



**CONCORSO DI PROGETTAZIONE**  
**internazionale**  
**a procedura aperta in due gradi**  
**ai sensi dell'art.152 e ss. del D.Lgs. n.50/2016 e ss.mm.ii.**  
**in modalità informatica**

**Sindaco:**

Valeria Mancinelli

**Assessore Ilpp:**

Palo Manarini

**Dirigente:**

Stefano Capannelli

**Responsabile del procedimento:**

Viviana Caravaggi Vivian

**GRUPPO DI LAVORO:**

Massimo Conti;  
Stefano Perilli;  
Alberto Procaccini;  
Tiziana Ciavattini;  
Fabio Urbinati;  
Massimo Papili;

**IN COLLABORAZIONE CON:**

- CONSIGLIO NAZIONALE ARCHITETTI P.P.C.
- ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C. DELLA PROVINCIA DI ANCONA
- ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI ANCONA

## **INDICE:**

- PREMESSE.....;
- FINALITÀ E ORIENTAMENTI DI CARATTERE GENERALE.....;
- INDIVIDUAZIONE OGGETTO DEL CONCORSO.....;
- STATO ATTUALE.....;
- DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA.....;
- VISIONE STRATEGICA, FABBISOGNI e OBIETTIVI.....;
- VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA OGGETTO DI CONCORSO.....;
- LISTA DELLE PRIORITA' .....

Oggetto del concorso è l'elaborazione del progetto di fattibilità tecnico economica finalizzato alla riqualificazione e trasformazione di Piazza d'Armi anche tenuto conto dei criteri ambientali minimi, come disciplinato dall'art.34, comma 2 del D. Lgs 50/2016 e s.m.i. a seguito del reperimento delle risorse finanziarie, ai sensi dell'art.152 comma 5, al vincitore del concorso saranno inoltre affidati, con procedura negoziata senza previa pubblicazione di bando (art.63 comma 4 D. Lgs 50/2016 e s.m.i) i successivi livelli di progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione;

E' un dato storico che le città si trasformino attraverso progetti urbani, infatti si è assistito ad un proliferare di grandi operazioni di trasformazione urbana `per progetti', ovvero nella forma di interventi puntuali e territorialmente delimitati, che hanno progressivamente acquisito centralità, vedendo l'adeguamento degli strumenti urbanistici seguire e non precedere le decisioni del cambiamento.

Il confronto tra progettualità e pianificazione è un tema ineludibile per uscire dalla contraddizione tra piani di carta e trasformazioni concrete della città.

Il tema della trasformazione urbanistica è portato avanti sotto forma di progetti, ripristinare il tessuto urbano attraverso la progettazione, cercando di ristabilire quel rapporto gerarchico e temporale che vi è sempre stato fra pianificazione e progetto, tra intervento localizzato e città;

I progetti spesso anticipano, a diverse scale, la pianificazione urbanistica e fanno parte del percorso di redazione del piano urbanistico, possano seguire percorsi autonomi, ma coerenti con le strategie pianificatori con diverse finalità, l'intervento prospettato sperimenta nella scala del piano esecutivo alcune strategie del piano generale;

L'amministrazione comunale intende fornire obiettivi per la pianificazione dell'area denominata "Piazza d'armi" che sono una diretta conseguenza dei fabbisogni della cittadinanza e dei portatori d'interessi, intende inoltre avviare un progetto per conferire un nuovo assetto alle attività svolte in quell'ambito unitamente ad una ristrutturazione delle urbanizzazioni;

La visione politica interpreta l'organizzazione dello spazio, nell'ambito più generale delle attività di governo del territorio, come processo per la costruzione/ricostruzione di diritti di cittadinanza;

Un rafforzamento della città futura, da portare avanti attraverso diversi strumenti, strategici, e da implementare anche in anticipazione;

L'attenzione della città per le prospettive di riqualificazione della Piazza d'Armi è stata continua vista la complessità delle problematiche in gioco;

Vale ricordare che la città di Ancona ha sempre affrontato il macro tema di riqualificare aree destrutturate, l'asse Porto, Centro Storico, Passetto, oppure l'asse Porto, Stazione ferroviaria, Piazza Ugo Bassi, quartiere delle Palombari, il sistema di interventi sulla viabilità ad ogni scala gerarchica della rete e ancora il tema della riqualificazione delle periferie degradate (archi, ex stazione verrocchio, ex Dhrrer, ecc.), nell'opera di ottimizzazione delle risorse e di dialogo tra le diverse problematiche;

Piazza d'Armi esprime perciò la volontà dell'Amministrazione di ripensare alla città stessa come ad un sistema, occupandosi delle parti ma anche delle connessioni tra le parti, riappropriandosi dell'involontario e dell'anonimo come occasione privilegiata per attribuirle valore aggiunto;

Il presente concorso di progettazione viene bandito dal Comune di Ancona al fine di individuare la soluzione progettuale più idonea per la riqualificazione di Piazza d'Armi, sia dal punto di vista dell'immagine generale e di inserimento nel contesto che dell'aspetto architettonico, edilizio e funzionale;

Tutte le scelte progettuali dovranno assicurare la riorganizzazione funzionale dell'area oggetto d'intervento, secondo la normativa vigente in materia per la tipologia di opere da realizzare, con particolare riguardo alla sicurezza strutturale, alla sicurezza sismica e antincendio, alla protezione dall'inquinamento acustico, al risparmio energetico, all'impiego delle fonti energetiche rinnovabili e di materiali eco compatibili, alla facilità

ed economicità di gestione e manutenzione, delle norme urbanistiche, ambientali, idrogeologiche e paesaggistiche;

I concorrenti dovranno elaborare una proposta progettuale costituita dagli elaborati richiesti dal Disciplinare di Concorso che, nel rispetto nel presente DPP, prefiguri in modo adeguato l'idea alla base della proposta progettuale e consenta di verificare la realizzabilità, la funzionalità e la sostenibilità economica, ambientale e gestionale dell'intervento.

## FINALITÀ E ORIENTAMENTI DI CARATTERE GENERALE

La finalità che l'Amministrazione Comunale intende raggiungere con il complesso programma d'intervento di riqualificazione della zona di Piazza d'Armi, inteso come programma strategico e qualificante, sono in particolare:

1. *consolidamento e sviluppo del sistema economico-commerciale*
  - garantire l'assetto socio-economico che il mercato rionale di piazza d'Armi ha avuto storicamente (dal dopoguerra ad oggi);
  - ottimizzare le sinergie attivabili per la permanenza ed il potenziamento del sistema funzionale;
  - integrare e potenziare la rete commerciale esistente implementando l'offerta ed evitando la destrutturazione del sistema distributivo esistente;
2. *riqualificazione urbanistico-edilizia e ricollocazione strategica dell'area nel sistema territoriale*
  - superare la connotazione di area di second'ordine che storicamente è stata attribuita alla zona, attraverso interventi di riqualificazione che prevedono la ri-organizzazione delle attività commerciali, oltre che la realizzazione di infrastrutture viarie e spazi pubblici di relazione;
  - perseguire gli obiettivi pianificatori, concentrando parte degli investimenti pubblici per una trasformazione urbanistica di rilevante valore sociale;
  - connettere armonicamente l'area d'intervento con il tessuto urbano circostante;
  - controllare la qualità degli interventi con particolare attenzione alle connessioni pedonali con le aree contigue;
  - il corretto utilizzo del suolo;
3. *ricollocazione strategica dell'area nel sistema territoriale*
  - analisi, studi e indicazioni progettuali per la viabilità in prossimità all'area d'intervento;
  - connessione del collettore dei Cappuccini al sistema fognario della zona;
  - collegamento stradale alla zona delle Palombarie (via Lusso);
4. *valutazione progettazione innovative:*
  - fonti rinnovabili
  - risparmio energetico;
  - abbattimento CO2;

## INDIVIDUAZIONE OGGETTO DEL CONCORSO

L'attuale assetto territoriale è caratterizzato da disordine urbanistico,

Mentre l'area, in se, ha un'importanza strategica e fondamentale, in relazione al tessuto socio-economico della città e rispetto allo sviluppo recente di Ancona;



Si riporta di seguito la relazione che l'arch. Marco Porta scrisse nel 1983:

## Ruolo e presenza nello sviluppo recente della città

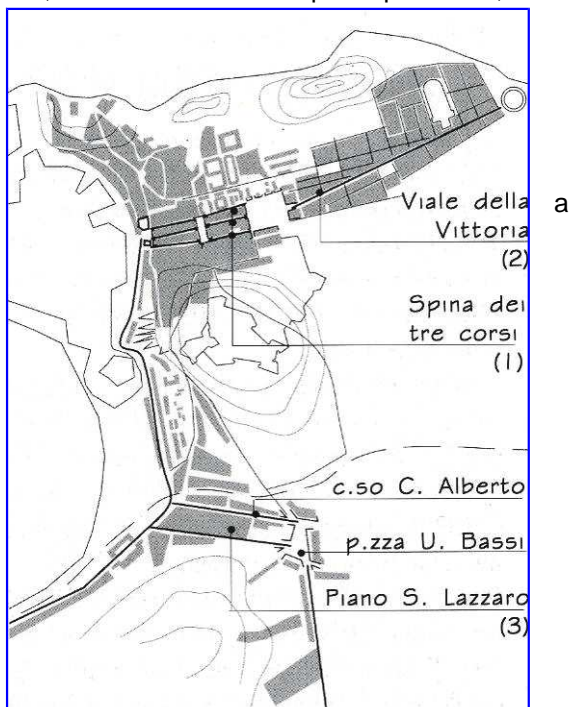
Simmetrie, corrispondenze e raddoppi si rincorrono con tanta evidenza nella storia di Ancona da non poter essere considerati accidentali. Il termine riduttivo e paradigmatico che lo può dimostrare, compendiando questo senso del "raddoppio" persino nella coscienza collettiva, è quello di "seconda Ancona" che comunemente viene attribuito a tutta l'espansione sud-occidentale dei due ultimi dopoguerra.

Altri indizi si affollano e riferiscono di altre corrispondenze: la valle della Pannocchiera trova il suo doppio nella Valle Miano, la "piana degli orti" nel Piano San Lazzaro, la spina dei Corsi nell'impianto di Corso Carlo Alberto e Via Giordano Bruno, il porto nella stazione ferroviaria, l'ospedale civile nel manicomio, la Cittadella nel forte Scrima...

Non avremmo nemmeno accennato a questa ipotesi se non fosse, come crediamo, illuminante insieme e della costituzione geografica delle diverse regioni urbane, e di una sotterranea predisposizione, di un "genius" materiale del luogo che ha finito per determinare gli indirizzi - il verso - della costruzione della nuova città.

La scarsa cartografia antica non riporta, per il Piano San Lazzaro ed il suo circostante, emergenze, segni od anche soltanto toponimi significativi (anche se la presenza del santo delle pestilenze potrebbe indurre qualche congettura) che non siano quelle dei forti e di una traccia - iniziale ma significativa - di insediamenti nel piano all'incrocio delle strade che qui confluivano dalla città per irradiarsi verso la Marca.

In questi primi documenti questa piana, appena esterna alla cinta muraria, sembra già rilevare una precisa attitudine del luogo a costituirsi come caposaldo viario ed anche attestamento o introduzione alla città: vi giungono, aggirando rispettivamente a nord e a sud la Cittadella, la strada in uscita da Capodimonte e quella delle Grazie, se ne staccano le strade di Camerano in direzione sud, di Monte d'Ago verso sud-ovest, di Osimo verso nord-est.



Nella "Pianta topografica della città e del porto di Ancona, Capitale della Provincia della Marca (Stato Pontificio)", non datata ma riportabile attorno alla metà dell'800, compare un impianto viario, evidentemente pianificato, a stella: la Strada Nuova e la Strada di Francia, entrambe lungo il mare, datate 1789 e 1808, e la Strada di Camerano, Osimo, Monte d'Ago, datata ancora 1789, progettata come grande elle rettilinea fra il mare ed il Piano San Lazzaro.

Nelle carte più recenti (I.G.M. 1982) la vocazione del piano come polo di traffici è ormai del tutto consolidata. La vecchia strada di Camerano, oggi Corso Carlo Alberto, è raddoppiata verso sud da una nuova asta che dal piano mira più direttamente verso la stazione, mentre attorno all'intricato crocicchio si riconosce un deciso addensamento edificato. Si delineano, lungo gli assi degli odierni Viale C. Colombo e Via Torresi, i primi sicuri accenni delle nuove cortine edilizie, è già insediata la Piazza d'Armi. Alle soglie della Guerra Mondiale (I.G.M. 1907) sono presenti due grandi infrastrutture, la Piazza d'Armi e il Manicomio che, insieme con l'estensione delle aste edificate lungo le due strade maggiori, iniziano a definire l'impianto di un'autentica, organica addizione urbana.

La stasi cui soggiace l'area per oltre un decennio dopo la fine della guerra è interrotta dopo il terremoto del '30 (Aerofotogrammetrico del Comune di Ancona, 1937) dall'insediamento, al margine settentrionale della Piazza d'Armi, di un piccolo quartiere di case antisismiche realizzato dallo I.A.C.P..

La tipologia insediativa, secondo il modello del "quartiere giardino", e l'impianto architettonico del complesso ci sembra dimostrino una non incerta volontà di forma, un'intenzione di occupare il luogo attraverso un segno urbanisticamente forte. Per il resto, alla metà degli anni '30, sono sporadiche le prove di una decisa espansione urbana nella regione, mentre l'area militare comincia ad essere occupata da edifici nel margine sud. Nel secondo dopoguerra (I.G.M., 1948) permangono le condizioni del decennio precedente, ma è presente nell'area della Piazza d'Armi una caserma, eretta alla soglia degli anni '40, che ne invade la parte centrale.

Lo scatto verso una definitiva saturazione avviene nei due decenni successivi (Aerofotogrammetrico, 1969); risultano completamente edificati le pendici attorno al forte Scrima ed il declivio fra le Grazie e i

Cappuccini, in corso di occupazione il quadrante a sud della piazza. L'avvenuto insediamento del mercato coperto al vertice nord-est del vano comporta l'iniziale formazione di un minimo di attrezzature di servizio. Rilevante anche, in questo periodo, la progressiva edificazione lungo il perimetro orientale della Via Montagnola, a prima attuazione del Piano.

Nell'ultimo ventennio, mentre si configura precisamente la seconda Ancona, la sua area centrale (Piazza Ugo bassi, Piazza d'Armi) diventa sempre più congestionata ed insieme inadeguata. La saturazione progressiva dei tessuti residenziali già insediati, l'insediamento dei nuovi grandi quartieri a Tavernelle, la stessa allocazione forzata di parte dell'Università e del Tribunale dopo il terremoto del '72, introducono nella regione una pluralità di funzioni ed una quantità stessa di traffici e di persone che non vi ritrovano adeguate strutture di servizio. La Piazza d'Armi è ora completamente ricoperta (salvo la caserma tuttora presente) da una crosta di asfalto, unico segno di un'avvenuta "urbanizzazione" del luogo. La vocazione commerciale dell'area, nei fatti si precisa sempre meglio: attorno al mercato coperto si installano attività temporanee; il mercato ambulanti anzitutto ed un serie di attività commerciali e artigianali.

Tutto ciò conferma la funzione dell'area di soglia urbana e di nodo di smistamento, il traffico vi affluisce con carichi che nelle ore di punta non sono sopportabili dalla rete viaria

### *Il piano San Lazzaro nella vicenda dei piani urbanistici*

Se è lo stratificarsi delle opere e dei manufatti dentro uno spazio a designarne i più definitivi connotati e a costituire - per chi lo sappia interpretare - la traccia forte della storia urbana del luogo e l'elemento fondamentale della sua conoscenza, è quasi altrettanto importante conoscere come si sono pronunciati i piani sulla città e le sue prospettive. E ciò non per un gusto filologico, ma proprio perché - essendo i piani anche una presa di coscienza che la città opera su sé stessa - si contrappongono alla città reale, la assumono (non possono non assumerla) e in qualche modo la controvertono e la determinano, perché, in una parola, compendiano tutta una politica locale per rapporto agli stati di fatto su cui agiscono. Può avere allora qualche interesse esplorare sommariamente l'avvicinarsi delle diverse iniziative pianificatorie, in sé, ma soprattutto per rilevare quanto esse abbiano saputo incidere sulla città concreta, quanto abbiano contribuito alla sua produzione

### *Piano del 1886 la nuova cinta daziaria*

Il primo piano post-unitario (1861), impegnandosi sulla mera espansione della città borghese verso la piana degli orti, non si occupa del Piano San Lazzaro. Al contrario, la "Pianta generale della città di Ancona con l'indicazione delle opere di risanamento" (1886) propone il primo organico insediamento nella zona sud, secondo un impianto tipico delle addizioni ottocentesche che prevede una solida spina edificata affiancata da strade, stesa fra il piano e il mare ossia fra due capisaldi che apparivano significativi già nell'ottocentesca "Pianta topografica della città". Se nella proposta non appare casuale il rapporto fra localizzazione del nuovo insediamento, morfologia del territorio e le nuove o rafforzate presenze come la stazione ferroviaria ed il porto, vi è chiaro anche l'intento di procedere per addizioni intere di deciso impianto; un segno urbano che riproduce in Ancona le tendenze dell'urbanistica borghese e riconferma l'importanza dell'area (in particolare del luogo oggi occupato da Piazza Ugo bassi) come polo urbano. Più indeterminato è il modello di occupazione della doppia pendice di Valle Miano: destrutturato e parzialmente indefinito mostra tuttavia una pericolosa propensione verso la morfologia tipica delle saturazioni "a macchia d'olio".

Nel 1933 la proposta di "P.R.G. della Federazione Fascista dei Costruttori" delinea i principi di un'ovvia ma non disattenta pianificazione della regione in termini rigorosamente classisti: Valle Miano è infatti il preciso discrimine fra la residenza "civile", sul versante nord alle spalle della città storica, e quella "popolare" sulla fascia sud. Sono confermate le tendenze dell'86 con una spinta verso est dei quartieri dentro la Valle Miano ed una progressiva rarefazione della densità man mano si procede verso sud, ossia verso la campagna aperta. Viene registrata la presenza del quartiere I.A.C.P. e del Manicomio, ma i due nuovi insediamenti non sembrano proporsi come strutture dell'espansione.

Del tutto rilevante, invece, ciò che è previsto per la Piazza d'Armi: uno stadio o campo sportivo, apparentemente a misura di tutta la città, che determinerebbe una precisa attribuzione di funzioni e quindi di senso urbano ad un'area prima considerata "vuota".

Tutto sommato non molto diverse sono le indicazioni dei due piani immediatamente postbellici (Piano di Ricostruzione, 1946; Programma di fabbricazione, 1951). Il perimetro urbano si arresta con i confini meridionali della Piazza d'Armi e del Manicomio mentre i contenuti urbanistici paiono fare affidamento su una razionalizzazione dell'esistente. La residenza, più densa verso il piede dei colli e più rarefatta verso la sommità, intasa tutte le aree ed è assai scarsa la presenza dei servizi e del verde pubblico. La Piazza d'Armi regredisce ad area a vincolo militare ma, alle spalle del quartiere I.A.C.P., verso Piazza Ugo Bassi, si installa il mercato comunale.

Se i piani appena visti sospendono, in definitiva, un giudizio sulla regione e sui suoi ruoli urbani, il primo

vero Piano Regolatore di Ancona (P.R.G. del 1962, Astengo e Salmoni) la disegna come autentica parte di città, organicamente strutturata e relazionata con la città intera. Le decisioni del piano - ci pare di riconoscere - sono sicure e ben svolte nel contesto di una cultura urbanistica "organica", disciplinarmente attenta e politicamente accorta. Infatti, mentre i piani precedenti non facevano in definitiva che normare espansioni monofunzionali a tappeto, il piano del '65 determina e cala sul territorio una vera struttura, polifunzionale, ben misurata e accuratamente ripartita. Le espansioni residenziali vengono contenute, dotate diffusamente di verde e di attrezzature di servizio; le fasce marginali a sud e ad est (verso ovest l'espansione è contenuta in una sottile lingua litoranea) vengono qualificate sia attraverso l'installazione di zone miste artigianali-residenziali verso il Pinocchio, sia con la localizzazione di limitati quartieri residenziali. In queste aree di bordo, il verde acquista estensioni rilevanti e si addentra fino alle prossimità del centro. In Piazza d'Armi vengono collocate attrezzature di servizio, genericamente, anche se la vastità stessa dell'area vincolata lascia pensare ad impianti di grande ruolo.

Così non è casuale se a grandi linee, nella regione la crescita è avvenuta secondo le direttive del P.R.G. del '62 e se anche il Piano Generale del '73 (Ballardini, Campos Venuti, Zani) ne recepisce in buona parte i contenuti sostanziali.

### ***Proposta progettuale dell' Arch. Marco Porta per Piazza D' Armi***

Fin qui lo stato delle cose conosciuto all'epoca della redazione del primo P.P.E. Il PPE redatto da Marco Porta nel 1983 ed approvato definitivamente nel 1988 ha disciplinato l'area fino alla sua scadenza, con l'unico effetto visibile prodotto dall'intervento di recupero sul quartiere di case sismiche risalenti al dopo terremoto del 1930 realizzato dallo I.A.C.P.. L'indisponibilità dell'area oggetto della parte più consistente degli interventi previsti dal P.P.E., ne ha frustrato un qualsiasi accenno attuativo. Già la variante generale al P.R.G. del 1993 registrava il differenziale tra i livelli di fattibilità degli interventi previsti all'interno dell'area: il P.R.G. del '93, pur rinviando alla disciplina del P.P.E. allora vigente, disciplinava diversamente il quartiere dello I.A.C.P. dal resto del compendio, quest'ultimo come APL subordinata ad una preventiva predisposizione di un piano attuativo. Acquisita dal Demanio dello Stato l'area interessata dall'intervento di riqualificazione, è stata predisposta una specifica variante anche a seguito delle mutate condizioni normative e della contestuale decadenza del PPE del 1983 per decorrenza dei termini di validità; questo P.P.E. è in attuazione di questa ultima variante al P.R.G.

## **STATO ATTUALE**

L'area interessata dall'intervento è accatastata al foglio n.42 mappali 154, 155, 156, 157, 80, 92, 158, 231, 232, 455, 233, 234, 480, 235, 182, 236, 518, 523, 521, 520, 522, 275, 403 del Comune di Ancona ed ha una superficie totale di circa 40.000,00 mq.

Nell'area oggi insistono i mercati settimanali scoperti del martedì, mercoledì, giovedì, venerdì e sabato, che "invadono" letteralmente ogni spazio disponibile, in modo casuale ed improprio;

Nella loro massima estensione (martedì e venerdì) i mercati occupano una superficie lorda di 6.700,00 mq (posteggi mercatali, aree di ingombro, soste di furgoni, ecc.)

L'unico criterio in uso per la ubicazione dei banchi mobili, sembra essere solo quello del maggiore sfruttamento della superficie a disposizione.

Non esistono percorsi pedonali predeterminati e le auto occupano tutti gli spazi lasciati liberi dalle "bancarelle".

Il **mercato coperto** ha una superficie lorda di circa 1.360,00 mq di cui per spazi distributivi e la parte commerciale risulta essere di 808,00 mq suddivisa nelle seguenti categorie merceologiche:

- 64 mq frutta e verdure;
- 76 mq produttori agricoli (di cui 35 mq collocati all'esterno sotto una tettoia, il resto all'interno);
- 102 mq pescherie e banchi di pesce;
- 566 mq vari (pizzerie, norcinerie, salumerie, pasta fresca, macellerie, norcineria, locale commerciale ex box...)

Inoltre ci sono attività, ricomprese nel perimetro della piazza, che esercitano su aree demaniali scoperte o in locali di proprietà del Comune, come meglio specificato negli allegati;



L'area in parola confina con il modesto complesso di residenze cosiddette "CASE ANTISISMICHE", che costituisce il margine verso nord della attuale piazza risulta completamente «circondato» dal mercato ambulante.

Le attuali aree destinate a parcheggio ospitano circa n. 350 posti auto, altri posti, circa n. 250, sono collocati all'interno dell'attuale campo sportivo che viene aperto durante i giorni del mercato settimanale;

La saturazione durante le mattine dei giorni di mercato arriva a circa l'85% - 90% mentre nei restanti giorni arriva fino al 50%. Nei pomeriggi il parcheggio rimane coperto per il 15%-20%;

Le strutture commerciali esistenti, sia pubbliche che private risultano inadeguate e gli stessi operatori auspicano l'intervento di riqualificazione e valorizzazione proposto dall'Amministrazione Comunale;

L'attuale regolamentazione della viabilità attorno a Piazza d'Armi, e in particolare attorno alla porzione attualmente utilizzata come parcheggio a raso, crea da tempo un ostacolo lungo la direttrice via della Montagnola-via Torresi, dovuta, da un lato, all'impossibilità per i bus provenienti dalla zona sud est di Ancona (Monte Dago e "*Lunga del Pinocchio*") di accedere a piazza Ugo Bassi senza transitare in via Torresi, e, dall'altra, costringendo i veicoli in uscita da via Torresi verso Tavernelle e Pinocchio, a compiere un giro vizioso attorno al parcheggio.

Va poi considerato che l'attuale spazio destinato a distributore carburanti su via della Montagnola, potrebbe assolvere alla funzione di terminal bus per l'interscambio tra TPL extraurbano (linee da sud) ed urbano.

**PL 2 – NORMATIVA DI PRG**

- **TAVOLA 7F**
- **ART. 70 NTA DEL PRG**

Zone Territoriali Omogenee: ZONA CPRG-Zona Tessuto Omogeneo: ZT11 art. 49PRG-Aree Progetto: Area Prog. Terziaria e direzionale art. 70 (APL) 71 (APC)PRG-Id Area Progetto: APL2L'area progetto è inserita nella più generale generale Zona a tessuto omogeneo urbana a prevalenza residenziale denominata ZT11 "Corso Carlo Alberto – Piazza Ugo Bassi" definita urbanisticamente dall'art. 49 del Prg.

All'interno di questa più ampia zona l'area di Piazza d'Armi è individuata, ai sensi del DM 1444/68, quale zona territoriale omogenea C.

Il piano regolatore definisce l'area di piazza d'armi nell'ambito delle Aree progetto prevalentemente libere dell'Art. 70 - APL 2 Piazza d'Armi.

Le norme di dettaglio (usi previsti, modalità attuative e parametri edilizi) per l'area progetto, all'interno del richiamato art. 70, sono le seguenti:

**APL 2 - Piazza d'Armi (ZTO 11)**

Riguarda un'area di proprietà comunale da sottoporre ad intervento di riqualificazione urbanistica.

L'intervento è finalizzato prevalentemente alla riqualificazione, razionalizzazione e potenziamento delle attività commerciali esistenti nella zona.

Per favorire un mix funzionale adeguato, sono previste, tra le altre, quote di residenza, attività commerciali, ed attività di tipo terziario ed artigianali.

La realizzazione dei parcheggi/autorimesse, anche a più livelli, dovrà soddisfare le dotazioni prescritte dalle diverse normative con particolare riferimento alla L.R. 27/09 TU Commercio.

Gli standard urbanisti devono essere reperiti all'interno del perimetro dell'area progetto.

**Usi previsti:** U1/1, U1/2, U1/4, U4/1, U4/2, U4/2bis, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11, U4/12, U4/16, U4/19, U4/20, U4/25, U4/27, U5/1

**Modalità d'attuazione:**

L'intervento sarà attuato sulla base di un programma d'intervento che dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale e che contenga almeno:

Un progetto **planovolumetrico d'inquadramento urbanistico** da redigere alla scala minima 1/500;

Le specifiche programmatiche relativamente ai tempi, ai soggetti attuatori, alle procedure, agli strumenti operativi, alle priorità.

La successiva realizzazione degli interventi potrà essere prevista dal programma con un **Piano Attuativo**, anche a stralcio, e/o interventi edilizi diretti;

**Parametri edilizi:**

- **Indice di utilizzazione territoriale Ut=** 4000 mq/Ha e **Ut=** 6000 mq/Ha per la realizzazione di parcheggi;

- **Altezza Max** = 18 mt.

**V max** < 3 mc/mq di superficie territoriale St, nei casi previsti all'art.41/quinquies della Legge n.1150/1942.

**Di seguito si riportano le dotazioni per singoli usi per interventi di nuova costruzione****U1/1**

P3 = 35 mq/100 mq Su, di cui

15 mq/100 mq Su ad uso comune

V3 = 50 mq/100 mq Sf

**U4/1**

**P1 = 40 mq/100 mq. Su**

P3 = 30 mq/100 mq. Su

**U4/2 e U42bis: regolamento regionale 1 del 2015**

**U4/4****P1 = 40 mq/100 mq Su**

P3 = 20 mq/100 mq Su

**V3 = 20 mq/100 mq Su**

sopra a 500mq

**P1 = 60 mq/100 mq Su**

P3 = 20 mq/100 mq Su

**V3 = 30 mq/100 mq Su****U4/5****P1 = 60 mq/100 mq Su**

P3 = 20 mq/100 mq Su

**V3 = 30 mq/100 mq Su****U4/7****P1 = 20 mq/100 mq Su**

P3 = 30 mq/100 mq Su

**U4/8****P1 = 40 mq/100 mq Su**

P3 = 15 mq/100 mq Su

**V3 = 20 mq/100 mq Su****U4/9****P1 = 40 mq/100 mq Su**

P3 = 15 mq/100 mq Su

**V1 = 60 mq/100 mq Su****U4/11****P1 = 30 mq/100 mq Su**

P3 = 20 mq/100 mq Su

**U4/12****P1 = 30 mq/100 mq Su****U4/16****P1 = da definire in funzione della dimensione e dell'ubicazione di ogni specifica zona.****U4/19****P1 = 40 mq/100 mq Su**

P3 = 15 mq/100 mq Su

**V3 = 60 mq/100 mq Su****U4/20****P1 = 30 mq/100 mq Su**

P3 = 15 mq/100 mq Su

**U4/25****V1 = 10 mq/100 mq Sf.****U5/1****P1 = 40 mq/100 mq Su**

P3 = 15 mq/100 mq Su

**V1 = 60 mq/100 mq Su**

Gli usi previsti dal progetto sono esclusivamente i seguenti:

U4/1 Commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 250 mq , esercizi di vicinato.

U4/2 medie strutture di vendita, commercio al dettaglio con superficie di vendita compresa tra 250 mq ed i 2500 mq.

U4/4 pubblici esercizi ed attrezzature per l'intrattenimento.

U4/9 sedi istituzionale ed amministrative.

U4/11 artigianato di servizio.

## VISIONE STRATEGICA, FABBISOGNI e OBIETTIVI

Negli atti d'indirizzo amministrativi, la valorizzazione del rapporto tra la piazza e il territorio vengono coinvolti in un unico disegno articolato, il presupposto progettuale richiesto è la riorganizzazione del tessuto urbano con funzione di ridurre la frattura nel tessuto della città e nel flusso della vita quotidiana dei suoi abitanti;

L'area oggetto del concorso entra in gioco nella trasformazione urbanistica di Ancona, a partire da due processi: riqualificazione della piazza stessa e la ristrutturazione del nodo viario. All'Amministrazione Comunale appare naturale coinvolgere quest'area in un unico disegno articolato, con il resto della città

Il tema progettuale trainante è la riqualificazione, finalizzata a conferire un nuovo assetto alle attività svolte in questo ambiente molto esteso, con il fine di migliorare la mobilità e costruire una parte di città dotata di una struttura di spazi pubblici e aree verdi, di servizi alla scala locale e metropolitana che sia coerente con un programma orientato alla qualità urbana e sottoposto al vaglio della opinione pubblica;

Tuttavia, la riorganizzazione che il concorso si propone di verificare non è un piano urbanistico attuativo propriamente detto né tanto meno un progetto preliminare degli edifici da costruire. Esso rappresenta la visione generale della trasformazione che è possibile realizzare, tenendo in considerazione l'attuale assetto e le necessità di attuale fruizione delle aree, avviando un programma di rinnovamento e riqualificazione;

La proposta progettuale, si dovrà sviluppare sull'area da ritenersi completamente disponibile e libera dovendosi prevedere la demolizione di tutti manufatti in essa presenti.

Nel progetto sono escluse pertanto le procedure di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 e ss.mm.ii.;

Inoltre si dovranno considerare le seguenti esigenze:

- riorganizzazione di aree di mercato indoor studiando la riorganizzazione degli spazi e le attrezzature necessarie, in particolare all'interno della struttura coperta dovrà essere ricollocato l'attuale mercato comunale coperto e uno spazio da destinare ad attività commerciali (bar, ristoranti, alimentari, commercio etnico, ecc.....) le quali potranno essere cedute o locare da parte del Comune di Ancona. L'attività pubblica e quella privata dovranno essere opportunamente separate, per questioni di organizzazione e gestione, ma potranno trovare posto all'interno della stessa struttura. Il Mercato andrà riposizionato all'interno dell'area progetto per non interrompere le attività in atto; In particolare una volta realizzato il nuovo mercato coperto, quello attuale potrà essere dismesso e demolito per fare posto ad altre funzioni previste nel progetto; La parte pubblica del *MERCATO COPERTO*, dovrà essere *dotato di* un minimo di n.38 box (comprese pescherie) e n.49 stalli per produttori agricoli. I box per una migliore gestione, devono essere chiusi e separati, oltre che **modulabili** con dimensioni minime come segue:
  - **PRODUTTORI AGRICOLI, N.49 stalli** con superficie da 1,40mq ognuno (banco da m 2,00x0,70);
  - **GENERI VARI ALIMENTARI** (fruttivendoli, macellerie, ecc. ) **N.42** moduli da mq 12,00 aggregabili in 25 BOX in sede di assegnazione (superficie

**CONCORSO DI PROGETTAZIONE per la riqualificazione di PIAZZA D'ARMI**

complessiva 504 mq);

- **PESCHERIE N.17** moduli da mq 6,00 aggregabili in 13 box in sede di assegnazione (sup. complessiva mq 102,00);

Per ogni box dovrà essere prevista la dotazione di servizi e impianti quali acqua, elettricità, scarichi, e per taluni ogni altro servizio o impianto necessario al pieno funzionamento delle specifiche attività quali per esempio esalatori, celle frigorifere. Inoltre il progetto deve essere studiato in maniera tale che gli spazi e i materiali utilizzati siano di facile manutenzione quotidiana. Le attività presenti all'interno del mercato devono essere mantenute (ortofrutta, pescherie, macellerie, panetterie, alimentari). Per motivi igienico sanitari le pescherie devono essere riunite nella stessa area provvista di ricambio d'aria autonomo finalizzato ad evitare odori nelle altre zone del mercato. Il mercato coperto deve essere dotato di servizi igienici per il pubblico distinti in uomini, donne e per diversamente abili, oltre che servizi igienici riservati agli operatori del settore, questi ultimi dovranno essere posizionati necessariamente all'interno dell'area mercatale. Va previsto inoltre un apposito locale per lo smaltimento dei rifiuti; La progettazione deve rispettare le norme igienico sanitarie oltre a quelle di settore necessarie per ottenere l'agibilità. Gli spazi devono essere pianificati in modo tale che abbiano la stessa capacità o grado di attrazione commerciale. Inoltre all'interno del mercato coperto va previsto un locale con destinazione ufficio-pubblico per max 2 persone;

- Riorganizzazione dei mercati scoperti del martedì, mercoledì, giovedì, venerdì e sabato. Il progetto deve prevedere la sistemazione di almeno N.130 stalli, la valutazione degli spazi necessari deve avvenire tenendo in considerazione gli spazi di manovra per furgoni e persone, e la sosta anche del "mezzo" necessario all'attività. Le superfici devono essere pianificate in maniera tale che abbiano la stessa capacità o grado di attrazione commerciale, in particolare:
  - MERCATI del MARTEDI' e VENERDI' n.130** posteggi da mt. 8,00x4,00 (mq 32,00 per ognuno per una superficie minima di 4.160 mq);
  - MERCATI del MERCOLEDI' e GIOVEDI' n.45** posteggi da mt. 8,00x4,00 (mq 32,00 per ognuno per una superficie minima di 1.440,00 mq);
  - MERCATO del SABATO n.55** posteggi da mt. 8,00x4,00 (mq 32,00 per ognuno per una superficie minima di 1.760,00 mq);
- realizzazione di locali commerciali di vicinato e/o pubblici esercizi, con superfici diversificate (sup. max. 250 mq) per una superficie complessiva di almeno 1000 mq. Il progetto dovrà valutare se il chiosco Bar prospiciente su via C. Colombo debba essere riqualificato o delocalizzato. L'attuale "Flora e Fauna" dovrà essere invece delocalizzato ( sup. max 250 mq);
- realizzazione di una media struttura di vendita (sup. max. 1.500 mq) dotata di magazzino con sup. max. 1.000 mq, con annessa superficie da destinare a parcheggio, nel progetto dovrà essere indicata solo l'area necessaria alla sua realizzazione, non saranno prese in considerazione le idee progettuali relative a tale struttura;
- realizzazione di una piazza che divenga un efficace spazio di aggregazione e fulcro del quartiere, oltre che area polifunzionale;
- riorganizzazione e adeguamento infrastrutture viarie, circostanti l'area d'intervento (Via C.Colombo, via Maggini, via Ascoli Piceno, via della Marina, via della Montagnola, via Palombare , via Fermo, via G. Bornaccini, futura via Lusso e intersezione a raso tra via della Montagnola – via Palombare e via della Marina);
- organizzazione dei parcheggi pubblici, tenendo conto delle dotazioni prescritte delle diverse normative con particolare riferimento alla L.R. 27/09 TU Commercio, oltre a quelle previste dagli standard urbanisti necessari che dovranno essere comunque reperiti all'interno del perimetro dell'area progetto; da tenere presente che l'attuale disponibilità di parcheggi a sosta gratuita valorizza l'intera zona commerciale e che tale vantaggio per quanto possibile va mantenuto.
- Opere di urbanizzazione sotto servizi (illuminazione, acqua, fognature, ecc);

**CONCORSO DI PROGETTAZIONE per la riqualificazione di PIAZZA D'ARMI**

- Ottimizzazione del sistema di TPL con l'esigenza di un centro di interscambio tra TPL extraurbano e TPL urbano presso la zona di piazza Ugo Bassi-piazza d'Armi. Predisposizione di un polo scambiatore in grado di ospitare, in orario di punta mattinata feriale, 5 linee extraurbane (fermata e capolinea, con sosta minima 30 minuti), direttamente collegate con la corsia preferenziale di via Colombo e piazza Ugo Bassi, ed attrezzato su via Colombo con una piazzola di sosta delle linee urbane. I cinque stalli bus vanno dimensionati per ospitare mezzi autosnodati di 18 metri di lunghezza, considerando ingombri in manovra per veicoli provenienti sia da via della Montagnola che da via Maggini con accesso attraverso via della Marina e, in uscita, diretti su via Colombo. Gli stalli di sosta vanno organizzati in modo tale da garantire che i bus possano arrivare e partire agevolmente interferendo il meno possibile con i flussi di traffico promiscui, e nel contempo gli spazi pedonali siano il più possibile continui ed adeguatamente attrezzati con marciapiedi e pensiline, per ridurre i perditempo della rottura di carico e del transito dei passeggeri tra i diversi vettori.
- aggiornare la regolamentazione della circolazione per agevolare transito dei bus da/per via Cristoforo Colombo; è infatti importante garantire il transito dei bus diretti all'area di sosta dell'attuale distributore evitando al massimo la commistione con il traffico privato, in particolare presso l'intersezione tra via della Montagnola e via Torresi. In questo senso, si propone di destinare in via esclusiva la bretella stradale di collegamento tra il parcheggio di piazza d'Armi e via Colombo ai soli bus e operatori del mercato, utilizzando le potenzialità offerte dalla rotatoria già prevista all'incrocio tra via della Marina e via della Montagnola, che permetterebbe, da un lato, l'apertura a doppio senso di marcia di tutta via della Montagnola, così da garantire ai veicoli in uscita da via Torresi verso Tavernelle-Pinocchio un accesso diretto senza giri viziosi attorno a piazza d'Armi e, dall'altro, garantirebbe ai bus in sosta presso l'attuale area del distributore un collegamento stradale diretto verso la corsia preferenziale di via Colombo.
- Impiantistica innovativa: nelle soluzioni progettuali proposte deve essere posta attenzione al risparmio energetico e all'approvvigionamento di energia da fonti rinnovabili;
- parcheggio in uso alla Marina Militare: nelle soluzioni progettuali proposte potrebbero considerare una soluzione multipiano;

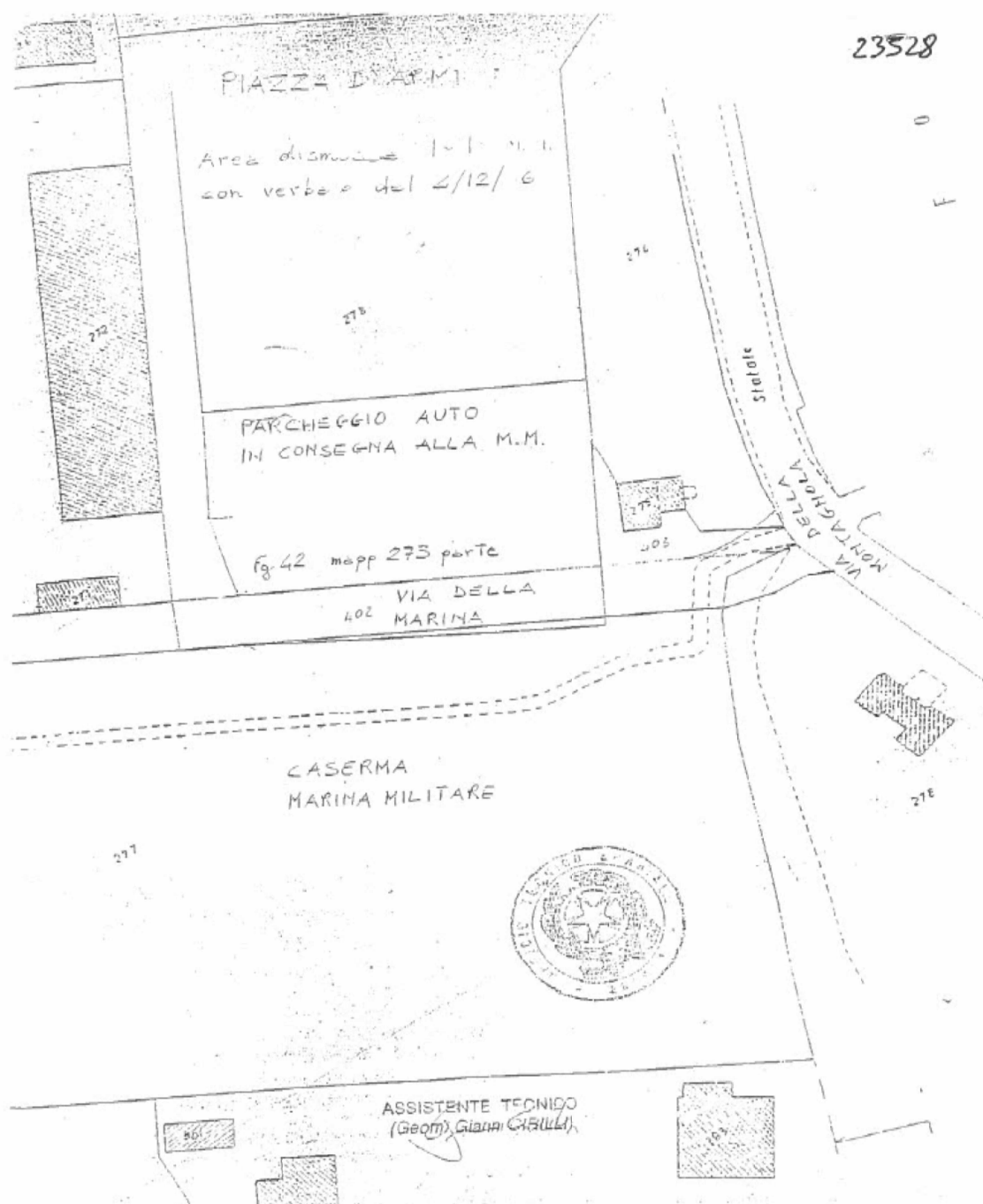
L'obiettivo generale del progetto è la realizzazione di più interventi adeguati alle esigenze odierne e future, garantendo anche la continuità di esercizio agli operatori del mercato, oltre che un'organizzazione della viabilità e delle infrastrutture;

Il nuovo intervento non dovrà solamente mettere a disposizione lo spazio necessario per il mercato attuale, ma dovrà tenere conto delle dinamiche dell'utenza, un bacino di utenza delle varie attività previste, che oltre agli utenti dell'intero territorio comunale, frazioni comprese, dovrà ospitare utenza proveniente dai Comuni contermini, essendo l'area d'intervento in una zona strategica della città;

Nella definizione del progetto dovrà essere valutata oltre che la realizzazione per stralci funzionali anche la possibilità di finanziare la realizzazione di alcune opere mediante la vendita di parte delle aree con destinazione d'uso commerciale oltre che la vendita o la locazione dei servizi commerciali di vicinato e all'interno del mercato coperto. La soluzione valutata deve essere discretizzata in un elaborato tecnico-economico (Piano economico finanziario) da dove si evinca il finanziamento a carico dell'Ente.

## VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA OGGETTO DI CONCORSO

Il progetto dovrà considerare le condizioni e i vincoli imposti dal contratto per l'uso perpetuo e gratuito riservato al Ministero della Difesa Marina, relativamente a parte dell'area distinta al Foglio n. 42 particella 575 per n.120 (cento venti) posti parcheggio ubicati all'interno del compendio oggetto del presente intervento, il più possibile prossimi alla Caserma Puccini che confina con detto compendio come da indicazioni nelle planimetrie allegate al bando come da planimetria di seguito indicata:



Il concorso di progettazione, deve raggiungere maggiori ed elevati livelli qualitativi e quantitativi nella cura dell'interesse pubblico, i tempi impongono di pensare al progetto come un processo incrementale che possa essere messo in cantiere per "step funzionali", oltre che valutando fonti di finanziamento alternative a quelle pubbliche, solo su determinati e specifici interventi;

Il Programma deve essere governato e gestito, interessando tutta l'area del concorso allo scopo di conferire un nuovo assetto alle attività attualmente in essere, unitamente ad una riscrittura delle urbanizzazioni ponendo in campo procedure più utili allo scopo;

Al fine di garantire la qualità urbana, nelle incertezze del contesto, il Progetto dovrà proporre una chiara strategia di implementazione che includa un trattamento dei tempi di realizzazione certi e degli stadi intermedi che possano precedere l'assetto finale auspicato. Per queste ragioni, i criteri della adattabilità, della flessibilità ai cambiamenti, ma anche del controllo e della partecipazione ai processi, dovranno essere chiaramente esplicitati nelle proposte progettuali;

Il programma dovrà prevedere processi di attuazione per fasi e per ambiti, in grado di garantire l'autonomia delle realizzazioni funzionali, con particolare attenzione agli spazi e alle attrezzature pubbliche che dovranno costituire lo scheletro della riqualificazione;

La decostruzione dell'intero intervento in progetti singoli riconoscibili e di autonoma realizzazione sarà una caratteristica fondamentale per avviare processi di trasformazione che riescano a sostenere tempi di realizzazione certi, garantendo contemporaneamente la qualità urbana e la funzionalità di ogni intervento, valutando anche all'interno di ciascun ambito, la convivenza tra aree trasformate e aree in attesa, per garantire la qualità urbana e funzionale durante gli stadi intermedi di realizzazione;

Il progetto di fattibilità tecnico economica che risulterà vincitore del concorso sarà alla base del processo di attuazione per la consultazione con i portatori d'interesse;

Il progetto dovrà, nel primo grado, contenere l'idea progettuale che si intenderà sviluppare nel 2° grado, mediante schema planimetrico, schemi funzionali anche dei diversi livelli, oltre che l'individuazione delle fasi costruttive di tutto l'intervento suddiviso per aree funzionali, dell'area d'intervento, specificandone la composizione urbanistica dell'insieme, completata da elementi progettuali che ne evidenziano la qualità architettonica, oltre a quanto indicato nel disciplinare del Bando di progettazione;

Nel secondo grado, per il progetto di fattibilità tecnico economica tutti gli indicatori sopra riportati dovranno essere approfonditi con la valutazione anche di elementi economici, in particolare si evidenzia la possibilità di cessione di aree e/o locali-box da parte del Comune di Ancona per finanziare la realizzazione di parte delle opere pubbliche previste nel progetto;

In altre parole le funzioni e le dimensioni di quanto i concorrenti proporranno di collocare nei vari comparti, dovranno trovare un equilibrio finanziario, che in parte potranno coprire i costi, derivanti dalla realizzazione di strutture pubbliche previste nel medesimo progetto;

Pertanto il progetto dovrà prevedere l'esecuzione per fasi e singolarità progettuali oltre che per ogni singolarità progettuale si dovrà stimare, nel quadro economico, il costo specificando:

- per i pubblici esercizi il costo di costruzione;
- per i locali commerciali il costo di costruzione;
- per le demolizioni di opere e fabbricati i relativi costi;
- per il mercato coperto i costi di costruzione;
- per il mercato all'aperto i costi di costruzione delle superfici occupate;
- per la piazza i costi di costruzione;
- per le urbanizzazioni i costi di costruzione
- tutti gli altri costi per completare l'intera opera



Inoltre nell'elaborato tecnico-finanziario si dovrà stimare, il valore specificando:

- il valore dell'area per media struttura di vendita commerciale e relativo magazzino;
- per i pubblici esercizi l'eventuale valore di vendita e/o di locazione oltre che l'incidenza del valore dell'area;
- per i locali commerciali l'eventuale valore di vendita e/o di locazione oltre che l'incidenza del valore dell'area;

Dovendosi ricavare dalla analisi dei costi e ricavi un eventuale differenziale, che rappresenterebbe il saldo a carico del Comune questo elemento avrà la sua importanza per la valutazione comparativa dei progetti, insieme naturalmente alla qualità del disegno urbano e architettonico;

In sostanza ai concorrenti si chiede una visione progettuale piuttosto libera, ma attenta alla fattibilità, e misurata su alcuni obiettivi definiti, entro un tetto massimo compatibile di volumetria sostenibile e di equilibrio finanziario;

Occorre chiarire che il concorso si propone di riprogettare l'intera area, e quindi eventuali proposte che riguardano il suo riassetto, la sua espansione nell'interezza, salvaguardando le attività degli attuali operatori del mercato comunale che diverranno parte attiva nell'idea progettuale.

L'attuazione degli obiettivi previsti dovrà necessariamente prevedere l'identificazione, per ogni ambito d'intervento, di singoli progetti da attuare per lotti funzionali, individuando gli interventi da realizzare nell'immediato e di quelli che potranno essere effettuati in fasi successive, senza compromettere il risultato finale di ricomposizione urbanistico/architettonica dell'area, attraverso:

1. progetto di realizzazione del mercato coperto e dei locali commerciali/pubblici esercizi, individuando i manufatti edilizi con tipologie costruttive innovative o dedotte dalla tradizione, dotate di fattibilità tecnica e gestionale oltre che economica;
2. previsione progettuale di individuazione di un area o locali ( max 250 mq) da destinare all'esercizio di attività commerciali tipo flora e fauna;
3. previsione progettuale del mercato ambulante settimanale con l'obiettivo di caratterizzare l'intervento come luogo di socializzazione e di incontro, anche in assenza delle attività mercatali, il più possibile aperto ad un uso polivalente;
4. progetto viabilistico dell'intera area d'intervento, valutata in relazione alle soluzioni individuate per la viabilità circostante;
5. individuazione area necessaria per la realizzazione della media struttura di vendita, comprese le aree parcheggio pertinenziali;
6. progetto piazza e spazi pubblici;
7. progetto dei parcheggi;
8. fonti di energia rinnovabili;

Per ogni singolarità progettuale dovrà valutarsi l'impiantistica più adeguata a conferire comfort e benessere sia agli operatori e sia al pubblico, valutandone costi e benefici.

Il progetto non dovrà prevedere destinazioni d'uso diverse da quelle sopra individuate.

Inoltre dovrà essere redatto un cronoprogramma degli interventi, spiegandone la sequenza logica;

Tutti gli interventi dovranno essere progettati conformemente alle norme vigenti in materia, tenendo in considerazione le N.T.A. del PRG le quali prevedono la possibilità per la realizzazione del programma degli interventi di essere attuato con un Piano Attuativo, anche a stralcio, e/o interventi edilizi diretti;

Responsabile del procedimento  
arch. Viviana Caravaggi Vivian