

Jesi è un comune della provincia di Ancona, nella regione Marche.

Altitudine 97 metri s.l.m.
Superficie 107,72 kmq
Popolazione 40399
abitanti (ISTAT 2010)
375,0 ab/kmq

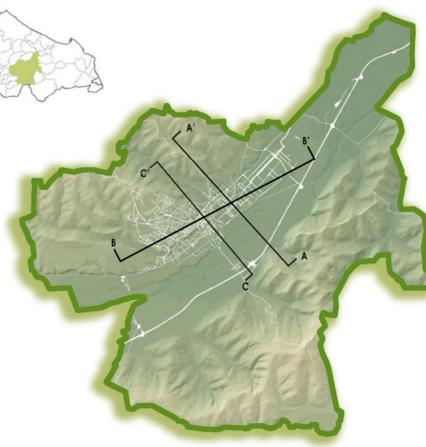
19270 21129

Il territorio jesino può essere scomposto in quattro grandi parti:

- la città alta (la parte residenziale di collina);
- la città storica (il centro di Jesi);
- la città della piana (la valle);
- la campagna e le frazioni (la parte rurale e i nuclei insediativi distribuiti sul territorio).

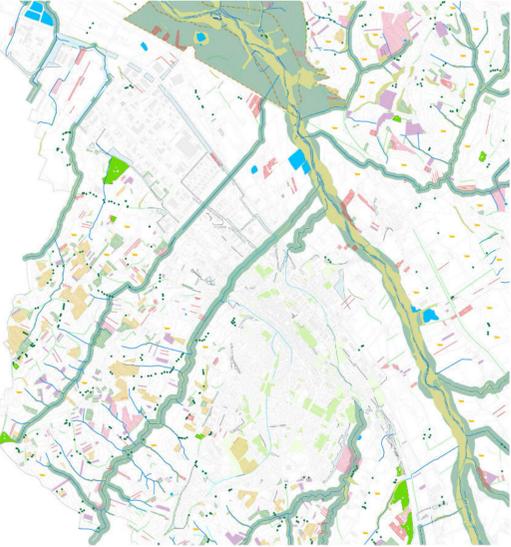
Conta 8 frazioni:

1. Castelrosino 2. Pian del medico 3. Rustico
4. Zona Industriale 5. Jesi-Centro Urbano
6. Camerata Picena 7. Monsano 8. Il Crocifisso

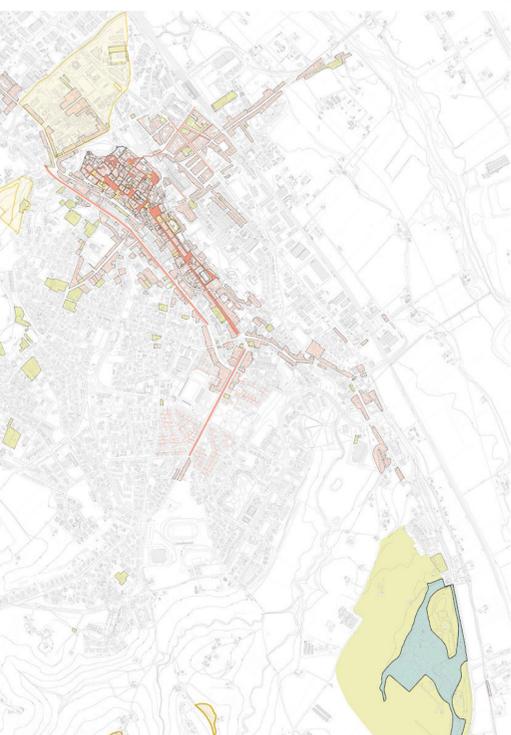


Edificato con indicazione Area di studio

SISTEMA AMBIENTALE



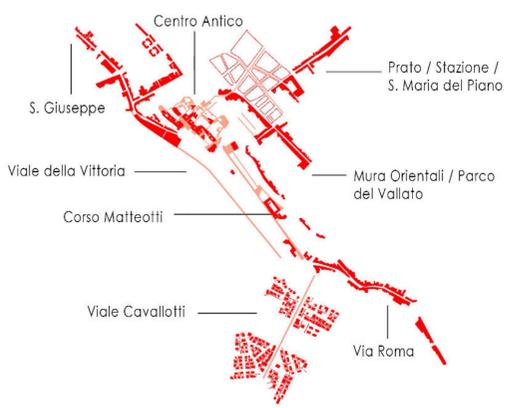
AMBITI DI VALORE STORICO



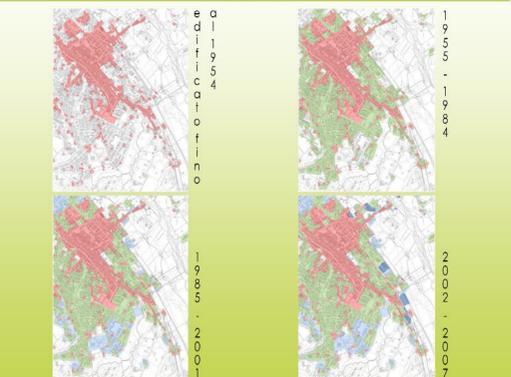
● città storica ● aree archeologiche
● edifici e complessi di valore storico ● aree panoramiche
● sistema delle ville

scala 1:20000

QUARTIERI STORICI



EVOLUZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO



USO DEL SUOLO

SISTEMA DELLA MOBILITA'

- strade statali ed innesti
- strade extraurbane
- strade di attraversamento urbano
- strade interquartiere
- strade di quartiere
- strade locali
- strade rurali asfaltate
- stazione e linea ferroviaria
- nodi stradali
- percorsi pedonali
- percorsi ciclo-pedonali
- sovrappassaggi ciclo-pedonali
- sottopassaggi ciclo-pedonali
- risalite meccanizzate
- accessi pedonali
- varchi

SISTEMA INSEDIATIVO

- residenziale
- produttivo / commerciale
- servizi e attrezzature pubbliche
- infrastrutture e impianti tecnologici

SERVIZI

- ser. per l'istruzione
- ser. socio-sanitari e ospedalieri
- servizi sportivi
- ser. per la cultura, il culto e la ricreazione
- parcheggi
- uffici pubblici
- associazioni

VEGETAZIONE ED ECOSISTEMI

- boschi / verde ripariale
- formazioni erbacee
- colture erbacee
- colture arboree
- parchi di quartiere e giardini
- campi, orti, prati

RETICOLO IDROGRAFICO

- fiumi, torrenti, laghi naturali e artificiali

SISTEMA AMBIENTALE

Formazioni naturali e seminaturali

- fiume
- corso d'acqua
- corso d'acqua rivestito
- corso d'acqua intubato
- corso d'acqua obliterato
- specchi d'acqua
- riserva regionale naturale
- Ripa Bianca
- ambito del corridoio
- verde privato a rilevanza paesaggistica
- fasce paesaggistiche
- formazioni vegetali naturaliformi

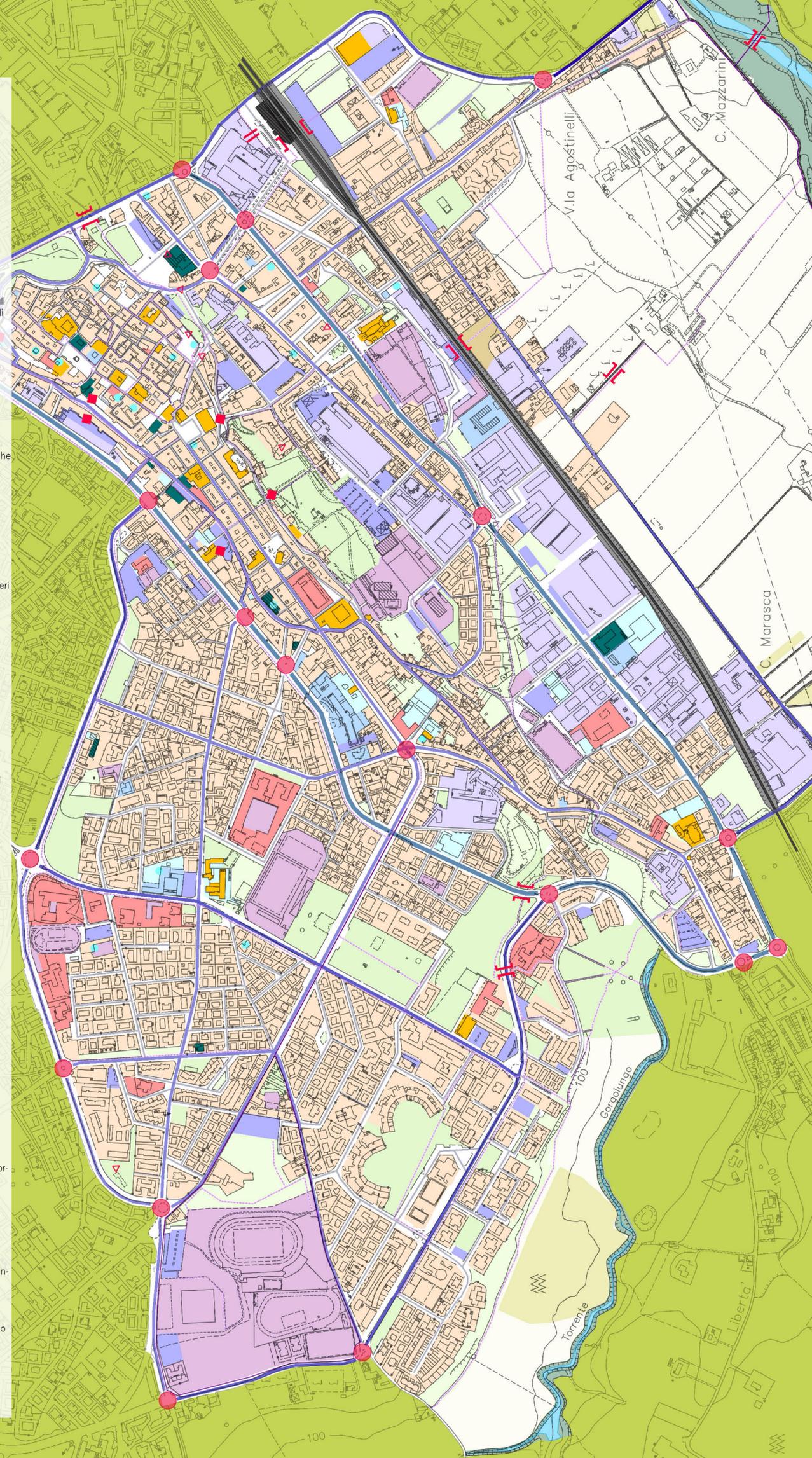
Formazioni antropiche seminaturali

- seminativo arborato
- vigneto
- oliveto
- frutteto
- arborato da legno a prevalenza di latifoglie
- parchi di quartiere e giardini
- campi, orti, prati

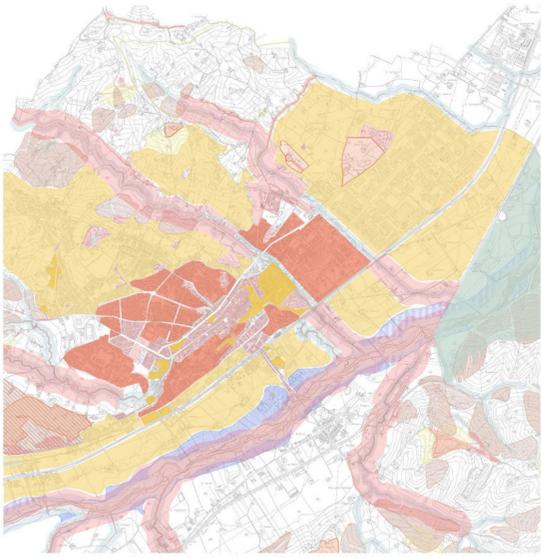
Elementi diffusi del paesaggio agrario

- alberatura o filare podereale
- pianta alto fusto isolata o in formazione
- siepi arbustive

scala 1: 5000



INDIVIDUAZIONE DELLE CONDIZIONI DI TRASFORMABILITA'



AREE NON TRASFORMABILI

- vincoli da D. Lgs 42/2004 "codice dei beni culturali e del paesaggio"
- vincoli del PAI - Piano di assetto idrogeologico
- aree a rischio frana
- aree a rischio esondazione
- vincoli del PPAR - Piano Paesistico Ambientale Regionale
- paesaggio agrario storico
- edifici e manufatti storici extraurbani
- emergenze geomorfologiche
- corsi d'acqua
- punti panoramici

AREE MEDIA TRASFORMABILITA'

- zone residenziali, industriali, commerciali

AREE ALTA TRASFORMABILITA'

- aree residenziali, industriali, commerciali in espansione
- aree agricole
- ambiti di recupero o in trasformazione

RISORSE



percorsi ciclo-pedonali



percorsi ciclabili



risalite meccanizzate



centro polisportivo



patrimonio storico



parchi e giardini

CRITICITA'



barriera della ferrovia



traffico stradale



incroci critici



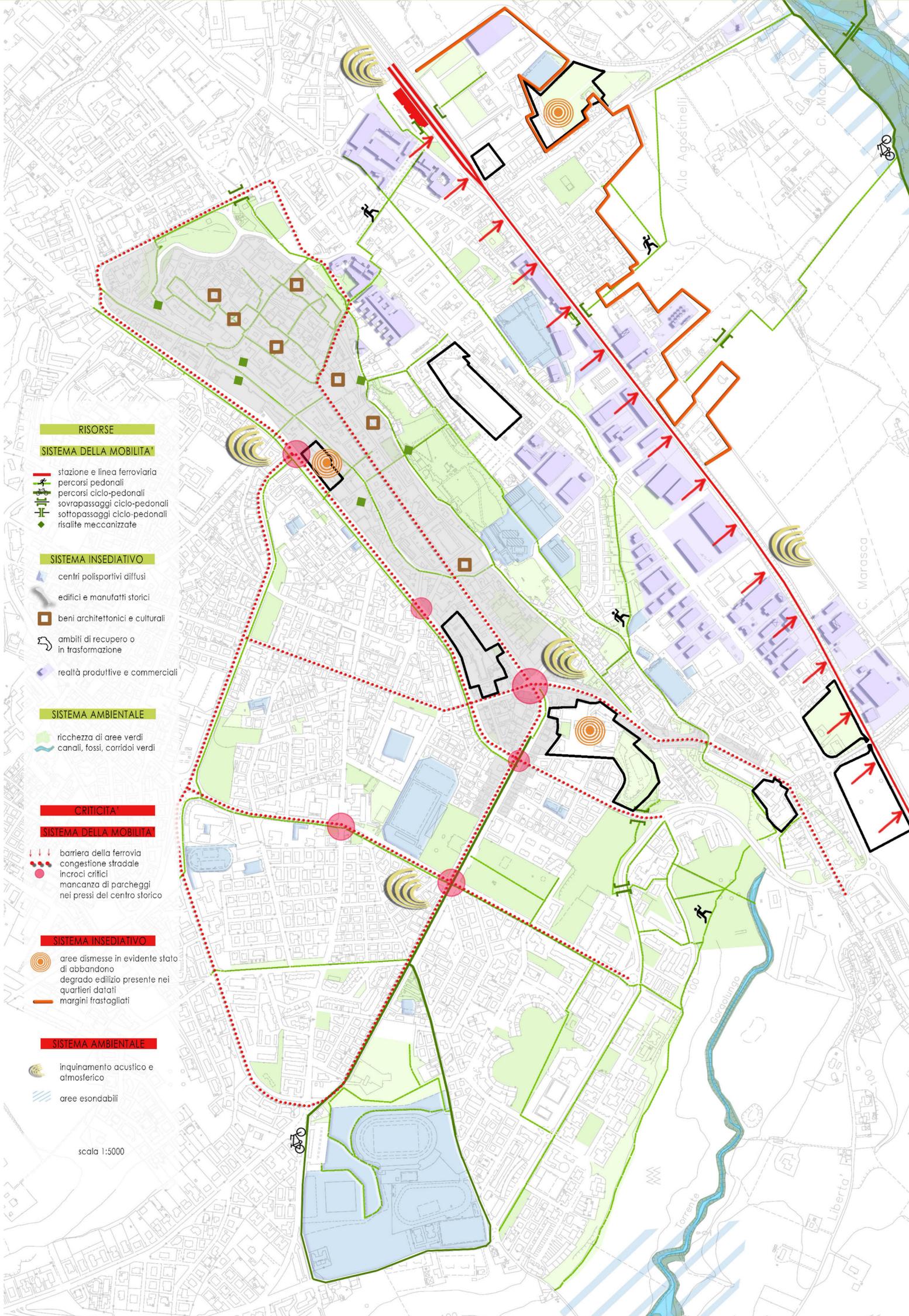
aree dismesse abbandonate



degrado edilizio



aree esondabili



RISORSE

SISTEMA DELLA MOBILITA'

- stazione e linea ferroviaria
- percorsi pedonali
- percorsi ciclo-pedonali
- sovrapassaggi ciclo-pedonali
- sottopassaggi ciclo-pedonali
- risalite meccanizzate

SISTEMA INSEDIATIVO

- centri polisportivi diffusi
- edifici e manufatti storici
- beni architettonici e culturali
- ambiti di recupero o in trasformazione
- realità produttive e commerciali

SISTEMA AMBIENTALE

- ricchezza di aree verdi
- canali, fossi, corridoi verdi

CRITICITA'

SISTEMA DELLA MOBILITA'

- barriera della ferrovia
- congestione stradale
- incroci critici
- manca di parcheggi nei pressi del centro storico

SISTEMA INSEDIATIVO

- aree dismesse in evidente stato di abbandono
- degrado edilizio presente nei quartieri datati
- margini frastagliati

SISTEMA AMBIENTALE

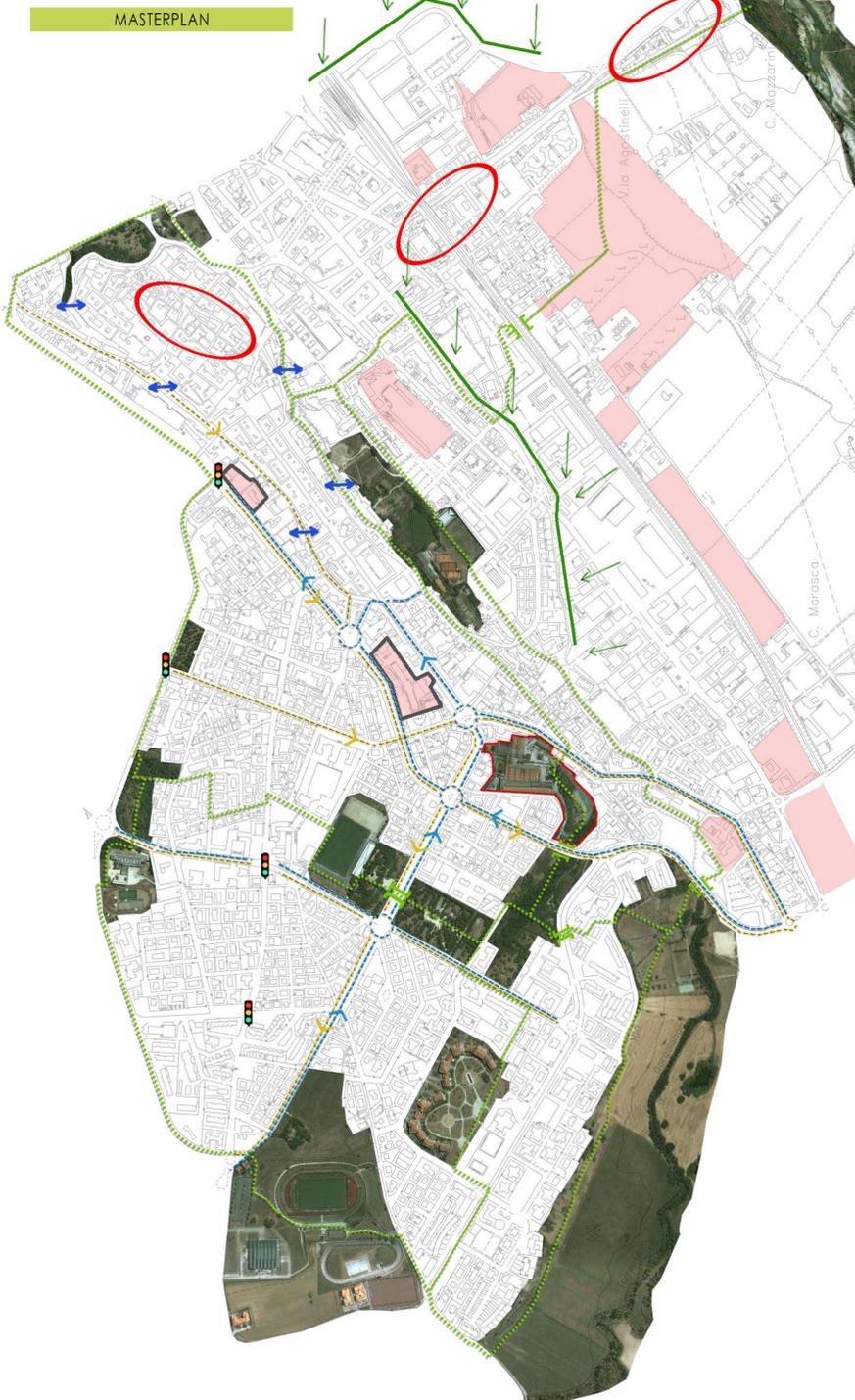
- inquinamento acustico e atmosferico
- aree esondabili

scala 1:5000

ANALISI SWOT

TEMA/CITTA'	PUNTI DI FORZA (STRENGTHS)	PUNTI DI DEBOLEZZA (WEAKNESS)	OPPORTUNITA' (OPPORTUNITIES)	MINACCE (THREATS)
Sistema della viabilità	presenza della ferrovia e possibilità di diverse modalità di trasporto zona facilmente raggiungibile attraverso reti nazionali connessioni ciclo-pedonali sistemi di risalita meccanizzati che connettono il centro storico, dentro le mura, con il tessuto urbano circostante	infrastruttura ferroviaria che limita lo sviluppo insediativo congestione stradale, rallentamenti e code viabilità difficile in presenza di generatori di traffico incroci critici parcheggi insufficienti a soddisfare la richiesta nei pressi del centro storico	favorire una maggiore fluidità del traffico promuovere una mobilità alternativa sostenibile facilitare l'accesso al centro storico e l'attraversamento del centro urbano potenziare il sistema dei parcheggi ai margini delle mura	aumento dell'inquinamento atmosferico e acustico e delle strade congestionate
Sistema insediativo	presenza di edifici e manufatti storici e di beni architettonici e culturali centri polisportivi diffusi presenza di aree di recupero o in trasformazione ampia e ricca zona produttivo-commerciale	alcune aree dei quartieri storici presentano problemi di degrado edilizio patrimonio storico-archeologico non fruibile al pubblico aree dismesse in evidente stato di abbandono manca di opportunità in alcune frazioni (spazi e servizi)	recupero delle edificazioni degradate e delle aree dismesse accrescere il turismo nelle aree ad elevato valore storico, artistico, culturale, architettonico e naturalistico	dispersione insediativa a discapito del centro storico diffusione dei processi di urbanizzazione
Sistema ambientale	ricchezza di aree verdi vicinanza dell'Oasi Ripa Bianca presenza di fossi, canali, corridoi verdi	frammentazione della continuità ecologica urbanizzazione intensiva con impatto negativo sul paesaggio e l'ambiente (inquinamento)	connettere le aree verdi promuovere e potenziare l'Oasi Ripa Bianca Piano Strategico per lo sviluppo sostenibile della Regione Marche	rischio ambientale aree a rischio esondazione consumo del suolo agricolo o delle aree verdi a favore di altri usi

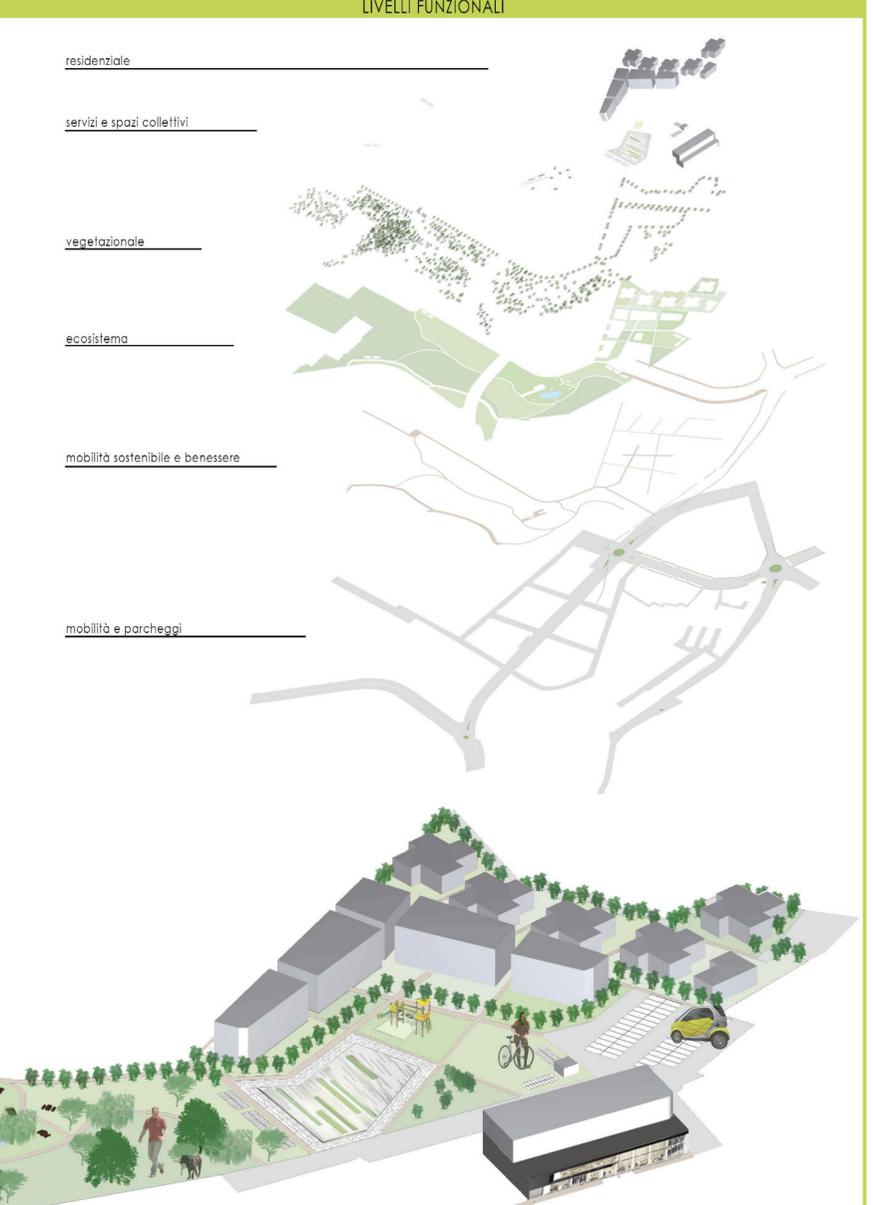
OBIETTIVI DEL PIANO	LINEE D'INTERVENTO	INTERVENTI
<p>SISTEMA DELLA MOBILITA'</p> <p>Miglioramento del sistema della mobilità esistente Rendere più scorrevoli i flussi di traffico Riqualificare i maggiori casi di congestioni urbane Garantire maggiore accessibilità al centro storico Promuovere una mobilità alternativa sostenibile anche con il potenziamento della rete di percorsi ciclo-pedonali affinché connettano i punti di maggiore interesse culturale, storico, archeologico e l'area naturalistica del fiume Esino</p>	<p>SISTEMA DELLA MOBILITA'</p> <p>Creare nuove aree di sosta nelle zone sensibili e in particolare ai margini delle mura per facilitare l'accesso al centro storico Possibilità di realizzare un parcheggio sotterraneo tra Viale della Vittoria e Corso Matteotti nell'area dell'ex Ospedale di Jesi e dell'area Freddi, soggette a trasformazione Realizzare adeguate rotonde nei punti critici individuati precedentemente: - nei pressi del Foro Clementino, dove si incontrano Viale Cavallotti, Via Roma, Corso Matteotti e Via Vittorio Veneto - incrocio tra Viale Cavallotti, Viale della Vittoria e Via Cupramontana - incrocio tra Viale Cavallotti, Via Grecia e Via Giuseppe Verdi - incrocio Viale della Vittoria, Via Montello, Via Monte Grappa e Via G. Radiciotti Modificare i sensi di marcia dove necessario Convertire parte del Corso Matteotti ad isola ciclo-pedonale Completare la rete di percorsi ciclo-pedonali Prevedere nuovi punti di bike sharing, servizio in parte già offerto del Comune di Jesi</p>	<ul style="list-style-type: none"> traffico regolato da semaforo nuove rotonde per fluidificare i flussi di traffico modifiche dei sensi di marcia rendere maggiormente accessibile il centro storico nuove aree parcheggio interrate in prossimità del centro storico
<p>SISTEMA INSEDIATIVO</p> <p>Salvaguardia e manutenzione dell'apparato residenziale esistente Risanamento conservativo del patrimonio storico in particolare degli edifici e manufatti storici individuati nel PPAR Contenere l'espansione dell'area produttivo-commerciale verso l'insediativo Riqualificazione delle aree dismesse Creare nuove centralità</p>	<p>SISTEMA INSEDIATIVO</p> <p>Ampliare l'offerta di residenze con la realizzazione di nuovi quartieri nelle aree di espansione, nelle aree soggette a recupero o in trasformazione Restaurare e risanare le residenze del centro storico con l'intento di limitare fenomeni di migrazione dei residenti verso la città alta Inserire cinte verdi tra l'area residenziale e l'area produttivo-commerciale Prevedere nuove aree insediative con il compito di compattare il tessuto esistente dove sussistono margini frastagliati</p>	<ul style="list-style-type: none"> aree di riqualificazione e risanamento edilizio aree con possibile espansione insediativa recupero e riqualificazione dell'ex-area industriale Pieralisi
<p>SISTEMA AMBIENTALE</p> <p>Garantire la salvaguardia dell'ambiente Creare reti ecologiche mettendo in connessione le aree a verde pubblico preesistenti Ridurre l'inquinamento urbano e ambientale</p>	<p>SISTEMA AMBIENTALE</p> <p>Creare un nuovo parco urbano da connettere alla rete ecologica alla quale si vuole dar vita Promuovere il risparmio energetico con l'installazione di impianti fotovoltaici dove previsto dal Piano Regolatore.</p>	<ul style="list-style-type: none"> realizzazione di cinte verdi connettere le aree verdi preesistenti con l'intento di creare una rete ecologica potenziando la rete dei percorsi ciclo-pedonali anche con la realizzazione di sottopassaggi e sovrappassaggi ciclo-pedonali.



DESCRIZIONE DELL' AREA DI PROGETTO	PROGETTO	DIMENSIONAMENTO
<p>L'area di progetto coincide con l'area occupata dalle vecchie officine Pieralisi, la quale, abbandonata da anni, si presenta degradata e in attesa di trasformazione. Nel PRG redatto dal Comune ricade nella zona B2 di completamento e nel Territorio urbano in trasformazione (TU), precisamente tra gli ambiti interessati da interventi di nuova urbanizzazione e ristrutturazione urbanistica. Essa occupa una posizione strategica per la vicinanza al centro antico e per la possibilità di fungere da collegamento tra questo e la parte moderna di Jesi. La presenza, inoltre, di diverse aree verdi nelle vicinanze ne aumenta la potenzialità e la sua possibilità di divenire una nuova centralità urbana per la città. L'area è circoscritta dalle villette di Viale Cavallotti, da Via Staffolo, da Via Cupramontana e dall'insediativo storico di Via Roma e quello di Via Monte Tabor.</p>	<p>Le azioni progettuali sono finalizzate alla trasformazione funzionale, urbanistica e ambientale dell'intera area, la cui rinascita sarà segnata dalla realizzazione di: - residenze - residenze sociali - negozi e uffici - servizi e spazi per la collettività - parcheggi pubblici - percorsi ciclo-pedonali - un parco urbano Per quanto riguarda le nuove residenze la progettazione sarà in linea con i "Criteri di progettazione urbana eco-compatibile" allegati alle Norme tecniche di attuazione del Prg comunale. In particolare le residenze saranno progettate a impatto zero sull'ambiente, in bio-edilizia e dotate di sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili. La progettazione del parco urbano seguirà, invece, le "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario" anch'esse allegate alle Nta. Il nuovo parco sarà costituito dall'unione delle aree verdi già esistenti, una di proprietà comunale e l'altra dello stabilimento Pieralisi, e sarà dotato di percorsi ciclo-pedonali. Inoltre le Nta consigliano le specie arboree e arbustive per gli interventi di rinaturalizzazione del paesaggio o di restauro ambientale. Tra di esse: l'olmo campestre, l'alloro, il salice bianco, il pioppo bianco, l'acero campestre e il tamerico andranno ad arricchire il verde preesistente. Infine, il progetto vuole privilegiare una mobilità alternativa sostenibile prevedendo, quindi, il movimento e la sosta delle auto lungo via Staffolo, via Roma e viale Cavallotti. E' previsto anche un ampio parcheggio interrato al quale è possibile accedere da via Roma. Scelta, quest'ultima, dettata dall'intento di voler minimizzare l'impatto ambientale.</p>	<p>La riqualificazione prevede la demolizione delle officine e la creazione di un nuovo tessuto residenziale. - Destinazioni d'uso previste: residenze, negozi, uffici, servizi collettivi - S_T = mq. 30.800 - S_U (max) = mq. 12.650, di cui mq. 1.320 per usi non residenziali 6 villette, di cui 5 bifamiliari e una unifamiliare, verso via Cavallotti (11 unità abit. per 3.750mq tot) 5 residenze sociali su via Staffolo (7.580mq tot) 1 edificio plurifunzionale su via Roma - Abitanti teorici insediabili = 291 ab. 40 mq/ab (120 mc/ab) - Servizi e spazi collettivi (min) = mq 6.000 - Parco urbano = mq 10.000 - Parcheggi pubblici = mq 830, in aggiunta a quelli di pertinenza delle residenze e quelli di legge per le attività commerciali. - Indice di utilizzazione territoriale max. S_U/S_T = 0,41 (mq. 12.650/30.800)</p>



- LEGENDA**
1. barriere verdi
 2. villette mono e bifamiliari
 3. residenze sociali
 4. parcheggi all'aperto di pertinenza delle residenze e delle attività commerciali
 5. parco giochi per bambini
 6. centro bike sharing
 7. edificio polifunzionale
 8. accesso parcheggio interrato
 9. spazio pubblico che può ospitare anche eventi all'aperto
 10. percorsi ciclo-pedonali
 11. area pubblica per cani
 12. aree attrezzate con tavoli e sedute
 13. laghetto artificiale con punto ristoro e servizi igienici



SPAZI NEUTRI - La città nel tempo del turismo - Tortoreto - LABORATORIO DI PROGETTAZIONE DELL'ARCHITETTURA - Prof. Marco D'Annunziis, Prof. ssa Monica Rossi - a.a. 2011/2012

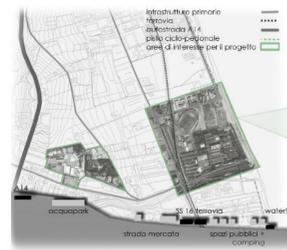
Il tema del laboratorio proponeva una riqualificazione della città di Tortoreto, località della costa Adriatica, volta alla valorizzazione della stessa non solo come Comune ma anche, e soprattutto, come località turistico-balneare. L'area di progetto presa in esame è una delle poche ancora non edificate lungo il tratto di costa del Comune. Rispetto alle sue effettive potenzialità si presenta mal organizzata: tutti i suoi punti di forza, come la prospicienza al mare, la presenza di impianti sportivi, di un grande camping e la vicinanza delle principali vie di comunicazione, non sembrano creare una continuità con il resto del tessuto urbano. Il progetto, nato dall'applicazione di un'idea concettuale astratta e in parte indirizzato da vincoli contestuali, si propone di ricreare quell'unità mancante, riqualificando e valorizzando questo tratto di territorio rendendolo un nuovo centro puntuale fruibile, non solo nella stagione estiva, da tutta la comunità tortoretana e non.

L'idea progettuale insegue i seguenti obiettivi:

- Ridefinizione e recupero dell'immagine di Tortoreto indirizzando la trasformazione anche verso usi turistico-ricettivi;
- Ri-connesione (trasversale e verticale) delle diverse anime del luogo pensando ad una mobilità alternativa sostenibile con il potenziamento della rete di percorsi ciclo-pedonali collegandoli alla già esistente ciclovia Adriatica;
- Rafforzamento delle aree verdi;
- Ampliamento delle dotazioni di servizi per l'utenza turistica e locale;
- Integrazione di nuovi spazi con la città esistente.



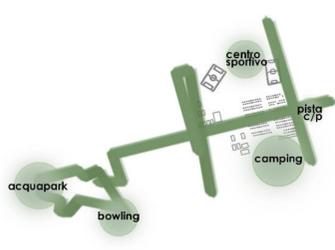
area di intervento



analisi del luogo



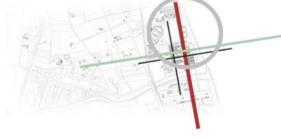
caratteri dell'area di progetto



principali punti di interesse

CONCEPT MASTERPLAN

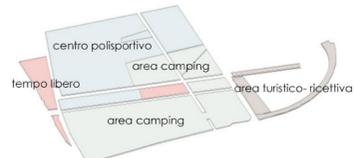
LASZLO MOHOLY-NAGY
 Architecture I or Construction on blue ground_1922



I livello: l'idea



III livello: definizione percorsi



IV livello: definizione aree funzionali

MASTERPLAN

acquapark, hotel + bowling, terrazza panoramica zona relax, zona commerciale, s.s. 16, spa + Centro wellness, fermata ferroviaria, sports area, camping village, spazio pubblico coperto, waterfront, molo, pesca sportiva, ponte ciclo-pedonale vela club

DETAGLIO ASSE VERDE

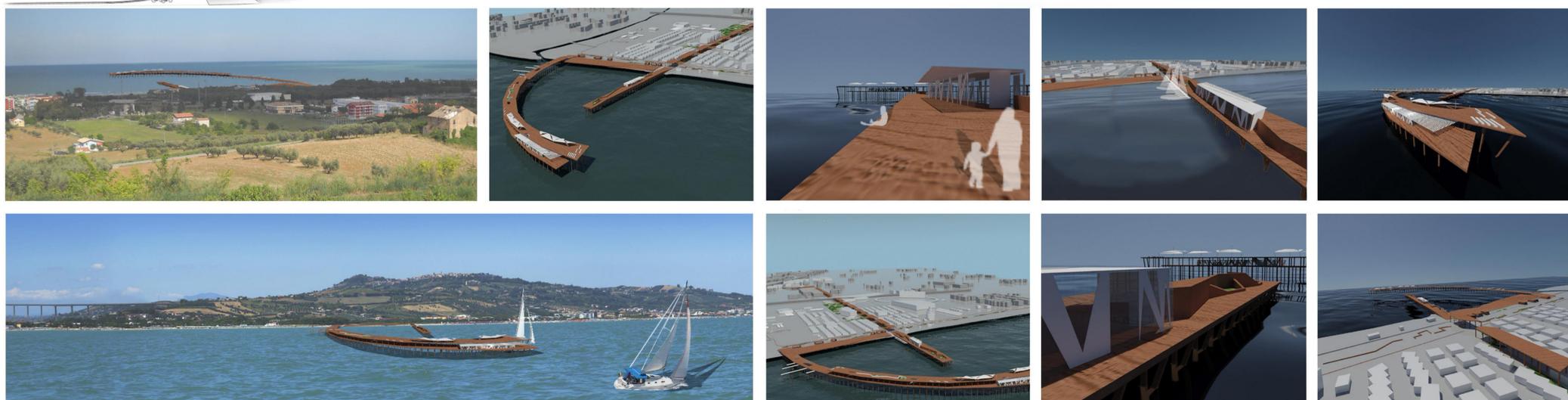
DETAGLIO SISTEMA WATERFRONT

Legenda

1. pontile ciclo-pedonale + vela club
2. molo + area ricettiva
3. area pesca sportiva
4. nuovo waterfront + area eventi
5. spazio pubblico lineare coperto
6. polo natatorio
7. centro commerciale + teatro (camping)
8. parco pubblico + skatepark
9. centro polisportivo
10. sottopasso direzionale
11. fermata ferroviaria
12. area turistico-ricettiva ospitante una spa + centro wellness + hotel
13. collegamento - terrazza panoramica
14. hotel + bowling
15. acquapark + plaza disco

- 🚲 pista ciclabile
- 🚶 percorsi pedonali
- 🍷 risto / bar
- 🍷 snack point
- 🛋 relax
- 🏖 area balneare
- 🎣 pesca ricreativa e sportiva
- 🛤 pontili
- 🚤 vela club
- 🏖 piazza sul mare / area eventi
- 👁 viewpoint

PROSPETTO / SEZIONE

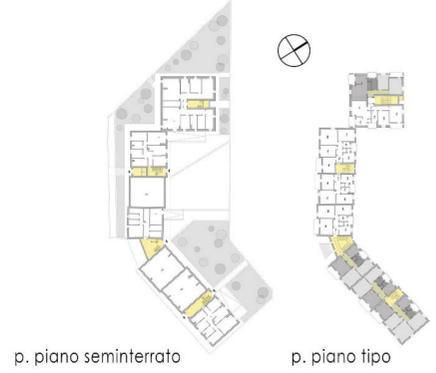


Rigenerazione architettonica e ambientale del quartiere Tofare ad Ascoli Piceno - LABORATORIO DI COSTRUZIONE DELL'ARCHITETTURA 1B - Prof. ssa Michela Cioverchia, Prof. Simone Tascini - a.a. 2011/2012

STATO DEI LUOGHI



Masterplan Quartiere Tofare as Ascoli Piceno



p. piano seminterrato p. piano tipo

1 deposito	● zona giorno
2 ingresso	● zona notte
3 cucina	● servizi
4 living	● collegamenti orizzontali
5 bagno	● collegamenti verticali
6 camera	● aree verdi

Dati generali edificio:
 luogo Ascoli Piceno, Marche
 anno di realizzazione 1960
 superfici totali 3234,05mq
 volumi totali 8511,315m3
 quantità alloggi 8/piano per un totale di 26
 abitanti 32-34ab/piano
 pezzature 5 tipologie:
 - 76mq
 - 85mq
 - 85mq
 - 93mq
 - 115mq

funzioni residenziale

Blocco A
 EpGL 457,4 Kwh/mq
 EmCO2 89,5 Kg/mq
 Classe G

Blocco B-C
 EpGL 471 Kwh/mq
 EmCO2 92,6 Kg/mq
 Classe G

MASTERPLAN



LUCE ECO-SOSTENIBILE Il sistema di illuminazione del quartiere Tofare verrà sostituito con un nuovo sistema di luci LED, all'insegna del risparmio energetico.

ISOLE ECOLOGICHE In alcuni punti marginali del quartiere saranno create delle isole ecologiche attrezzate per la raccolta differenziata dei rifiuti al fine di coinvolgere la popolazione al recupero delle risorse e alla tutela dell'ambiente.

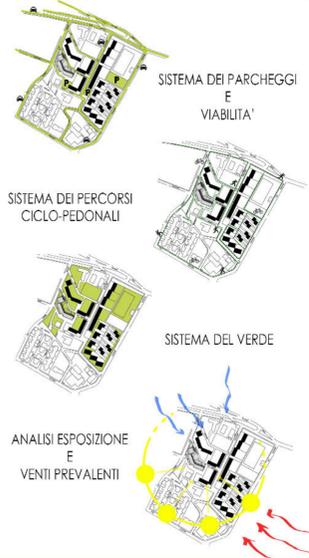
PARCHI E AREE VERDI CON ATTREZZATURE SPORTIVE

PARCHeggi E FIDELICAR SHARING Nell'area sono state individuate tre aree di sosta nelle quali è possibile usufruire anche di un servizio di electric car sharing. Entrambi i servizi mirano a ridurre il numero delle auto parcheggiate nelle strade interne al quartiere; mentre il car sharing è a favore della mobilità sostenibile e della riduzione di emissioni di CO2. Inoltre al di sopra delle suddette aree saranno collocate delle pensiline di copertura dotate di pannelli fotovoltaici. L'energia prodotta verrà utilizzata per ricaricare le auto elettriche disponibili per gli abitanti.

PARCHI E AREE VERDI CON ATTREZZATURE SPORTIVE

ISTRUZIONE All'interno del quartiere Tofare, vicino gli edifici residenziali sono presenti un Asilo Nido Comunale, presso Via Zinda, e una struttura che organizza attività per il Dopo-Scuola, tra Via Coglianti e Via Sassarri.

CENTRO POLIFUNZIONALE La creazione di un Centro Polifunzionale nasce da un duplice intento: quello di creare un punto di aggregazione culturale, ricreativo, sociale e di formazione che risponde alle diverse esigenze dell'utenza, la quale comprende sia giovani che anziani; e quello di riutilizzare un edificio preesistente ma attualmente in disuso. Le iniziative proposte e i servizi offerti saranno puramente gratuiti per il cittadino. Il Centro ospiterà una biblioteca, una ludoteca, una sala multimediale, un teatro per rappresentazioni e concerti, laboratori d'arte e musica, un punto internet, un circolo ricreativo socioculturale per anziani, sale disponibili per l'organizzazione di feste pubbliche e/o private e un consultorio pediatrico.



ASPETTI CRITICI DELL'ESISTENTE

STATO ATTUALE DELL'EDIFICIO - in rosso sono evidenziate le modifiche previste dal progetto, quali:
 1. demolizione delle coperture per la realizzazione di nuove coperture piane da destinare a coltoring.
 2. riduzione delle aperture presenti nei prospetti esposti a nord, nord-ovest;
 3. eliminazione dei balconi nei prospetti sud, sud-est; per aggiungere addizionali leggere sul costo, in legno e acciaio, con l'intento di creare nuovi spazi abitativi.
 4. eliminazione del vano scale angolare che collega i due blocchi dell'edificio per ripensarlo sia da un punto di vista estetico che funzionale.

DIAGRAMMI ELIMINARE E SOTTRARRE

fronte nord/ovest fronte sud/est

ADDITIONARE

Il progetto prevede l'aggiunta di corpi scala affinché arrivi al tetto giardino. Un attico-sera bioclimatico prenderà, invece, il posto del vecchio vano scale centrale. Al costo presente verrà affiancato una struttura leggera metallica provvista di un opportuno sistema di ombreggiamento mobile.

INTEGRARE

Nel tetto piano viene integrato un sistema di coltoring, ossia piccoli orti comuni gestiti in cooperazione dagli inquilini. Strategia in linea con la funzione "sociale" dell'edificio.

SCHEMARE E CATTARE

Come già detto, nella struttura metallica in facciata sono presenti pannelli in legno e acciaio mobili per schermare gli alloggi dalle eccessive radiazioni solari. Queste ultime sono, invece, captate dalle particolari vetrate che costituiscono l'atrio-sera bioclimatico. Tali vetrate sono formate da lamelle orizzontali orientabili che contengono celle fotovoltaiche, così, oltre alla funzione captante e di produrre energia alternativa, contribuisce a ridurre l'EcoGlobe dell'edificio.

ANALISI SPAZIO-FUNZIONALE

DISPOSIZIONE DEGLI AMBIENTI
 ● spazio giorno
 ● spazio notte
 ● servizi secchi/umidi

COLLEGAMENTI
 ● collegamenti verticali
 ● collegamenti orizzontali
SPAZIALE
 ● partizioni interne leggere
 ● pareti contenitore

AMPLIAMENTO ALLOGGI
 ● moduli di ampliamento

ANALISI ENERGETICO-AMBIENTALI

ESPOSIZIONE DEGLI AMBIENTI
 ● spazi soggiorno a sud, sud-est
 ● aperture e superfici trasparenti a sud, sud-est
 ● superfici trasparenti ridotte a nord, nord-ovest

FUNZIONAMENTO ESTIVO
 Il tetto verde contribuisce a ridurre il surriscaldamento
 ventilazione
 la vegetazione mitiga il microclima contribuendo al raffreddamento
 proiezione dell'irraggiamento solare diretto mediante sistemi di ombreggiamento mobili e oggetti
 sistema di ombreggiamento mobile

FUNZIONAMENTO INVERNALE
 Il tetto verde contiene le dispersioni di calore
 penetrazione solare durante la stagione invernale
 riduzione delle dispersioni invernali grazie alla realizzazione di un isolamento e assenza di ponti termici

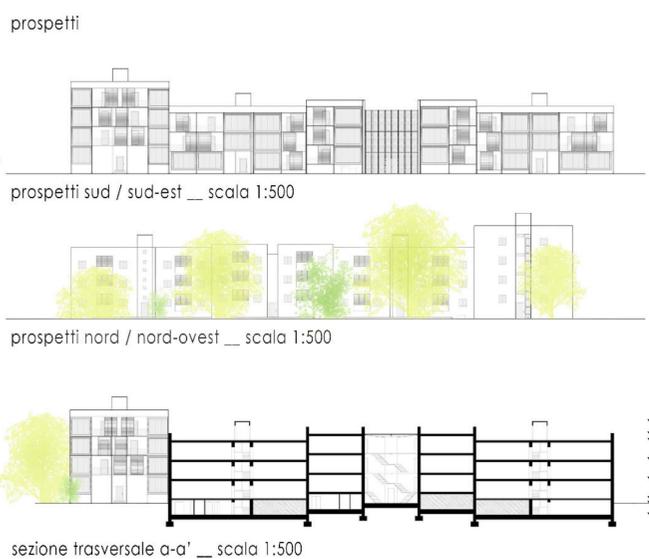
FUNZIONAMENTO ATRIO-SERRA BIOCIMATICO
ESTATE 21/06 **INVERNO 21/12**

La scelta di creare un atrio-sera bioclimatico nasce sia da intenti estetici che funzionali. Per quanto riguarda l'estetica, si vuole alleggerire il volume dell'edificio totale creando una centralità trasparente. L'atrio-sera prevede uno scheletro in profili di acciaio e speciali vetrate costituite da lamelle orientabili con celle fotovoltaiche integrate. **FUNZIONAMENTO INVERNALE:** L'atrio-sera è stato concepito come collettore solare. Durante il giorno, essendo chiuso e a guadagno diretto, consente all'energia solare di penetrare all'interno della sera dove viene accumulata dalle masse termiche presenti (pavimenti, pareti, aria) e ceduta, di notte, agli alloggi. **FUNZIONAMENTO ESTIVO:** Grazie alle lamelle mobili, questo nuovo spazio consente, anche in assenza di vento, di creare un flusso continuo di aria favorendo il raffreddamento dell'edificio.

PROGETTO [AMBITO A1]



- 0 depositi (bicli, motocicli, attrezzi, etc.)
 - 1 lavanderia comune
 - 2 ingresso
 - 3 cucina
 - 4 living
 - 5 bagno
 - 6 camera
 - 7 addizionali leggere
 - 8 loggia
 - 9 cabina armadio/ripostiglio
 - 10 coltoring rooftop - orti comuni
 - 11 blocco scale/serra bioclimatico
 - 12 aree relax
 - 13 aree gioco bambini
- spazio caviedo
 ● pareti contenitore
 ● loggia
 ● addizionali leggere (moduli)
 ● balconi



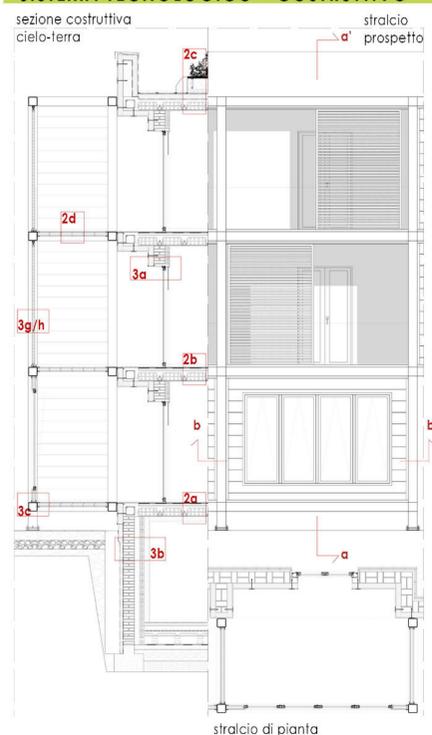
IPOTESI DI PROGETTO __ scala 1:500

UtENZE e Tipologie alloggi

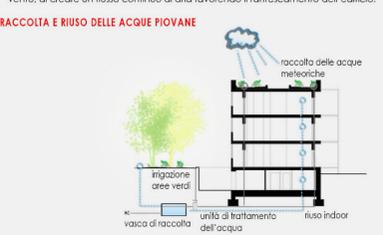


Le scelte alla base del concept sono dettate dall'orientamento, la forma, l'involucro e le strategie attive e passive. L'unità tipo è stata concepita ipotizzando un fronte a nord più compatto e un fronte a sud più articolato, con alloggi a doppio affaccio per favorire la ventilazione naturale. E' sufficiente lasciare aperte due finestre contrapposte, nella direzione del vento prevalente, per generare un movimento di aria utile ad abbassare la temperatura interna. Il fronte sud presenta maggiori aperture per favorire gli apporti solari gratuiti invernali, le quali durante la stagione estiva vengono schermate sia dagli oggetti della struttura metallica aggiunta, sia dai pannelli frangisole scorrevoli. Mentre a nord si hanno infissi ridotti per limitare le dispersioni energetiche. L'impianto strutturale dell'edificio viene conservato lavorando con un sistema di addizionali leggere. Questa scelta consente di vivere nei mesi caldi gli ambienti esterni e di aggiungere spazio utile all'alloggio. Ovvero possibile si è cercato di dare ad ogni alloggio almeno un balcone o un balcone di profondità di oltre 2 metri. Tutti i balconi sono dotati di un sistema di ombreggiamento mobile con struttura in acciaio ed elementi orizzontali in legno. Gli spazi interni degli alloggi sono stati riorganizzati in base alle loro esigenze termiche e funzionali: in particolare, le zone giorno, più visive e che necessitano di un maggior riscaldamento, sono orientate verso sud, sud-est; i locali di passaggio e le zone notte sono concentrati nella fascia nord. Il blocco servizi è posto quasi centralmente. In copertura, l'ipotesi progettuale, prevede la realizzazione di un rooftop coltoring, ossia un tetto giardino nel quale si coltivano orti comuni. La presenza del verde, sia in copertura che negli spazi esterni, favorisce il controllo del microclima, contribuisce al raffreddamento passivo e riduce l'inquinamento sonoro. Ma i vantaggi di questa scelta progettuale non sono solo questi. Vi è la comodità di avere frutta e verdura fresca di stagione a km0, avvicinare gli inquilini ad uno stile di vita sostenibile e permettergli di autoprodurre il cibo e quindi il sostentamento. Particolare attenzione è rivolta, infine, alla gestione dell'acqua attraverso il recupero delle acque meteoriche e il loro riuso indoor e per l'irrigazione delle aree verdi e degli orti comuni.

SISTEMA TECNOLOGICO - COSTRUTTIVO



Descrizione	Dimensioni
1 STRUTTURA (a) PRINCIPALE Mentirana bilaminata Isolante lana di roccia a doppia densità Rockwool HardRock Max Muratura portante in latero-cemento Cardolo in cls armato gettato in opera	100mm 100mm 40mm 15mm
(b) ADDIZIONI LEGGERE Struttura tubolare in acciaio al carbonio Padana Tubi spa Intonaco interno in gesso e calce Profili in acciaio al carbonio per supporto infissi e schemature	200x200mm sp.12mm 100x50mm sp.4mm
2 CHIUSURE ORIZZONTALI (a) SOLAIO PIANO TERRA (verso ambiente non riscaldato) Pavimento in listini di legno incastriati Freno al vapore DuPont AirGuard sds Massetto termico Afon Casa 0.045 con inerti di sughero Solaio in latero-cemento (pignatone e travetti) Isolante lana di roccia Rockwool COSMOS B Intonaco interno in gesso e calce	30mm 50mm 240mm 100mm 15mm
(b) SOLAIO INTERPIANO Pavimento in listini di legno incastriati Freno al vapore DuPont AirGuard sds Massetto termico Afon Casa 0.045 con inerti di sughero Solaio in latero-cemento (pignatone e travetti) Intonaco interno in gesso e calce	30mm 30mm 50mm 240mm 15mm
(c) COPERTURA PIANA Impianto di irrigazione a pioggia Cardolo di contenimento Vegetazione Daku RoofSoll Semina Daku RoofSoll Daku Stabilifier sfl Daku FS20	40mm 30mm 240mm 1.30mm 80mm
Manto impermeabile antiradice Mentirana bilaminata Isolante lana di roccia a doppia densità Rockwool HardRock Max Freno al vapore DuPont Iyvek Solaio in latero-cemento Intonaco interno in gesso e calce	100mm 40mm 15mm
(a) ELEMENTI DI CHIUSURA ORIZZONTALE MODULO AGGIUNTO Pannello modulare strutturato ad incastro maschio/femmina Perforato/ Sughero/ Perforato SIMONIN WoodSulfon mod. Sapilège S186	86mm 19/48/19mm
3 CHIUSURE VERTICALI ESTERNE CAPACHE (a) PARETE PERIMETRALE Finitura traspirante per capopto Strato di rasatura Sistema Cappotto termico Rockwool FrontRock MaxE Tasselli per fissaggio Colante Muratura portante a due teste con blocchi laterizio pieno Intercepedine d'aria Blocchi laterizio forato Intonaco interno in gesso e calce	10mm 10mm 10mm 10mm 10mm 240x120x55mm 300x150x100mm 15mm
(b) PARETE PIANO INTERRATO Finitura traspirante per capopto Profilo di chiusura accollatura Materiale isolante per zoccolatura Sistema di impermeabilizzazione e protezione contro terra Muratura portante in blocchi laterizio pieno a due teste Intercepedine d'aria Blocchi laterizio forato Isolante lana di roccia Rockwool COSMOS B Intonaco interno in gesso e calce	10mm 10mm 10mm 240x120x55mm 100mm 300x150x100mm 100mm 15mm
(c) PARETE MODULO AGGIUNTO Pannello modulare strutturato ad incastro maschio/femmina Perforato/ Sughero/ Perforato SIMONIN WoodSulfon mod. Sapilège S186	86mm 19/48/19mm
ESTERNE TRASPARENTI (d) Porte-finestre 2antle con veneziana per oscuramento Palladio spa mod.20/10 TABS Taglio Termico Profilo montante a C (e) Finestre 2antle Palladio spa mod.20/10 TABS Taglio Termico (f) Finestre 1antle vastas Palladio spa mod.20/10 TABS Taglio Termico (g) Balaustra in vetro Farone mod.Alba	sp. 60mm 50mm sp. vetro 55,2/15,33.1mm sp. 60mm sp. 60mm sp. 20mm
SCHERMATURE ESTERNE (h) Frangisole scorrevole in alluminio e legno con pale fisse Merlo infissi Linea SP Q35-W (i) Frangisole a libro in alluminio e legno Graventi Group mod.WoodCélex	100mm 12,5(x)2 mm 50mm 500x300mm 12,5(x)2mm
4 PARTIZIONI INTERNE VERTICALI (a) FISSE Pareti leggere a secco in cartongesso a doppia lastra Lastro di gesso rivestito(2) Pannello isolante Rockwool Airock DD Pannello montante a C (b) Pareti contenitore in MDF (c) MOBILI Pannelli scorrevole e a rotazione manovrabili	100mm 12,5(x)2 mm 50mm 500x300mm 12,5(x)2mm
5 COLLEGAMENTI ATRIO-SERRA Struttura supporto infissi in tubolari in acciaio Padana Tubi spa Speciali vetrate in lamelle mobili con celle fotovoltaiche flieger lamellenfenster Scale autopartanti in acciaio e legno CanEngineering	





UNICAM - Università degli studi di Camerino
Scuola di Architettura e Design "Eduardo Vittoria" di Ascoli Piceno
Corso di Laurea in Scienze dell'Architettura

Laboratorio di Orientamento tesi in Pianificazione e progettazione del paesaggio

Workshop: "Per una città a impatto zero" - a.a.2011/2012

Prof. Arch. Michele Talia

studentessa: **Sara Esposito**

Relazione finale

Titolo Tesi:

Il recupero delle aree industriali dismesse: il caso delle officine Pieralisi a Jesi

Il presente lavoro di tesi si pone come obiettivo la produzione di una proposta di riqualificazione urbana dell'area ex industriale, occupata dalle officine Peralisi, ormai abbandonata da anni in seguito al trasferimento delle stesse.

Essa si presenta degradata come può esserlo qualsiasi struttura in attesa di trasformazione.

Troppo spesso diventa rifugio temporaneo per studenti che marinano la scuola ma anche di extracomunitari.

L'area oggetto d'intervento è situata a Jesi, in provincia di Ancona, nelle Marche. Il comune occupa una superficie di 107.72 kmq e ospita una popolazione di circa 40399 abitanti, con una densità abitativa di 375.0 ab/Kmq.

Posizionato nella bassa valle del fiume Esino, su un colle poco prominente (97 m s.l.m.), è il centro più importante dell'intera Vallesina e sin dalla fine dell'Ottocento conserva antiche e importanti tradizioni industriali.

Il territorio jesino può essere scomposto in quattro grandi parti:

- la città alta (la parte residenziale di collina);
- la città storica (il centro di Jesi);
- la città della piana (la valle);
- la campagna e le frazioni, di cui se ne contano ben otto.

All'interno di questo inquadramento territoriale, le officine Peralisi occupano una posizione importante e strategica data dalla vicinanza all'asse strutturante il centro antico, ossia Corso Matteotti, al termine di Viale della Vittoria, in direzione Roma, e per la possibilità di collegare l'asse storico con quello moderno.

La potenzialità dell'area consta, quindi, nella possibilità di divenire una nuova centralità urbana per Jesi che simboleggi l'incontro della storia della città con la sua contemporaneità.

Prima di sviluppare un'ipotesi progettuale, però, il lavoro si è articolato in differenti fasi:

- raccolta di dati ed informazioni al fine di inquadrare e capire l'area di interesse dal punto di vista urbanistico tramite un'accurata analisi del sistema ambientale, infrastrutturale e insediativo;
- individuazione, anche in seguito al sopralluogo, degli aspetti critici e delle risorse;
- studio ed analisi delle Nta del Prg vigente;

- elaborazione di una visione guida nella quale sono definiti gli obiettivi di un possibile piano, le linee d'intervento e i conseguenti interventi, il tutto diviso in relazione al Sistema della Mobilità, al Sistema Insediativo e al Sistema Ambientale;
- tenendo conto di quanto redatto, sono passata all'elaborazione finale di un'ipotesi di riqualificazione e progettazione urbana, grazie al recupero dell'area occupata dalle officine Peralisi.

Per quanto riguarda l'analisi SWOT, tra gli aspetti critici individuati citiamo la congestione stradale, tipica dei centri abitati, che rende difficoltoso l'attraversamento della città nelle ore di punta, e una viabilità difficile soprattutto in presenza di generatori di traffico e incroci critici.

Inoltre si osserva l'insufficienza del numero di parcheggi atti a soddisfare la richiesta nei pressi del centro storico.

Si presentano come debolezze anche la frammentazione della continuità ecologica, il degrado edilizio di alcuni quartieri storici e la non fruibilità di una parte del patrimonio storico-archeologico di cui è ricca la cittadina jesina.

Tra le risorse più rilevanti, invece, che caratterizzano l'area e il contesto all'interno del quale è inserita, annoveriamo le connessioni infrastrutturali quali la ferrovia, i percorsi ciclo-pedonali ed i sistemi di risalita meccanizzati che connettono il centro storico, custodito all'interno delle mura, con il tessuto urbano circostante.

Il comune di Jesi, inoltre, è molto attento alla cura del sistema del verde e, infatti, un'altra potenzialità è la ricchezza di aree verdi in termini quantitativi così come la presenza della Riserva naturale Ripa Bianca.

Alla luce di tali considerazioni, fanno seguito gli obiettivi e le principali linee d'intervento su cui si fonda l'ipotesi progettuale volta, in generale, alla riqualificazione della preesistenza e, nello specifico, alla rinascita delle ex-officine.

Riguardo al sistema ambientale, per garantirne la salvaguardia e valorizzare le aree verdi, si è scelto di creare una rete ecologica, che oltre a fungere da connessione tra il verde preesistente promuova una mobilità sostenibile, potenziando i percorsi ciclo-pedonali anche con la realizzazione di sottopassaggi e sovrappassaggi.

Altro obiettivo è stato quello di intervenire sul sistema della viabilità in particolare per migliorare gli accessi all'area, rendere più scorrevoli i flussi di traffico e riqualificare i maggiori casi di congestioni urbane.

Vi si è posto rimedio inserendo ulteriori elementi semaforici e modificando i sensi di marcia dove necessario.

Nei punti critici individuati precedentemente, invece, si propone la realizzazione di nuove rotatorie:

- nei pressi del Foro Clementino, dove si incontrano Viale Cavallotti, Via Roma, Corso Matteotti e Via Vittorio Veneto;
- incrocio tra Viale Cavallotti, Viale della Vittoria e Via Cupramontana;
- incrocio tra Viale Cavallotti, Via Grecia e Via Giuseppe Verdi;
- incrocio Viale della Vittoria, Via Montello, Via Monte Grappa e Via G. Radiciotti.

Parte del Corso Matteotti viene liberata dal transito e dalla sosta automobilistica, convertita ad isola ciclo-pedonale e ,sempre a sostegno della mobilità sostenibile, si prevedono nuovi punti di bike sharing, servizio in parte già offerto del Comune di Jesi.

Per garantire, invece, una maggiore accessibilità al centro storico sono previste nuove aree di sosta ai margini delle mura e, in accordo al Prg, parcheggi sotterranei tra Viale della Vittoria e Corso Matteotti nell'area dell'ex Ospedale di Jesi e dell'area Freddi, in quanto soggette a trasformazione, così da non dover sottrarre spazi pubblici.

Da un punto di vista insediativo, gli obiettivi di piano mirano al recupero delle aree degradate e dismesse, site all'interno del tessuto cittadino, e al risanamento conservativo del patrimonio storico, in particolare dei manufatti storici individuati nel PPAR.

Restaurare e risanare le residenze del centro storico porterà ad una conseguente limitazione dei fenomeni di migrazione dei residenti verso la città alta.

Dalla normativa urbanistica vigente, invece, sono note le aree soggette ad espansione e in trasformazione attraverso le quali è possibile ampliare l'offerta di residenze con la realizzazione di nuovi quartieri che fungano, inoltre, da tessuto compattante l'esistente frastagliato.

Ultimo obiettivo è il controllo dell'espansione dell'area produttivo commerciale verso l'insediativo.

In aiuto a ciò si è deciso di inserire cinte verdi a confine con una duplice funzione: contenere l'edificazione eccessiva e separare, senza dividere, le parti urbane.

IL PROGETTO

Le azioni progettuali sono finalizzate alla trasformazione funzionale, urbanistica e ambientale dell'intera area industriale dismessa. In accordo con il Piano Regolatore, le officine saranno oggetto di demolizione e dalle ceneri nascerà un nuovo tessuto residenziale, con una particolare attenzione al verde e ai percorsi pedonali.

La rinascita sarà segnata, anche, dalla realizzazione di residenze sociali, negozi, uffici, servizi e spazi per la collettività e nuovi parcheggi pubblici.

Per quanto riguarda le nuove residenze la progettazione sarà in linea con i "Criteri di progettazione urbana eco-compatibile" allegati alle Norme tecniche di attuazione del Prg comunale.

In particolare le residenze saranno progettate a impatto zero sull'ambiente, in bio-edilizia e dotate di sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili.

La progettazione del parco urbano seguirà, invece, le "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario" anch'esse allegate alle Nta.

Il nuovo parco sarà costituito dall'unione delle aree verdi già esistenti, una di proprietà comunale e l'altra dello stabilimento Pieralisi, e sarà dotato di percorsi ciclo-pedonali.

Sempre le Nta consigliano le specie arboree e arbustive per gli interventi di rinaturalizzazione del paesaggio o di restauro ambientale.

Tra di esse: l'olmo campestre, l'alloro, il salice bianco, il pioppo bianco, l'acero campestre e il tamericio andranno ad arricchire il verde preesistente. Le alberature dense e continue lungo i fronti perimetrali daranno vita ad una sorta di bosco cittadino.

Inserire nel contesto un'ampia area da destinare a verde è sembrato necessario al fine di mettere a disposizione dei cittadini idonei spazi di relazione e di relax, ma anche per lenire l'impatto antropico sull'ambiente, diluendo le architetture ed integrandole in una realtà in cui la "cementificazione" cede il posto all'equilibrio bio – architettonico.

Tutta la zona interna sarà destinata alla sola circolazione ciclopedonale per privilegiare una mobilità alternativa sostenibile, creando quindi un'isola interdetta al traffico automobilistico e delimitata dagli stessi edifici che compongono l'intervento e prevedendo il movimento e la sosta delle auto lungo via Staffolo, via Roma e viale Cavallotti.

I nuovi parcheggi previsti saranno, invece, interrati e sarà possibile accedervi da via Roma. Scelta, quest'ultima, dettata dall'intento di voler minimizzare l'impatto ambientale.

Infine, in posizione centrale, trova collocazione una "piazza verde", intesa come ambiente che è in sé spazio aggregativo e giardino pubblico.

IL PERCORSO CURRICULARE

Nel corso degli studi universitari ho sviluppato due progetti che potrebbero essere assimilati agli interventi rigenerativi proposti per le officine Perialisi a Jesi.

Il primo, realizzato per il Laboratorio di Progettazione dell'Architettura, tratta di una riqualificazione della città di Tortoreto Lido, località della costa Adriatica, volta alla valorizzazione della stessa non solo come Comune ma anche come località turistico-balneare.

L'area presa in esame è una delle poche ancora non edificate lungo il tratto di costa e, quindi, ad alta trasformabilità, ma la mancanza di un'urbanizzazione le connota uno stato d'abbandono.

I punti comuni con il progetto di tesi sono la mancanza di interazione con il resto del costruito, il mancato sfruttamento delle effettive potenzialità e l'esigenza di una rigenerazione a nuova centralità che rivitalizzi l'area d'intervento.

La proposta progettuale nasce dall'applicazione di un'idea concettuale astratta e in parte è indirizzata dai vincoli contestuali.

Essa si propone di ricreare quell'unità mancante, valorizzando il tratto di territorio rendendolo un nuovo centro puntuale fruibile, non solo nella stagione estiva, con la creazione di un "waterfront" e un'infrastruttura verde che funge da link tra la costa e le diverse anime del luogo.

La ri-connesione si attua anche attraverso una rete di percorsi ecologici pensati per una mobilità alternativa sostenibile.

In questo caso, così come nel precedente progetto di tesi, nella progettazione e nella successiva scelta dei materiali si è voluto minimizzare l'impatto antropico sull'ambiente e dare maggior spazio al sistema del verde.

Il secondo, attinente al Laboratorio di Costruzione dell'Architettura, affronta la rigenerazione architettonica e ambientale del quartiere Tofare di Ascoli Piceno.

In primo luogo, dopo un'analisi del contesto, si è prodotta un'ipotesi progettuale di riqualificazione che abbraccia il quartiere nel suo insieme. Sempre in accordo con quanto trattato negli elaborati di tesi, si è prestando un occhio di riguardo al tema della Sostenibilità, del risparmio energetico, della mobilità alternativa e della tutela ambientale.

All'interno dell'area d'intervento si è potenziato il sistema dei servizi e degli spazi aggregativi per la collettività, senza il bisogno di realizzare architetture ex-novo ma semplicemente recuperando il preesistente in disuso.

Le scelte alla base del concept architettonico-costruttivo, invece, sono dettate dall'orientamento, la forma, l'involucro e le strategie attive e passive.

L'unità tipo è stata concepita ipotizzando un fronte a nord più compatto e un fronte a sud più articolato, con alloggi a doppio affaccio per favorire la ventilazione naturale. E' sufficiente lasciare aperte due finestre contrapposte, nella direzione del vento prevalente,

per generare un movimento di aria utile ad abbassare la temperatura interna.

Il fronte sud presenta maggiori aperture per favorire gli apporti solari gratuiti invernali, le quali durante la stagione estiva vengono schermate sia dagli oggetti della struttura metallica aggiunta, sia da pannelli frangisole scorrevoli. Mentre a nord si hanno infissi ridotti per limitare le dispersioni energetiche.

L'impianto strutturale dell'edificio viene conservato lavorando con un sistema di addizioni leggere.

Ove possibile si è cercato di dare ad ogni alloggio almeno un balcone o un modulo chiuso di profondità di oltre 2metri. Questa scelta consente di vivere nei mesi caldi gli ambienti esterni e di aggiungere spazio utile all'alloggio.

Tutti i balconi sono dotati di un sistema di ombreggiamento mobile con struttura in acciaio ed elementi orizzontali in legno.

Gli spazi interni degli alloggi sono stati riorganizzati in base alle loro esigenze termiche e funzionali: in particolare, le zone giorno sono orientate verso sud, sud-est; i locali di passaggio e le zone notte nella fascia nord; il blocco servizi centrale.

In copertura si prevede la realizzazione di un "rooftop cofarming", ossia un tetto giardino nel quale si coltivano orti comuni.

La presenza del verde, sia in copertura che negli spazi esterni, favorisce il controllo del microclima, contribuisce al raffrescamento passivo e riduce l'inquinamento sonoro.

Ma i vantaggi di questa scelta non sono solo questi. Vi è la comodità di avere prodotti di stagione a km0, avvicinare gli inquilini ad uno stile di vita sostenibile e permettergli di autoprodursi il cibo.

Particolare attenzione è rivolta, infine, alla gestione dell'acqua attraverso il recupero delle acque meteoriche e il loro riuso indoor e per l'irrigazione delle aree verdi e degli orti comuni.