



“La città contemporanea oltre le mura e tra le reti: un’ipotesi per la Media Vallesina”: appalto per i servizi tecnici di ingegneria e architettura per la progettazione definitiva e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione per l’intervento di recupero e rifunzionalizzazione del complesso S. Martino. CUP: G47I21000000005 - CIG: 9255197E2A



COMMITTENTE

COMUNE DI JESI

PROGETTISTI

capogruppo
PLAN INGEGNERIA SOC.COOP.
Via Crescimbeni, 5
Macerata (MC)



mandante
ARCH. SILVANO ROSSINI
Via Rupi di XXIX settembre, 9
Ancona (AN)

mandante
3ENERGY srl
Via De Amicis, 67
Cinisello Balsamo (MI)



Redatto		Elaborato n°	GG - RGN
Controllato		Scala	
Approvato		Data	marzo 2023
Cod	LS/104	Descrizione	RELAZIONE GENERALE
Storico elaborato			
edizione	revisione	data	
00	00	18.03.2023	

PROGETTO DEFINITIVO

Introduzione

Il complesso San Martino in questione si colloca infatti in una posizione assolutamente centrale, lungo il corso principale della Città, e già oggi, pur ampiamente sottoutilizzato e piuttosto degradato, ospita alcune funzioni a carattere sociale, culturale, aggregativo che ne connotano fin d'ora la possibile funzione futura. Un siffatto contenitore storico, sito nel cuore della Città, vicino ai centri di eccellenza dell'offerta turistica e culturale jesina (Teatro Pergolesi, Teatro S. Floriano, Pinacoteca Palazzo Pianetti.), con spazi articolati e flessibili, con un'ampia corte interna, oltre ad alcuni alloggi pubblici sembrerebbe il luogo ideale per la location di una serie di attività culturali per i giovani, una sorta di condensatore dei fermenti culturali giovanili, un "Incubatore dell'Arte e dell'Innovazione".

In sostanza, almeno una parte del complesso potrebbe essere adibita a spazio per associazioni di giovani locali, scuole di musica e teatro, ma anche spazio di co-working.

Cenni storici

La costruzione della parte originale del Complesso denominato di S. Martino, risale al 1660; successivamente nel 1708, per decisione del Vescovo Fedeli, vi furono trasferite, dalla loro casa di Via Posterna, le Suore della Trinità, di regola carmelitane.

L'idea del Vescovo fu di proseguire la "fabbrica della Clausura" dalla Piazza denominata Piazza Padella, in linea retta fino alla Chiesa consacrata a San Giuseppe, posta vicino alla porta della Città.

Detto Monastero, infatti, sorse accanto al "Portone" o Porta Romana, che chiudeva Via Terra Vecchia all'altezza dell'incrocio attuale fra via Mura Occidentali e via Pastrengo e retrostante alla Chiesa di S. Giuseppe, demolita poi verso la metà dell'ottocento (localizzazione oggi occupata dal plesso detto di S. Martino). La costruzione del nuovo Monastero non fu indolore, le Suore del vicino Monastero di Santa Chiara si risentirono perché il nuovo edificio veniva a impedire l'orizzonte e la libera circolazione dell'aria.

Nel 1724 il Monastero risultò sottodimensionato per le esigenze delle suore, poiché costituito unicamente da due piani fuori terra, di cui uno a tetto, con sole tre stanze per piano, un magazzino e un orto. Il conseguente ampliamento fu comunque vincolato dalla presenza dell'adiacente Monastero di S. Chiara, al quale, come già accennato, non si poteva coprire la visuale e togliere luce e aria, con una sopraelevazione dei corpi di fabbrica esistenti, quindi l'ampliamento avvenne con un passaggio in quota verso l'altro edificio che dà sulle mura occidentali.

Nel 1731 fu costruito negli orti adiacenti, il primo teatro pubblico cittadino, in legno, denominato "del Leone".

Nel 1805 fu abbattuta "Porta Romana (detta poi porta "Porta Stasciata").

Nel 1808 Eugenio Beauharnais decretava la soppressione di tutte le congregazioni religiose per cui successivamente, nel 1880, dovettero abbandonare la propria casa anche le suore Carmelitane di "Porta Romana" che furono alloggiate dal Vescovo Magagnini nel Monastero attiguo della Chiesa di San Marco.

Pertanto l'immobile fu trasformato in caserma ristrutturando e manomettendo il seicentesco Monastero della Trinità.

Nel 1880 il Comune di Jesi fa richiesta, ai sensi di una legge statale del 7.07.1866, al competente Ministero per beneficiare della cessione di suddetto immobile, in modo da disporne per esigenze di pubblica utilità (vedi delibera del CC del 24.febbraio.1880). Nel 1881 il Comune venne in possesso dell'immobile.

Nel 1885 fu completata la ristrutturazione dell'ex caserma con la facciata sul Corso progettata dall'ingegnere comunale Antonio Benvenuti, che sulla scia dell'eclettismo della seconda metà dell'Ottocento, scelse il partito del palazzo cinquecentesco con una vena

"sansovinesca", disegnando un proporzionato edificio su due ordini con un pacchetto di cinque forni raggruppati al centro; questi al piano terreno si aprono a loggia per adibirlo a servizi pubblici, mentre al piano superiore costituiscono una teoria di finestrate edicolate con centina interna, che secondo la buona regola vignolesca, lasciano il "pieno" agli angoli, che qui appaiono rafforzati da coppie di lesene angolari di efficace impatto urbanistico. La caratteristica facciata della Scuola Industriale, secondo lo stile fascista dell'epoca teso al recupero dei fasti imperiali romani, con quattro grandi lesene ioniche scanalate in posizione verticale e due lastre scolpite a bassorilievo ai lati del portale d'ingresso con allegorie degli Studi e dei Mestieri.", su Via Pastrengo al Corso, fu realizzata nel 1923 su disegno dell'ing. Vannozzi.

Nel 1882 l'intera area fu oggetto di molte proposte e ipotesi urbanistiche (vedi delibera del CC del 31.05.1882) da parte di forze politiche e della cittadinanza, in questa sede furono messe a votazione importanti realizzazioni viarie (strada dell'Acquasanta e della Stazione) e varie ipotesi di mutamento di destinazione d'uso della caserma, che, infatti, fu destinata a scuola elementare maschile ed uffici postali e telegrafici.

Nel 1897 il cortile centrale fu utilizzato come arena per il caffè-concerto, mentre nel 1920 fu utilizzato come campo di calcio da squadre locali.

Altre utilizzazioni, dal 1920 in poi, che ne hanno conseguentemente stravolto l'impianto originario, procedendo ad una massiccia occupazione degli spazi liberi, sono state: scuola industriale, INAPLI ENALC, Istituto tecnico (emminile, scuola elementare. mostra della Valesina, sede dell'acquedotto comunale. Oggi i locali sono scarsamente utilizzati: rimane la scuola di musica e alcune sedi di associazioni sindacali.

Inquadramento urbanistico

L'immobile oggetto di analisi è identificato, nella variante generale al PRG in adeguamento al PPAR (Delibera C.C. n. 227 del 19/42/2008 - pubblicazione sul BUR n. 2 del 15/01/2000, Delibera C.C. n. 140 del 26/06/2009 - pubblicazione sul BUR n. 78 del 20/09/2009) come area TE1.2 - Città consolidata, normata dall'articolo riportato di seguito:

Art. 25 - Territorio urbano edificato TE

Il territorio urbano edificato TE si articola in: TE1-Città storica, TE2-Città consolidata, TE3-Città recente.

Art. 26 - Città storica TE1

1. La Città storica TE1 individua le parti del Territorio urbano edificato nelle quali si riconoscono caratteri fisici di valore architettonico, storico e documentale da preservare.

2. La disciplina urbanistica della Città storica TE1 le disposizioni del Piano di Recupero Generale di Coordinamento dei Piani di Recupero Particolareggiati definitivamente approvate con Deliberazione del Consiglio comunale n. 84 del 6/5/2005.

Le disposizioni ivi contenute per le zone A sono da intendersi secondo le seguenti corrispondenze rispetto alle sigle di cui alla tavola 5p

"Ripartizione del territorio comunale". TE1.1=A1 (Nucleo di origine romana), TE1.2=A2 (Addizione rinascimentale), TE1.3=A3 (Borghi ed edilizia cresciuta lungo le direttrici storiche), TE1.4=A4 (Addizione del primo Novecento), TE1.5=A5 (Quartiere di edilizia operaia degli anni Trenta),

TE1.6=A6 (Edilizia borghese del primo Novecento).

Tale complesso fa parte del Piano particolareggiato di recupero della città storica (Adozione: Delibera C.C. n. 163 del 29/09/2008, Approvazione: Delibera C.C. n. 226 del 19/12/2008), facendo riferimento all'articolo:

Art. 25 - Aree A2. 1.

-Complesso S.Martino

Edificio di proprietà pubblica.

Tipi di intervento previsti sono : manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Destinazioni d'uso: scuole, servizi collettivi di interesse locale e generale, residenze temporanee e permanenti, uffici pubblici e privati, commercio al dettaglio, artigianato di servizio e pubblici esercizi al piano terra sulla corte interna.

Inoltre l'Amministrazione comunale nel giugno del 2001, ha redatto da parte dell'ufficio tecnico comunale il "Piano Di Recupero di iniziativa pubblica - Complesso San Martino Sottosono A2 Area A2.1 - Complesso San Martino", la cui procedura amministrativa non ha avuto seguito.

Relazione:Recupero e rifunzionalizzazione del complesso S.Martino a Iesi

La rigenerazione dell'isolato San Martino, compreso tra le vie corso Matteotti, via Pastrengo, via XX Settembre e via Palestro, si fonda sulle seguenti strategie progettuali.

Progetto Urbanistico:

- ☐ Ricerca di una maggiore permeabilità tra il tessuto urbano al contorno e la corte interna, che dovrà divenire un luogo pubblico di incontro.
- ☐ Ricerca di ulteriori assi e percorsi di accesso tali da aumentarne la permeabilità con l'esterno mediante l'aggiunta di porticati, spazi verdi ed elementi di arredo urbano.
- ☐ Verrà rafforzato l'asse di accesso da corso Matteotti, in asse con l'ingresso storico, prevedendo un rafforzamento verso la corte. In questo caso sono stati studiati percorsi e rampe d'accesso con pendenza di circa l'8% che supererà l'attuale dislivello di 70cm. Verrà aperto un nuovo varco in corrispondenza della parte terminale della via Pastrengo, questo “taglio” libera l'impianto conventuale storico rispetto all'addizione novecentesca, l'accesso supererà il dislivello di circa 2ml tramite una nuova scala. In questo segmento verrà posizionata una nuova risalita che darà accesso a due alloggi al primo livello. Viene confermato l'attuale varco su via Palestro , carrabile di servizio. Un ulteriore accesso da via Palestro viene previsto al margine tra il corpo storico ed il più recente

volume destinato alla scuola di musica prospiciente corso Matteotti. Viene ripristinato un porticato interno prospiciente il cortile che da una parte si connette alla scala storica verso via XX Settembre e dall'altro lato, mediante una nuova scala, permetterà l'accesso al piano superiore. La presenza di più funzioni integrate tra loro (alloggi, spazi per associazioni, mostre, luoghi di lavoro e mercato) dovrebbe creare vitalità ed interazione tra le varie funzioni proposte. La presenza integrata di più funzioni in parte pubbliche ed in parte private è prevista in modo tale da creare con la loro sinergia dinamicità il coinvolgimento dei nuovi fruitori con il contesto urbano.

Progetto Architettonico:

Si è proceduto con una lettura ed un'analisi morfologica delle tessiture edilizie esistenti e delle relative geometrie, che divengono nel nostro caso invarianti. Si è ricercata una dialettica tra preesistenza ed ipotesi di trasformazione, avviando un dialogo mediante le categorie del “possibile progettuale” tra forme e funzioni in modo tale da ricercare le matrici del nuovo impianto che affiancate all'analisi storico-critica divengono i nuovi elementi su cui si fonda il progetto di riuso.

Le volumetrie sono state scomposte e rilette secondo le seguenti parti:

Corpo di fabbrica su via XX Settembre, questo fa parte dell'antico impianto conventuale di matrice seicentesca, composto da un piano seminterrato che si affaccia su via XX Settembre, un altro livello prospiciente il cortile interno ed un secondo livello accessibile da una scala storica all'angolo con via Palestro. In questo corpo di fabbrica sono stati previsti gli alloggi, come già indicato nello studio preliminare. La sua lettura tipologica, i passi strutturali dei muri di spina, che in parte corrispondevano con il refettorio dell'antico convento, la presenza di volte a botte lunettate, un sistema di pilastri e volte a crociera in direzione del cortile che forse a suo tempo definiva il cortile, hanno costruito la geometria distributiva degli alloggi.

In direzione di via XX Settembre è stata prevista la zona notte, in corrispondenza del muro centrale di spina sono stati previsti i

servizi igienici, areati meccanicamente e nello spazio definito dal sistema delle crociere è stata posizionata la zona giorno e gli ambienti cucina. Questo corpo di fabbrica prevede sei alloggi con le seguenti superfici nette:

□ Il corpo di fabbrica su via Palestro, anch'esso facente parte del l'antico impianto conventuale, contiene al primo piano 4 alloggi ed al piano del cortile spazi per associazioni. Viene ripristinato un portico pubblico al piano terra e gli alloggi vengono serviti da un ulteriore porticato al primo livello collegato verso corso Matteotti da una nuova scala e verso via XX Settembre dalla scala storica esistente. Tale sistema distributivo segue la logica degli spazi conventuali che si strutturano su percorsi serventi e conseguenti spazi serviti. La geometria dell'involucro non viene alterata, gli spazi di servizi affacceranno sul porticato al primo livello e le coperture saranno sostenute da capriate lignee ed arcarecci che sostengono il doppio tavolato sovrastato dal manto di copertura. I quattro alloggi, tipologicamente simili, hanno la parte servizi nella zona centrale e d all'estremità da una parte la zona notte e dall'altra la zona giorno. Nel porticato che da accesso agli alloggi emerge il volume dei servizi igienici che avrà una quota inferiore rispetto alla quota delle catene delle capriate lignee. Tale geometria rispetta l'attuale andamento volumetrico e le attuali bucatore di via Palestro.

Il corpo di fabbrica di matrice novecentesca che costeggia via Pastrengo presenta una struttura di copertura strutturata su telai metallici con comportamenti statici anomali la cui copertura è

formata da shed ad andamento irregolare. Si è ritenuto opportuno procedere ad un consolidamento strutturale di alcune

aste e la rimozione/sostituzione del manto con pannelli in lamiera grecata ed in parte con infissi in acciaio/vetro, mantenendo la stessa conformazione morfologica.

L'utilizzo funzionale di questa parte prevede due funzioni:

- ☐ in direzione via XX Settembre è stata rivista la collocazione di una casa famiglia destinata a persone con problematiche fisiche,
- ☐ l'altra, in direzione corso Matteotti prevede un "open space" con destinazione polifunzionale.

La casa protetta, voluta da un lascito testamentario, dell'ex assessore Cesarini, prevede cinque/sei posti letto, due servizi igienici per gli ospiti, uno spazio comune, un locale infermeria e lavanderia, un locale per gli assistenti con servizi igienici ed infine una zona cottura/cucina.

L'impianto tipologico si fonda su tre fasce parallele a via Pastrengo ponendo nella parte centrale il luogo d'incontro che prende aria e luce da due patii posti ai lati estremi in modo tale da creare una trasparenza visuale arricchita dalla luce naturale. L'area servizi è stata prevista in prossimità del cortile centrale in modo tale da creare un filtro che rispetti la privacy degli utenti.

Lo spazio interno viene rimodellato da una geometria a quote variabili dei controsoffitti per ricostruire spazi più accoglienti. L'ambito in direzione di corso Matteotti verrà riorganizzato, mantenendo le attuali geometrie strutturali ed ipotizzando opzioni flessibili e variabili nel tempo anche attraverso adattamenti futuri impiantistici. Il piano di calpestio verrà posto tutto sulla stessa quota mediante un livellamento alla quota del cortile esterno con l'esecuzione di un massetto alleggerito ed isolante.

In questo ambito è stato previsto un servizio igienico ad uso pubblico, con forma autonoma e distaccato dalle pareti di bordo e dalla copertura eseguito con tamponature a secco. L'asse di ingresso da corso Matteotti verrà rimodellato mediante l'eliminazione degli attuali gradini, verranno realizzate aperture nei lati lunghi per consentire un maggior coinvolgimento degli spazi attigui, inoltre verrà sostituita l'attuale copertura con materiale traslucido sostenuto da capriate in acciaio. Gli stessi interventi formali e tipologici caratterizzeranno il corpo di fabbrica

adiacente, retrostante l'attuale scuola di musica, studiando in particolare la massima permeabilità con il cortile centrale. Per arricchire formalmente lo spazio gli attuali pilastri in muratura verranno rivestiti fino all'altezza di 3 metri da carter in lamiera trattata con colori vivaci.

□ La corte interna;

il progetto ripensa il cortile interno attuale come una piazza pubblica la cui permeabilità è stata aumentata a seguito di due nuovi varchi, essa viene definita dai fronti dei corpi di fabbrica prospicienti e dal trattamento delle pavimentazioni alla quota di calpestio della piazza. Un nuovo porticato, realizzato in travi ed elementi verticali in acciaio rafforza l'asse principale d'ingresso che parte dall'attuale portale in via Matteotti. Questo, coperto con lastre di polycarbonato ad andamento irregolare crea un luogo di sosta segnando la penetrazione della città verso l'attuale cortile. In direzione di via XX Settembre sono state mantenute le attuali finestrate, portandole fino a terra, che storicamente definivano un ipotetico porticato, l'alloggio centrale ha l'ingresso sulla piazza

Il primo alloggio ha l'accesso attraverso un ingresso previsto in vicinanza della scala storica, il terzo alloggio ha l'accesso di fianco alla nuova scala in acciaio raggiungibile dal nuovo varco di via Palestro. Il corpo di fabbrica su via Pastrengo ha al piano terra un porticato ad uso comune creando una sequenza di archi aperti fino alla quota del terreno, il porticato si conclude in direzione di corso Matteotti in adiacenza alla nuova scala in ferro che si collega al porticato del primo livello.

Un nuovo varco connette il porticato con via Palestro.

Il corpo di fabbrica di origine novecentesca destinato in parte alla casa-famiglia (destinata a soggetti fragili) e la parte adiacente destinata a spazi polivalenti è stata rivisitata ricorrendo ad un linguaggio più moderno mediante l'uso di infissi in acciaio zincato e verniciato che intende rileggere le attuali tipologie. Il fronte dell'alloggio destinato alla persone fragili, presenta una partitura uniforme definita da elementi vetrati protetti da serrandine, protettive ed oscuranti, tali, una volta chiuse, da dare un'immagine uniforme, la sagoma presenta un'immagine dissonante rispetto agli archi

sovrastanti, creando un'immagine domestica ed accogliente che contraddistingue la casa famiglia. Nello spazio polivalente adiacente è stato posizionato un servizio igienico ad uso pubblico, voltimetricamente autonomo e composto da due servizi igienici a norma della legge 13/89. Anche il corpo di fabbrica in direzione dell'attuale scuola di musica, sempre di origine novecentesca, destinato a spazi polifunzionali prevede una serie di infissi in metallo resi uniformi con dimensioni di 180x250 cm per consentire un miglior rapporto tra gli spazi interni ed esterni, gli infissi al piano della corte in metallo hanno un imbotte in lamierino che funge da controtelaio che circonda le spallette laterali e l'architrave con il ruolo di compensare ed omogeneizzare gli attuali fili. La presenza di aperture poste ad una quota di circa 2,80cm dal piano di calpestio ed una larghezza di circa 320cm, con un profilo superiore ad arco ribassato e con una freccia media di circa 60cm ad oggi tamponati in maniera disomogenea, verranno trattate con un tamponamento leggero ed arretrato rispetto al filo esterno e tinteggiato con vari cromatismi.

La geometria della piazza interna viene risolta rafforzando con un percorso carrabile di servizio che parte dall'attuale varco ed è parallelo all'asse di via XX Settembre distaccato di circa 5m dal fronte edificato in modo tale da realizzare un area verde con funzione di filtro visivo verso gli alloggi al piano terra. Alla destra di tale percorso vengono previsti sei posti auto riservati ad eventuali per disabili che usufruiscono della casa famiglia.

L'asse del percorso porticato avrà una pavimentazione di pregio ed il tratto compreso tra il corpo di fabbrica verso via Pastrengo verrà anch'esso pavimentato.

L'area residua compresa tra il parcheggio, il portico ed il corpo di fabbrica su via Palestro è stato destinato a prato nel quale sono stati previsti i percorsi pedonali che danno accesso alle aperture presenti.

Per legare maggiormente la geometria della piazza al contesto urbano la tipologia della pavimentazione prevista nel portico verrà estesa fino al fronte su corso Matteotti. Anche il porticato interno parallelo a via Palestro e il relativo nuovo collegamento alla stessa via verrà realizzato con la medesima pavimentazione, inoltre questa verrà estesa fino al filo di via Pastrengo.

A integrazione dello spazio interno al contesto urbano circostante la stessa pavimentazione della corte viene estesa al passaggio pubblico che si collega a Corso Matteotti e tramite il portico su via Palestro anche al nuovo accesso pedonale previsto.

In Corso Matteotti si prevede una rampa a norma legge 13/89 per superare il dislivello di circa 70 cm dall'ingresso.

Inoltre la stessa pavimentazione raggiungerà via Pastrengo attraverso la realizzazione di un nuovo passaggio e la nuova scala.

Si auspica che verrà rimosso l'attuale elemento verticale del corpo illuminato la piazza attuale.

Per l'illuminazione in progetto si prevede un nuovo sistema illuminato al LED posti a terra .

Si prevedono anche nuove sedute per agevolare la sosta dei fruitori della piazza.

Alla sinistra dell'attuale varco carrabile è stato previsto un vano tecnico ad uso contatori reti di adduzione.

La rete fognaria

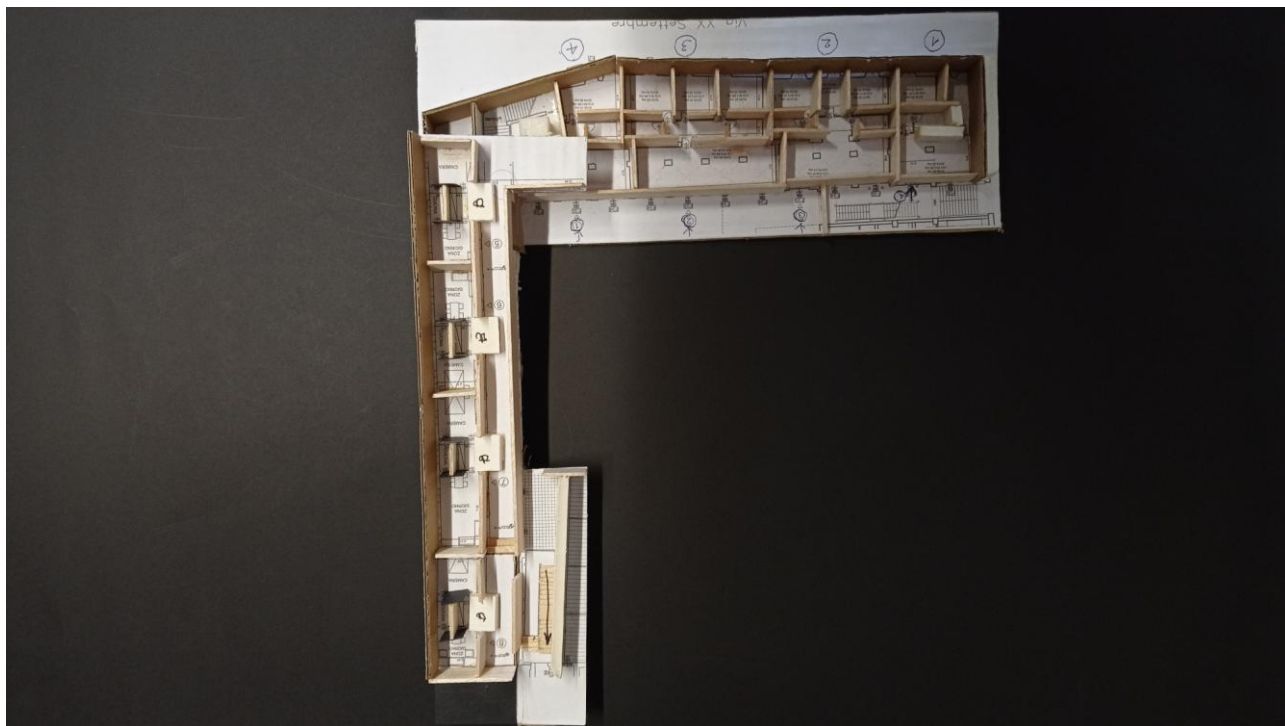
Nel nuovo cortile in prossimità degli spazi verdi, posti a circa cm 30 dal piano, sono state previste tutte le reti orizzontali che si collegano alle colonne verticali delle acque bionde e nere.

Le reti delle acque bionde e nere viaggeranno su reti separate e in direzione del varco esistente le acque nere confluiranno nella fossa biologica e tramite un pozzetto sgrassatore confluiranno nella rete pubblica.

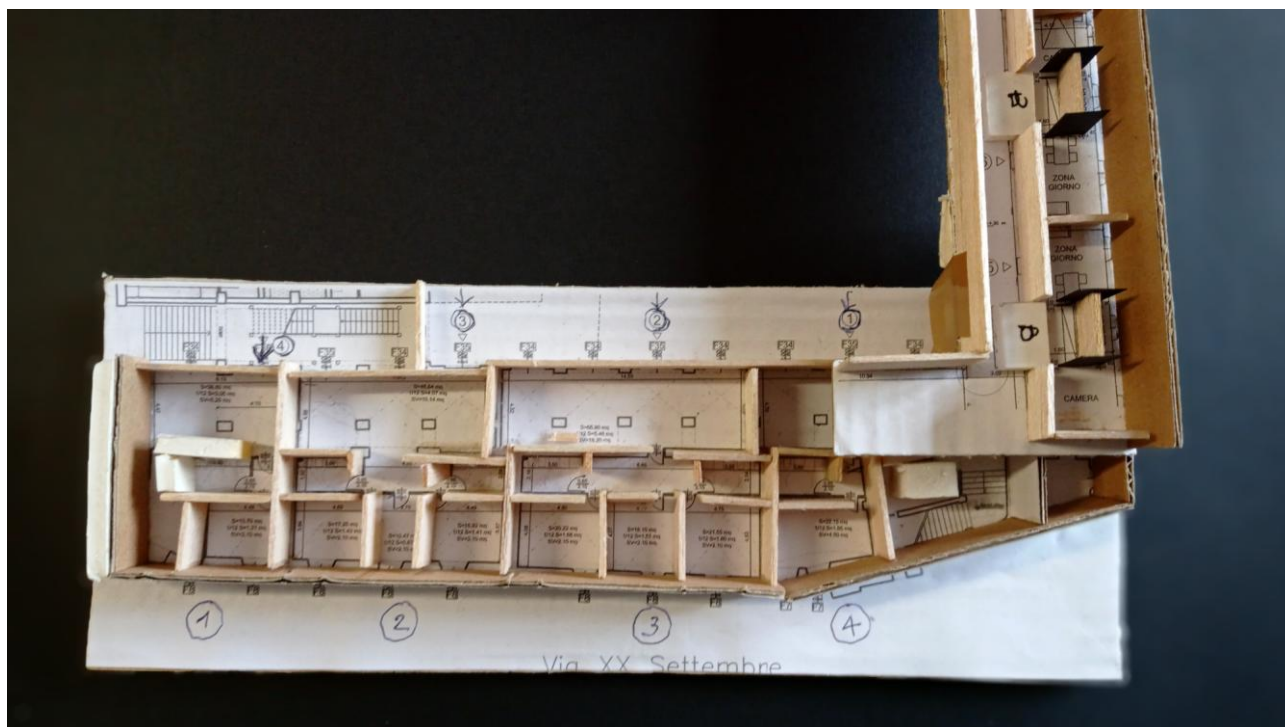
Le calate verticali delle acque bionde e nere sul corpo di fabbrica di via XX Settembre raggiungeranno la quota stradale. Le acque nere saranno convogliate nella fossa biologica e raggiungeranno un pozzetto sgrassatore ove confluiranno le acque bionde che si collegheranno alla rete pubblica.

Allegati:

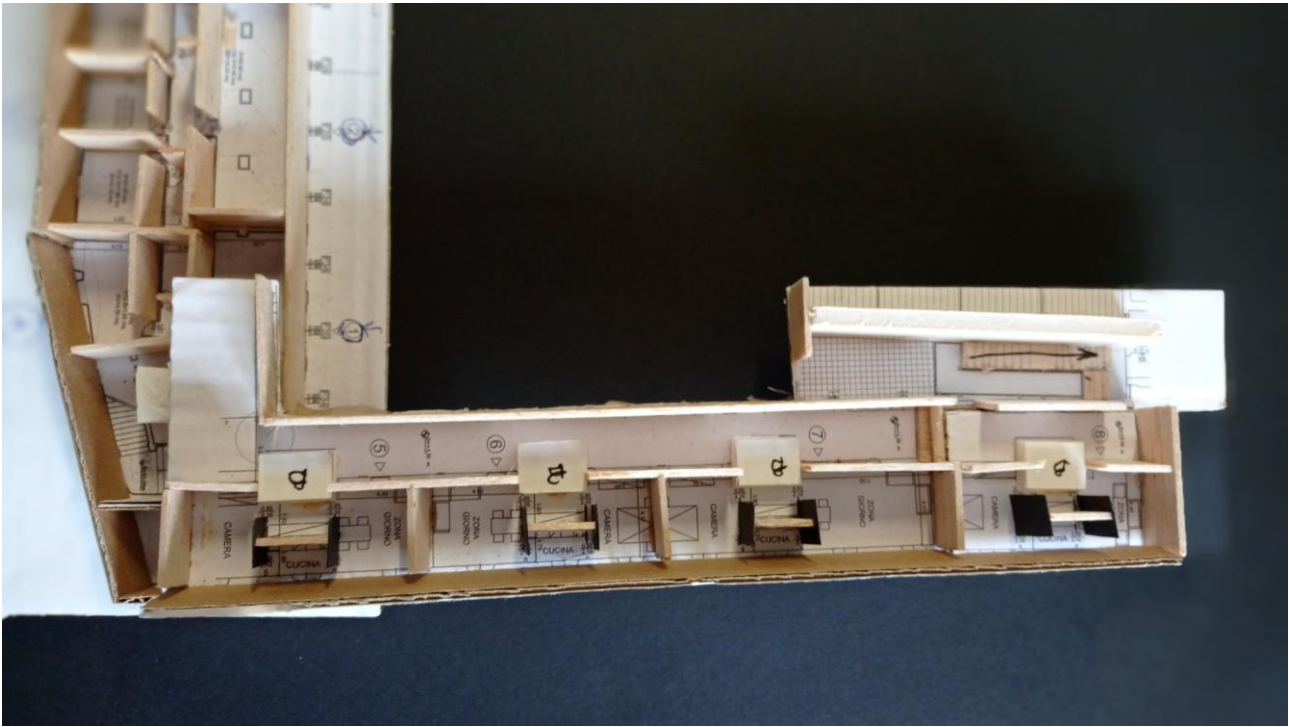
Plastici di studio F.1



Plastico di studio F.2



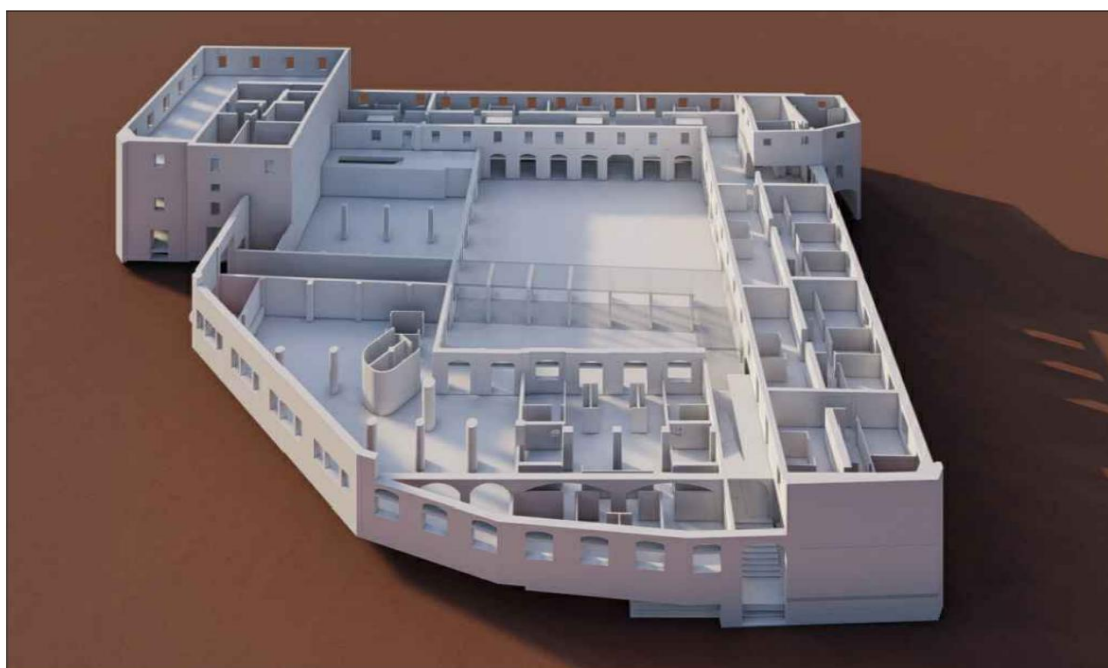
Plastico di studio F.3



Plastico di studio F.4



Modello di studio 3D



Elaborati architettonico - progetto definitivo

Tav. A01	Pianta Piano terra e seminterrato
Tav. A02	Pianta Piano Primo
Tav. A03	Pianta Piano secondo
Tav. A04	Pianta Coperture
Tav. A05	Prospetti - C.so Matteotti, Via XX Settembre, Via Palestro, Via Pasterngo
Tav. A06	Prospetto interno 5 corte lato Matteotti
Tav.A07	Prospetto interno 6 corte lato Pastrengo
Tav. A08	Prospetto interno 7 corte lato XX Settembre
Tav.A09	Prospetto interno 8 corte lato Palestro
Tav. A10	Sezioni A'-A', B-B, A-A
Tav. A10	Sezioni C-C, D-D
Tav. A10	Sezione E-E
Tav. A10	Sezione F-F, G-G-,H-H
Tav. A11	Nuovi corpi scala
Tav.A12	Elementi costruttivi
Tav.A13	Ipotesi rampa accesso disabili Corso Matteotti
Tav.A14	Sistemazione corte interna
Tav. A15	Schema rete fognaria
Tav.A16	Abaco infissi esterni
Tav. A16 bis	Abaco controsoffitti interni

