

1.3 I Programmi di riqualificazione urbana "Contratti di quartiere II"

Con decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 27 dicembre 2001, modificato con successivo decreto del 30 dicembre 2002, è stato promosso un programma innovativo in ambito urbano denominato "Contratti di quartiere II", in attuazione di quanto previsto dall'art. 4 della legge 8 febbraio 2001, n. 21 (Misure per ridurre il disagio abitativo per aumentare l'offerta di alloggi in locazione).

Il programma, che prevedeva la possibilità di partecipazione di soggetti privati mediante investimenti volti ad aumentare l'offerta abitativa a canone moderato ed a cofinanziare gli interventi pubblici di riqualificazione urbanistica, si proponeva di intervenire nei quartieri degradati di Comuni a più forte disagio abitativo ed occupazionale, incrementandone la dotazione infrastrutturale con la realizzazione di nuovi alloggi di edilizia residenziale sociale, servizi essenziali e centri di aggregazione socio culturale, permettendo contemporaneamente l'eliminazione di elementi incongrui per la qualità edilizia.

La Regione Marche in data 26/09/2003 con Decreto del Dirigente del servizio edilizia pubblica n° 81 ha indetto il bando di concorso che pur impostato secondo le linee generali del DM 27/12/2001, teneva conto della realtà territoriale marchigiana in cui i nuovi contratti di quartiere si sarebbero collocati; una realtà densa di centri storici piccoli e grandi, in parziale crisi di identità per il progressivo abbandono dei residenti e delle attività originariamente insediati, con periferie costruite negli anni '70/'80 nel pieno boom dell'edilizia convenzionata ancora prive di servizi essenziali e di centri di aggregazione socio culturale, ma anche ricca di paesaggi agricoli da preservare per non alterare il fragile equilibrio con il costruito.

Queste considerazioni portarono ad inserire nei CdQ II delle Marche alcune specificità come la inammissibilità di proposte riguardanti le aree agricole, la possibilità di partecipazione di soggetti privati per la riqualificazione degli alloggi e delle parti comuni degli edifici (facciate, coperture, etc.) , l'eliminazione di elementi incongrui per la qualità edilizia, la sperimentazione riservata ai temi dell'edilizia sostenibile — risparmio energetico e della prevenzione sismica, l'abbassamento della soglia massima di finanziamento concedibile a cinque milioni di euro per ogni programma, la rilevanza data alla riqualificazione dei centri storici nei criteri di selezione delle proposte comunali.

Delle n.37 proposte presentate dai Comuni, n.33 proposte sono state considerate ammissibili; di queste le prime 6 ammesse a finanziamento (*Ancona, Ascoli Piceno, Cupramontana, Jesi, Pollenza e Ripatransone*).

La valutazione delle proposte è avvenuta sulla base di criteri predefiniti in relazione ai caratteri del Comune (popolazione residente, anziani, studenti), ai caratteri del contratto di quartiere (risultati attesi per aspetti urbanistico — edilizi, sociali e occupazionali), all'entità di finanziamenti integrativi, ai caratteri del progetto preliminare (qualità architettonica, ambientale, rapporti con il contesto urbano, forme di partecipazione degli abitanti), ai caratteri del programma di sperimentazione ed infine alla fattibilità del programma (disponibilità immobili, vincoli, adempimenti urbanistici, etc.).

La qualità delle proposte avanzate, gran parte delle quali non finanziate per insufficienza di risorse disponibili, ha indotto la Regione prevedere nell'ambito del "Programma regionale 2004 – 2005" (*vedi par. 1.2*) un finanziamento regionale integrativo con un accantonamento di circa 18 milioni di euro per ulteriori cinque contratti di quartiere individuati con DGR n.1084 del 02/10/2006, uno per ciascuna delle cinque province secondo l'ordine della stessa graduatoria finale precedentemente approvata: *Montegranaro, Grottammare, Macerata, Santa Maria Nuova, Lunano*.

E' interessante notare che ciascuno degli undici programmi selezionati si distingue dagli altri per un aspetto in particolare che ne simboleggia l'identità.

La tabella che segue dimostra l'elevato grado di progettualità della Regione in tema di riqualificazione urbana dovuto in prevalenza allo stato di degrado in cui versano parti significative

dei nostri territori abitati, specie nei centri storici. Sono infatti pervenute proposte per un costo totale di oltre 90 milioni di €, di cui finanziati meno del 50%.

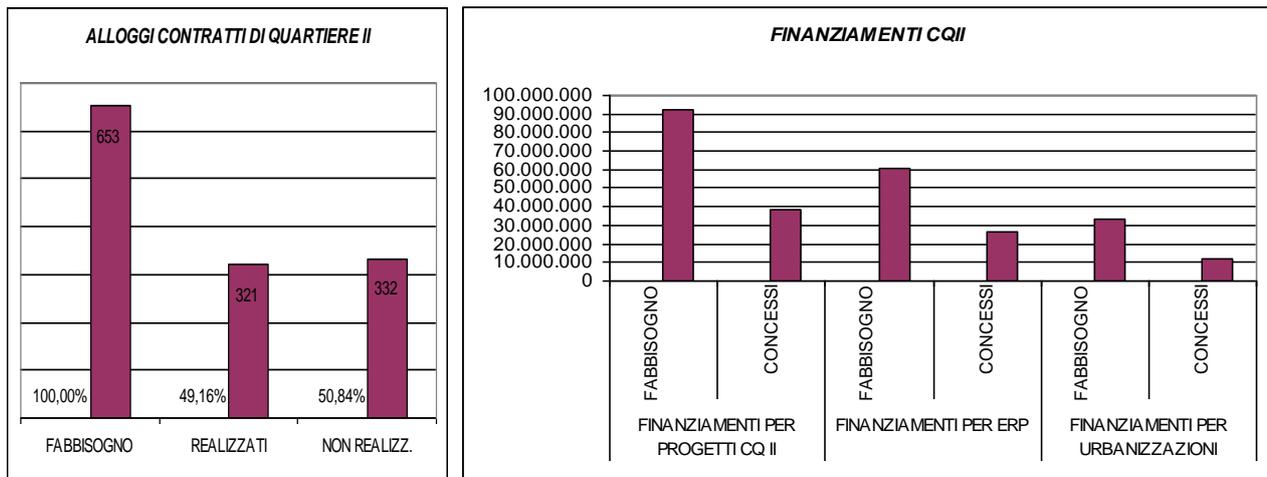


Tabella riassuntiva Contratti di Quartiere II

ALLOGGI			FINANZIAMENTI PER PROGETTI CQ II		
FABBISOGNO	REALIZZATI	NON REALIZZ.	FABBISOGNO	CONCESSI	NON CONCESSI
100,00%	49,16%	50,84%	100,00%	42,05%	57,95%
653	321	332	€ 92.228.545,98	€ 38.782.706,30	€ 53.445.839,68

FINANZIAMENTI PER ERP			FINANZIAMENTI PER URBANIZZAZIONI		
FABBISOGNO	CONCESSI	NON CONCESSI	FABBISOGNO	CONCESSI	NON CONCESSI
100,00%	44,21%	55,79%	100,00%	36,47%	63,53%
€ 60.292.937,99	€ 26.655.064,75	€ 33.637.873,24	€ 33.255.286,86	€ 12.127.320,55	€ 21.127.966,31

PROGRAMMA: Programma di Riqualificazione Urbana "Contratti di Quartiere II"
INTERVENTO: Comune di Jesi
Programma di riqualificazione denominato: "Abitare il Centro Storico"

Descrizione del programma edilizio:

Il Comune di Jesi quale Ente co-attuatore assieme all' ERAP Marche Presidio di Ancona, si è fatto promotore della proposta progettuale presentata (prot.11794 6/04/2004) nell'ambito del bando di concorso regionale "Contratti di Quartiere II" indetto con Decreto del Dirigente del Servizio Edilizia Pubblica n.81 del 26.09.2003 promosso con Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in data 27/12/2001 e successivi.

Il programma proposto, denominato "Abitare il Centro Storico" è localizzato nel nucleo Storico di Jesi e si caratterizza per un insieme coordinato di interventi distribuiti su più aree o "comparti" all' interno dell'ambito definito nel Piano vigente zona A1 e che coincide con il nucleo di origine romana della città (il centro antico). L'insieme delle azioni progettuali si situa entro una sequenza di spazi collocati in posizioni strategiche per la rivitalizzazione del centro antico, infatti nella sua effettiva gestione e attuazione attraverso interventi mirati, il programma intende innescare un processo esteso di riqualificazione e una rinnovata modalità di gestione collaborativa degli spazi e dei servizi pubblici della città.

Descrizione del progetto:

La proposta progettuale presentata, prevede in particolare, il recupero e la realizzazione di un totale di 33 alloggi di ERP (edilizia sovvenzionata/agevolata) :

- >**INT.1.** Acquisto/Recupero del complesso "Sant'Agostino" e realizzazione di n° 12 all. ERP (sovvenzionata);
- >**INT.2.** Recupero del "Palazzo Pianetti " (ex carceri) e realizzazione di n° 8 all. ERP (agevolata);
- >**INT.3.** Recupero edificio storico in L.go Saponari e realizzazione di n°5 all.ERP (sovvenzionata);
- >**INT.4.** Recupero del "Palazzo Santoni" e realizzazione di n° 8 all. ERP (edilizia agevolata);
- >**INT.5a.** Recupero di edificio storico "Palazzo Marcelli" (intervento privato oo.uu. 2°);
- >**INT.5b.** Recupero di edificio storico "Palazzo Bisaccioni" (intervento privato residenziale);

All'interno degli edifici oggetto di intervento di recupero (1,2,3), oltre agli alloggi si prevede una quota significativa di opere di urbanizzazione secondaria mediante spazi dedicati per associazioni con finalità sociali , culturali e ambientali e (centro per gli anziani, biblioteca e ludoteca per ragazzi) che andranno ad incrementare i servizi esistenti, e nuove botteghe di proprietà pubblica affacciate sulle antiche corti destinate a favorire un programma di promozione delle attività lavorative tradizionali e dell'economia locale.

Sempre per quanto riguarda le opere di urbanizzazione , una serie di piccoli interventi diffusi e di restauro delle pavimentazioni in pietra dei vicoli e delle piazze riportando in modo esemplare il progetto di suolo alle tecniche tradizionali, contestuale con la sistemazione dei sottoservizi volta al miglioramento della dotazione infrastrutturale del quartiere, della qualità degli spazi pubblici e collettivi attraverso anche la riqualificazione di zone verdi :

- >**INT.6a.(OO.UU. 2°)** Riqualificazione di Piazza Federico II;
- >**INT.6b.(OO.UU. 2°)** Riqualificazione di Piazza delle Monachette;
- >**INT.6c.(OO.UU. 2°)** Riqualificazione del giardino ex carcere;
- >**INT.6d. (OO.UU.2°)** Riqualificazione del giardino Largo Saponari;
- >**INT.6e. (OO.UU.2°)** Riqualificazione di Via Santoni e Arco Ripanti (intervento privato non residenziale);
- >**INT.6i. (opere di manut.)** Recupero delle facciate palazzo Colocci e Chiesa

Tra gli aspetti qualificanti le opere previste, si evidenziano quelli relativi alle attività di sperimentazione svolte nell'ambito degli interventi di edilizia residenziale ERP nel recupero del complesso di Sant'Agostino e nel recupero del "Palazzo Pianetti" dove sono stati condotti studi e formulate proposte sia in merito alla riduzione del rischio sismico sia in merito all'ecosostenibilità e al risparmio energetico (DDGR 579/2003 e 1138/2003).

Nel primo caso le attività per la riduzione del rischio sismico prevedevano, previa conduzione di indagini su materiali, geometria e schemi strutturali dell'edificio per la determinazione del "Livello di conoscenza" (LC1) relativa al riconoscimento di vulnerabilità dell'edificio e la definizione dei conseguenti "Coefficienti di Sicurezza" da raggiungere in fase di progettazione, secondo quanto stabilito nell'ordinanza n° 3274 al capitolo 11.

Le scelte progettuali sono dunque orientate a:

- I> ricalibrare la posizione del baricentro delle masse e baricentro delle rigidezze limitando le dissimmetrie che danno luogo a fenomeni torcenti aggiuntivi in fase sismica, operando sia in pianta che in alzata mediante lo spostamento di alcuni setti e lo spessoramento e irrobustimento dei maschi murari portanti.
- I> irrigidimento dei setti murari in corrispondenza degli incroci mediante perforazioni armate.
- I> ripresa delle murature lesionate mediante interventi di cucì scuci.
- I> ammorsature di solai e tetti di copertura con inserimento di catene in ferro in luogo delle più invasive cordolature.

Nel caso delle attività di sperimentazione relative alla bioedilizia le soluzioni costruttive ed impiantistiche progettuali sono rivolte a soddisfare a livello prestazionale i criteri di biocompatibilità ed ecosostenibilità ambientale in funzione dei parametri di qualità bioecologica (Ambiente, materiali e tecnologie naturali, risparmio energetico) mediante :

- I> salvaguardia e valorizzazione delle presenze arboree esistenti, controllo del ciclo delle acque con recupero di quelle piovane provenienti dalle coperture e loro utilizzo per uso irriguo.
- I> rete elettrica esterna posta a debita distanza o interrata mentre internamente realizzazione di impianti elettrici con distribuzione a stella perimetrale e muniti di disgiuntori, cavi di tipo schermato, punti luce a parete linee impianti autonome.
- I> utilizzo di materiali naturali, riciclabili e di provenienza locale .
- I> contenimento del consumo di energia primaria e controllo dell'inerzia termica mediante isolamento termico delle murature con pannelli isolanti interposti e rivestimento esterno a cappotto, realizzazione di tetto ventilato, utilizzo di caldaie ad alto rendimento con acqua a bassa temperatura.
- I> utilizzo di sistemi per la captazione di energia solare attivi (collettori solari, pannelli fotovoltaici, ecc.).

Stato di attuazione:

In data 28/04/2007 è stato siglato il Protocollo d'Intesa tra la Regione Marche e il Comune di Jesi in base a quanto stabilito all'art.7 dell' Accordo Programma quadro stipulato tra la Regione Marche e il MIT in data 24/01/2006 per la realizzazione dei "Contratti di Quartiere II" .

Con DDSEP n° 49 del 7/12/2007 previo riscontro della regolarità del progetto esecutivo presentato, è stato concesso al Comune di Jesi il finanziamento di € 3.220.828,60.

Con successive delibere di giunta sono state approvate rimodulazioni riguardanti il finanziamento dei lavori di singoli interventi dovuto a varianti in corso d'opera per motivi sopravvenuti senza però modificare l'importo complessivo del programma edilizio .

L'attuale stato di avanzamento vede la completa realizzazione degli interventi di recupero 3) e 4) e 6°,b,c,d) relativi alle opere di urbanizzazione e la conseguente liquidazione di € 2.150.768,37 pari al 70 % del contributo totale assegnato.

Quadro Finanziario:

Costo tot. del programma	E 6.952.582,99
Costo tot. della sperimentazione	E 374.171,40
Finanziamento al netto della sperimentazione	E 3.095.412,25
Finanziamento tot. richiesto	E 3.469.583,65
Fondi Comunali tot.	E 1.130.000,00
Fondi ERAP X ERP	E 2.000.000,00
Fondi Privati	E 494.500,00 + E 2.705.000,00

Quadro economico dei singoli interventi :

int.1) Costo tot. E 2.300.000,00 (E 300.000,00 Stato / Regione+ E 2.000.000,00 ERAP)
int.2) Costo tot. E 1.587.326,26 (E 1.111.128,38 Stato / Regione + E 476.197,88 Comune)
int.3) Costo tot. E 570.000,00 (E 570.000,00 Stato / Regione)
int4) Costo tot. E 597.995,57 (E 362.199,47 Stato / Regione + E 235.796,10 Comune)
int5a) Costo tot. E 1.745.000,00 (Soggetto Privato - non richiesto finanziamento)
int5a) Costo tot. E 960.000,00 (Soggetto Privato - non richiesto finanziamento)
int6a)+6b)+6c)+6d)Costo tot. E 1.517.261,82 (E 1.126.255,80 Stato / Regione + E 391.006,02 Comune)
int6e) Costo tot. E 50.000,00 (Soggetto Privato - non richiesto finanziamento)
int6i) Costo tot. E 150.000,00 (Soggetto Privato - non richiesto finanziamento)
int7) Costo tot. E 294.500,00 (Soggetto Privato - non richiesto finanziamento)

CQ II Comune di Jesi					
TOTALE FINANZIAMENTI PRUACS			€ 7.067.083,65		
FINANZIAMENTI STATO/REGIONE			€ 3.469.583,65		
<i>ALLOGGI</i>					
Edilizia sovvenzionata (n. alloggi)	Finanziamento	Edilizia agevolata (n. alloggi)	Finanziamento	Totale n. alloggi	Totale Finanziamento
23	€ 900.000,00	0	€ 00,00	23	€ 900.000,00
<i>OPERE di URBANIZZAZIONE</i>			€ 2.011.821,82		
ALTRI FINANZIAMENTI PUBBLICI			€ 3.303.000,00		
FINANZIAMENTI PRIVATI			€ 494.500,00		

Localizzazione del programma:

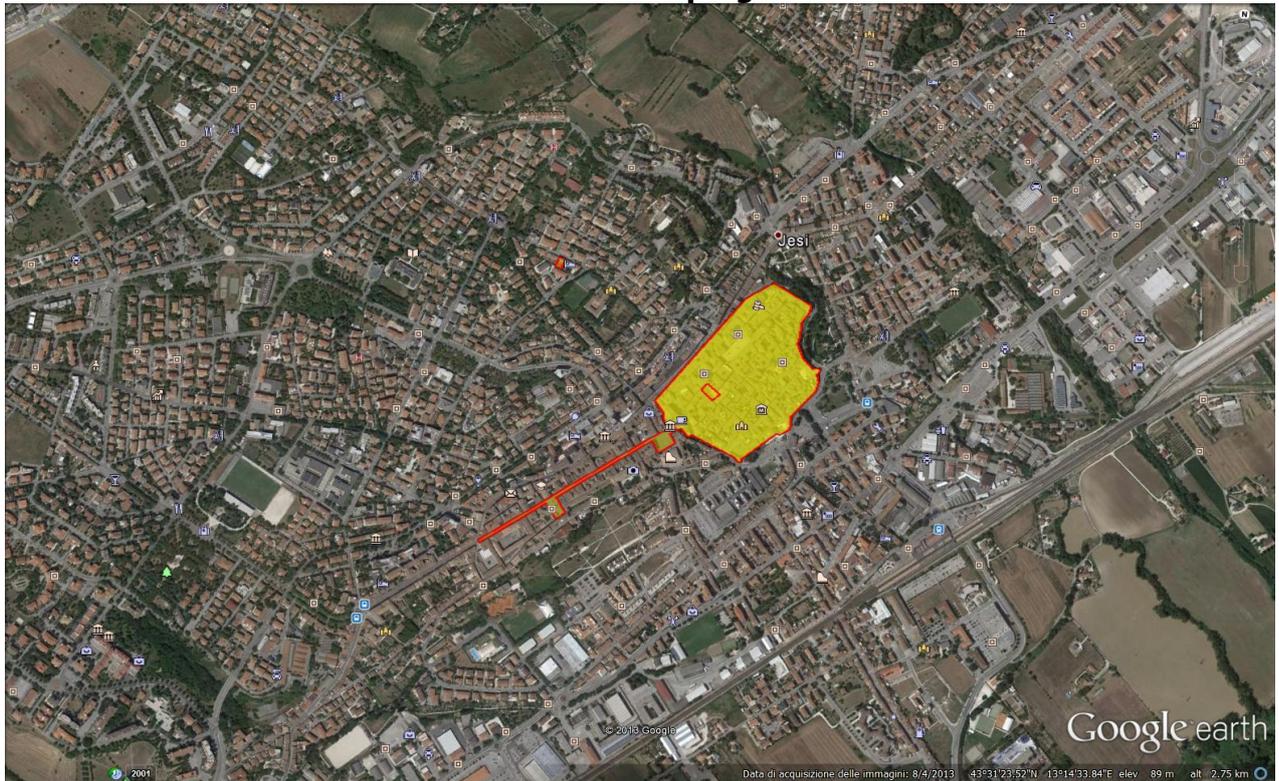
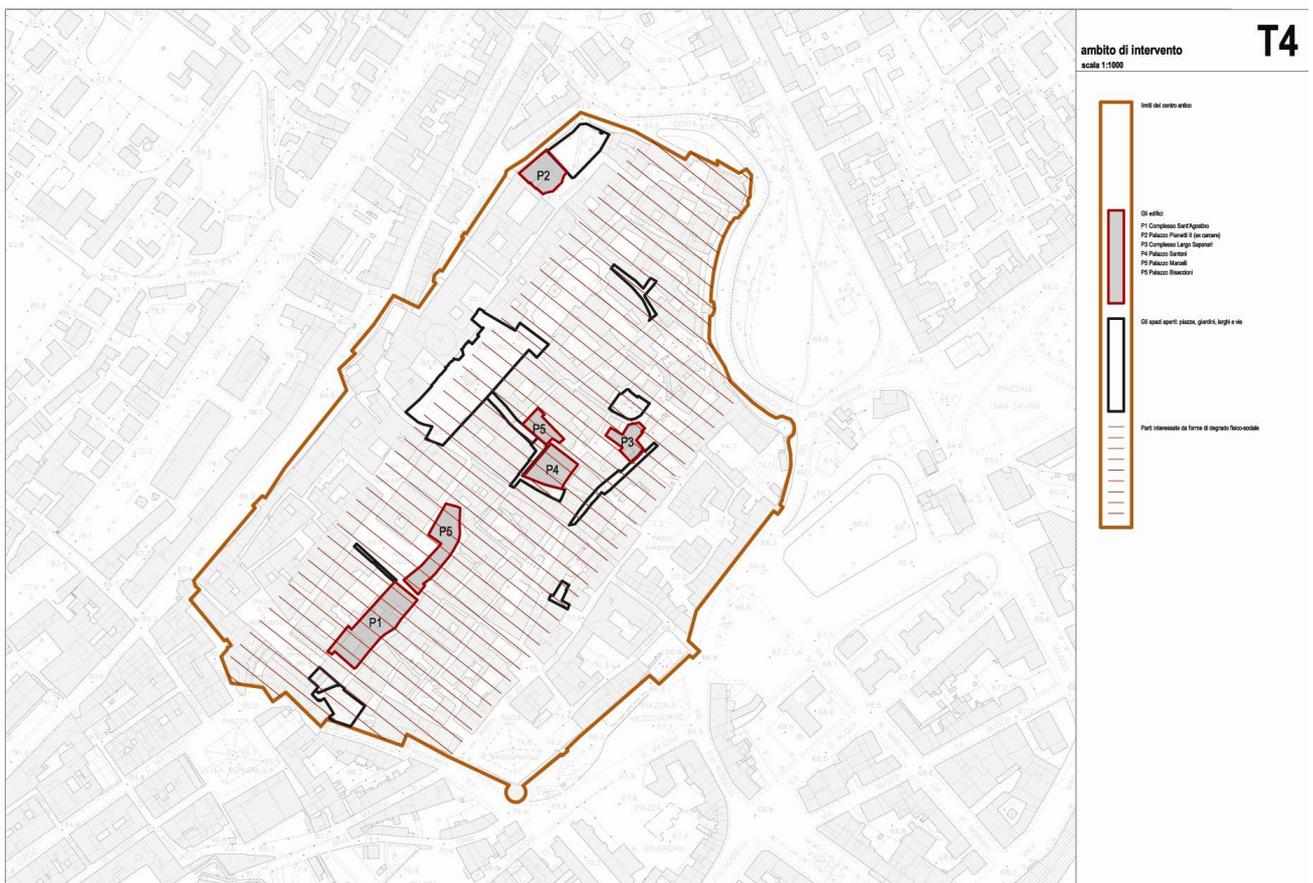
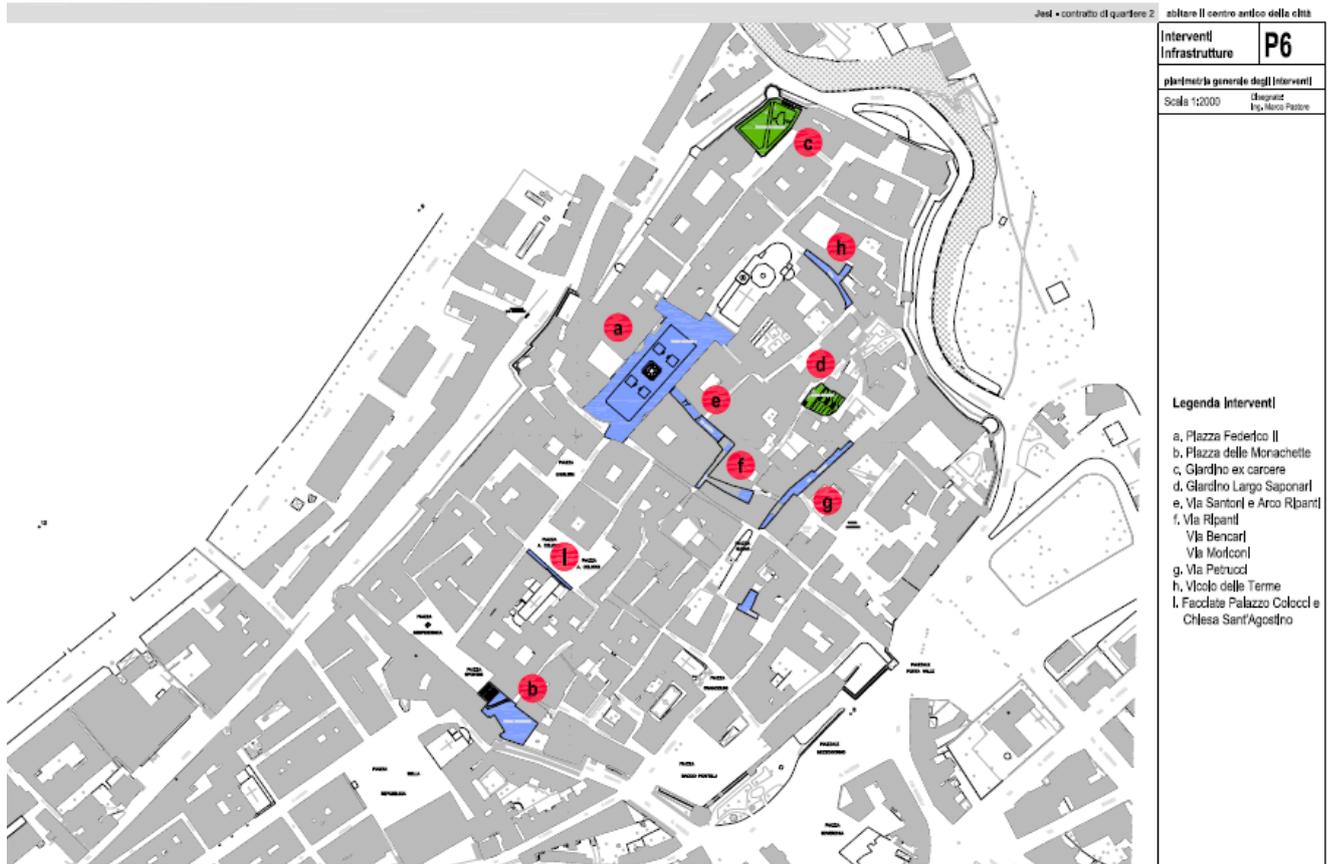


Foto area tratta da Bing maps

Individuazione delle aree di intervento: (estratto Progetto Preliminare del Comune di Jesi)



Individuazione degli interventi infrastrutturali : (estratto Progetto Preliminare presentato dal Comune di Jesi)



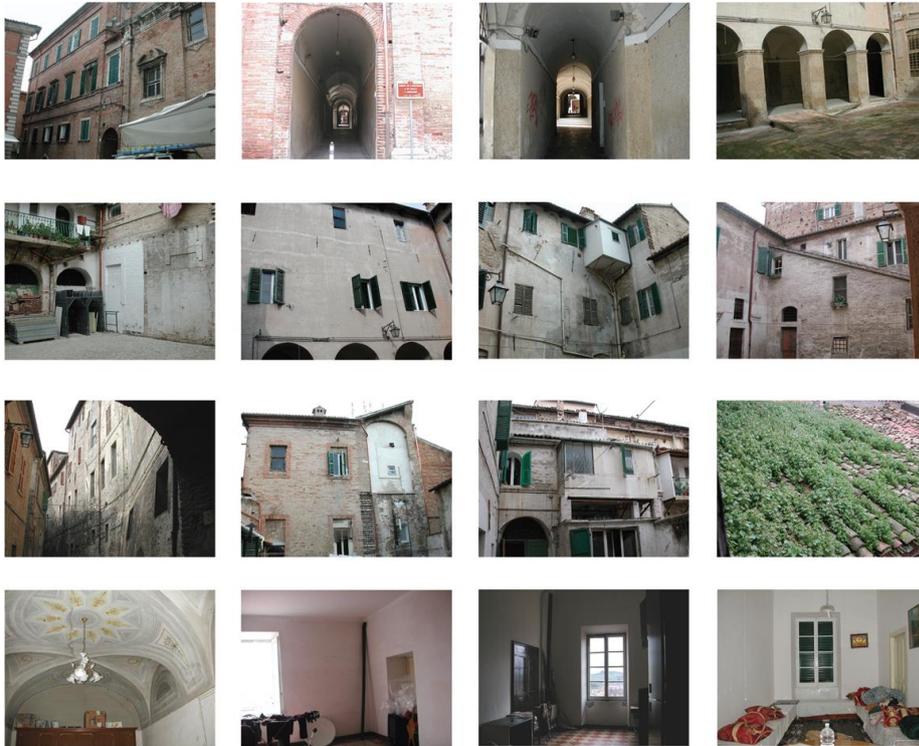
Particolari della pavimentazione del centro antico:



Immagini di Progetto dell' intervento 1. Complesso Sant'Agostino:

(estrate dal Progetto Preliminare presentato dal Comune di Jesi)

Documentazione fotografica del Centro antico, complesso Sant'Agostino



Jesi - contratto di quartiere 2

abitare il centro antico della città

Sant'Agostino

recupero del

complesso edilizio

P1

Documentazione fotografica

Arch. Daniela Vitai

Comune di Jesi, IACP Ancona, Politecnico di Milano - Ufficio Progettazione Jesi.

Proposta di contratto di quartiere. Abitare il centro antico della città - Aprile 2004

Jesi - contratto di quartiere 2

abitare il centro antico della città



COMPLESSO S. AGOSTINO - P.R.G. (stralcio)

A - Zone nelle quali uno o più elementi che caratterizzano la struttura fisica sono considerati tuttora vitali, permanenze di un passato non prossimo che mantengono senso e valore per la città.

A1, nucleo di origine romana: edifici, lotti, tracciato e spazi urbani si propongono come un'insieme unico fortemente articolato;

A2, addizione rinascimentale: un tracciato regolare e gerarchizzato partecipa il spazio in grandi lotti-isolati rettangolari; gli edifici si dispongono sui bordi del lotto in modo da costituire una cortina stradale ed una corte interna;

A3, borgo ed edificio cresciuti lungo le direttrici storiche; i lotti si allineano in senso perpendicolare al tracciato e gli edifici ne ricavano l'andamento creando delle schiere;

A4, addizione del primo Novecento: una maglia ortogonale, parzialmente gerarchizzata, omnia l'allineamento degli edifici che si accostano gli uni agli altri ai bordi degli isolati creando una cortina stradale e corti interni;

A5, quartiere di edificio operaio degli anni Trenta: le unità edilizie sono progettate unitariamente così da creare un sistema di spazi privati e semi pubblici;

A6, edificio borghese del primo Novecento: villette e palazzine si dispongono lungo un viale alberato che costituisce la spina ordinatrice della lottizzazione;

A7, edifici isolati avanti carattere di monumento e documento storico (chiese, ville, palazzi, uffici, complessi rurali). Le sottozone A1 e A2 si articolano in aree.

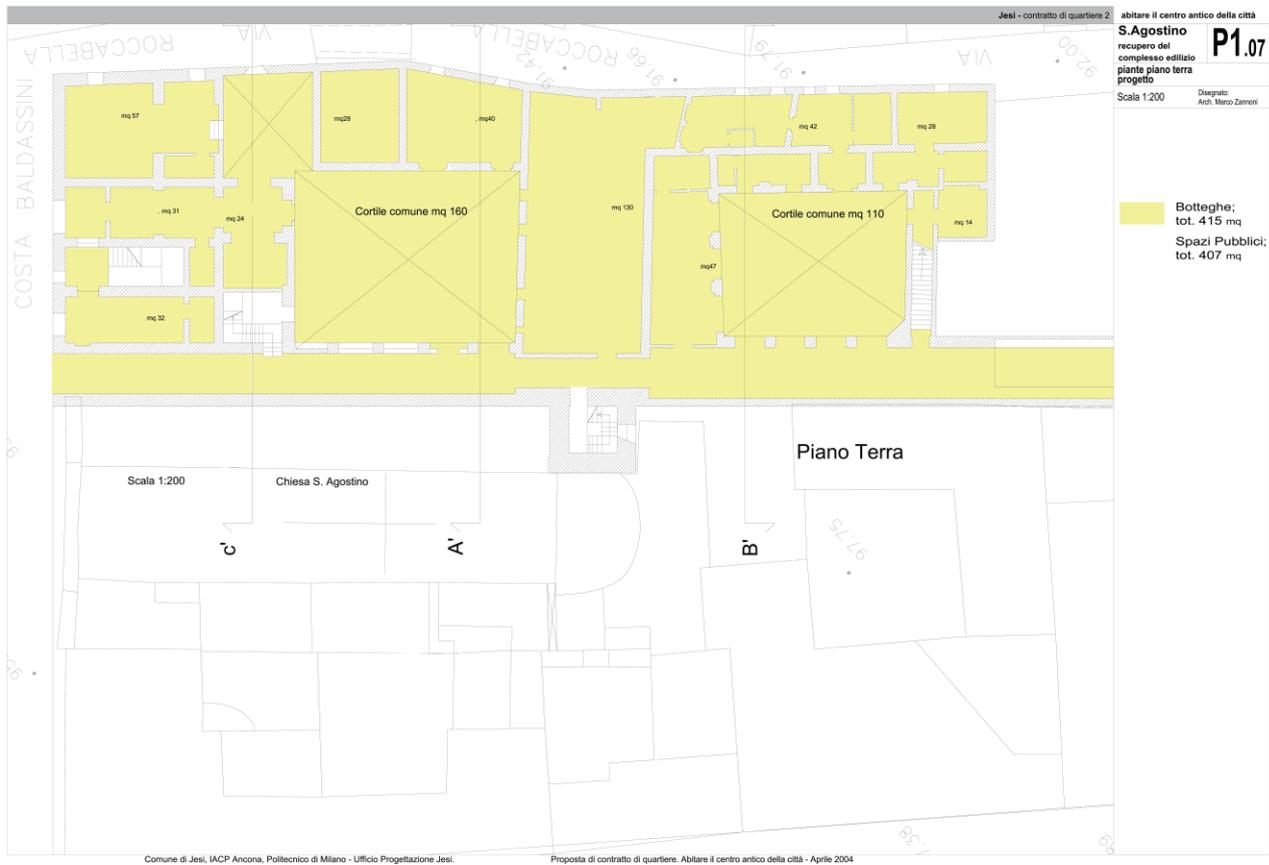
B - Zone di recente costruzione prevalentemente residenziali.

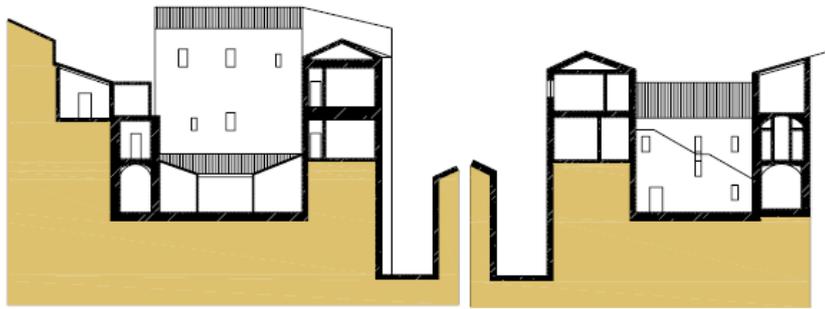
B1, zone salate e consolidate con una regola insediativa riconoscibile;

B2, zone incomplete ma con una regola insediativa riconoscibile;

B3, zone ricomplete, in parte o in trasformazione, senza una regola insediativa prevalente. Le sottozone B1, B2, B3 si articolano in aree.

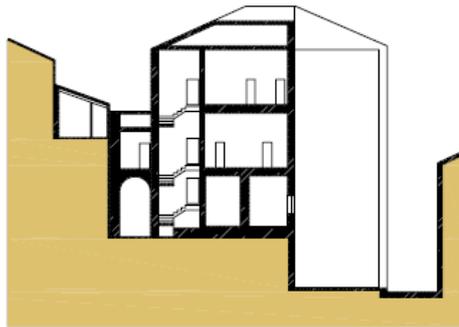
Elaborati grafici, piante e sezioni del complesso di Sant'Agostino:





SEZIONE A-A

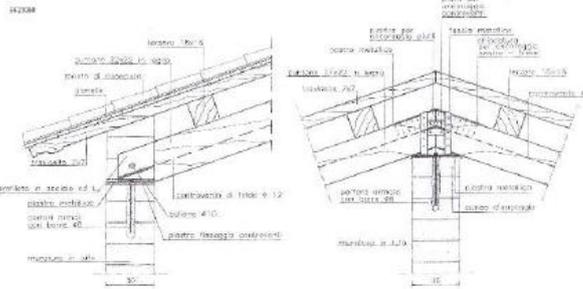
SEZIONE B-B



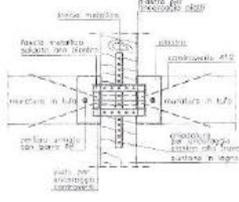
SEZIONE C-C

Elaborati grafici relativi alle attività di sperimentazione su rischio sismico:

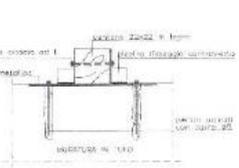
ANCORAGGIO TRAVI DI COPERTURA



PIVOTI



SEZIONE

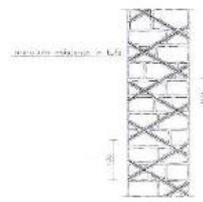


PIVOTI

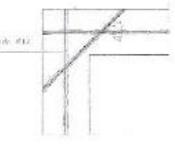


PARTICOLARI PERFORAZIONE ARMATA

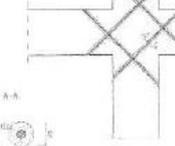
SEZIONE VERTICALE



PIVOTI

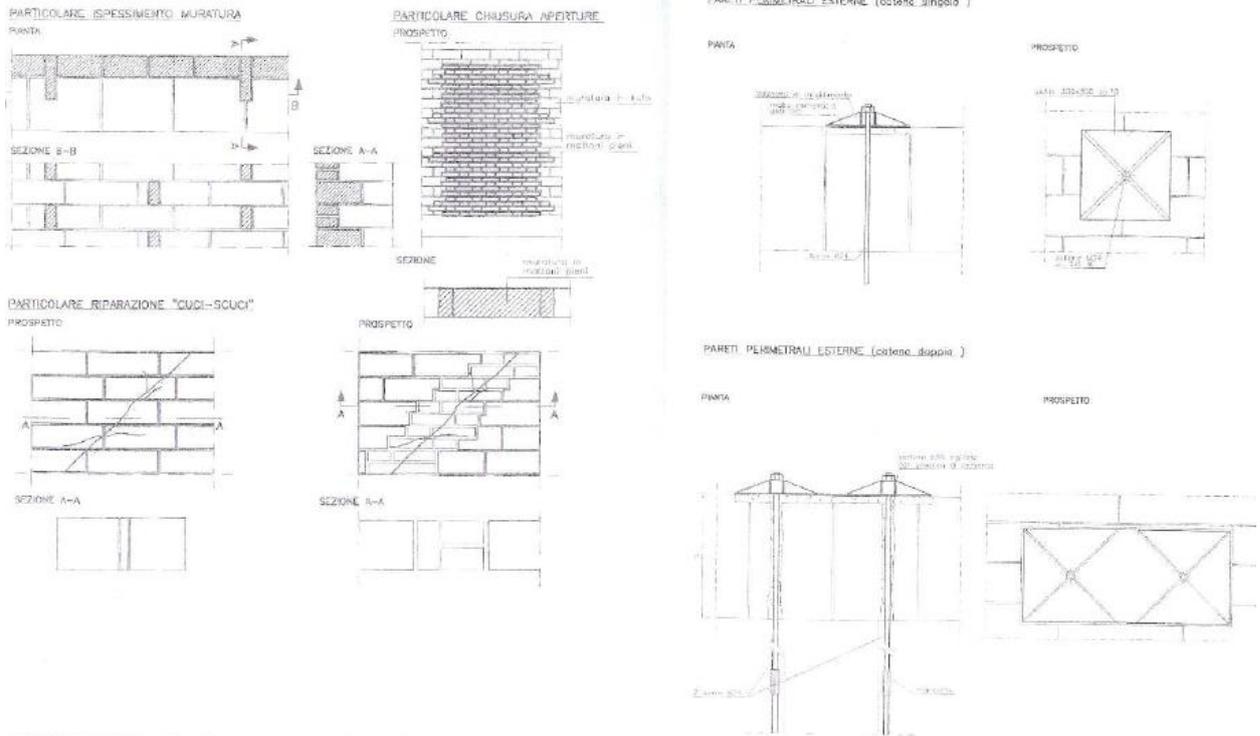


PIVOTI

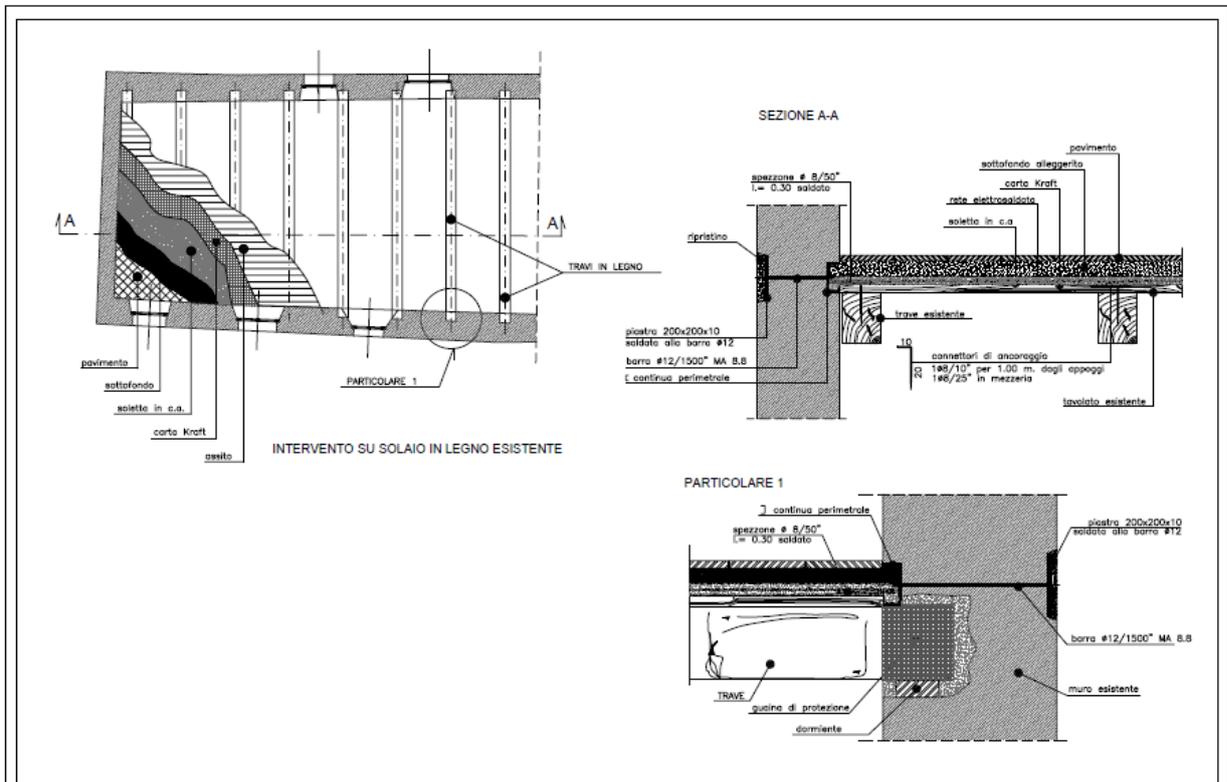


SEZIONE A-A





I.A.C.P. ANCONA		PROGETTO "CONTRATTO DI QUARTIERE II"	PARTICOLARI COSTRUTTIVI
Tavola N°: 2	PRELIMINARE	PROGRAMMA DI SPERIMENTAZIONE IN RIDUZIONE RISCHIO SISMICO JESI - COMPLESSO EDILIZIO SANTIAGOSTINO	

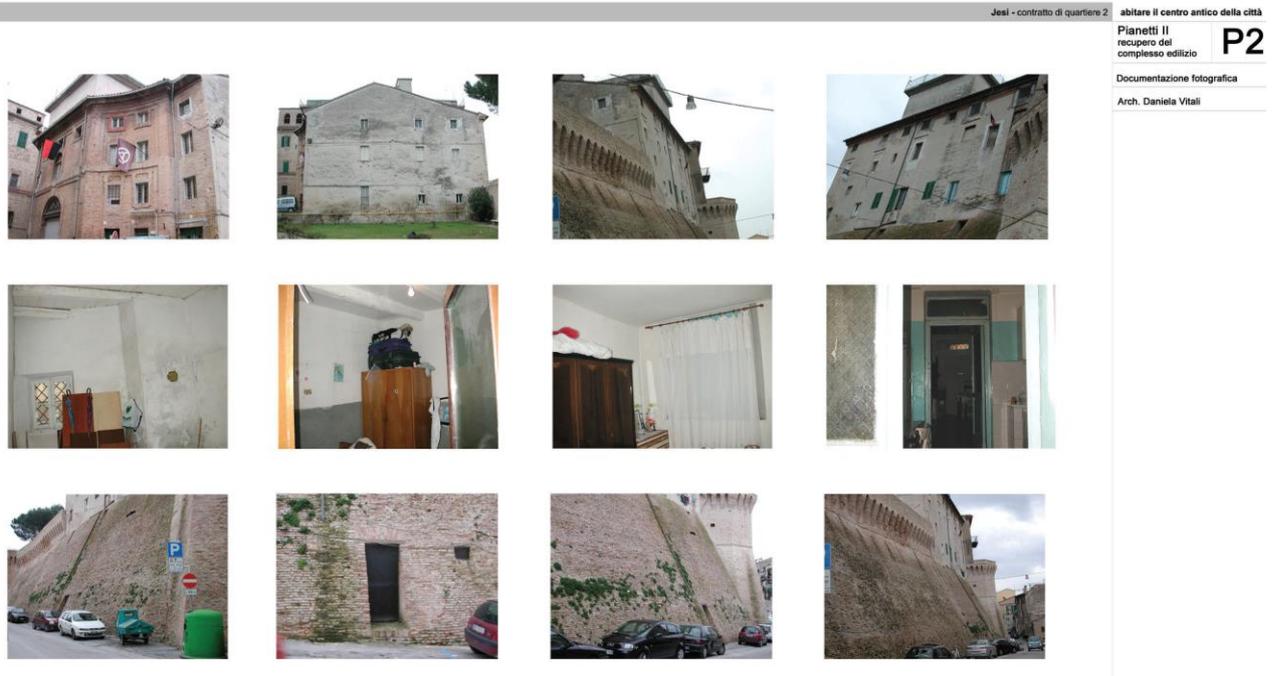


I.A.C.P. ANCONA		PROGETTO "CONTRATTO DI QUARTIERE II"	PARTICOLARI COSTRUTTIVI
Tavola N°: 3	PRELIMINARE	PROGRAMMA DI SPERIMENTAZIONE IN RIDUZIONE RISCHIO SISMICO JESI - COMPLESSO EDILIZIO SANTIAGOSTINO	

Immagini di Progetto dell' intervento 2. Recupero di "Palazzo Pianetti" :

(estratte dal Progetto Preliminare presentato dal Comune di Jesi)

Documentazione fotografica del Palazzo Pianetti



Jesi - contratto di quartiere 2 abitare il centro antico della città



PALAZZO PIANETTI II - P.R.G. (stralcio)

A - Zone nelle quali uno o più elementi che caratterizzano la struttura fisica sono considerati futuri vitali, permanenze di un passato non prossimo che mantengono senso e valore per la città.

- A1**, nucleo di origine romana: edifici, lotti, tracciato e spazi urbani si propongono come un insieme unico fortemente articolato;
- A2**, addizione rinascimentale: un tracciato regolare e gerarchizzato partisce il suolo in grandi lotti-isolati rettangolari; gli edifici si dispongono sui bordi del lotto in modo da costituire una cortina stradale ed una corte interna;
- A3**, borghi ed edilizia cresciuta lungo le direttrici storiche: i lotti si allineano in senso perpendicolare al tracciato e gli edifici ne ricalcano l'andamento creando delle schiere;
- A4**, addizione del primo Novecento: una maglia ortogonale, parzialmente gerarchizzata, ordina l'allineamento degli edifici che si accostano gli uni agli altri ai bordi degli isolati creando una cortina stradale e cortili interni;
- A5**, quartiere di edilizia operaia degli anni Trenta: le unità edilizie sono progettate uniformemente così da creare un sistema di spazi privati e semi pubblici;
- A6**, edilizia borghese del primo Novecento: villette e palazzine si dispongono lungo un viale alberato che costituisce la spina ordinatrice della lottizzazione;
- A7**, edifici isolati aventi carattere di monumento e documento storico (chiese, ville, palazzi, uffici, complessi rurali). Le sottozone **A1** e **A2** si articolano in aree.

B - Zone di recente costruzione prevalentemente residenziali.

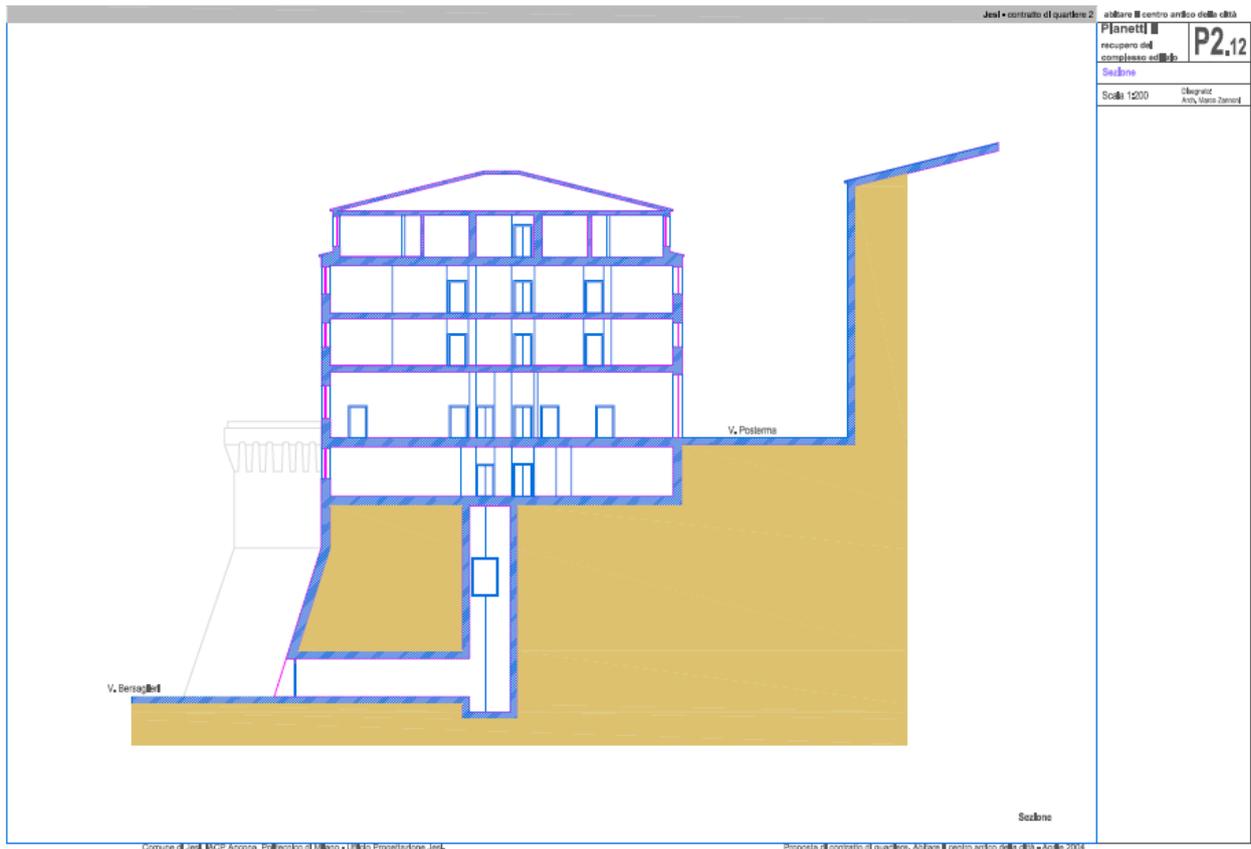
- B1**, zone sature e consolidate con una regola insediativa riconoscibile;
- B2**, zone incomplete ma con una regola insediativa riconoscibile;
- B3**, zone incomplete, irrisciolte o in trasformazione, senza una regola insediativa prevalente. Le sottozone **B1**, **B2**, **B3** si articolano in aree.

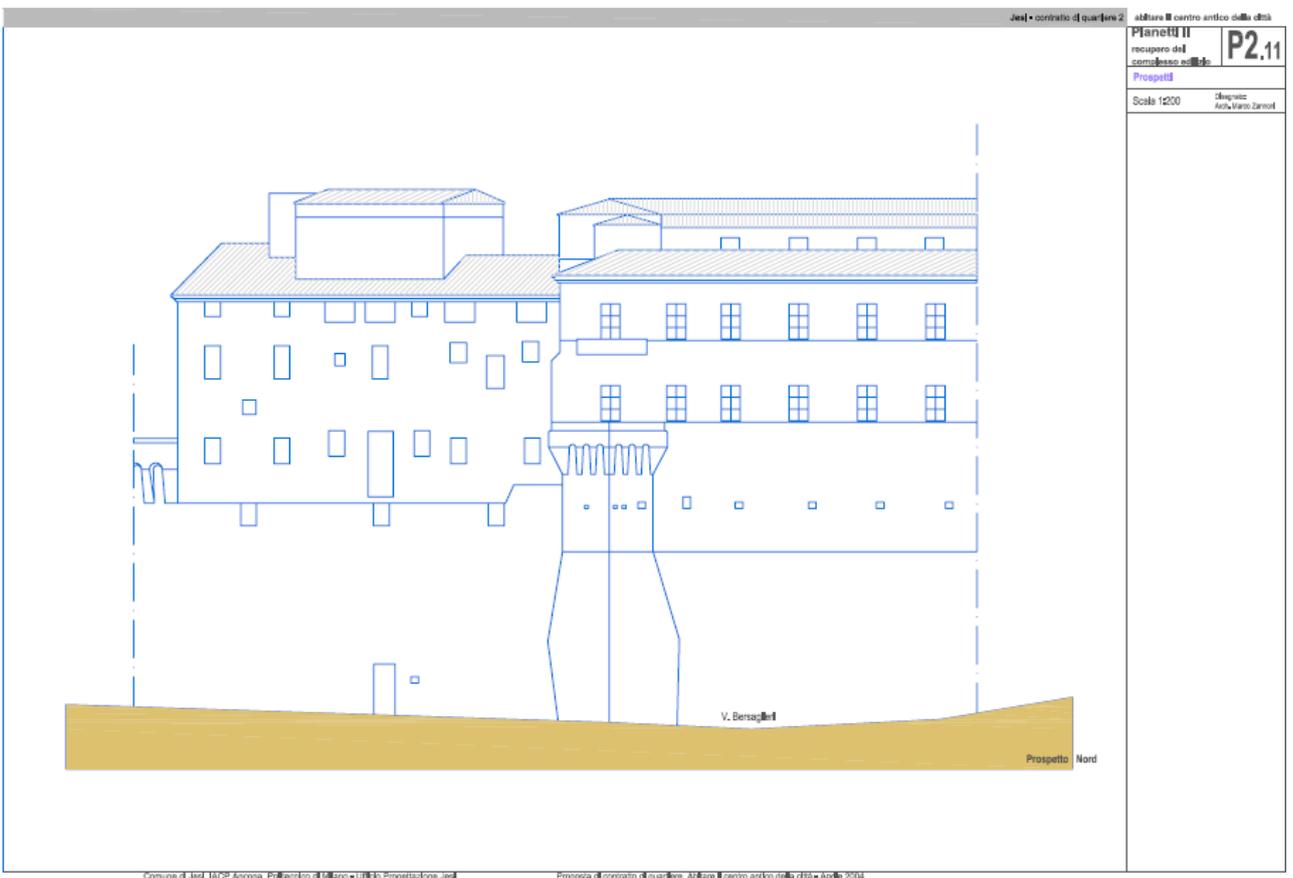
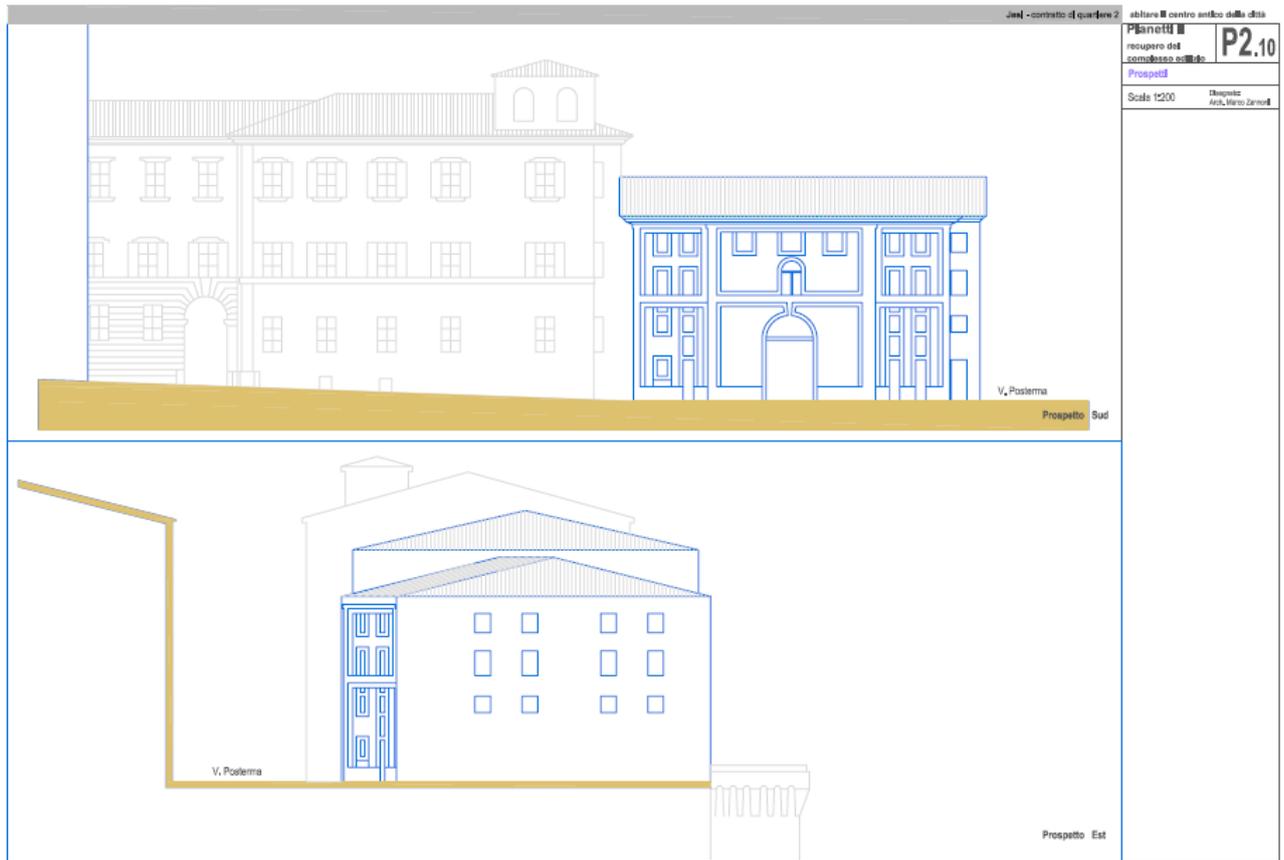
Elaborati grafici, piante e sezioni del recupero di "Palazzo Pianetti":



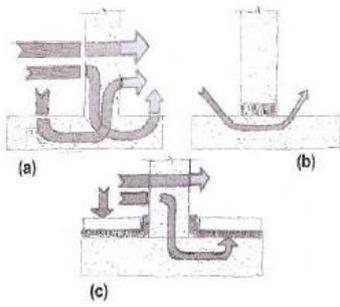
Elaborati grafici, piante e sezioni del recupero di "Palazzo Pianetti":





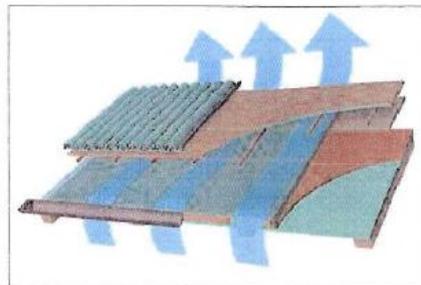
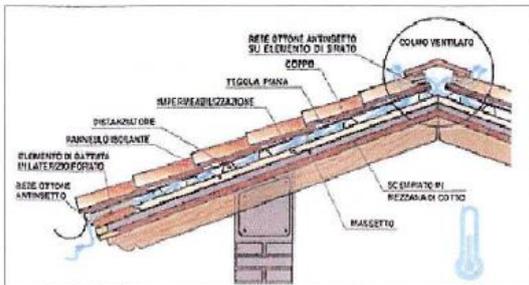


Particolari costruttivi relativi alle attività di sperimentazione in bioedilizia a "Palazzo Pianetti":

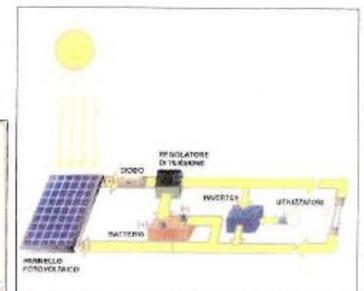
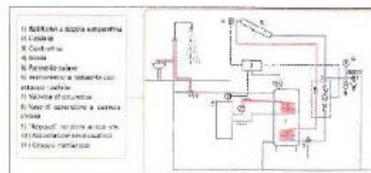
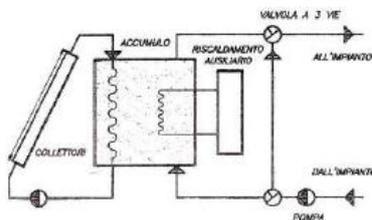
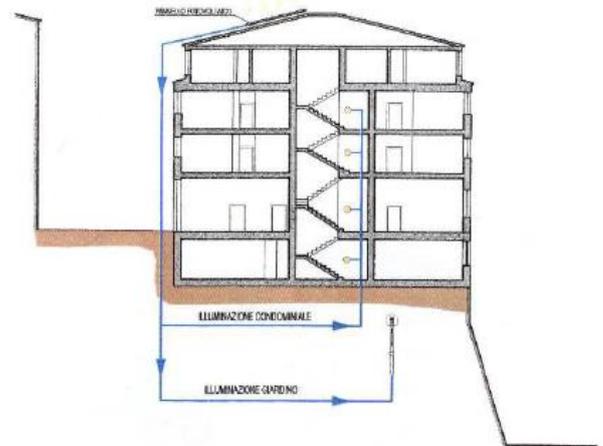
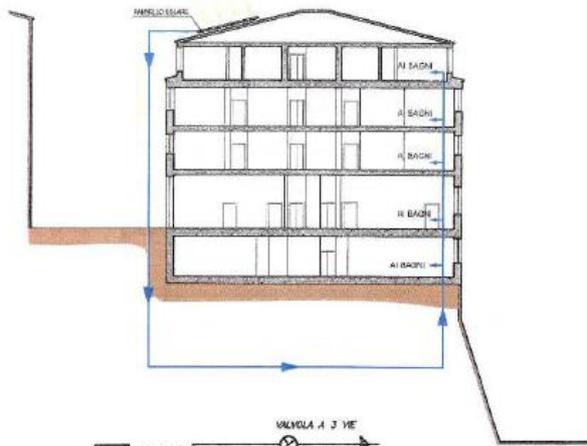


TRASMISSIONI DEL RUMORE TRA I LOCALI ATTIGUI (a)

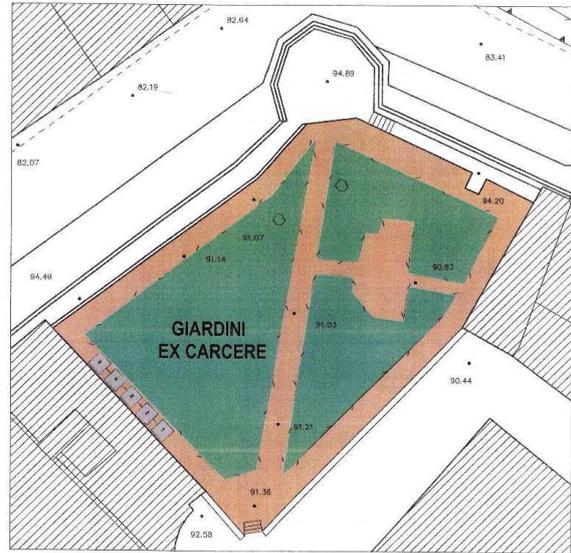
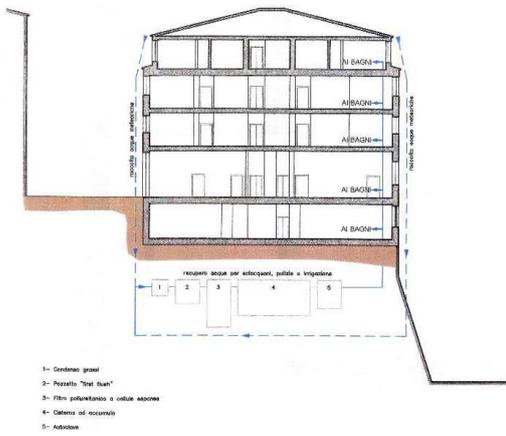
Le tecniche per ridurre le trasmissioni laterali che saranno utilizzati prevedono: l'inserimento di giunti di elementi elastici nelle pareti verticali (partizione - pareti laterali) e orizzontali (partizione - sola) (fig. b e c); o l'utilizzo di pavimenti galleggianti (fig. c).



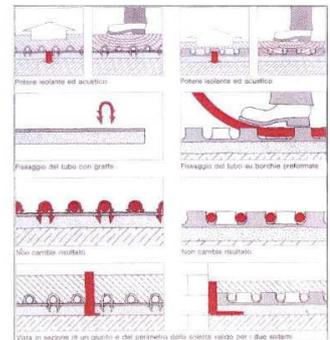
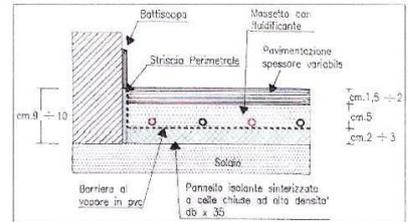
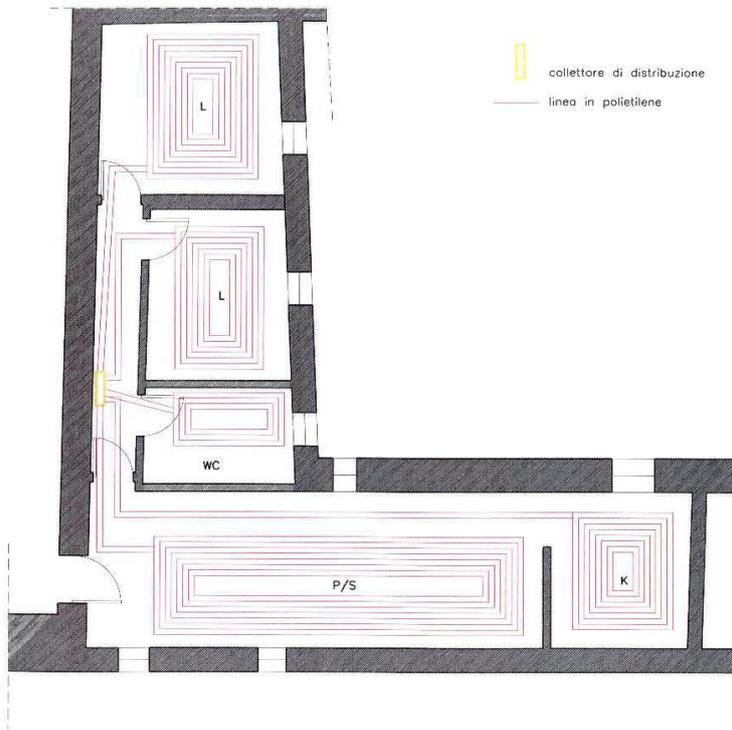
TETTO VENTILATO



Particolari costruttivi relativi alle attività di sperimentazione in bioedilizia a "Palazzo Pianetti":

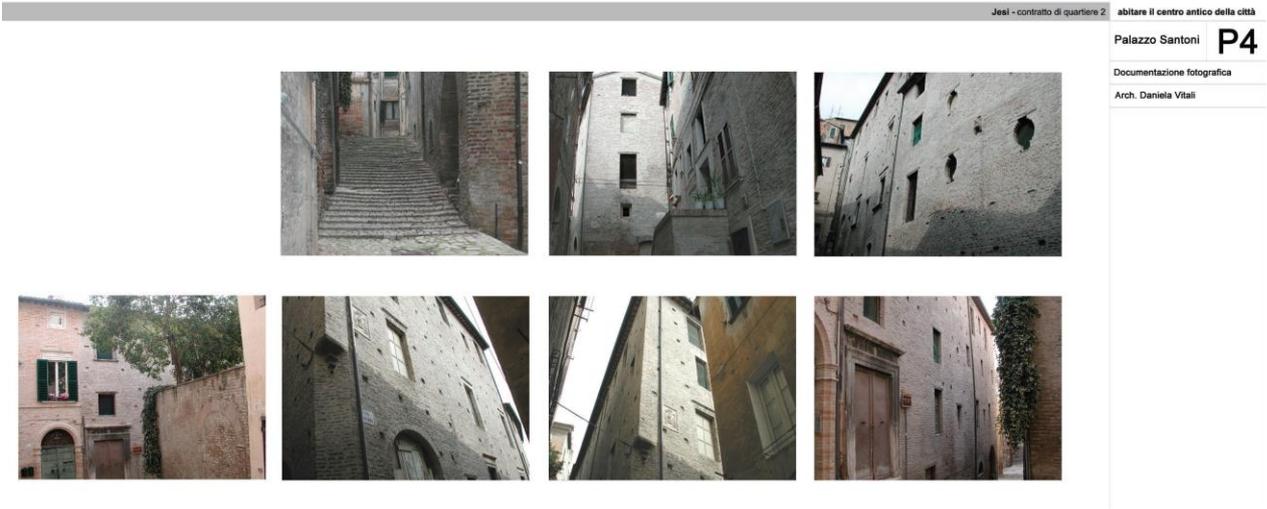


I.A.C.P. ANCONA
 Tavola N°: 3 PRELIMINARE
 PROGETTO "CONTRATTO DI QUARTIERE II"
 PROGRAMMA DI SPERIMENTAZIONE IN ECOSOSTENIBILITÀ
 JESI - PALAZZO PIANETTI II (Ex Carceri)
 SCHEMA UTILIZZO ACQUE PIOVANE



Immagini di Progetto dell' intervento 4. Recupero di "Palazzo Santoni":

(estratte dal Progetto Preliminare del Comune di Jesi)
 Documentazione fotografica del Centro antico, Palazzo Santoni



Jesi - contratto di quartiere 2 abitare il centro antico della città
Palazzo Santoni P4
 Documentazione fotografica
 Arch. Daniela Vitai

Jesi - contratto di quartiere 2 abitare il centro antico della città



PALAZZO SANTONI - P.R.G. (stralcio)

A - Zone nelle quali uno o più elementi che caratterizzano la struttura fisica sono considerati fattori vitali, permanenze di un passato non prossimo che mantengono senso e valore per la città.

A1, nucleo di origine romana: edifici, lotti, tracciato e spazi urbani si propongono come un insieme unico fortemente articolato;
A2, addizione rinascimentale: un tracciato regolare e gerarchizzato partisce il suolo in grandi lotti-isolotti rettangolari; gli edifici si dispongono sui bordi del lotto in modo da costituire una cortina stradale ed una corte interna;
A3, borghi ed edilizia cresciuta lungo le direttrici storiche: i lotti si allineano in senso perpendicolare al tracciato e gli edifici ne ricavano il fondamento creando delle schiere;
A4, addizione del primo Novecento: una maglia ortogonale, parzialmente gerarchizzata, ordina l'allineamento degli edifici che si accostano gli uni agli altri ai bordi degli isolati creando una cortina stradale e cortili interni;
A5, quartiere di edilizia operaia degli anni Trenta: le unità edilizie sono progettate unitariamente così da creare un sistema di spazi privati e semi pubblici;
A6, edilizia borghese del primo Novecento: villette e palazzine si dispongono lungo un viale alberato che costituisce la spina ordinatrice della lottizzazione;
A7, edifici isolati aventi carattere di monumento e documento storico (chiese, ville, palazzi, uffici, complessi rurali).
 Le sottozone **A1** e **A2** si articolano in aree.

B - Zone di recente costruzione prevalentemente residenziali.

B1, zone sature e consolidate con una regola insediativa riconoscibile;
B2, zone incomplete ma con una regola insediativa riconoscibile;
B3, zone incomplete, irrisolte o in trasformazione, senza una regola insediativa prevalente.
 Le sottozone **B1**, **B2**, **B3** si articolano in aree.

Comune di Jesi, IACP Ancona, DIAP Politecnico di Milano - Ufficio progettazione Jesi

Proposta di contratto di quartiere. Abitare il centro antico della città - Aprile 2004

PALAZZO SANTONI-JESI.

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE

ARCH. V. FRANKL
ARCH. D. MALAGRICCI
ARCH. M. RIDOLFI

REGOLAZIONE PER IL SUPPLEMENTO
"RISTRUTTURAZIONE ALL'ESISTENTE"
SP. 10/2004/ART. 1

Comune di Jesi, Provincia
ANCONA, Ufficio Urbanistico
DIREZIONE REGIONALE
del 13/08/2002
n. 13.886.292

PROSPETTO SU VIA BENGARI

AGGIORN. 11

DISN° 11

RAPP. 1:50

25/5/88
19/6/88
2/7/91
13/08/02



CONCESSIONE
in data del 21/08/2002
N. 82425/21
Prot. 12433/02
DIRETTORE REGIONALE



S.N.R. non di pertinenza
dell'organismo abitativo
tot mq 520

Superficie Uti. tot. mq 1.
054. tot. 15 alloggi

Jesi - contratto di quartiere 2

PALAZZO SANTONI-JESI

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE

ARCH. V. FRANKL
ARCH. D. MALAGRICCI
ARCH. M. RIDOLFI

REGOLAZIONE PER IL SUPPLEMENTO
"RISTRUTTURAZIONE ALL'ESISTENTE"
SP. 10/2004/ART. 1

Comune di Jesi, Provincia
ANCONA, Ufficio Urbanistico
DIREZIONE REGIONALE
del 13/08/2002
n. 13.886.292

AGGIORN. 11

DISN° 16

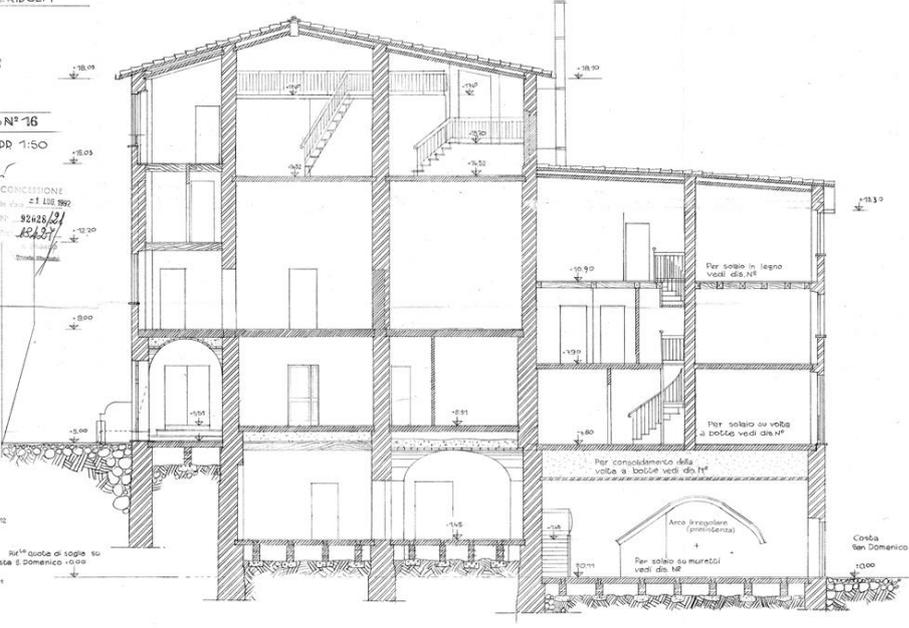
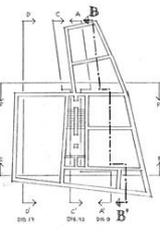
RAPP. 1:50

25/5/88
19/6/88
2/7/91
13/08/02



struttura esistente
Muretture di progetto

CONCESSIONE
in data del 21/08/2002
N. 82425/21
Prot. 12433/02
DIRETTORE REGIONALE



Immagini di Progetto dell' intervento 6b. Piazza delle Monachette:

(estratte dal Progetto Preliminare presentato dal Comune di Jesi)

Jesi - contratto di quartiere 2 **abitare il centro antico della città**



Piazza delle Monachette P6b

Documentazione fotografica

Arch. Daniela Vitali

Jesi - contratto di quartiere 2 **abitare il centro antico della città**



Piazza delle Monachette P6b.00

progetto di intervento

Scala 1:500

disegnati
Ely-Marco Pastore

delimitazione della scalinata

delimitazione della gradinata in cemento e nuova pavimentazione in asfalto mq 198

spedimentazione della piazza

Arretrazione dello strato bituminoso e nuova pavimentazione in asfalto su strato di fondazione in calce grasso fine e massetto in calce con ghiaia (preparabile) mq 412

delimitazione della strada

delimitazione della strada e nuovi elementi di arredo mq 38

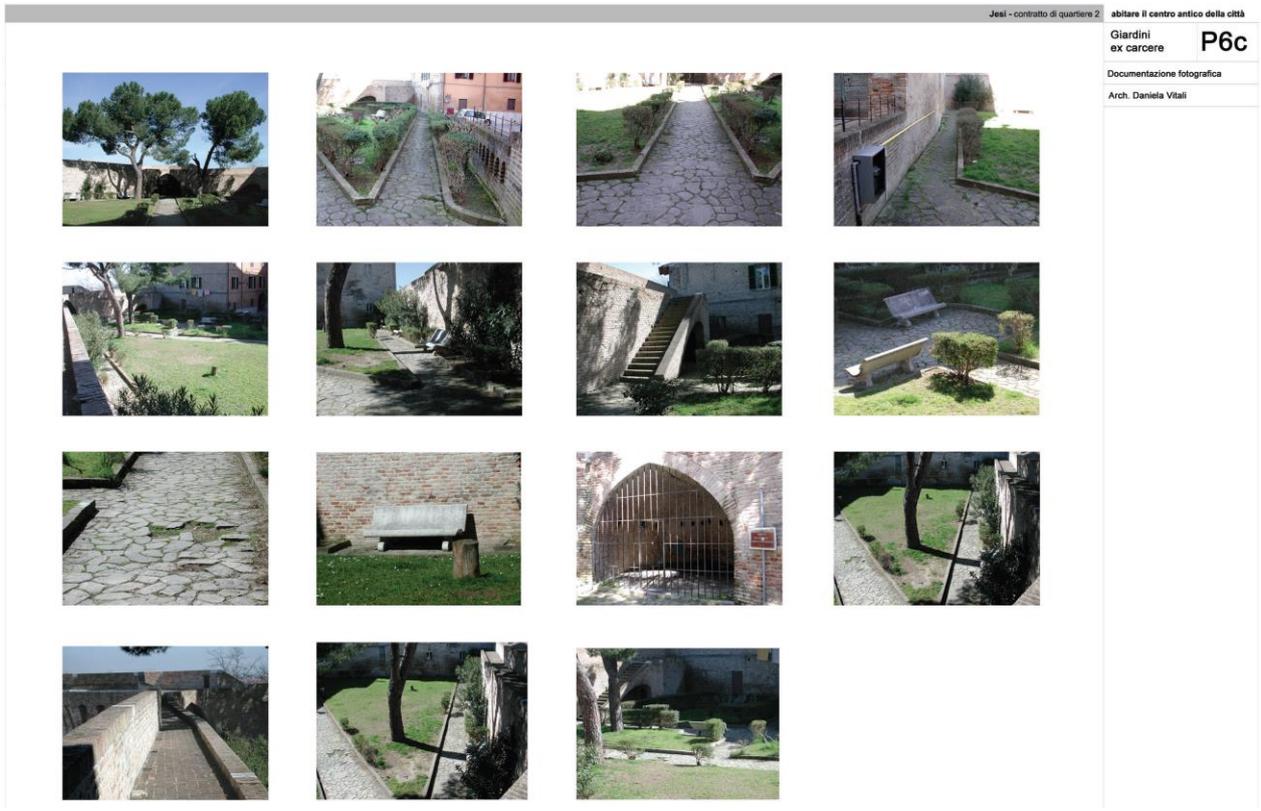
quantità di progetto

sup. cemento	412 mq
sup. asfaltato	38 mq
sup. asfalto	235 mq
sup. complessiva	685 mq

Comune di Jesi, UCP Ancona, Politecnico di Milano - URB Progetto Jesi Proposta di contratto di quartiere, Abitare il centro antico della città - Aprile 2004

Immagini di Progetto dell' intervento 6c. Giardino ex carcere:

(estratte dal Progetto Preliminare presentato dal Comune di Jesi)



Immagini di Progetto dell' intervento 6d. Largo Saponari:

(estratte dal Progetto Preliminare presentato dal Comune di Jesi)



Jesi - contratto di quartiere 2		abitare il centro antico della città	
Giardino Largo Saponari		P6d	
Documentazione fotografica			
Arch. Daniela Vitati			



Jesi - contratto di quartiere 2		abitare il centro antico della città	
Giardino Largo Saponari		P6d.00	
preliminare dell'intervento			
Scala: 1:500		disegnato Paolo e Paola Patro	
<p>strutturazione della strada nuova sistemazione e sistemazione delle strade e delle cortine</p> <p>nuovo arredo del largo sostituzione delle panchine con nuove sedute in legno, nuove fioriere e nuovi elementi di arredo</p>			
quantità di progetto			
sup. totale	196 mq		
sup. verde	96 mq		
condonata	210 m		
sup. complessiva	296 mq		

Comune di Jesi - URP - Azienda PC centro di Jesi • U.R.P. Progettazione Jesi
Proposta di contratto di quartiere. Abitare il centro antico della città • Aprile 2004

PROGRAMMA: Contratti di Quartiere II

INTERVENTO: Comune di Santa Maria Nuova

Descrizione del programma edilizio:

Il Comune di Santa Maria Nuova quale ente attuatore si è fatto promotore della proposta progettuale presentata (prot.11835 6/04/2004) nell'ambito del bando di concorso regionale "Contratti di Quartiere II" indetto con Decreto del Dirigente del Servizio Edilizia Pubblica n.81 del 26.09.2003, promosso con Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in data 27/12/2001 e successivi.

Il programma proposto, denominato "Borgo delle Mezzelane" è localizzato nel nucleo Storico di Collina, una Frazione nel territorio comunale di Santa Maria Nuova, anticamente vocata ad attività di tipo manifatturiero da cui il nome, si sviluppa lungo l'asse storico di via Piave, mediante un insieme coordinato di interventi che interessano un tessuto edilizio depauperato all'interno dell'area classificata come "Area Urbana Degradata" nell'ambito del censimento "Quadro regionale per la riqualificazione urbana" di cui all' art. 4 L.R. 16/2005.

Prevede in particolare, il recupero e la realizzazione di un totale di 10 alloggi di ERP (edilizia sovvenzionata):

>INT.1. Acquisto e Recupero di un edificio per la realizzazione di n°1 alloggi ERP (edilizia sovvenzionata);

>INT.2. Acquisto e Recupero di un edificio per la realizzazione di n°4 alloggi ERP (edilizia sovvenzionata);

>INT.3. Acquisto e Recupero di un edificio dismesso e riconversione a uso residenziale per la realizzazione di n°5 alloggi ERP (edilizia sovvenzionata);

Prevede inoltre l'incremento e il miglioramento della dotazione infrastrutturale del quartiere in modo da consentire una fruizione più agevole dei servizi lungo un percorso pedonale protetto e sicuro attraverso anche la riqualificazione di zone verdi e spazi pubblici attrezzati:

>INT.4.(OO.UU. 2° edificio "B") relativo alla riqualificazione del sagrato della chiesa;

>INT.5. (OO.UU. 2° edificio "C") relativo all'acquisto e ristrutturazione edilizia per la realizzazione di spazio espositivo museale

>INT.6. (OO.UU. 1° edificio "B") relativo alla riqualificazione di aree verdi e percorsi di collegamento tra gli impianti sportivi e lo spazio polivalente al primo livello dell'edificio scolastico mediante la connessione tra i vari spazi pubblici e realizzazione di nuovi percorsi pedonali ad integrazione di quelli esistenti, realizzazione di porticato con struttura in acciaio e legno, rifacimento manto del campo polivalente e di un nuovo corpo adibito a spogliatoio e deposito, inserimento di nuovi elementi di arredo urbani nell'area verde, revisione ed integrazione dell'impianto di illuminazione pubblica.

>INT.7. (OO.UU. 1° edificio "A") relativo alla riqualificazione del sagrato (piazza) antistante la chiesa con ribaltamento dello spazio pubblico in direzione dell'area verde, mediante nuova pavimentazione costituzione di parcheggi, sedute portici e campi per gioco delle bocce.

>INT.8. (OO.UU. 1° in Via Piave) intervento della Multiservizi SPA relativo alla riqualificazione di via Piave.

>INT.9. (Recupero) intervento privato della Curia Arcivescovile/Parrocchia Sacra Famiglia.

Descrizione del progetto:

Il Progetto prevede, attraverso l'individuazione di nuovi connettivi urbani il collegamento tramite spazi coperti tra l'area antistante il centro parrocchiale e la scuola materna oltre alla riqualificazione edilizia del patrimonio esistente con riconversione di un edificio industriale dismesso a edilizia pubblica di tipo sperimentale e altri interventi di acquisto e recupero di edifici sul lato occidentale di via Piave. Tra gli aspetti qualificanti le opere previste, si evidenziano quelli relativi alla sperimentazione dedicata all'ecosostenibilità e al risparmio energetico (DDGR 579/2003 e 1138/2003) previsti per gli interventi di edilizia residenziale ERP, le scelte progettuali sono infatti rivolte a:

- l> contenimento del consumo di energia primaria mediante isolamento termico delle murature di tamponamento e tetto ventilato, controllo dell'inerzia termica.
- l>buone prestazioni riguardo l'illuminazione e la ventilazione naturale.
- l>gestione delle acque piovane.
- l> produzione di ACS da fonti rinnovabili mediante collettori solari termici.
- l> accessibilità ai sistemi tecnici e monitoraggio dei consumi.

Stato di attuazione:

L'Accordo di Programma stipulato tra la Regione Marche e il Comune di Santa Maria Nuova è stato firmato in data 10/07/2008 e registrato con n° 13216 con allegato il relativo progetto preliminare. L'Accordo di Programma ha subito successive rimodulazioni riguardo principalmente il cronoprogramma e il differimento dell'ultimazione dei lavori dovuto a varianti in corso d'opera per sopravvenuti motivi . L'attuale Accordo modificato è stato sottoscritto in data 1/09/2013 Reg. n° 92/03.09.2013 e prevede la conclusione dell'intero programma entro il terzo trimestre del 2014.

Quadro Finanziario:

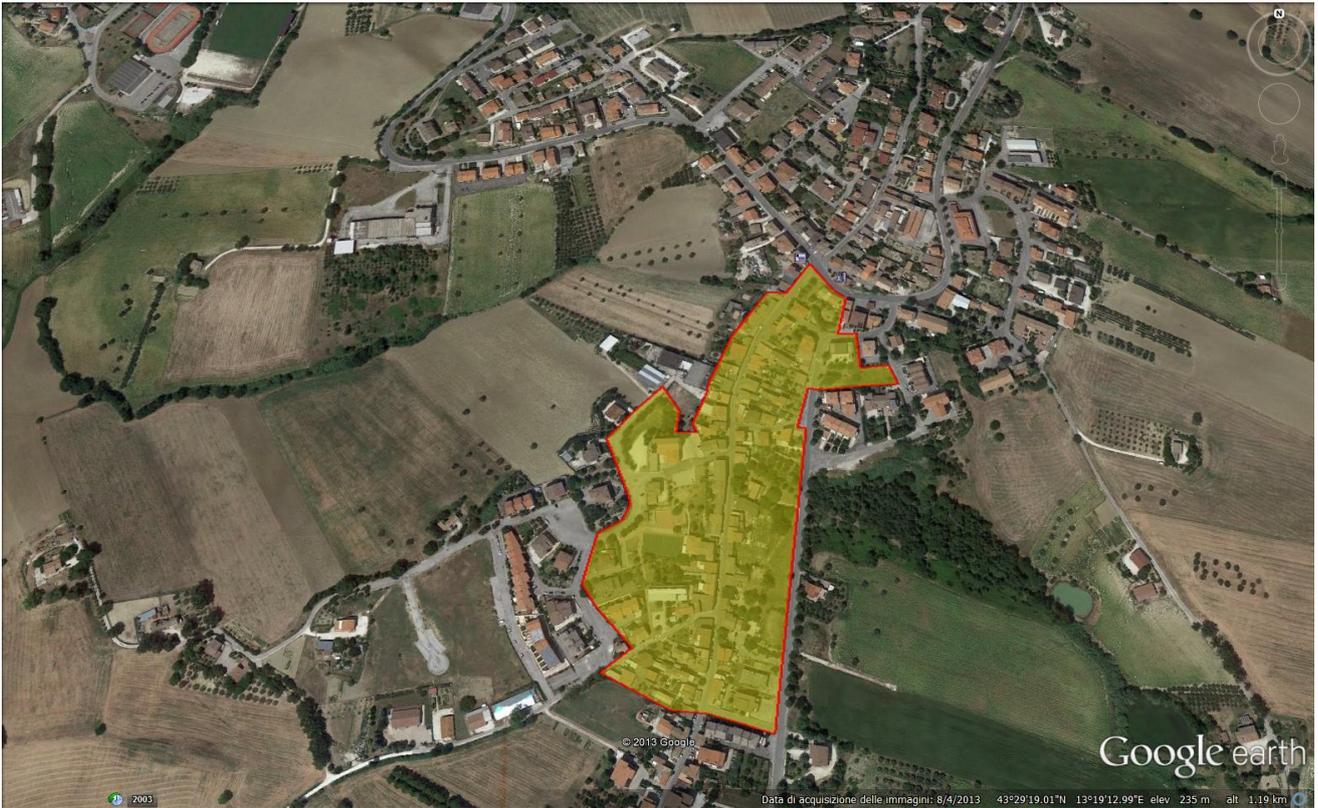
Costo tot. del programma	E 3.475.507,00
Finanziamento tot. richiesto	E 2.919.300,00
Fondi Comunali tot.	E 158.000,00
Fondi ERAP X ERP	E 173.000,00
Fondi Privati	E 225.177,00

Quadro economico dei singoli interventi :

int.1) Costo tot. E 220.494,45 (E 220.494,45 Stato / Regione)
int.2) Costo tot. E 943.400,00 (E 943.400,00 Stato / Regione)
int.3) Costo tot. E 1.181.500,00 (E 1.181.500,00 Stato / Regione)
int4) Costo tot. E 274.800,55 (E 242.800,55 Stato / Regione + E 32.000,00 Comune)
int5) Costo tot. E 100.000,00 (E 100.000,00 Stato / Regione)
int6) Costo tot. E 137.135,00 (E 137.135,00 Stato / Regione)
int7) Costo tot. E 94.000,00 (E 94.000,00 Stato / Regione)
int8) Costo tot. E 299.000,00 (E 126.000,00 Comune + E 173.000,00 ERAP) (non richiesto finanziamento)
Int9) Costo tot. E 225.177,00 (E 225.177,00 Soggetto Privato) (non richiesto finanziamento)

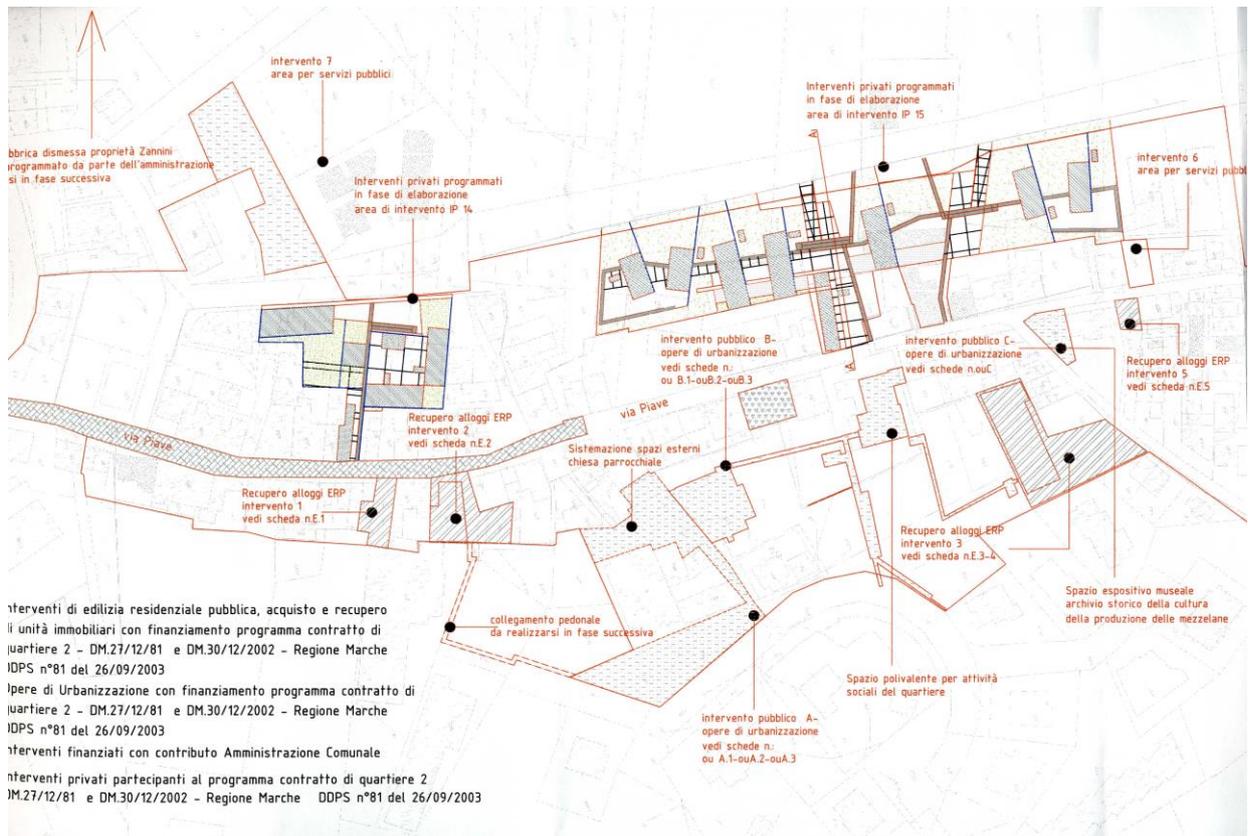
Contratto di Quartiere II Comune di Santa Maria Nuova					
TOTALE FINANZIAMENTI PRUACS			€ 3.475.507,00		
FINANZIAMENTI REGIONALI			€ 2.919.300,00		
<i>ALLOGGI</i>					
Edilizia sovvenzionata (n. alloggi)	Finanziamento €	Edilizia agevolata (n. alloggi)	Finanziamento	Totale n. alloggi	Totale Finanziamento €
10	2.360.394,45	0	€ 00,00	10	2.360.394,45€
<i>OPERE di URBANIZZAZIONE</i>			€ 1.115.112,55		
ALTRI FINANZIAMENTI PUBBLICI			€ 331.000,00		
FINANZIAMENTI PRIVATI			€ 225.177,00		

Localizzazione del programma:



Individuazione comparti di intervento :

(Progetto Preliminare del Comune di Santa Maria Nuova)



Immagini dello stato attuale :

Foto attuali



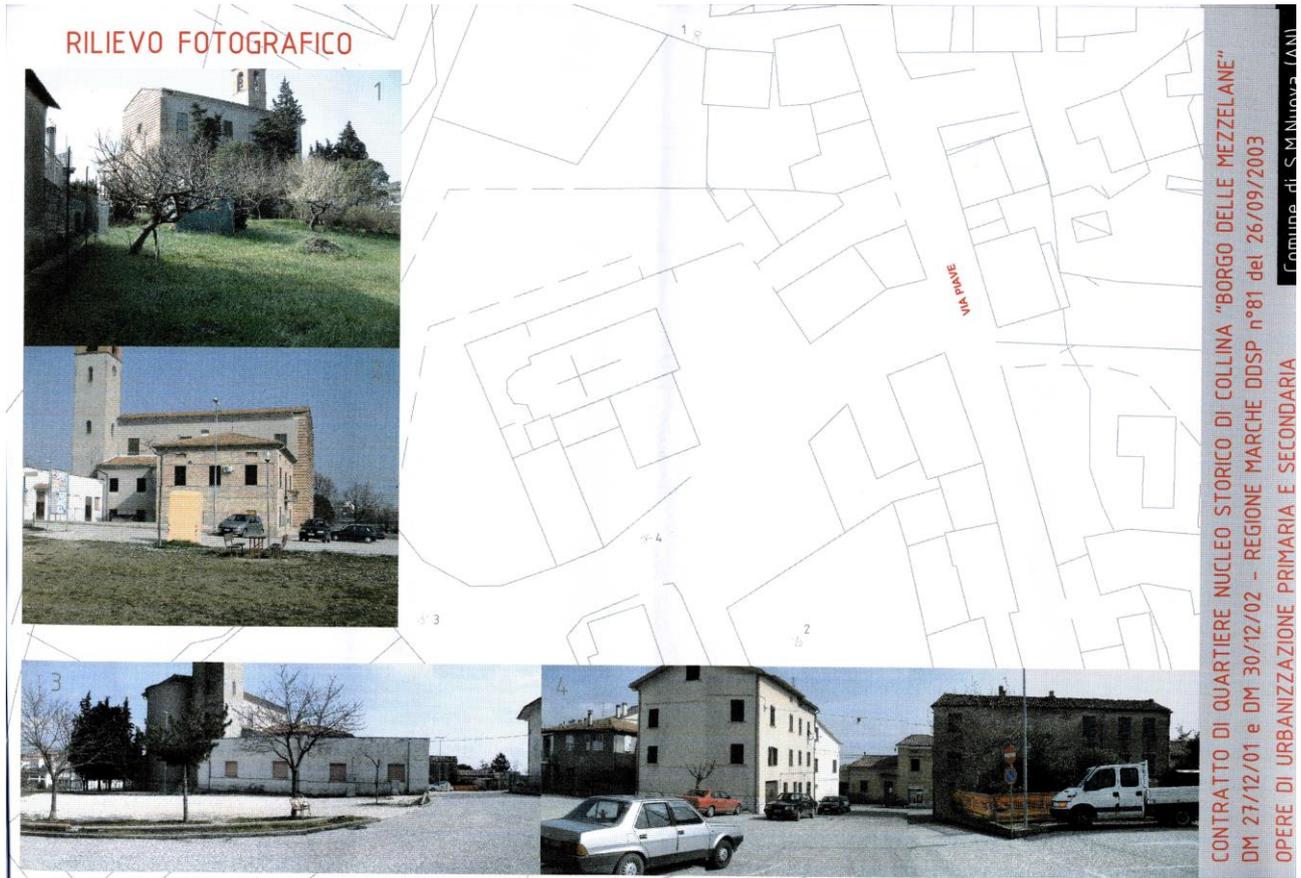
panoramica Via Piave



panoramica Via Piave

Immagini di progetto intervento 1:

(Progetto Preliminare del Comune di Santa Maria Nuova)

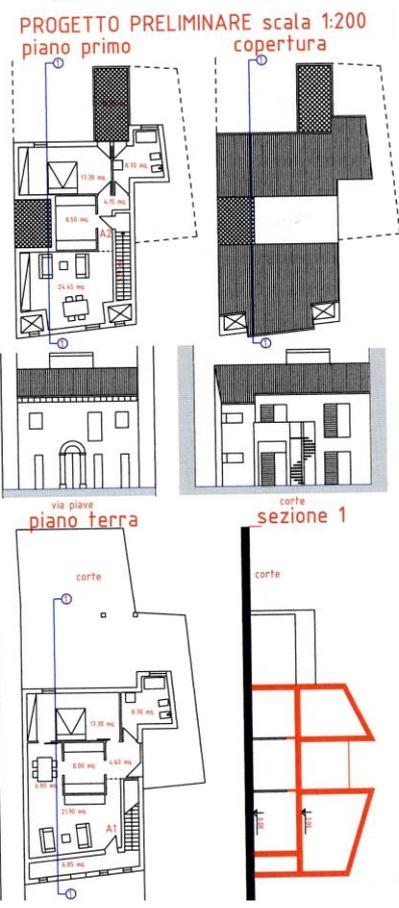
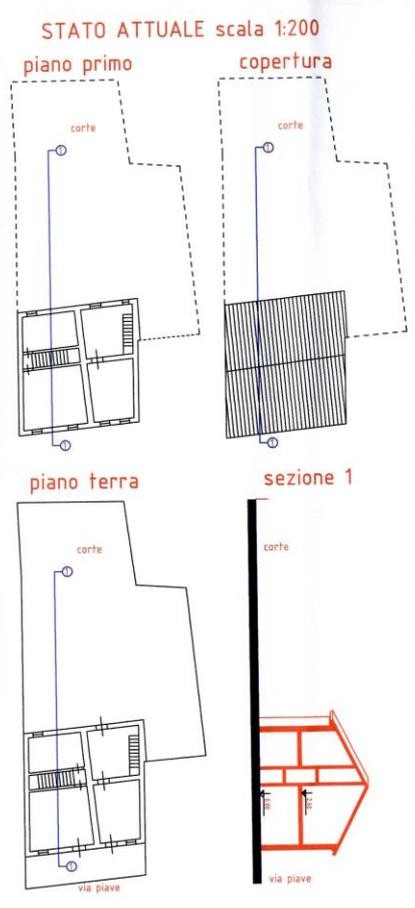


CONTRATTO DI QUARTIERE NUCLEO STORICO DI COLLINA "BORGO DELLE MEZZELANE"
 DM 27/12/01 e DM 30/12/02 - REGIONE MARCHE DDSP n°81 del 26/09/2003
 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA
 Comune di S.M.Nuova (AN)



CALCOLO SUPERFICI

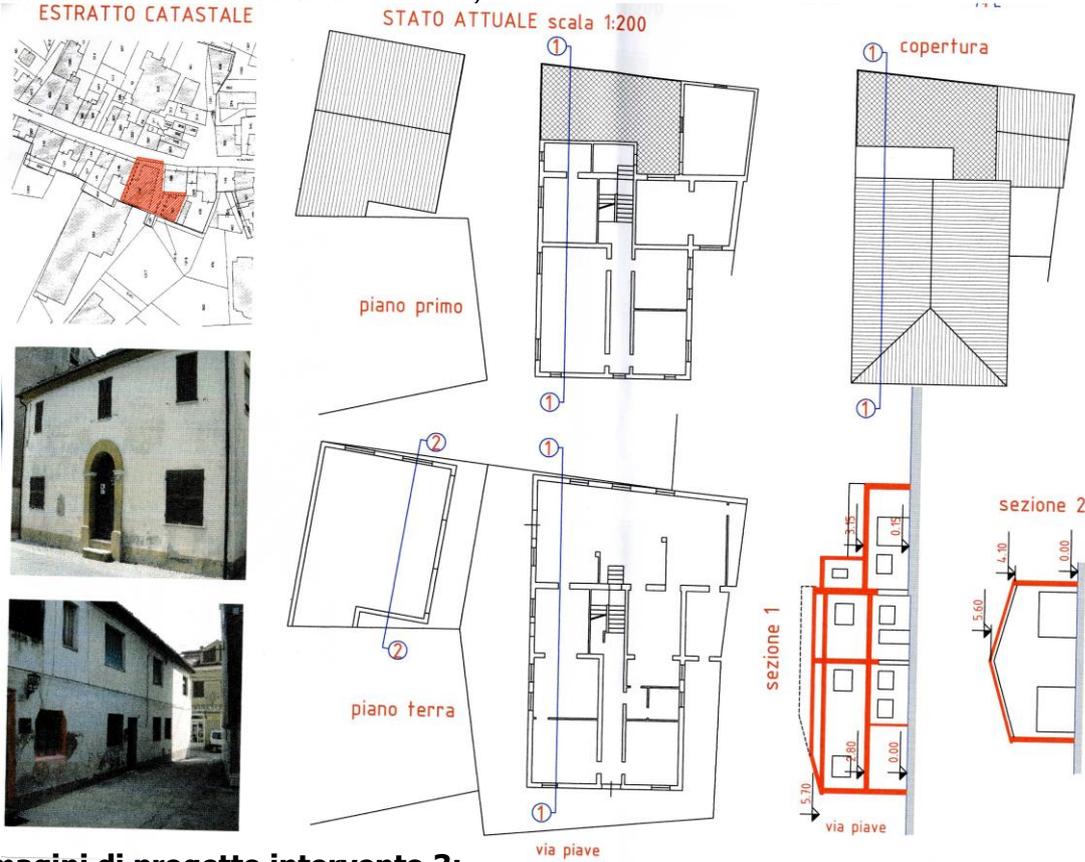
Alloggi	SUN	SNR di pertinenza dell'alloggio	SNR di pertinenza organismo edificio
A1	67.40 mq.	-	6.85 mq.
A2	63.10 mq.	15.75 mq.	
tot.	130.50 mq.	15.75 mq.	
SNR TOTALE = 22.60 mq.			



CONTRATTO DI QUARTIERE NUCLEO STORICO DI COLLINA "BORGO DELLE MEZZELANE"
 DM 27/12/01 e DM 30/12/02 - REGIONE MARCHE DDSP n°81 del 26/09/2003
 INTERVENTO ERP EDIFICIO 1
 Comune di S.M.Nuova (AN)
 Comune di S.M.NUOVA (AN)

Immagini di progetto intervento 2:

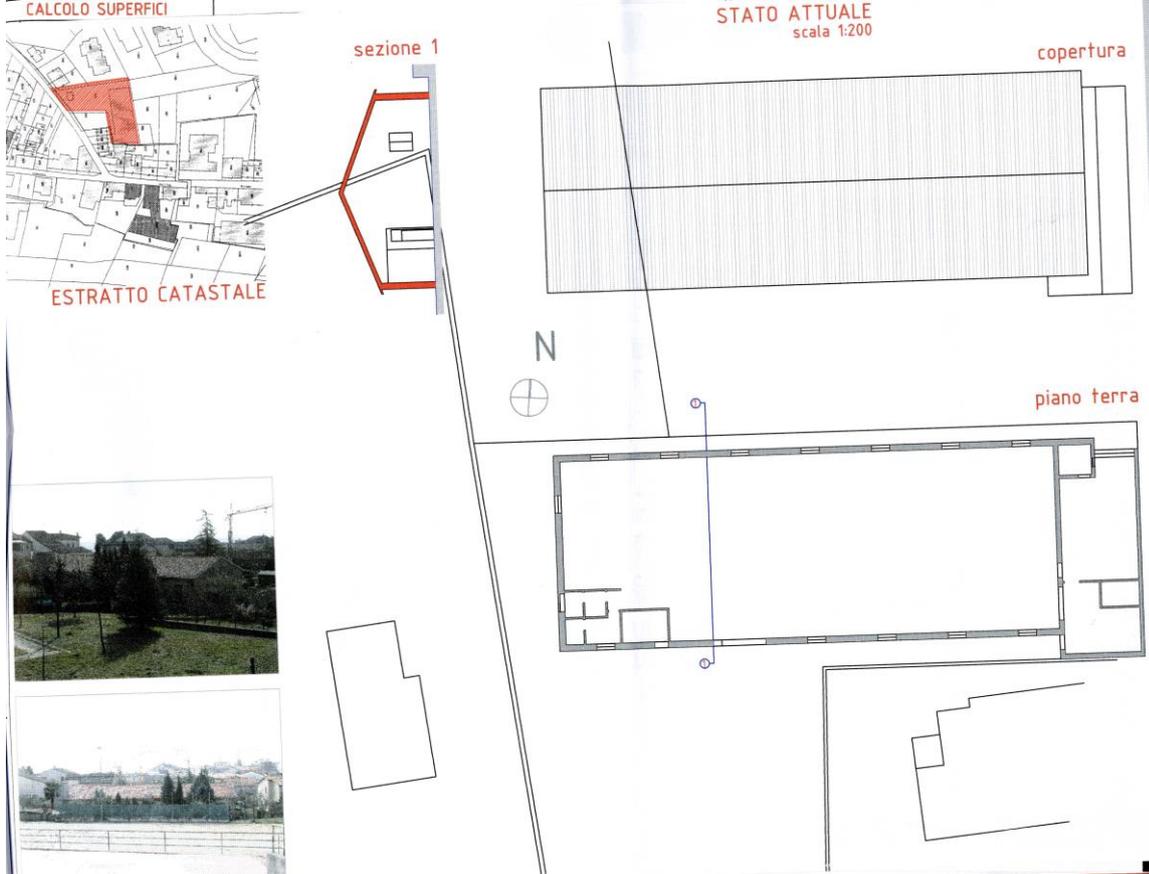
(Progetto Preliminare del Comune di Santa Maria Nuova)



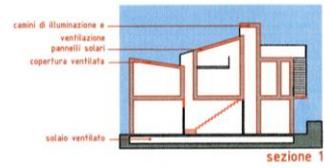
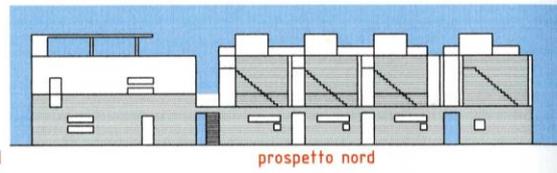
CONTRATTO DI QUARTIERE NUCLEO STORICO DI COLLINA "BORGO DELLE MEZZELANE"
 DM 27/12/01 e DM 30/12/02 - REGIONE MARCHE DDSP n°81 del 26/09/2003
 INTERVENTO ERP EDIFICIO 2

Immagini di progetto intervento 3:

(Progetto Preliminare del Comune di Santa Maria Nuova)

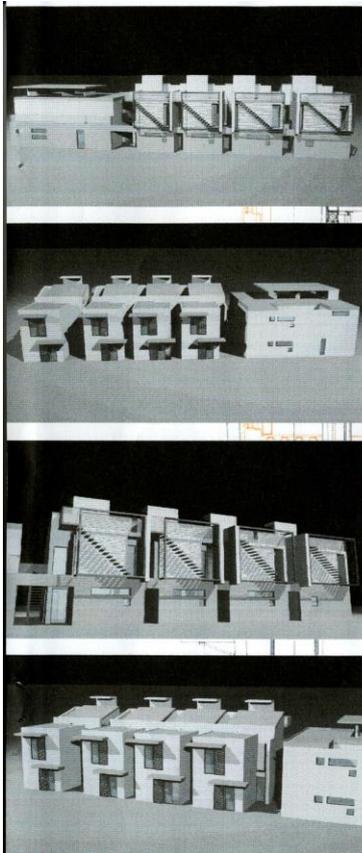


CONTRATTO DI QUARTIERE NUCLEO STORICO DI COLLINA "BORGO DELLE MEZZELANE"
 DM 27/12/01 e DM 30/12/02 - REGIONE MARCHE DDSP n°81 del 26/09/2003
 INTERVENTO ERP EDIFICIO 3-4

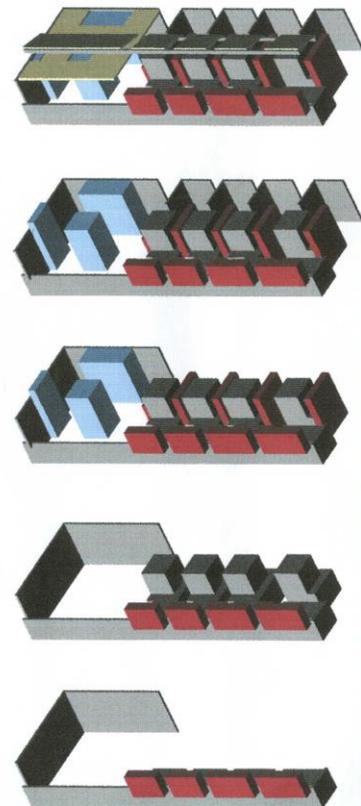
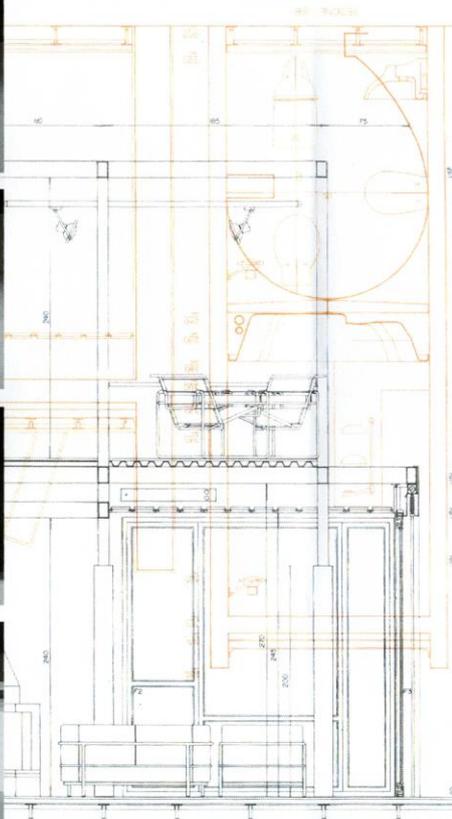


CONTRATTO DI QUARTIERE NUCLEO STORICO DI COLLINA "BORGO DELLE MEZZELANE"
 DM 27/12/01 e DM 30/12/02 - REGIONE MARCHE DDSP n°81 del 26/09/2003
 INTERVENTO ERP EDIFICIO 3-4
 Comune di S.M. Nuova (AN)

TAV.Cp4



Modello di studio

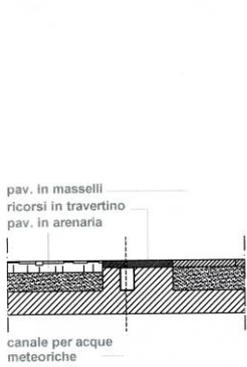


Schemi morfologici di composizione dell'organismo edificio

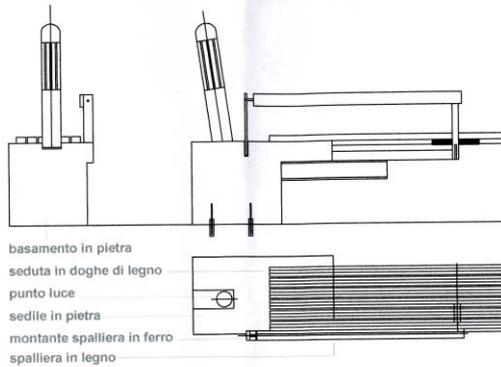
CONTRATTO DI QUARTIERE NUCLEO STORICO DI COLLINA "BORGO DELLE MEZZELANE"
 DM 27/12/01 e DM 30/12/02 - REGIONE MARCHE DDSP n°81 del 26/09/2003
 INTERVENTO ERP EDIFICIO 3-4
 Comune di S.M. Nuova (AN)

TAV.Cp4

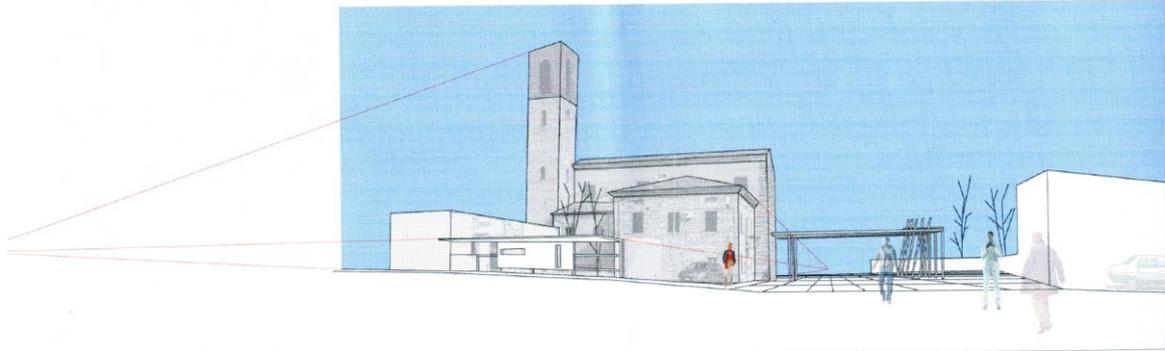
Immagini di progetto intervento 4: (Progetto Preliminare del Comune di Santa Maria Nuova)



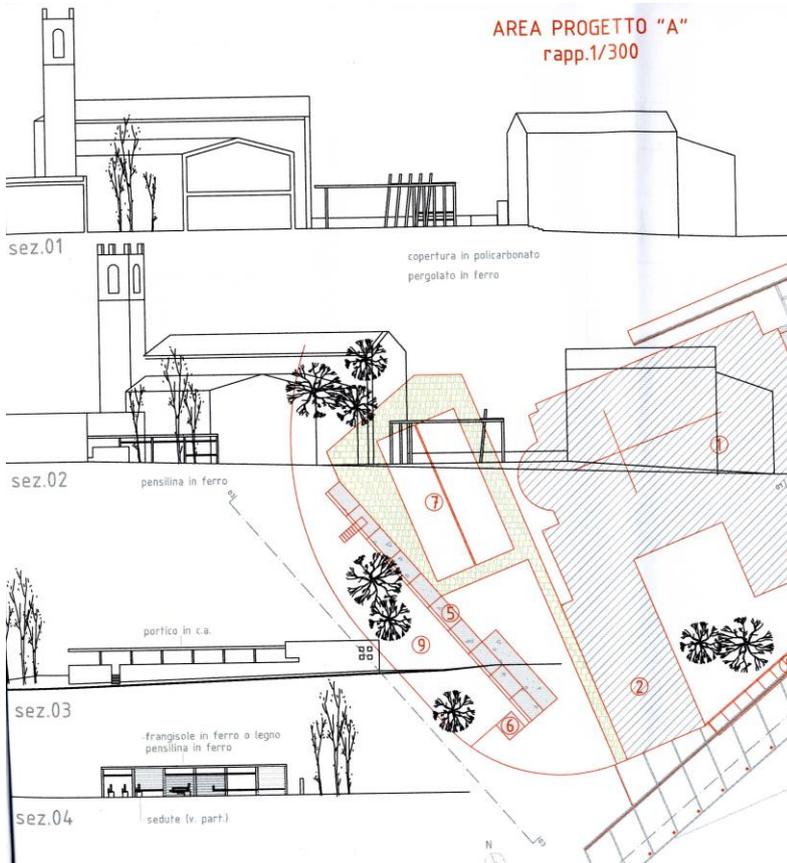
part.A pavimentazione (rapp.1/10)



part.seduta (rapp.1/20)



Comune di S.M.Nuova (AN)
 CONTRATTO DI QUARTIERE NUCLEO STORICO DI COLLINA "BORGIO DELLE MEZZELANE"
 DM 27/12/01 e DM 30/12/02 - REGIONE MARCHE DDSP n°81 del 26/09/2003
 OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERVENTO "A"



AREA PROGETTO "A" rapp.1/300

- 1. Chiesa
- 2. Edifici parrocchiali
- 3. Giardino pubblico
- 4. "narteca" con pergolato
- 5. Pensilina
- 6. Punto acqua e rifiuti
- 7. Campi da bocce
- 8. Parcheggio
- 9. Area verde

■ Caditoie
 ● Luci a terra
 □ Pavimentazione in erborella
 □ Pavimentazione in pietra arenaria
 □ Pavimentazione in masselli di cls:

OPZIONI COLORE

Comune di S.M.Nuova (AN)
 CONTRATTO DI QUARTIERE NUCLEO STORICO DI COLLINA "BORGIO DELLE MEZZELANE"
 DM 27/12/01 e DM 30/12/02 - REGIONE MARCHE DDSP n°81 del 26/09/2003
 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Immagini di progetto intervento 5:

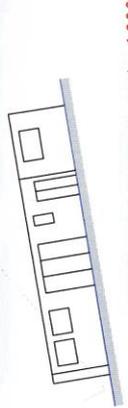
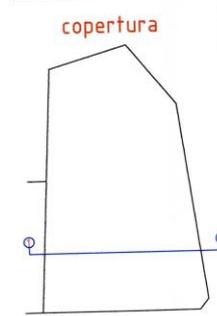
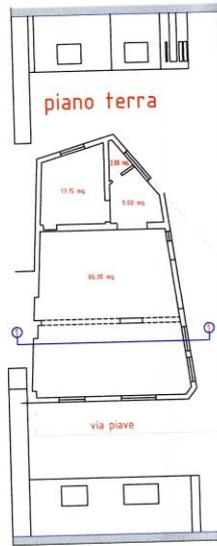
(Progetto Preliminare del Comune di Santa Maria Nuova)

ESTRATTO CATASTALE

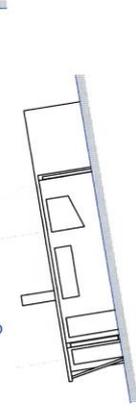
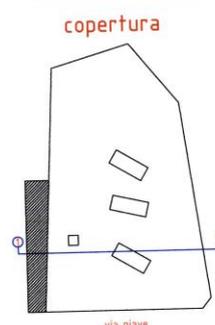
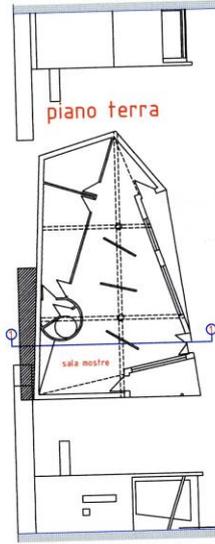


EDIFICIO PROGETTO "C"

STATO ATTUALE scala 1:200

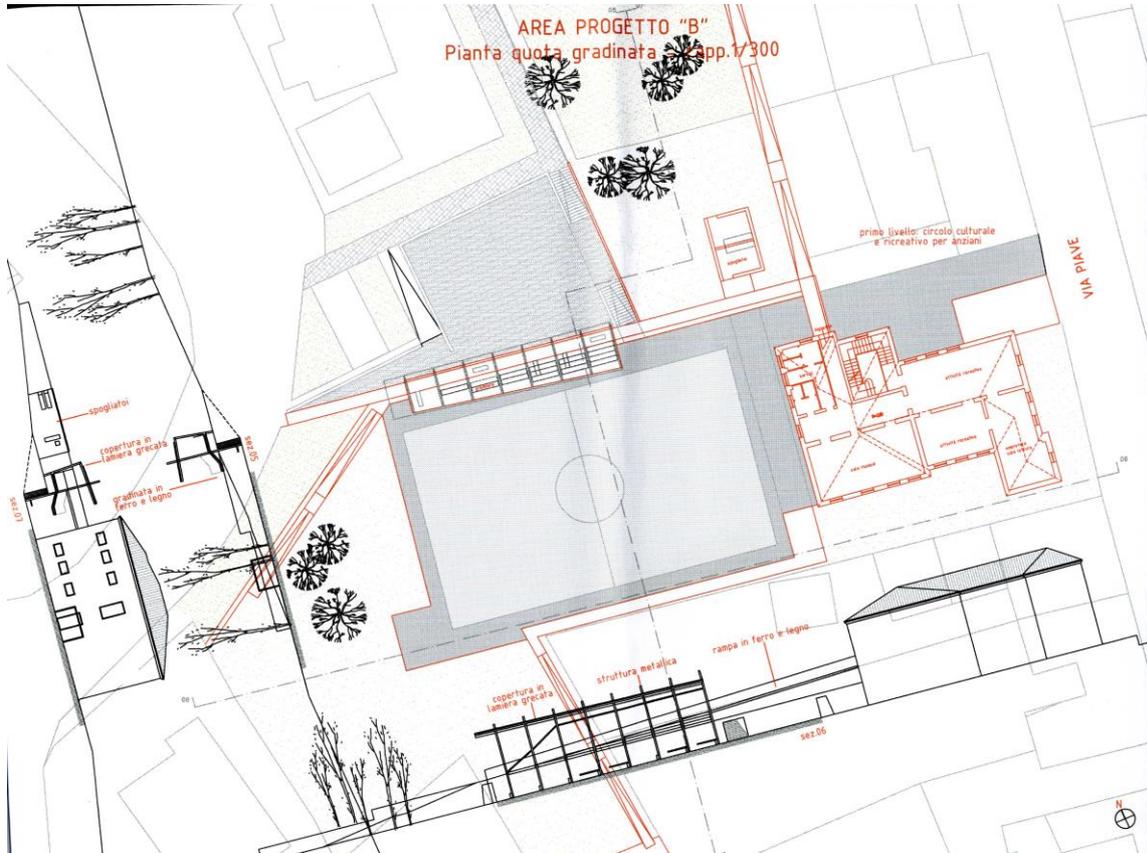


PROGETTO PRELIMINARE scala 1:200

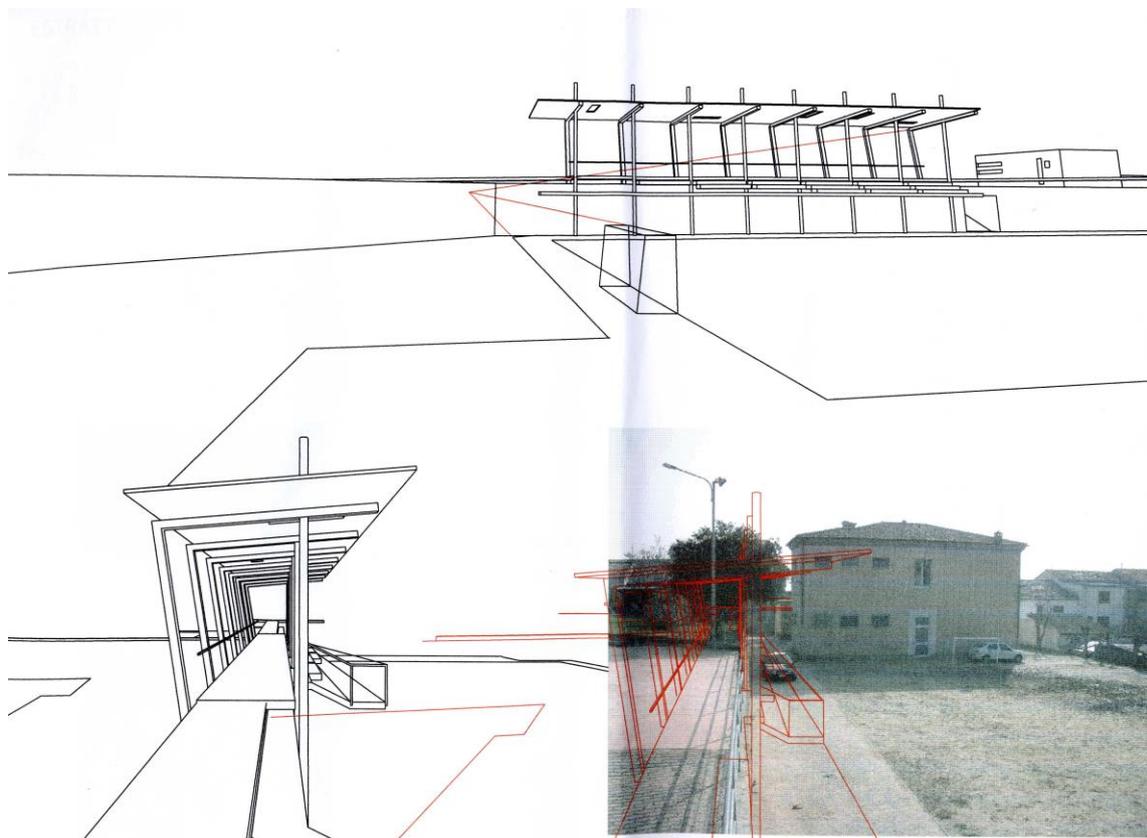


Comune di S.M.Nuova (AN)
 CONTRATTO DI QUARTIERE NUCLEO STORICO DI COLLINA "BORGO DELLE MEZZELANE"
 DM 27/12/01 e DM 30/12/02 - REGIONE MARCHE DDSP n°81 del 26/09/2003
 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA
 TAV.Cp3.

Immagini di progetto intervento 6:
 (Progetto Preliminare del Comune di Santa Maria Nuova)



CONTRATTO DI QUARTIERE NUCLEO STORICO DI COLLINA "BORGO DELLE MEZZELANE"
 DM 27/12/01 e DM 30/12/02 - REGIONE MARCHE DDSP n°81 del 26/09/2003
 OPERE DI IRRANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA
 Comune di S.M.Nuova (AN)



CONTRATTO DI QUARTIERE NUCLEO STORICO DI COLLINA "BORGO DELLE MEZZELANE"
 DM 27/12/01 e DM 30/12/02 - REGIONE MARCHE DDSP n°81 del 26/09/2003
 OPERE DI IRRANIZZAZIONE INTERVENTO "A"
 Comune di S.M.Nuova (AN)