Qui accanto l'ex Dorico. Sotto da sinistra Felice Santarelli e gli architetti Vittorio Salmoni e Sergio Rocchegiani. Più a destra il progetto della piazza del villaggio il Cardeto che nascerà all'ex Umberto I

Ex Umberto I, il direttore dei lavori Salmoni: "Il Piano urbanistico lega tutte le grandi trasformazioni"

Dal porto al Cardeto, la passeggiata è servita

di ALESSANDRA CAMILLETTI

Sull'altro versante il recupero delle arce picena e romana. "Vogliamo salvare gli elementi del Novecento a rischio"

ANCONA - E' la ventata che mancava. Insieme all'isola pedonale che ora, quasi, c'è. "Un recupero che consentirà di muoversi a piedi dal porto al Cardeto, sea 23 soluzione di continuità. E, sull'altro fronte, tutta la parte nale dal duomo a via Cadorne, sulla via dei vecchi conventi, della città picena e di quella romana. Verranno recuperati anche i percorsi della vecchia città daziaria", sottolinea Vittorio Salmoni, architetto direttore dei lavori del villaggio Il Cardeto (insieme al progettista con il collega Sergio Rocchegiani). Come sal- lacerà il recupero dell'ex Umberto I con il resto della città? "Ci sarà un'integrazione a più livelli - spiega Salmoni -. Intanto tra largo Cappelli e la piazza del villaggio (sopra il parcheggio, anche pubblico; ndr), pensata come una piazza pubblica. Poi con una fitta rete di percorsi pedonali che legano ogni punto dell'Umberto I alla città. Dal Cardeto si scenderà facilmente verso il centro. Inoltre, in futuro la permeabilità sarà più leggera delle attuali mura invalicabili e permeabile in più punti, da valle a monte e da sud a nord. Infine, si potrà anche entrare con l'auto al parcheggio di via Montenero. A livello macro, è un altro tassello di cinque attari di città storica finora esclusa dalla vita polsante della città che viene riammessa dentro. Tutto il crinale del Cardeto, con lo sblocco di Vittorio e del vincolo militare, funzionerà come un tempo".

L'ex Umberto I, la trasformazione delle Palombare, il porto in attesa del waterfront, i propet, gli ex articolo 29 (tutte riqualificazioni di edifici dismessi o quasi)... Recuperi a sé o un unico filo conduttore? "Abbiamo rischiato per lungo tempo, per anni, che tutti questi interventi, che derivavano da iniziative diverse, fossero senza regia - risponde Salmoni -. C'è stato poi un momento recente, l'emissione del documento programmatico del Piano urbanistico, che ha assemblato tutto, dando una coerenza e una visione di prospettiva, legando anche altri interventi che completano il quadro. Se siamo bravi e seguiamo quella visione, riusciremo a mettere a sistema tutte queste trasformazione".

E la trasformazione dell'ex Umberto I è di certo unica nel suo genere per collocazione e importanza storico-architettonica. Tanto che il team di progettazione, di cui fa parte anche Giovanni Carbonara, docente alla Sapienza, punta a recuperare gli elementi novecenteschi della costruzione, che rischiano in parte e paradossalmente di andare perduti con il Piano di recupero. Il Gruppo Santarelli ha chiesto una modifica del Piano per salvare proprio gli spazi esterni, senza toccare i volumi. Si vuol recuperare e salvare muri di contenimento, marciapiedi, basalustre, pavimentazioni, "elementi di finitura del Novecento tanto quanto gli edifici - osserva Salmoni -. La leggerissima modifica richiesta è motivata da questo: nessuna variazione sostanziale, ma reazioni che derivano dall'essere più attinenti alla storia".

LA STRATEGIA

IL RECUPERO DELL'IDENTITÀ STORICA

ANCONA - Una ricerca nei libri di storia e di storia della città, e ora moltissimi spunti con cui valorizzare il complesso dell'ex Umberto I per quello che è stato, oltre che per quello che diventerà. "Si è deciso di impostare il recupero cogliendo due risultati: andare incontro a ciò che il piano prevede e recuperare l'identità storica del luogo - spiega Salmoni, sulla scia di quanto illustrato giovedì festa per il villaggio urbano il Cardeto alle Muse -. Primo, il recupero dei tracciati antichi delle vie nell'Ancona di fine Ottocento e primi del Novecento, con la cintura daziaria e l'attuale via Montenero, allora accesso al Cardeto. Secondo, il recupero del parco virgiliano, fatto dei pini e della macchia mediterranea degli antichi sanatori. Terzo, il recupero filologico delle facciate, dell'ambiente architettonico che l'Umberto I offre, eliminando le intromissioni anche tecnologiche che sono state fatte negli anni". Filo conduttore, il recupero della salubrità di quello che è sempre stato un luogo di salute.

Lo show alle Muse ha funzionato, la lista per l'appartamento si allunga

In cento alla corte di Santarelli

Il gruppo punta sul marketing, a caccia di clienti anche da fuori

ANCONA - Un centinaio di persone già in lista ed altre che si sono aggiunte dopo la presentazione-show di giovedì alle Muse. Tra questi una donna di Macerata, già cliente del gruppo Santarelli, affascinata dalla location e interessata all'acquisto anche di un piccolo appartamento. Per esserci, al villaggio del Cardeto, per fare un investimento. Quello all'ex Umberto I non è un intervento alla portata di tutti, si sa, e l'aveva già detto Felice Santarelli lunedì, presentando l'evento che si è tenuto al Massimo cittadino. Circa mille invitati, tra cui istituzioni (anche di Ascoli, la città del Gruppo), il mondo dell'indotto, il gotha dei notai di tutto il centro Italia, ma soprattutto tre persone che un occhio al villaggio urbano di largo Cappelli l'hanno già buttato. Lasciando nome e cognome ai rappresentanti dell'impresa, per essere contattati per l'acquisto.

Fuori del teatro, davanti ai video al plasma in piazza della Repubblica, molti anconetani hanno visto in diretta materializzarsi il progetto di trasformazione del vecchio ospedale civile. Dal cantiere si levava invece un fascio di luce blu, a puntare sul Cardeto e sulla città.

La campagna di comunicazione è di carattere regionale e arriverà anche sul grande schermo, con . Un battage pubblicitario consistente, convinti, all'interno del gruppo, che il cliente inaspettato possa proprio arrivare da fuori, pronto all'acquisto di una sede di rappresentanza, di un punto base nel capoluogo di regione. Ma il Gruppo considera gli appartamenti tra largo Cappelli e il Cardeto anche un prodotto nazionale.

Il progetto di uno dei padiglioni che verrà recuperato

A fine mese, da lunedì 27, parte la campagna di prenotazioni ufficiali, negli uffici in viale della Vittoria, a partire da ieri in allestimento. "Per chi passaci sarà la possibilità di conoscere i progetti - spiega Alessandra Quagliarini, responsabile comunicazione e marketing della Santarelli Spa -. Per chi telefona ci sarà la possibilità di prendere appuntamenti che verranno fissati dal 27 in poi per prenotarci ufficialmente all'acquisto".

Da lunedì 27 ottobre scatta la campagna ufficiale di prenotazioni nella sede al Viale

Ex Umberto I, Santarelli apre le vendite

di ALESSANDRA CAMILLETTI

ANCONA - Settantasei appartamenti negli edifici nuovi, più a monte, al confine col Cardeto. Venti nel primo padiglione, tra quelli storici, che verrà recuperato all'ex Umberto I. Partono le vendite al villaggio urbano del Gruppo Santarelli, per un centinaio di alloggi. A fine mese si potranno visionare le carte dei primi due progetti che partiranno nell'ufficio vendite già attivato al civico 27 del viale della Vittoria. Sono già oltre un centinaio le richieste di interesse accumulate dall'ufficio negli ultimi mesi. I lavori partiranno tra febbraio e marzo e saranno completati, per entrambi gli interventi, in due anni. Ma c'è già una prima inaugurazione per la trasformazione dell'ex Umberto I ed è giovedì al salone delle feste delle Muse - il teatro di cui Santarelli è il principale sponsor - per la presentazione dei primi due complessi progettati al vecchio ospedale civile. L'appuntamento è per le 18, quando Pietro e Felice Santarelli, presidente e amministratore delegato del gruppo, presenteranno con l'amministrazione il piano di recupero e i primi due progetti, appunto, presente il pool di progettazione, con gli architetti Giovanni Carbonara, Vittorio Salmoni e Sergio Rocchegiani. "In un anno e mezzo, dall'asta, abbiamo effettuato una programmazione e annunciato tappe che abbiamo rispettato abbastanza", sottolinea Felice Santarelli. "Nei prossimi giorni partiranno le realizzazioni con il rifacimento delle strade e delle utenze - aggiunge -. Dopo pochi giorni metteremo mano agli standard urbanistici, i parcheggi".

Alla fine ci saranno circa duecento appartamenti vista mare. La maggior parte degli alloggi sarà di 80 metri circa, due camere, due bagni, sala e cucina, così dal sondaggio effettuato dall'Università Politecnica delle Marche. Ci sono appartamenti più grandi e più piccoli, tutti comunque sotto i 200 metri quadrati, ma l'impresa è pronta a soddisfare richieste di dimensioni ampie, unendo due appartamenti. Quanto al prezzo, l'indicazione di riferimento annunciata ieri da Santarelli è di 6 mila euro al metro quadrato. "Non sarà alla portata di tutti - dice -. Cercheremo di stare sui prezzi di mercato, ragguagliati con quello che diamo, con il plus in più. Ci muoviamo attorno ai 6 mila euro, alcuni saranno al di sotto e alcuni molto al di sopra. Ogni appartamento sarà cosa a sé, soprattutto per la posizione in cui si trova".

Altro elemento caratteristico del villaggio urbano, la sosta, che sarà il più possibile interrata, così che le auto non si vedano sulla strada. Tanto che c'è una proposta di variante per aumentare la capacità di parcheggi sotterranei. Complessivamente, ci saranno dai 450 ai 500 tra posti auto e garage (si parte da due posti auto ad appartamento). E ci saranno anche un centinaio di posti auto pubblici, al servizio del quartiere e dello shopping. Saranno nel primo multipiano, con ingresso da via Montenero, nel solo piano terra. Il parcheggio avrà 217 posti in tutto e si troverà sotto la piazza del quartiere - per cui Pietro Santarelli sta pensando già ad un nome -, che segnerà il limite dell'accesso carrabile ai non residenti. Due piani del parcheggio sono privati, con un trenta per cento circa di posti riservato agli utenti del poliambulatorio. Verso il Cardeto è previsto un altro multipiano interrato al servizio delle abitazioni. C'è un terzo parcheggio privato sotto l'edificio che verrà realizzato ex novo, al servizio degli appartamenti sovrastanti.

Le colonne con il logo Santarelli che ricordano l'evento di giovedì alle Muse per la presentazione degli alloggi all'ex Umberto I

LE TIPOLOGIE

DUE STILI DI VITA, SI PUÒ SCEGLIERE

ANCONA - Il nuovo edificio e un padiglione da recuperare. Più possibilità di scelta, per due diverse filosofie di casa e di vita. Il nuovo avrà i parcheggi sotto gli appartamenti e ottimizzerà gli spazi, i vecchi padiglioni però offrono il fascino dei soffitti a cinque metri, con ammezzati. "Sul nuovo è stato fatto un grande sforzo di progettazione, per non rompere con il passato", spiega Felice Santarelli. L'edificio nuovo ha doppie pareti con i mattoncini esterni che riprendono i padiglioni. Si va dalla camera unica alle tre camere, c'è un'ampia scelta di terrazzi e prendisole. Saranno case al massimo risparmio energetico, col teleriscaldamento ma senza pannelli solari perché il vincolo esterno non si può intervenire sul tetto.

Parcheggi, rispunta piazza Cavour

Confcommercio: il Savoia è lontano. E Sturani cambia idea: verifichiamo

IL NUOVO QUARTIERE DEL CENTRO

Ex Umberto I, anche una piazza attrezzata

Appartamenti per tutti i gusti e le esigenze, una piazza attrezzata con giochi per bambini, parcheggi sotterranei. Il tutto incastonato in modo intelligente e funzionale a comporre un villaggio a misura di quella piena vivibilità ambita dai cittadini anconetani del terzo millennio. «Frutto di una sfida-laboratorio che sfrutta al massimo la peculiare forza evocativa di magiche suggestioni di questo ex sito ospedaliero nato 100 anni fa, collegato al verde del parco del Cardeto e nel cuore del centro storico»: così Felice Santarelli e Alessandro Quagliarini, rispettivamente amministratore delegato e responsabile comunicazione e marketing del Gruppo Costruzioni di Ascoli, hanno tratteggiato ieri in conferenza stampa il dna del nuovo centro residenziale ex Umberto I che sarà completato nel 2011. «Già ultimate le demolizioni (un padiglione post-bellico e vari fabbricati-pertinenze) - ha detto Santarelli - in pochi giorni avvieremo i lavori per le strutture viarie e i servizi, poi quelli per gli standard urbanistici e a fine mese il nostro ufficio di viale della Vittoria 27 partirà con le vendite». Ufficio che contatterà subito gli oltre 100 privati già interessati all'acquisto degli appartamenti. I primi saranno cantierati nel febbraio-marzo prossimi: 76 modernissimi nel primo blocco che sarà edificato, a monte; 20 dal fascino classico, con soffitti alti 5 metri ed ammezzati, in quello originario ad esso collegato ristrutturato e rivestito in mattoncini fedelmente all'originale. Appartamenti che molti sognano. Come saranno? «Tipi, caratteritsiche e ampiezze molto differenziate. Denominatori comuni: alto confort ed eccellenza di edilizia improntata al risparmio energetico». Due camere, due bagni, soggiorno e cucina, la suddivisione interna più diffusa perché più richiesta, secondo i risultati di un'indagine di mercato condotta con la facoltà universitaria di Economia di Ancona. Si realizzeranno anche monolocali e appartamenti più grandi (ma non oltre i 200 mq) o mirati a richieste particolari. In media 6.000 euro a mq il prezzo, che varierà in base anche ad altri parametri (come la presenza di terrazze, la vista sul mare del golfo portuale, ad esempio). Un villaggio privo di traffico veicolare, i mezzi dei residenti faranno la spola dalle tre aree sosta multipiano previste, per complessivi 400 posti: una, più grande, sotto la nuova piazza pubblica, con ingresso angolo corso Amendola - via Montenero, in parte aperta ai non residenti e ai frequentatori dei poliambulatori ospitati sul fronte largo Cappelli; due più su, vicine all'area Cardeto. Tutti i particolari e qualche segreto del villaggio Umberto I saranno svelati dopodomani alle 18 al Teatro delle Muse, durante la serata di gala inaugurale del programma d'edificazione organizzata dal gruppo Santarelli, con proiezioni di immagini di realtà virtuale, dibattito con gli amministratori di Comune e Asur e cena-buffet.

> Giovedì Santarelli svelerà l'architettura in una serata di gala Vendite da fine mese

G. Mil.

EDILIZIA E TERRITORIO
IL SOLE 24 ORE

SPECIALE URBANPROMO 2008
OPERATORI E SOCIETÀ DI SERVIZI

SANTARELLI COSTRUZIONI

Ancona recupera l'ospedale con un mix di verde e residenze

A Urbanpromo il gruppo Santarelli arriva con un nuovo progetto da realizzare: il recupero dell'ospedale Umberto I di Ancona e la creazione di un villaggio urbano integrato denominato "Il Cardeto". Tra gli obiettivi la ricucitura dell'area dell'ex ospedale con il parco del Cardeto.

Costruire un villaggio urbano integrato: è questo il progetto che il gruppo Santarelli ha scelto di realizzare nell'area "Ex Umberto I" ad Ancona, mettendo in atto un piano di recupero e conservazione in armonia con il territorio e con le richieste dei cittadini, i quali pongono in primo piano il desiderio di vivibilità e di una migliore qualità dell'abitare, oltre a poter disporre di servizi, strutture culturali, maggiori aree pedonali, spazi dedicati al tempo libero e alla socializzazione.

Un obiettivo perseguibile grazie alla collaborazione tra impresa ed enti locali, nel rispetto dell'etica ambientale e del territorio con l'intento comune di restituire al centro storico di Ancona slancio, vitalità ed equilibrio.

Il nucleo originario

L'impianto dell'ex ospedale Umberto I è estremamente caratterizzato, sia dal punto di vista architettonico, in quanto i padiglioni originari risalgono al primo decennio del 1900, sia dal punto di vista urbanistico, poiché le peculiarità dell'area hanno fortemente influenzato la trama viaria interna. A queste caratteristiche si deve aggiungere il valore strategico che l'area assume nei confronti della città di Ancona, innanzitutto nel sistema delle centralità urbane che si innestano lungo gli assi stradali costituiti da corso Matteotti, corso Amendola e viale della Vittoria: dal Teatro delle Muse, al rettorato dell'Università di piazza Roma, dal Palazzo di giustizia, alla sede della facoltà di Economia nell'ex caserma Villarey, dalla sede del Comune, alle Poste centrali. A questo sistema si somma quello degli spazi pubblici: piazza del Teatro, piazza Roma, la nuova piazza Pertini, piazza Cavour, piazza Don Minzoni, largo Cappelli, Piazza Diaz, fino a culminare nel parco del Passetto.

L'area dell'ex ospedale Umberto I ha i requisiti per diventare una nuova centralità, grazie a funzioni residenziali e di interesse pubblico, ma presenta anche le dimensioni per accogliere al suo interno spazi di rilevanza urbana a servizio del quartiere. Altro aspetto qualificante è costituito dal rapporto dell'area con il retrostante parco del Cardeto, infatti l'ex ospedale Umberto I è incastonato in parte fra il tessuto consolidato esistente determinato da corso Amendola, via Montenero, via Cadore

■ Il presidente del gruppo Pietro Santarelli

■ Gli interventi di Santarelli Costruzioni: sopra il Cardeto

LA SCHEDA

Il piano di recupero dell'Apc 2 (area prevalentemente costruita, articolo 71 delle Nta del Prg) "Ospedale Umberto I", redatto dal Comune di Ancona, si prefigge i seguenti obiettivi:

- rifunzionalizzazione dell'area dell'ex ospedale Umberto I, posto in una posizione strategica della città, con l'inserimento di funzioni residenziali e di servizi a livello urbano e di quartiere: verde pubblico, parcheggi, centro civico di quartiere, strutture sanitarie di base, attrezzature di interesse comune a livello urbano;

- valorizzazione del patrimonio storico-architettonico dell'area, attraverso il rispetto dell'impianto e dei caratteri dei padiglioni originari;

- consolidamento delle relazioni tra la città e il parco del Cardeto tramite la creazione di percorsi pedonali interni all'ambito dell'ex ospedale e la tutela del sistema del verde esistente.

Alcuni dati:

La superficie territoriale dell'Apc 2 (ex Umberto I) è di 45.412 mq. Le strade occupano 6.478 mq pari al 14%; gli 8 Ambiti unitari di intervento coprono 38.934 mq e sono suddivisi in: superficie coperta relativa ai padiglioni da recuperare e alla nuova edificazione, 10.147 mq pari al 22%; aree verdi, 26.444 mq pari al 58%; parcheggi a raso, 2.343 mq pari al 6 per cento.

RIFERIMENTI

Santarelli Costruzioni Spa
dott. Alessandro Quagliarini
Via Cola d'Amatrice, n. 5
63100 Ascoli Piceno
Tel. 0736.34.28.80
Fax. 0736.42.527
www.santarellispa.it

mentre nella parte superiore confina con il parco del Cardeto che in questi ultimi anni è stato oggetto di un programma di recupero da parte dell'Amministrazione; dunque la trasformazione dell'area diviene un ulteriore tassello del processo di riqualificazione che finisce per coinvolgere un intero settore della città.

Il Cardeto

All'interno dell'area "ex ospedale Umberto I", nel centro storico di Ancona, il villaggio urbano denominato "Il Cardeto", racchiude in sé vivibilità, comfort, qualità e sicurezza. Tutte le tipologie abitative sono state realizzate nel rispetto dei più elevati standard progettuali e costruttivi, con particolare attenzione alla scelta dei materiali, recuperando le atmosfere del passato, interpretandole in chiave moderna, regalando agli spazi una nuova idea di vivibilità: una sintesi tra memoria storica e moderne esigenze dell'abitare. Intimità e aggregazione, luoghi di socializzazione e spazio privato; nel nuovo concetto di abitazione le due dimensioni trovano il perfetto equilibrio. «L'uomo è il fulcro del progetto, proteso nel costruire la casa ideale, un gioiello dell'architettura che fonda in sé i valori e le eccellenze uniche del territorio marchigiano», questa l'idea guida del parco del Cardeto che invera in modo significativo la mission del gruppo imprenditoriale, guidato dal Cavaliere del lavoro, l'architetto Pietro Santarelli. ■