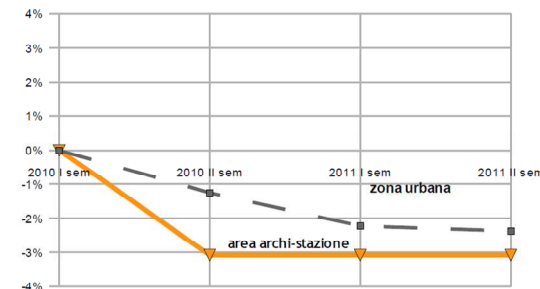
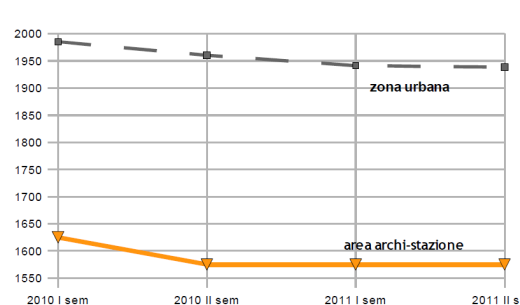
Incidenza della popolazione straniera (fonte Anagrafe)





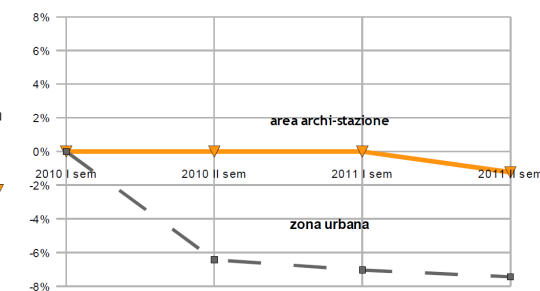
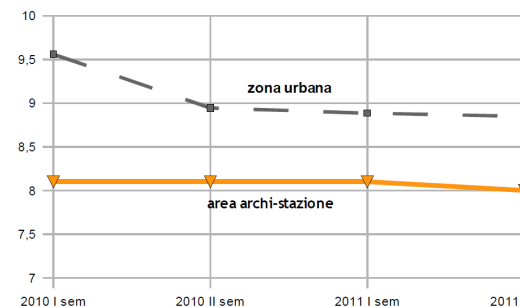
Mercato delle Compravendite (fonte Osservatorio Mercato Immobiliare)

	2010		2011		variazione 2010 I sem 2011 II sem
	I sem	II sem	I sem	II sem	
valore medio nell'area archi-stazione	1.625 €	1.575 €	1.575 €	1.575 €	-3,08%
valore medio nella zona urbana	1.985 €	1.960 €	1.941 €	1.938 €	-2,37%
differenza % tra i valori nell'area archi-stazione e quelli nella zona urbana	-18,15%	-19,65%	-18,86%	-18,74%	



Mercato delle Locazioni (fonte Osservatorio Mercato Immobiliare)

	2010		2011		variazione 2010 I sem 2011 II sem
	I sem	II sem	I sem	II sem	
valore medio nell'area archi-stazione	8,10 €/mq	8,10 €/mq	8,10 €/mq	8,00 €/mq	-1,23%
valore medio nella zona urbana	9,56 €/mq	8,94 €/mq	8,89 €/mq	8,85 €/mq	-7,45%
differenza % tra i valori nell'area archi-stazione e quelli nella zona urbana	-15,26%	-9,44%	-8,84%	-9,57%	





All'interno dell'ambito(...) si localizzano gli interventi puntuali che compongono la proposta. Si tratta di interventi diversificati che hanno una rilevanza di tipo urbano e in alcuni casi territoriale, legati da una strategia di riqualificazione unitaria. La strategia è indicata nel Documento Programmatico approvato dal Consiglio Comunale nel 2010 che costituisce il contesto strategico entro cui si muovono la pianificazione e la programmazione degli interventi più importanti della città di Ancona.

*All'interno del Documento Programmatico vengono individuati 4 progetti prioritari per guidare la riqualificazione urbana uno dei quali è quello del **Fronte-mare delle eccellenze**.*

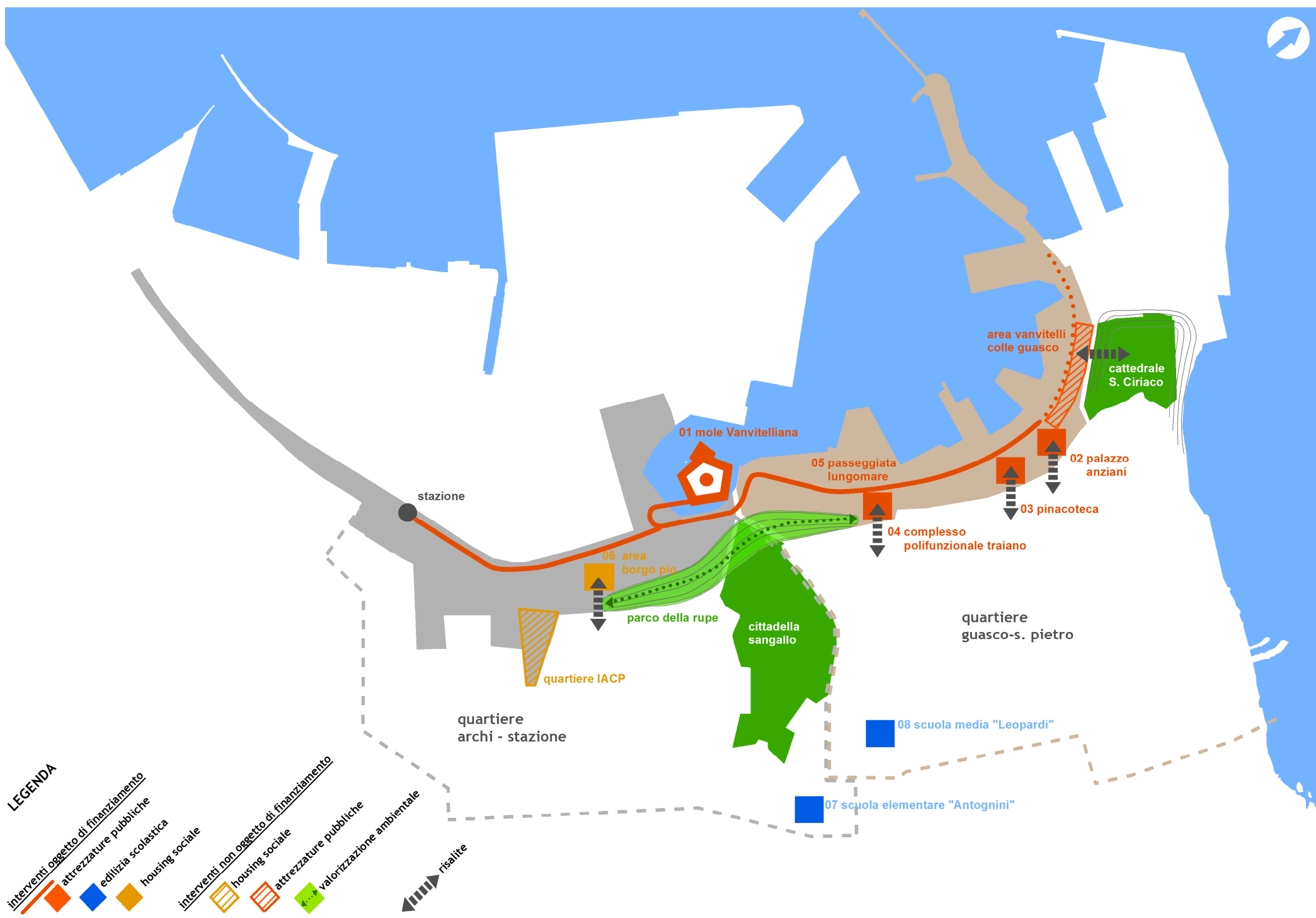
Si tratta del progetto più rilevante per il futuro della città e quello che, più di altri, è stato implicitamente ed esplicitamente richiamato in occasione di importanti fasi della pianificazione complessa.

(...) Nel progetto prioritario ricade una molteplicità di occasioni puntuali di riqualificazione e valorizzazione - alcune già realizzate, altre programmate, altre ancora da completare - capaci di saldare la necessaria "continuità nella diversità" del fronte-mare e della sua fruizione lineare con un sistema articolato e diffuso di connessioni trasversali con la città storica e il sistema dei parchi urbani, grazie anche al posizionamento di eccellenze funzionali legate alla cultura, al turismo e all'offerta di servizi di qualità di livello urbano e metropolitano.

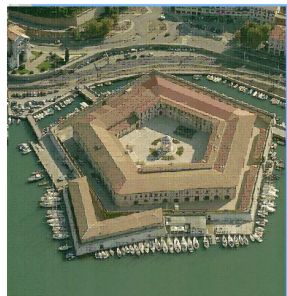
Mettendo a coerenza gli obiettivi del progetto prioritario del Fronte Mare delle Eccellenze con quelli del Piano per le città viene individuata:

una griglia di 9 interventi articolata sulle tre linee di finanziamento del programma, che presentano un buon grado di fattibilità per i quali si richiedono i finanziamenti ;

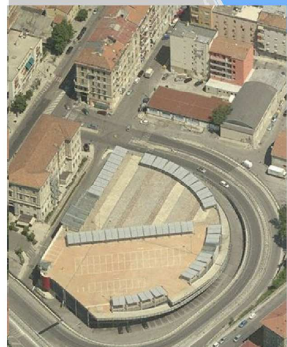
un set di 2 interventi che, pur avendo un alto valore strategico, presentano un grado di fattibilità ancora non maturo e per i quali non si richiedono finanziamenti.







01 MOLE VANVITELLIANA - COMPLETAMENTO polo culturale di eccellenza assunto ad icona della città dorica



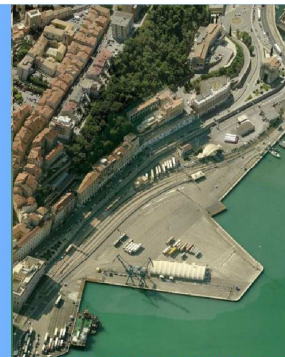
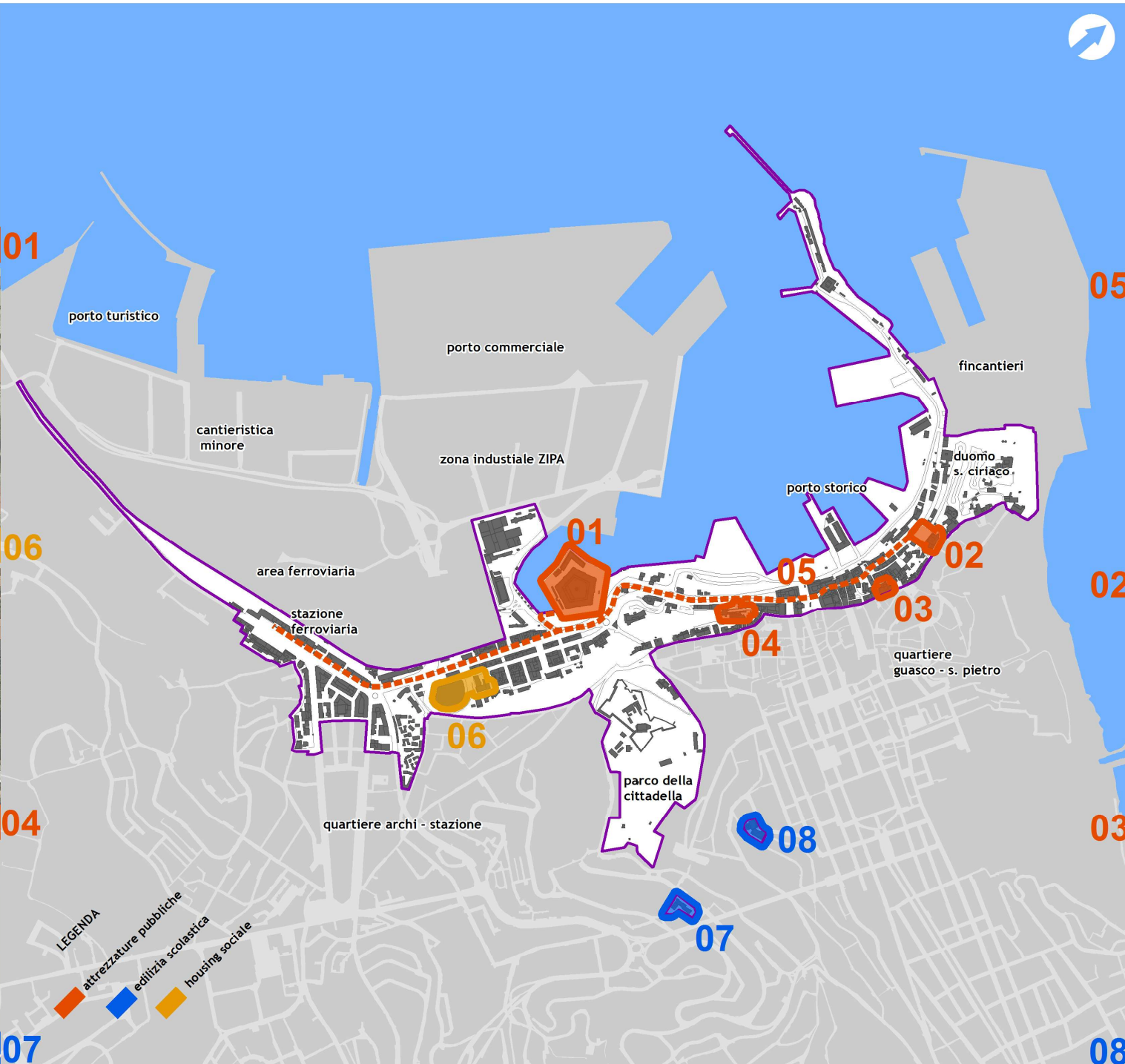
06 ALLOGGI ERS E SERVIZI NELL'AREA BORGO PIO - riqualificazione del quartiere con realizzazione di alloggi parcheggio



04 COMPLESSO POLIFUNZIONALE DEL PARCHEGGIO TRAIANO - attrezzatura strategica per la sosta e gli uffici nel centro città



07 EFFICIENTAMENTO SCUOLA ELEMENTARE "C. ANTOGNINI" - struttura scolastica d'ambito



05 RIQUALIFICAZIONE DELLA PASSEGGIATA LUNGOMARE - percorso con suggestive viste sul porto



02 PALAZZO ANZIANI - COMPLETAMENTO monumento simbolo della municipalità anconetana

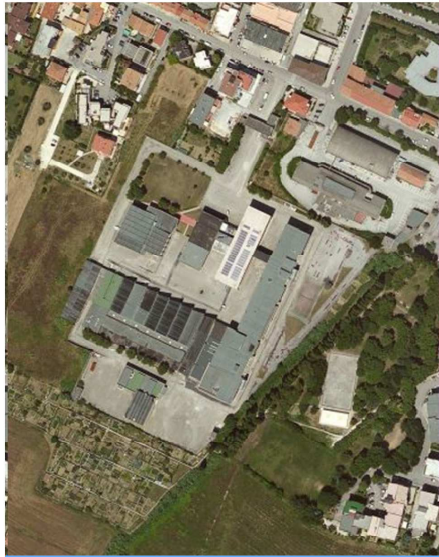


03 PINACOTECA - COMPLETAMENTO attrezzatura culturale ricca di capolavori della pittura italiana



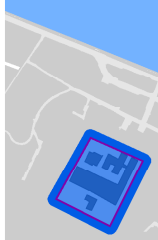
08 EFFICIENTAMENTO SCUOLA MEDIA "G. LEOPARDI" - struttura scolastica d'ambito

- LEGENDA
- attrezzature pubbliche
 - edilizia scolastica
 - housing sociale



NUOVA SEDE ITIS "ELIA" PRESSO ITIS "VOLTERRA"
 delocalizzazione dell' ITIS "Elia" (attualmente nel porto storico) con l'obiettivo di valorizzare l'area archeologica Vanvitelli-colle Guasco

09



09

quartiere torrette

- LEGENDA**
- attrezzature pubbliche
 - edilizia scolastica
 - housing sociale





Individuazione degli interventi

All'interno dell'ambito descritto al capitolo precedente (cfr TAV.01), si localizzano gli interventi puntuali che compongono la proposta. Si tratta di interventi diversificati che hanno una rilevanza di tipo urbano e in alcuni casi territoriale, legati da una strategia di riqualificazione unitaria (cfr TAV.03). La strategia è indicata nel Documento Programmatico approvato dal Consiglio Comunale nel 2010, che costituisce il contesto strategico entro cui si muovono la pianificazione e la programmazione degli interventi più importanti della città di Ancona. All'interno del Documento Programmatico vengono individuati 4 progetti prioritari per guidare la riqualificazione urbana uno dei quali è quello del **Fronte-mare delle eccellenze**

Si tratta del progetto più rilevante per il futuro della città e quello che, più di altri, è stato implicitamente ed esplicitamente richiamato in occasione di importanti fasi della pianificazione complessa. Il progetto di riqualificazione è centrato sulla riscoperta del rapporto città storica-mare e sul contestuale sviluppo dell'attività portuale e delle sue connessioni, che avviene attraverso il potenziamento della rete infrastrutturale con l'interporto di Jesi e l'aeroporto di Falconara, lo sviluppo e la razionalizzazione della rete su ferro urbana e il conseguente migliore utilizzo metropolitano della linea FS costiera.

Nel progetto prioritario ricade una molteplicità di occasioni puntuali di riqualificazione e valorizzazione - alcune già realizzate, altre programmate, altre ancora da completare, capaci di saldare la necessaria "continuità nella diversità" del fronte-mare e della sua fruizione lineare con un sistema articolato e diffuso di connessioni trasversali con la città storica e il sistema dei parchi urbani, grazie anche al posizionamento di eccellenze funzionali legate alla cultura, al turismo e all'offerta di servizi di qualità di livello urbano e metropolitano.

Mettendo a coerenza gli obiettivi del progetto prioritario del Fronte Mare delle Eccellenze con quelli del Piano per le città viene individuata:

-una **griglia di 9 interventi** articolata sulle tre linee di finanziamento del programma, che presentano un buon grado di fattibilità, per i quali si richiedono i finanziamenti (cfr TAVV. 4a e 4b)

-un **set di 2 interventi** che, pur avendo un alto valore strategico, presentano un grado di fattibilità ancora non maturo e per i quali non si richiedono finanziamenti

Griglia degli interventi per i quali si richiede il finanziamento

Intervento 01	Mole Vanvitelliana_completamento	(cfr Scheda01).	Attrezzature pubbliche
Intervento 02	Palazzo degli Anziani_completamento	(cfr Scheda02).	
Intervento 03	Pinacoteca _completamento	(cfr Scheda03).	
Intervento 04	Complesso polifunzionale Parcheggio Traiano_completamento	(cfr Scheda04).	
Intervento 05	Riqualificazione della Passeggiata lungomare	(cfr Scheda05).	
Intervento 06	Alloggi ERS e servizi nell'area Borgo Pio	(cfr Scheda06).	Housing sociale
Intervento 07	Scuola Elementare Antognini_adequamento sismico	(cfr Scheda07).	Edilizia Scolastica
Intervento 08	Scuola Secondaria di primo grado Leopardi_messa in Sicurezza	(cfr Scheda08).	
Intervento09	Nuova sede ITN ELIA presso ITIS Volterra_completamento	(cfr Scheda09).	



Gli interventi relativi alla realizzazione di attrezzature pubbliche fanno parte di un progetto complesso e unitario di **riqualificazione del fronte mare nella fascia di contatto Porto-Città Storica**, estesa a tutto il sistema del waterfront e localizzata puntualmente su alcuni contenitori urbani di grande valore, che svolgono il ruolo di commutatori tra il sistema del fronte portuale e la città storica. Tutti e quattro gli edifici relativi ai primi 4 interventi, non solo ospitano funzioni urbane, ma fungono anche da sistema di collegamento verticale tra il livello del porto e quello della città storica retrostante e sono fisicamente collegati dalla passeggiata lungomare che viene riqualificata. In questo modo si realizzano parti importanti del sistema di circolazione pedonale interno al centro città, che consentono una riqualificazione del sistema della mobilità con conseguente diminuzione del traffico veicolare. Nello specifico:

- 01 Mole Vanvitelliana_completamento** del recupero dell' "isola della cultura" dell'ex Lazzaretto, polo culturale a livello territoriale, in parte già realizzato con funzioni integrate a quelle espositive come il Museo Tattile e convegnistiche, attraverso la realizzazione di spazi per l'accoglienza, sala teatrale, biblioteca multimediale per raccolte librerie contemporanee e su supporto digitale. L'intervento prevede il ridisegno della corte perimetrale esterna ed il completamento degli spazi per esposizioni temporanee.
- 02 Palazzo degli Anziani_completamento** del recupero del contenitore dove è stata già trasferita la nuova sede istituzionale del Comune di Ancona ed è in corso la realizzazione di una risalita meccanizzata pubblica, la prima del versante Porto-Duomo, che lo renderà **Porta di accesso** dall'area portuale alle eccellenze monumentali e paesaggistiche del crinale storico Guasco- Cappuccini. Il progetto prevede: il completamento del restauro delle facciate, il recupero degli spazi interni con accesso verso il porto per "urban center" e servizi di accoglienza, la definitiva sistemazione del versante di Via Rupi con l'importante zona archeologica esistente al fine di costituire un sistema integrato di fruizione delle aree archeologiche presenti sul fronte città-porto, dalla città alto medioevale ai resti del porto traianeo.
- 03 Pinacoteca Comunale F. Podesti_completamento** del recupero del circuito museale della Civica Pinacoteca F.Podesti , di cui sono in corso i lavori di ampliamento. Il circuito declina al suo interno alcuni temi urbani base dell'intero programma tra cui quello del collegamento zona portuale-città storica, costituendo esso stesso una **risalita urbana tematica**, funzionale ad aumentare l'attrattività turistico -culturale del Guasco.
- 04 Complesso polifunzionale Parcheggio Traiano_completamento** di un complesso polifunzionale volto alla riqualificazione di un'area degradata localizzata nella zona terminale del sistema naturalistico della Rupe, importante elemento paesaggistico dell'iconografia storica della città, che collega il quartiere Capodimonte a quello degli Archi. La parte esistente e funzionante del complesso è costituita da un parcheggio multipiano. Il progetto prevede il completamento dei volumi e del sistema di risalita meccanizzata pubblica destinando gli spazi ricavati in copertura ad attività complementari al parcheggio e di servizio per la città; è previsto inoltre il completamento delle sistemazioni di raccordo con la rupe ed il crinale del quartiere Capodimonte.
- 05 Riqualificazione della Passeggiata Lungomare** riqualificazione del percorso pedonale lato mare, che collega la stazione ferroviaria con la parte del porto storico all'altezza dell'Arco di Traiano (asta monumentale Nord). Tale passeggiata rappresenta l'elemento di fruizione lineare integrato ad un sistema articolato e diffuso di transetti di riconnessione trasversale, sia con il tessuto della città storica , sia con i sistemi di accesso ai monumenti e gli elementi di risalita meccanizzati in corso di realizzazione e/o previsti nella proposta.

L'intervento afferente all'housing sociale intende fornire una risposta al disagio abitativo che caratterizza il quartiere Archi Stazione. L'obiettivo strategico è quello di riqualificare il complesso IACP di Via Marchetti attraverso la realizzazione di alloggi parcheggio nella contigua area di Borgo Pio, che serviranno per ospitare le famiglie durante la complessa fase di riqualificazione e costituiranno alla fine uno stock aggiuntivo di alloggi destinati a edilizia residenziale sociale. L'intervento è arricchito dalla realizzazione di attrezzature sociali e sportive al servizio del quartiere.

- 06 alloggi ERS e servizi nell'area di Borgo Pio** riqualificazione di un'area parzialmente edificata all'interno del quartiere Archi tramite la realizzazione di un complesso edilizio di circa 35 alloggi destinati a edilizia residenziale sociale comprendente una quota di servizi e attrezzature sociali. L'intervento prevede il contestuale trasferimento della palestra esistente sulla copertura del parcheggio multipiano pubblico dell'Ex Gas adiacente all'area.

Gli interventi relativi all'Edilizia Scolastica disegnano una strategia di riqualificazione complessa in quanto i tre edifici scolastici si trovano all'esterno del perimetro dell'ambito proposto per il Piano per le città. Nel caso della Scuola Elementare Antognini e della Scuola Secondaria di Primo Grado Leopardi, situate a ridosso dell'area di intervento, la coerenza con la strategia consiste nel fatto che ambedue le strutture appartengono ai 2 comprensori scolastici al cui interno è situato l'ambito di intervento proposto per il Piano per le Città, che quindi costituisce una parte del potenziale bacino d'utenza. Nel caso della nuova sede dell'Istituto ITN Elia presso l'ITIS Volterra situato a Torrette, nella parte nord della città, si tratta di un intervento la cui realizzazione consente il trasferimento delle classi ancora rimaste nell'edificio scolastico dell'istituto Nautico Elia localizzato all'interno dell'Area del Lungomare Vanvitelli, che costituisce uno dei 2 interventi ad alto contenuto strategico. Nello specifico:

- 07 Scuola Elementare Antognini_adequamento sismico**_l'edificio che ospita la scuola elementare Antognini è costituito da un corpo principale con struttura in c.a. risalente all'inizio degli anni '70 e da un corpo palestra in c.a. aggiunto negli anni '90. A seguito della manifestazione di un quadro fessurativo si è ritenuto necessario predisporre un intervento di messa in sicurezza e adeguamento sismico dell'edificio trasferendo le classi presso altri plessi, con notevoli disagi per il funzionamento del sistema scolastico dell'intero Istituto Comprensivo
- 08 Scuola Secondaria di primo grado Leopardi_messa in Sicurezza**_l'edificio che ospita la scuola media Leopardi di via Veneto è costituito da un corpo principale in c.a. e da un corpo palestra sempre con struttura in c.a. entrambe realizzate alla fine degli anni '50. A seguito della verifica di vulnerabilità sismica la scuola è stata resa inagibile e trasferita presso un altro plesso, con notevoli disagi per l'utenza dell'intero Istituto Comprensivo. L'intervento è inserito nel "Primo programma straordinario di interventi urgenti finalizzati alla prevenzione e riduzione del rischio connesso alla vulnerabilità degli elementi anche non strutturali negli edifici scolastici", finanziati in parte dallo Stato.
- 09 Nuova sede ITN ELIA presso ITIS Volterra_completamento** tramite la realizzazione del nuovo edificio che comprende aule, laboratori e aule didattiche localizzato in contiguità con i plessi esistenti dell'ITIS Volterra di Torrette. L'intervento consente l'accorpamento tra l'I.T.N. "Elia" e l'ITIS "Volterra" e la creazione di un polo didattico tecnologico rilevante per il sistema scolastico della città di Ancona e del suo territorio di prossimità. Contemporaneamente viene perseguito l'obiettivo di liberare l'edificio che attualmente ospita l'ITN "Elia" localizzato all'interno dell'Area Lungomare Vanvitelli, consentendo l'avvio del processo di riqualificazione di un'area strategica per il waterfront cittadino.



Set degli interventi ad alto contenuto strategico per i quali non si richiede il finanziamento

Intervento 10	Riqualificazione Area lungomare Vanvitelli	(cfr Scheda10).
Intervento 11	Riqualificazione del complesso di Via Marchetti	(cfr Scheda11).

10 Riqualificazione Area Lungomare Vanvitelli localizzata in una delle aree dove più forte è stata la disgregazione urbana che ha colpito l'area del porto storico a partire dalla metà dell'ottocento, passando per le demolizioni belliche e le ricostruzioni postbelliche. La proposta cerca di dare risposta alle esigenze riorganizzative dell'ultimo tratto di margine tra Porto e Città, dove si affrontano e scontrano diversi sistemi: quello produttivo e commerciale della banchina portuale e dell'area cantieristica Fincantieri, quello paesaggistico dello sperone del Guasco, della Falesia e dei parchi urbani di crinale, ed infine quello della città storica con i monumenti e le aree archeologiche da mettere a sistema. Il programma prevede un insieme integrato di interventi diretti al recupero del tessuto connettivo, alla riorganizzazione delle reti urbanizzative, alla valorizzazione e messa a sistema delle aree archeologiche venute alla luce con gli scavi e riemerse con le demolizioni post-belliche, alla riconversione e/o ricostruzione della quinta edilizia ricostruita sull'allineamento di lungomare Vanvitelli, con interventi di efficientamento energetico e strutturale della stessa. Infine si prevede la riconnessione dell'area con le pendici del soprastante colle Guasco mediante elementi di risalita meccanizzati.

Si tratta di un programma complesso che comporterà per la sua attuazione il coinvolgimento di altri soggetti pubblici e privati già individuati (Fincantieri- Cantieri Navali spa, Compagnia lavoratori Portuali, Autorità Portuale, Amministrazione Provinciale, proprietari privati etc.). Si segnala in particolare la coerenza con l'intervento di ampliamento del complesso di istruzione superiore ITIS Volterra la cui realizzazione consente il recupero e riconversione del complesso dell'ex Istituto Nautico. Il presente programma d'intervento, pur avendo una innegabile coerenza con l'intera proposta, deve essere preliminarmente oggetto di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica che ne definirà l'assetto urbanistico.

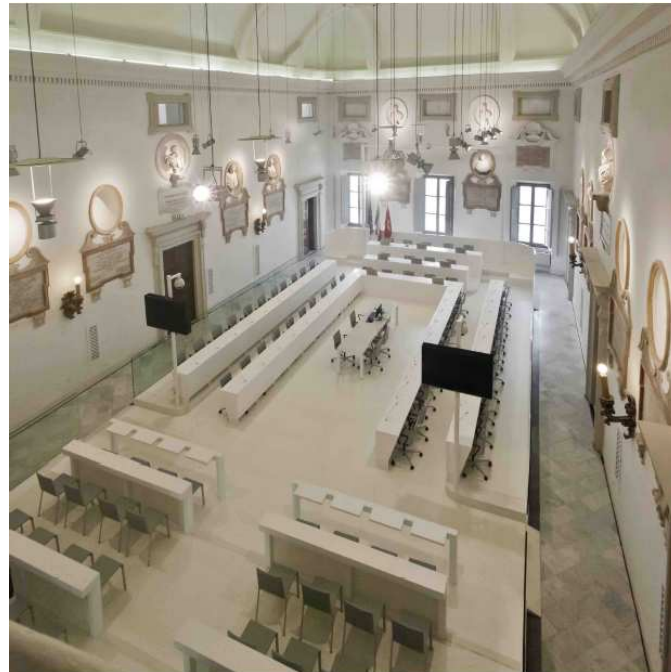
11 Riqualificazione del complesso di Via Marchetti proposta di riqualificazione del complesso edilizio unitario di case a-sismiche, realizzato dall'ex ICP dopo il terremoto del 1930 e ubicato ai margini della zona Archi, nei pressi del porto e della Stazione Ferroviaria. Si estende in un'area di mq 12.670, e si compone di 21 immobili per 126 alloggi, di proprietà prevalentemente privata (70%), e pubblica (Comune di Ancona 13,40% e ERAP di Ancona 16,60%). Gli immobili, di tipologie varie (in linea, a corte, a schiera) si sviluppano per massimo tre piani con tagli che vanno dai 45 ai 60mq. Il quartiere presenta uno stato avanzato e generalizzato di degrado e inadeguatezza, che ha prodotto nel tempo una ghettizzazione dei residenti, consistenti in massima parte da persone anziane ed extracomunitari.

La riqualificazione passa attraverso la ristrutturazione degli spazi pertinenziali e degli edifici con un modesto incremento delle superfici utili complessive e si articola in interventi specifici quali:

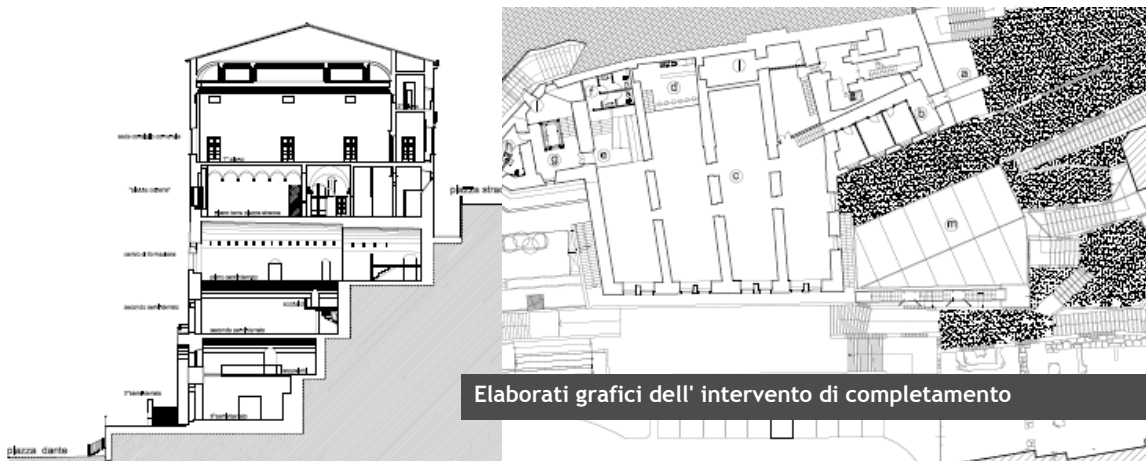
- recupero pertinenze esterne che mira alla sistemazione e delle reti tecnologiche quali fognature, illuminazione, gas, telefono
- recupero dell'involucro esterno degli edifici, che agisce sul miglioramento della efficienza energetica
- ristrutturazione alloggi ERS attraverso una nuova distribuzione, ampliamenti con verande e logge bioclimatiche, installazione di sistemi passivi solari



	denominazione	Funzioni destinazioni d'uso Opere	importo investimenti da QE	Risorse reperite		Risorse da reperire		Rapporto risorse da reperire e investimenti (%)
				soggetto finanziatore	importo	soggetto finanziatore	importo	
Intervento 01	Mole Vanvitelliana	centro culturale polifunzionale	21.499.000,00	Fondazione privata	6.700.000	MIITT	8.770.000,00	40,8
				Regione Marche	330.000			
				Comune	5.699.000			
Intervento 02	Palazzo degli Anziani	spazi di rappresentanza	7.083.950,00	Comune	1.420.000	MIITT	3.793.950,00	53,6
		attrezzature culturali		Fondazione privata	470.000			
		attrezzature turistiche		Fondazione Privata	782.000			
		risalita meccanizzata		Regione Marche	450.000			
				Comune	168.000			
Intervento 03	Pinacoteca G.Podesti	spazi museali	6.520.000,00	Comune	2.050.000	MIITT	2.220.000,00	34,0
				Fondazione privata	2.000.000			
				Fondazione privata	250.000			
Intervento 04	Complesso Polifunzionale Parcheggio Traiano	uffici pubblici	6.211.400,00	Comune	1.031.400	MIITT	2.130.000,00	49,1
		parcheggio pubblico		Comune	3.050.000			
Intervento 05	Riqualificazione della Passeggiata lungomare	percorso pedonale	3.800.000,00			MIITT	3.800.000,00	100,0
Intervento 06	Alloggi ERS e servizi nell'area di Borgo Pio		2.920.000,00			Housing	2.920.000,00	100,0
		attrezzature di interesse comune	1.242.000,00			MIITT	1.242.000,00	100,0
		alloggi ERS (quota ERAP)	3.367.000,00	ERAP	1.200.000,00	Housing	2.167.000,00	64,4
		attrezzature sportive	4.416.500,00			MIITT	4.416.500,00	100,0
		totale	11.945.500,00				10.745.500,00	90,0
Intervento 07	Scuola Elementare Antognini	attrezzature per istruzione	1.900.000,00			MIITT e MIUR	1.900.000,00	100,0
Intervento 08	Scuola Secondaria primo grado Leopardi	attrezzature per istruzione	1.520.000,00		520.000,00	MIITT e MIUR	1.000.000,00	65,8
Intervento 09	Nuova sede ITN ELIA presso ITIS Volterra	attrezzature per istruzione	5.881.000,00	Fondazione privata	150.000,00	MIITT e MIUR	3.500.000,00	59,5
				Regione Marche	573.773,00			
				Provincia Ancona	1.657.227,00			
Totale			66.360.850,00		28.501.400,00		37.859.450,00	57,1



Immagini degli interventi già realizzati



Elaborati grafici dell'intervento di completamento

tipologia d'intervento: **attrezzature pubbliche**

descrizione dell'intervento

Il Palazzo degli Anziani è uno dei monumenti più insigni della città:già sede storica del potere civile(ma anche magazzino di deposito delle derrate sbarcate nel Porto) svetta con la sua imponenza lungo l'arco portuale ed è l'edificio che, dopo il duomo di San Ciriaco sul crinale, attira l'attenzione dei viaggiatori in partenza ed in arrivo ad Ancona dal mare. Dopo il trasferimento della facoltà di economia, insediatavi nella prima metà degli anni settanta, l'edificio è stato recentemente riconvertito nei suoi livelli più alti in sede istituzionale dell'Amministrazione; dotato al piano terreno lato città storica di una "piazza coperta" con sale polifunzionali utilizzate per la celebrazione di matrimoni, iniziative espositive, piccoli seminari, servizio caffetteria, diverrà Porta di accesso dal Porto alle eccellenze monumentali e paesaggistiche del crinale storico Guasco_Cappuccini attraverso la realizzazione, attualmente in corso, di una risalita meccanizzata pubblica.

Intervento di completamento

Il progetto prevede:

- il completamento del restauro delle facciate con la valorizzazione dei bassorilievi con scene dell'antico testamento di Margheritone d'Arezzo;
- il recupero degli spazi interni con accesso verso il porto da destinarsi ad "urban center" e servizi di accoglienza;
- la definitiva sistemazione del versante di Via delle Rupi Comunali con l'importante zona archeologica esistente al fine di costituire un sistema integrato di fruizione delle aree archeologiche presenti sul fronte città-porto : dalla città alto medioevale ai resti del porto traiano.

Soggetto titolare

Comune di Ancona

dell'immobile:

Stato progettazione:

Studio di fattibilità

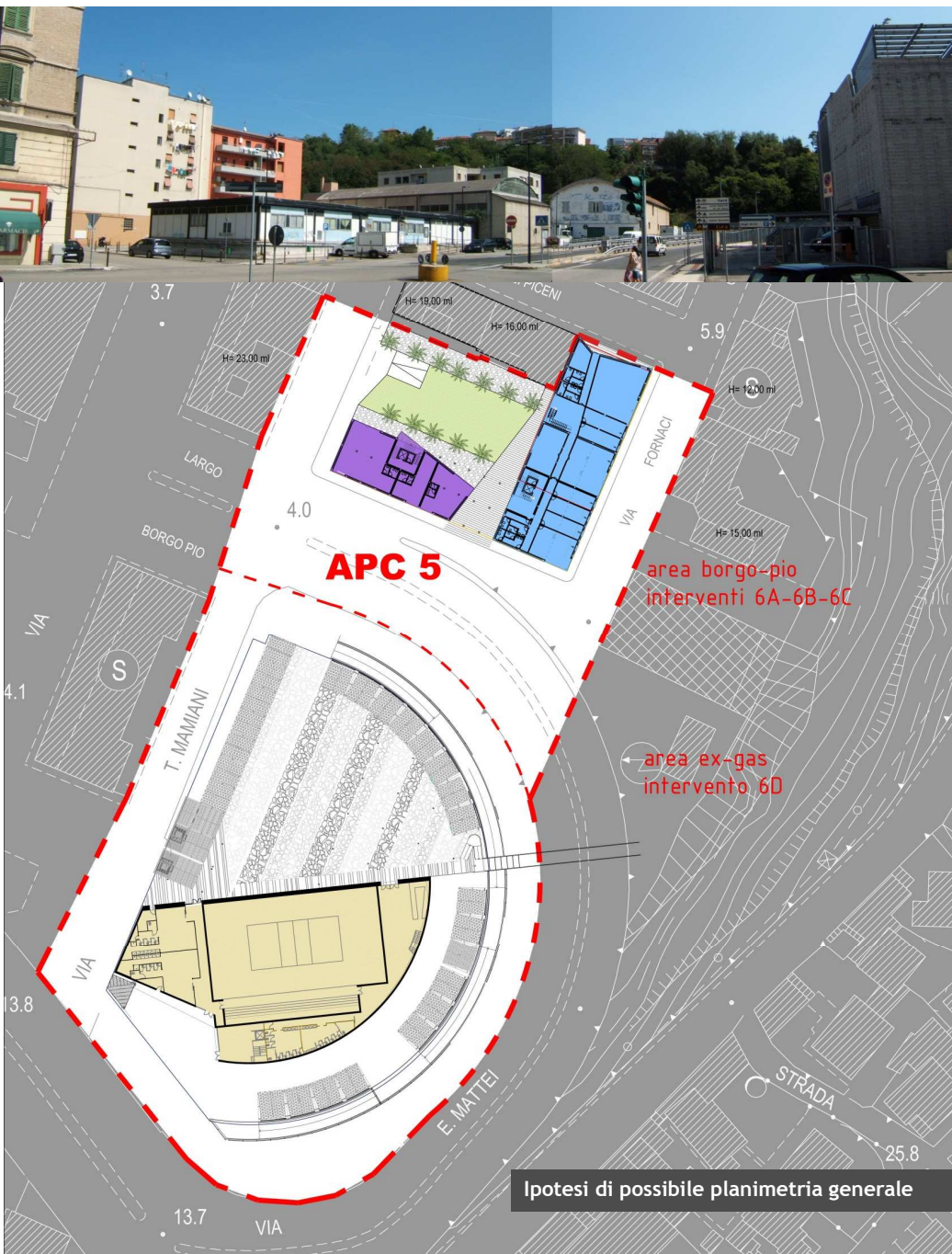
Importo investimenti da

€ 7.083.950

OE:

Risorse da reperire:

€ 3.793.950



tipologia d'intervento: **housing sociale**

descrizione dell'intervento

Con APC 5 il PRG di Ancona individua un'area nel quartiere «Archi», compresa tra via Mamiani, via Fornaci Comunali e Borgo Pio, dove hanno sede una palestra in un manufatto ex-industriale ed attività sociali in un edificio prefabbricato, e l'adiacente area dell'ex-Gas, dove è già stato ultimato il parcheggio multipiano. All'interno di un tessuto edilizio-infrastrutturale complesso (il porto, il quartiere ottocentesco con saturazioni di alta densità anni '70, la viabilità ad alto scorrimento etc.), la riqualificazione dell'area sarà attuata attraverso la realizzazione di un organismo architettonico volto a rinnovare ed integrare i servizi sociali, le attrezzature sportive, e alla dotazione di Edilizia Residenziale Sociale.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla elaborazione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica.

Ipotesi di possibili assetti futuri

Sulla base di uno Studio di Fattibilità preliminare gli interventi possono essere organizzati in due ambiti:

area Ex-Gas: sulla copertura del parcheggio potranno insediarsi i nuovi spazi per le attività sportive (ca mq 1.000), incompatibili per dimensioni ed uso nella posizione attuale;

area via Mamiani - via Fornaci: potranno collocarsi, su una superficie di mq 1.760, e compatibilmente con le distanze sismiche dell'edificato circostante, spazi per attività sociali e commerciali (ca 1.000 mq di SLP) e quote di alloggi di ERS (ca 34 per una SLP pari a mq 2.750).

Il progetto persegue principi di sostenibilità ambientale ed energetica, volti alla ottimizzazione dell'uso dei suoli e delle strutture esistenti, e alla disposizione degli edifici secondo opportuni orientamenti nei lotti per un beneficio climatico.

Gli alloggi ERS saranno temporaneamente funzionali alla locazione dei residenti del vicino quartiere ex-ICP di via Marchetti durante gli interventi di riqualificazione.

Soggetto titolare dell'immobile: Comune di Ancona

Stato progettazione: Studio di fattibilità

Importo investimenti da QE: € 11.945.500

Risorse da reperire: € 10.745.500



Immagini degli interventi già realizzati

tipologia d'intervento: edilizia scolastica

Descrizione dell'intervento

Nel protocollo d'intesa, sottoscritto in data 22.12.2009, tra la Provincia di Ancona ed il Comune di Ancona veniva confermato l'obiettivo condiviso dai due enti competenti di costituire un vero e proprio sistema scolastico in grado di ottimizzare la qualità complessiva dell'istruzione al fine di garantire una moderna offerta formativa, pianificando un nuovo assetto logistico attraverso la riorganizzazione e l'adeguamento degli edifici scolastici degli istituti di istruzione secondaria superiore nel territorio del capoluogo.

Fra gli obiettivi figurava la costituzione del Polo Tecnologico a Torrette di Ancona, quale attuazione del Piano Provinciale di programmazione della rete scolastica della Provincia di Ancona che aveva già previsto l'aggregazione tra l'I.T. Nautico ed Aeronautico "Elia" e l'I.T.I.S. "Volterra" di Torrette di Ancona. Al fine di rendere operativa l'aggregazione tra le scuole e favorire l'integrazione funzionale delle stesse veniva, pertanto, programmato il trasferimento dell'I.T. Nautico ed Aeronautico "Elia" dall'attuale sede sul Lungomare Vanvitelli presso la sede dell'I.T.I.S. "Volterra" di Torrette di Ancona da attuare mediante la rifunzionalizzazione dell'attuale ITIS Volterra di Ancona ed in parte mediante un nuovo edificio in ampliamento.

Intervento realizzato

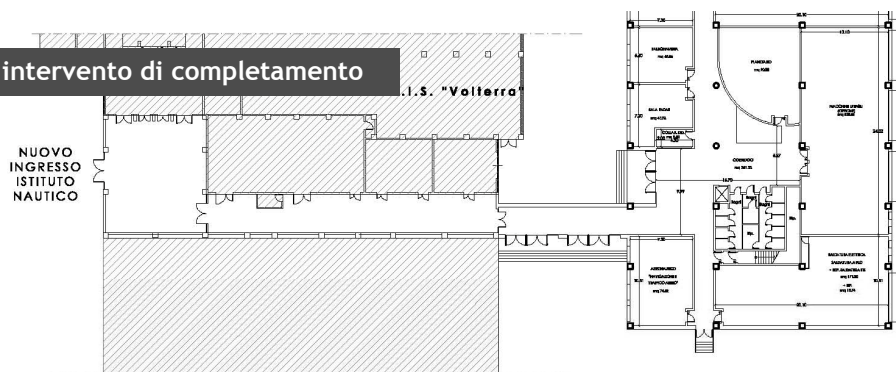
La rifunzionalizzazione e l'efficientamento dell'ITIS "Volterra" compresa l'installazione di un impianto fotovoltaico da 20KWp sono stati ultimati, ed ha comportato una spesa complessiva di € 2.381.000,00 così suddivisi:

- Rifunzionalizzazione € 1.461.000,00
- Efficientamento energetico € 585.000,00
- impianto fotovoltaico da 20 Kw € 335.000,00

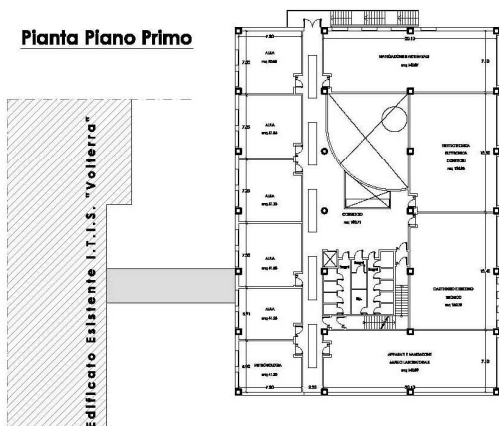
Intervento di completamento

Con la realizzazione del nuovo edificio potrà essere portato a compimento il progetto di accorpamento tra l'I.T.N. "Elia" e l'ITIS "Volterra", creando una vera e propria integrazione didattica e funzionale dell'Istituto di Istruzione superiore e il nuovo edificio è previsto in contiguità con i plessi esistenti e si svilupperà su due piani di 1300 mq cadauno; i laboratori e le aule speciali saranno collocati in tutto il piano terra e in parte del piano primo dove sono previste anche n. 5 aule didattiche. La delocalizzazione dell'ITN Elia permetterà l'avvio della riqualificazione dell'area del porto storico presso cui era localizzato, tutto ciò coerentemente alla strategia complessiva della proposta del comune di Ancona per il Piano Nazionale per le Città - art.12 DL88/2012.

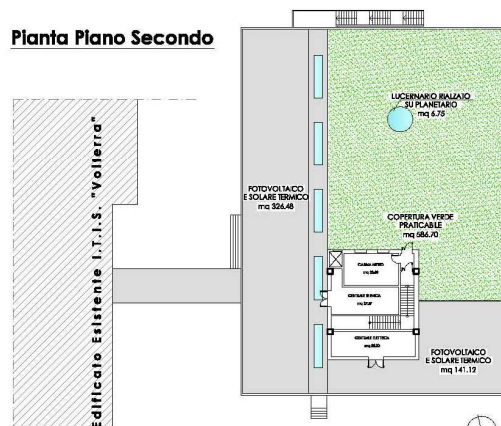
Pianta dell' intervento di completamento



Pianta Piano Primo



Pianta Piano Secondo



Soggetto titolare dell'immobile: Provincia di Ancona

Stato progettazione: Progetto preliminare

Importo investimenti da QE: € 5.881.000

Risorse da reperire: € 3.500.000



