

Progetto: **Piano di recupero area Ex consorzio agrario – Via Montefanese – Osimo – AN**

FIMA Engineering srl
Arch. Filiberto Andreoli
Arch. David Raponi

SCHEDA ILLUSTRATIVA

L'area dell'Ex Consorzio Agrario, compresa tra la viabilità di Via Montefanese e di Via Ungheria, è inserita in una porzione di tessuto urbano consolidato caratterizzato da forti elementi di discontinuità (tipologici, funzionali, morfologici) molto rappresentativo del tipo di edificato sviluppatosi a partire dalla prima metà del Novecento.

Dalla frammentarietà del tessuto emergono tre importanti complessi edilizi: l'istituto S. Carlo, il recente Istituto Tecnico Commerciale Corridoni e l'Ex-Consorzio Agrario, oggetto del presente studio. Se non sembrano riconoscibili elementi di analisi unitari per i tre elementi (evidenti le differenze funzionali e la diacronicità degli interventi) si osserva un comune rapporto di scala, o meglio di grande scala, nei confronti della città, che nel tempo ne ha formato i riferimenti e l'identificabilità, alla pari di una piazza o di un'opera di valore simbolico.

Individuata dall'Amministrazione Comunale come "luogo strategico" della città, l'area è in gran parte occupata da un immobile destinato in passato alle attività di raccolta e commercio di prodotti agricoli che ha visto perdere completamente la sua funzione originaria per essere ora utilizzato, solo in parte, quale deposito di materiali da costruzione.

Analisi ed Indicazioni di Progetto

L'edificio dell'ex consorzio agrario è per il suo intero perimetro chiuso da una viabilità veicolare con flussi nettamente distinti: sul retro – lato ovest - una strada a sezione ridotta e di uso locale consente l'accesso alle residenze intercluse dal complesso edilizio rispetto a Via Ungheria e Via Montefanese, sul fronte principale del lotto – dalla forma semicircolare - è presente la viabilità a scala territoriale della SS 361 (Via Montefanese) con direttrici Ancona-Macerata ed Ancona/Jesi.

I differenti livelli di viabilità veicolare si sovrappongono nel tratto in questione, dalla scala territoriale a quella di quartiere, congiuntamente alla localizzazione di complessi scolastici, strutture commerciali distributive di media dimensione e dei nuovi quartieri residenziali a valle, ed hanno comportato la riorganizzazione degli svincoli con una serie di piccole rotatorie che, concentrate sulla soluzione del programma funzionale, hanno però rafforzato l'immagine extra-urbana dell'area.

La compresenza di consistenti flussi pedonali (dai residenti agli studenti dei diversi plessi scolastici) non trova percorsi dedicati adeguati ai possibili fruitori e gli spazi aperti presenti sono subordinati alla circolazione veicolare o alla sosta.

L'edificio dell'Ex-Consorzio Agrario, per il suo carattere di interdipendenza con la struttura urbana, rappresenta quindi una occasione progettuale di valore cui la ricerca architettonica contemporanea guarda con attenzione poiché tema portante della possibile evoluzione della città. Molte sono le possibilità, infatti, offerte dall'utilizzo

di contenitori che hanno perso il loro ruolo urbano originario poiché, mutandoli in maniera efficace, si affiancano allo sviluppo della città introducendo nuovi interessi ed attenzioni.

La cura delle relazioni con l'area circostante e la soluzione dei problemi di accessibilità pedonale e veicolare si coniugano con l'impegno di adottare un'immagine urbana indipendente dall'architettura degli edifici circostanti, in posizione alternativa a manie contestualistiche, ispirate a ricostruzioni critiche o a restauri tipologici

Nel programma progettuale l'intervento dovrà quindi esprimere una sua forte individualità ricercata attraverso la sostituzione degli spazi esistenti con altri dalle diverse soluzioni formali e di utilizzo.

L'insieme del Progetto

La necessità di trasformare sostanzialmente lo stato attuale a favore di una nuova partecipazione dell'area al sistema vitale della città si traduce in una proposta di demolizione completa dell'immobile attuale e nella realizzazione di un nuovo organismo dall'immagine architettonica contemporanea ospite di un sistema diversificato di attività pubbliche e private.

Il nuovo complesso, contraddistinto da un sistema di corti aperte verso la Via Montefanese, è collocato in posizione baricentrica rispetto al lotto esistente con un ampliamento importante della profondità della zona retrostante al fine di alleggerire l'opposizione fronte/retro con una sistemazione degli spazi aperti organica e sempre distinta nell'uso pedonale o veicolare.

Le corti (di uso pedonale se non per l'accesso di mezzi di emergenza per il carico/scarico occasionale) sono suddivise al loro interno in settori privati – corrispondenti alle pertinenze degli alloggi al piano terra – e in parti di uso pubblico. Esse sono a loro volta connesse ai nuovi spazi ad ovest da una serie di passaggi a doppia o tripla altezza e contribuiscono a creare un sistema aperto e moderno dove la nuova dimensione urbana è vissuta su di una superficie continua e senza barriere sulla quale l'edificio si mantiene in una sorta di sospensione.

Nell'ambito di ogni corte sono presenti elementi di variazione (superfici, materiali, colori) che frammenta l'unità architettonica a favore di una riconoscibilità locale di episodi distinti.

La possibilità della completa pedonalizzazione delle corti e della piazza aperta, tranne che per un piazzale di accesso dedicato alla sosta breve, è reso possibile da un doppio livello di parcheggi interrati di uso differenziato, un livello destinato alle residenze (inclusi gli spazi per le cantine/ripostiglio di proprietà) ed un livello di uso pubblico a servizio delle attività.