

Variante generale del Prg. Progetto comunale del suolo

Jesi **Bozza**

Progetto comunale del suolo

Patrizia Gabellini

Bertrando Bonfantini

Francesca Chiari

Andrea Di Giovanni

Giovanni Ginocchini

Marina La Palombara

Letizia Leoni

Maurizio Organetti

Daniela Vitali

Marco Pastore

Marco Zannoni

Indice

1. Ruolo e contenuti della Bozza

2. Immagine della trasformazione: il nuovo impianto della città

3. Le operazioni strategiche del Piano idea

3.1. Appenini alta

3.2. Verziere

3.3. Fontedamo

3.4. Zipa verde

3.5. Foro Boario

3.6. Rete ecologica

4. Le operazioni che qualificano la città pubblica

4.1. Nuovo ospedale e Residenza sanitaria protetta

4.2. Casa di riposo

4.3. Polisportivo

5. Le operazioni che accompagnano la ristrutturazione della mobilità

5.1. Via XXIV Maggio

5.2. Via Roncaglia – via Latini

5.3. Parcheggi

1

6. Le operazioni che incidono sulla politica abitativa

6.1. Consorzio agrario

6.2. Cascamificio

6.3. Cartiere vecchie

6.4. Frazioni

6.5. Contenitori del centro storico

7. Verso l'azzonamento e la disciplina urbanistica

7.1. Cinque grandi partizioni: le "macrozone"

7.2. Primi approfondimenti: macrozone e situazioni

8. La perequazione urbanistica

8.1. La mappa dei valori

8.2. Il "modello" generale

8.3. Un'applicazione sul Verziere

Allegato. Dossier 14

Elenco delle tavole

Immagine della trasformazione: il nuovo impianto della città

Tav. A. Immagine della trasformazione: una visione d'assieme (fuori formato)

Tav. B. Mobilità lenta – Città pubblica e centralità locali (fuori formato)

Le operazioni strategiche del Piano Idea

Tav. 1. Verziere: una vista generale

Tav. 2. Verziere: una simulazione delle schiere

Tav. 3. Fontedamo: ambito di intervento

Tav. 4. Fontedamo: due ipotesi di addizione

Tav. 5. Zipa Verde

Tav. 5 bis. Zipa verde: simulazione sull'area di proprietà del Consorzio

Tav. 6. Foro Boario: viabilità e parcheggi

Tav. 6 bis Foro Boario: dettaglio del percorso pedonale ribassato

Tav. 7. La rete ecologica

Le operazioni che qualificano la città pubblica

Tav. 8. Area Nuovo Ospedale: sistemazione complessiva

Tav. 9. Area Nuovo Ospedale: parcheggio su via Aldo Moro

Tav. 10. Recupero della casa di riposo Vittorio Emanuele II

Tav. 11. Polisportivo: ipotesi 1

Tav. 12. Polisportivo: ipotesi 2

Tav. 13. Polisportivo: ipotesi 3

Le operazioni che accompagnano la ristrutturazione della mobilità

Tav. 14. Via XXIV Maggio: relazioni e riorganizzazione della sosta

Tav. 15. Via XXIV Maggio: dettagli della ristrutturazione

Tav. 16. Riqualificazione di via Roncaglia-via Latini 1

Tav. 17. Riqualificazione di via Roncaglia-via Latini 2

Tav. 18. Raccordo con rotatoria Don Minzoni e percorso ciclo-pedonale

Le operazioni che incidono sulla politica abitativa

Tav. 19. Asta ferroviaria: Cartiere vecchie, Cascamificio, Consorzio agrario

Tav. 20. Cascamificio: indicazioni per il Piano di Recupero

Tav. 21. Frazioni: il completamento di Minonna

Tav. 22. Frazioni: il completamento di Pantiere

Tav. 23. Contenitori del centro storico: Palazzo comunale – Palazzo Ricci

Tav. 24. Contenitori del centro storico: Vecchio ospedale Fatebenefratelli

Tav. 25. Contenitori del centro storico: Complesso San Martino

Tav. 26. Una proposta per i contenitori del centro storico

Verso l'azzonamento e la disciplina urbanistica

Tav. 27. Lo stato di diritto attuale

Tav. 28. Quadro delle varianti al PRG 1993-2005

Tav. 29. Lo stato di attuazione delle schede progetto

Tav. 29 bis. Macrozona del territorio urbano di trasformazione

Tav. 30. Vincoli e tutele nel Ppar

Tav. 31. Vincoli e tutele nel Pai

Tav. 32. Vincoli e tutele nel Ptc

Tav. 33. Carta delle pericolosità geologiche

Tav. 34. Carta dei beni culturali e ambientali, dei parchi e delle riserve naturali

Tav. 35. Mappa sinottica dei vincoli e delle tutele

Tav. 36. Macrozona del territorio di pregio e di rischio

Perequazione

Tav. 37. Verziere: le superfici fondiarie, le aree a standard e la nuova strada

1. Ruolo e contenuti della bozza

Con l'approvazione del Piano idea nel marzo 2005, con i suoi Indirizzi e i tre Approfondimenti del luglio 2005 – su città pubblica, mobilità e politiche abitative – sono state condivise scelte importanti, sciogliendo alcuni nodi presenti da tempo nell'agenda politica.

Piano idea e Approfondimenti hanno svolto un ruolo diverso: il primo ha costruito un'immagine di Jesi, indicato le linee generali di assetto e gli orientamenti da seguire; i secondi hanno affrontato questioni controverse e per fare questo hanno operato le prime verifiche progettuali.

La richiesta da parte dell'Amministrazione di elaborare una Bozza del Progetto comunale del suolo nasce dall'esigenza di proseguire un percorso cadenzato e trasparente di confronto che consenta di arrivare alla versione definitiva del nuovo piano regolatore avendo già maturato scelte rilevanti. **La Bozza**, dunque, apre al Progetto comunale del suolo e, ponendosi in continuità con le operazioni precedenti:

- 1. completa il quadro delle trasformazioni previste dal nuovo piano, verificando ipotesi già formulate dal Piano idea o contenute nei tre Approfondimenti** (evitando di ripetere quanto già scritto, disegnato e condiviso) **e conduce alcune esplorazioni progettuali orientate alla individuazione dei requisiti di qualità irrinunciabili**, in alcuni casi prospettando alternative;
- 2. fornisce prime indicazioni sulla "macchina" operativa: criteri di azionamento e modello di perequazione.**

Il Progetto comunale del suolo chiuderà il processo di formulazione del nuovo piano regolatore con l'individuazione delle differenti parti del territorio comunale cui applicare la disciplina urbanistica (azionamento e Nta), disciplinando lo stato di diritto dei suoli e degli immobili.

La Bozza, dunque, non entra ancora nel merito delle Norme tecniche di attuazione, ma ne prepara la struttura attraverso l'individuazione dei criteri per la partizione in zone, cui le regole faranno riferimento. L'attenzione ai rilievi, diretti e indiretti, che gli uffici muovono all'attuale impalcato normativo, mettendone in luce le fragilità, l'incontro avvenuto con i professionisti locali, quello già programmato con la Commissione edilizia e la consulenza aperta con l'avvocato Mario Viviani, sosterranno il lavoro su questi aspetti. La specificazione dell'azionamento e la costruzione delle Nita costituiscono,

infatti, il centro dell'attività dei prossimi mesi, a conclusione del percorso di costruzione del nuovo piano regolatore.

Sarà sempre il Progetto comunale del suolo, in seguito alla completa definizione delle scelte di destinazione d'uso dei suoli, anche per i completamenti interstiziali, a chiudere il bilancio delle quantità edificatorie messe complessivamente in gioco (capacità del piano) e dell'offerta di aree per servizi e attrezzature di interesse pubblico.

Approfondimenti e Bozza, due tappe non previste inizialmente e individuate durante il percorso, hanno occupato con progetti e decisioni lo spazio logico e temporale che sta tra il piano strutturale-strategico e il piano operativo (Piano idea e Progetto comunale del suolo). Ciò ha esaltato la natura processuale dell'operazione urbanistica jesina, ma può esprimere appieno le sue potenzialità solo attraverso un'effettiva implementazione dei differenti prodotti tecnici e conseguenti atti politico-amministrativi. Detto in altri termini, **la Bozza va letta come continuazione degli Approfondimenti nello sviluppo del Piano idea e come anticipazione sostantiva del Progetto comunale del suolo.**

L'avvicinamento progressivo alla definizione del regime dei suoli richiesta dal Progetto comunale del suolo ha comportato **attività promosse dal gruppo di progettazione e condivise con la struttura comunale.** In particolare, la collaborazione ha consentito l'aggiornamento dello stato di diritto, con l'inserimento nel Sit di tutte le varianti intervenute a modificare l'azzonamento del Prg approvato dalla Provincia nel 1993, producendo **per la prima volta un quadro aggiornato dello stato di diritto.**

A questa attività hanno collaborato Landino Ciccarelli, Tonino Conti e Roberto Biagioni. Un'altra operazione analoga, che ha potuto avvalersi della collaborazione degli uffici interni, in particolare dell'aiuto di Tonino Conti e di Orietta Bolognini, è stata la costruzione del quadro conoscitivo del patrimonio comunale, con relativa mappatura. Lavoro formalizzato nel Dossier 14, consegnato all'Amministrazione comunale nel marzo 2005, che viene allegato alla Bozza in quanto costituisce uno sfondo necessario alla comprensione di alcune scelte e valutazioni.

Il Piano idea aveva individuato le operazioni strategiche, anche riesaminando intenzioni e attività che avevano fatto le loro prime mosse negli anni precedenti.

L'insediamento residenziale previsto sulla Dorsale a ovest, denominato Appennini Alta, è una di queste operazioni che è andata maturando negli ultimi mesi e che si prospetta come variante anticipatrice del Progetto comunale il suolo, coerente con gli indirizzi del Piano idea.

La costruzione della variante e del successivo piano esecutivo è affidata al neonato "Ufficio Prg e iniziative speciali", dove convergono e si rapportano esperienze diverse, esterne e interne all'Amministrazione.

2. Immagine della trasformazione: il nuovo impianto della città

La due tavole generali della Bozza, assieme a questa relazione con i suoi disegni allegati, restituiscono una **selettiva visione d'insieme del progetto di trasformazione**, al quale farà riferimento la disciplina d'uso del suolo espressa dall'azzonamento e dalle norme tecniche di attuazione del piano, oggetto specifico del Progetto comunale del suolo.

La trasformazione include le eredità, alcune ampiamente "rilavorate" in questi due anni di attività in quanto toccano parti strategiche della città (schede progetto del Prg vigente: Fater, Santa Maria del Piano 1, Peralisi), ma esclude la molteplicità dei completamenti che insisteranno sui lotti ancora liberi (si veda la mappa allegata all'Approfondimento 3 sulle politiche abitative) e quelli che la puntuale partizione del territorio a fini normativi suggerirà di aggiungere. Si tratta di una componente non trascurabile dal punto di vista delle quantità edificatorie che potranno mettersi in gioco.

Il progetto di trasformazione viene riassunto nella tavola A "Immagine della trasformazione: una visione d'assieme", poi scomposto nella tavola B "Mobilità lenta – Città pubblica e centralità locali" allo scopo di rendere evidenti le scelte qualificanti che attengono al sistema integrato della mobilità e al sistema dei servizi e delle attrezzature d'interesse collettivo.

Il confronto di questo progetto, dettagliato nelle immagini che corredano la relazione, messo a confronto con il Piano idea mostra l'affinamento delle scelte e la ricomposizione degli approfondimenti e delle singole soluzioni maturate nel tempo, portando in evidenza le connessioni e i nodi che caratterizzano la nuova struttura urbana.

Componenti della nuova struttura urbana sono :

1. la **dorsale ovest** con il suo corredo di completamenti residenziali e di grandi spazi pubblici che segnano il margine della città: Appennini alta, Polisportivo, Verziere;
2. il **viale della Vittoria** riqualificato, con il **sistema delle penetranti a nord** completato e rafforzato;
3. la catena di interventi sui *terrains vagues* che si susseguono lungo la ferrovia, la cosiddetta "**asta ferroviaria**", raccordando le parti cresciute al di qua e al di là di essa e prevedendo una *mixité* di destinazioni d'uso private e pubbliche: via Guerri e Verziere, autostazione e parcheggio di interscambio, Santa Maria del Piano 1 e 2, Consorzio agrario, Cascamificio, Cartiere vecchie;

4. il grande **serbatoio di città pubblica** che caratterizza l'area del Foro Boario, dove si completa il disegno del Prg vigente **per la città attestata sull'asse sud**;
5. il rafforzamento della residenza e delle funzioni pubbliche nel **centro storico, nucleo romano e settecentesco**;
6. le **addizioni industriali e residenziali a est** attestate nei punti di maggiore accessibilità, mettendo in valore i corridoi ecologici per mantenere la discontinuità della figura urbana;
7. il rafforzamento delle **frazioni** che godono di condizioni di accessibilità tali da sostenere un carico urbanistico aggiuntivo;
8. la mobilità integrata: **due stazioni della metropolitana regionale** che riconoscono la natura territoriale degli spostamenti per lavoro, studio, cultura e svago; una rete di **percorsi pedonali e ciclabili** che si diffondono nella città;
9. un **sistema diversificato di attrezzature e servizi** che raccorda tutte le parti della città, a nord come a sud, e che si rafforza nella sua componente sportiva e socio-sanitaria per accogliere una domanda sovralocale;
10. una **rete ecologica** che scandisce le nuove addizioni, supporta la mobilità lenta, stabilisce relazioni con la campagna e il fiume.

Il lungo percorso fatto rende necessario costruire un ponte tra la Bozza e i numerosi documenti già consegnati all'Amministrazione e resi disponibili al confronto cittadino, ricondurre le trasformazioni previste agli impegni presi e ai lavori noti, richiamando anche i termini usati. Per questo, la descrizione delle singole operazioni, che segue, viene organizzata con riferimento al Piano idea e ai tre Approfondimenti, ovviamente limitandosi agli aspetti che si modificano o aggiungono rispetto a quanto già discusso e votato.

3. Le operazioni strategiche del Piano idea

3.1. Appennini Alta

La Variante parziale denominata "Appennini alta" ha preso forma in questo processo; il suo dimensionamento, la sua configurazione e la sua caratterizzazione in senso bio-ecologico sono coerenti con gli indirizzi del Piano idea.

In particolare, la Variante propone un sistema insediativo caratterizzato da un'edilizia rada e di pregio, che raccordi i servizi presenti (scuola di via della Gola Rossa) con l'elemento architettonico di pregio (Chiesa del Crocefisso) mantenendo aperto un cono visivo verso la valle. I caratteri dell'insediamento rispondono anche alle indicazioni del Ptc, il quale colloca l'area interessata nell'ambito "B" della bassa collina (adiacente però all'ambito "V" delle pianure e dei terrazzi alluvionali): in conformità con quanto previsto dall'art. 1.B.4, la Variante sceglie di adeguarsi alle forme del territorio e di mantenere gli elementi diffusi del paesaggio agrario (vegetazione spontanea sui salti di quota), localizzando i nuovi edifici prevalentemente nella parte più bassa, sulle strade esistenti, dove segna il bordo della città.

La Variante va intesa come un'attuazione "anticipata" di quanto previsto nel Piano idea che considera questo un intervento di completamento del margine urbano a ovest della città.

Nel Piano idea era stata prevista una superficie territoriale di 44.000 mq con un indice territoriale (Ut) di 0,30 mq/mq. **Per valorizzare il patrimonio comunale l'area di intervento è stata estesa** includendo una porzione di terreno di proprietà pubblica, di circa 5.300 mq. La Sul si aggirerà dunque sui 14.800 mq con una popolazione teorica di 370 abitanti.

L'insediamento residenziale sarà dotato di una quota di commercio al dettaglio, artigianato di servizio e attrezzature di interesse pubblico atte a soddisfare la domanda locale.

3.2. Verziere

L'assetto dell'area del Verziere, individuata dal Piano idea assieme alla realizzazione della nuova strada che completa la Dorsale ovest, trova **nella Bozza una definizione che si accompagna ad una prima valutazione della fattibilità economica dell'operazione applicando il metodo della perequazione.**

La superficie territoriale indicata nel Piano idea era stata individuata in riferimento ad un disegno della strada e con un grado di approssimazione relativamente alto. **La modifica del tracciato stradale con l'Approfondimento sulla mobilità, sopralluoghi e**

verifiche delle preesistenze edilizie e della suddivisione proprietaria dei lotti (rilevata attraverso operazioni di ricerca catastale e riscontrabile nella suddivisione colturale del suolo) **hanno indotto a riconsiderare il perimetro e la superficie territoriale relativa.**

Una seconda condizione per la precisazione della proposta è costituita dalla **opportunità di includere le due aree a nord dell'attuale via del Verziere, dove insiste anche il capannone dell'Upa** (Unione produttori agricoli). Un probabile trasferimento delle attività lì ospitate, rendendo disponibile l'area, consentirebbe il completamento e riordino dell'intero settore, oltre a togliere motivi di disagio alla popolazione che abita nell'immediato intorno.

Preesistenze edilizie, suddivisione proprietaria dei lotti e geometrie conseguenti delle superfici agricole (che si sviluppano in profondità, verso il fiume Esino) scandiscono l'area del futuro insediamento in senso trasversale rispetto a via del Verziere, suggerendo le linee di sviluppo degli edifici (soprattutto delle schiere).

Dai resoconti degli incontri condotti dal prof. Stanghellini con gli operatori del settore, **con riferimento specifico all'offerta abitativa del Verziere, sono emerse le seguenti informazioni:**

- esiste una domanda rilevante di case singole che non trova risposta a Jesi e che solo in parte viene soddisfatta nei comuni limitrofi;
- sono richieste case a schiera con due piani, al massimo, fuori terra ed uno interrato (anche duplex);
- sono richieste anche case bifamiliari o quadrifamiliari. In quest'ultimo caso con 2 unità al piano terreno (dotate di taverna e giardino) e due unità al primo piano (dotate di terrazzo e mansarda);
- sono particolarmente richiesti nuclei abitativi binati in cui la prossimità fra nuclei familiari d'origine e giovani coppie si risolve all'interno dello stesso edificio. In questo caso l'edificio potrà essere dimensionato rispetto a diverse situazioni tipo, da 4 a 10 abitanti;
- le cooperative si candidano per la realizzazione del nuovo insediamento in ragione della congruenza fra i caratteri tipologici dell'insediamento (case a schiera, bi/quadrifamiliari e isolate su lotto) e i valori di mercato delle aree (più bassi che in altre parti di città) e per questo sostenibili per i meccanismi di produzione delle cooperative (lr. 6/2004 sull'incidenza del costo dell'area sul costo costruzione).

Questi approfondimenti suggeriscono alcune caratteristiche delle abitazioni:

- edifici bassi con aggregazioni di unità in numero limitato (edifici quadrifamiliari; case a schiera di 6/8 unità; case su lotto mono/trifamiliari);
- lotti di ampie dimensioni, anche in relazione alla superficie fondiaria disponibile in conseguenza dell'indice utilizzato;
- una relazione quanto più possibile diretta fra l'edificio e la campagna circostante;
- il ricorso ad alcune tecniche della bioarchitettura in relazione alle caratteristiche del sito e agli obiettivi generali;
- una disposizione dei tipi lungo via del Verziere secondo un ordine di densità crescente in direzione di via Marconi, al fine di segnalare gradualmente l'ingresso nella città.

I principali obiettivi di forma e organizzazione del Verziere sono:

- la sistemazione dell'area verde residuale compresa fra il nuovo insediamento e l'attacco della nuova strada su via Marconi, al fine di garantirne la fruibilità, ma più in generale la previsione di adeguati arretramenti del quartiere rispetto alla nuova strada e dei dispositivi necessari a regolarne le relazioni nei diversi tratti (alberature, terrapieni, scarpate, ...);
- la realizzazione di spazi aperti, anche attrezzati per il gioco e lo sport, che scandiscano l'insediamento, definendo le relazioni paesaggistiche ed ecologiche con la campagna e consentendo le pratiche fondamentali di socialità alla scala del quartiere;
- la realizzazione dei collegamenti pedonali con la città a nord della ferrovia e con il quartiere Prato in particolare, per garantire le relazioni fisiche e funzionali tra i due quartieri cresciuti a ridosso della ferrovia (utilizzando come filtro gli spazi lungo via Guerri);
- la realizzazione di attraversamenti pedonali della nuova strada che consentano una relazione più facile del quartiere Verziere nel suo insieme con la campagna di valle ed il fiume (il riferimento è alle forme di promiscuità già sperimentate dai "parchi agricoli" nelle aree di frangia metropolitana).

La superficie territoriale dell'intervento, a seguito della inclusione delle aree a nord di via del Verziere (circa 25.000 mq.) e della precisazione del tracciato della nuova strada nell'Approfondimento sulla mobilità, si attesta attorno ai 78.000 mq (circa 20.000 mq in più rispetto alle ipotesi iniziali: 58.500 mq). Si conferma l'indice medio previsto (0,2 mq Sul/St) che sembra rappresentare una soglia oltre la quale cambiano i connotati del paesaggio urbano atteso. Dunque:

Superficie territoriale (**St**): **78.000 mq**

Superficie utile lorda (**Sul**) misurata in riferimento alle soluzioni tipologiche adottate con $Ut = 0,20$: **15.600 mq**

15.600 mq: 40 mq/ab (traduzione dei 120 mc/ab della legge regionale 34/1992) = **390 abitanti teorici insediabili**

Standard urbanistico, dovuto secondo la quota prevista dalla L.R. 34/1992: 390 abitanti teorici insediabili x 38,5 mq/ab = **15.015 mq**

3.3. Fontedamo

La proposta per il villaggio Fontedamo è stata meglio delineata **prestando attenzione alle relazioni con il corridoio ecologico del Fosso Fonte Albino** che, ora, ha assunto una precisa configurazione. Si conferma, infatti, l'importanza di considerare questo ambiente naturale parte integrante nel progetto del nuovo insediamento residenziale che potrebbe sorgere accanto alla cittadella terziaria.

Lasciando invariate le previsioni del piano particolareggiato che riguardano l'area direzionale, con i suoi sviluppi e con i parcheggi di pertinenza a sud di via Ghisleri, **si è proceduto alla verifica di possibili traduzioni delle quantità edilizie indicate dal Piano idea per lo sviluppo residenziale**: Superficie territoriale 60.000 mq; Indice di edificabilità territoriale 0.30 mq/mq; Superficie utile lorda max 18.000 mq.

Per rendere evidente l'importanza di un confronto tra diverse ipotesi di assetto, data la delicatezza dell'operazione e la volontà di **conferire al nuovo insediamento un carattere compiuto** (un villaggio che potrebbe essere abitato da **450-500 persone**, una popolazione molto vicina a quella che fa di Minonna un ambiente con alto grado di abitabilità), si è data forma a **due soluzioni-esempio**, che nella loro schematicità intendono mostrare gli estremi di un range assai articolato di possibilità (non a caso nel Piano idea si suggeriva di promuovere un concorso, scelta adeguata al prestigio e alla rilevanza dell'operazione).

Dunque, **due ipotesi di assetto "radicali"**: l'una assume la regola d'ordine del complesso terziario, organizzando un quartiere geometrico **alla maniera "razionalista"**; l'altra differenzia decisamente la parte residenziale e la organizza in aderenza alle forme del terreno, **alla maniera "organica"**.

Le due ipotesi condividono la **presenza di uno spazio pubblico interno, un "centro di vita"** a cerniera con il complesso direzionale e di raccordo con il corridoio ecologico.

Entrambe investono un territorio sul quale insistono proprietà diverse, per raggiungere una soglia di popolazione interessante e dare compiutezza formale, quindi

riconoscibilità, alla nuova addizione urbana. Ciò, peraltro, comporta una maggiore superficie territoriale rispetto a quella schematicamente individuata dal Piano idea: la parte residenziale passerebbe da 60.000 a 70.000 mq.

Entrambe promuovono la **compresenza di differenti tipi edilizi, dunque soluzioni abitative indicate a nuclei con differenti portafogli e con differenti stili di vita.**

I disegni, coerenti con le quantità messe in gioco, sono allusivi di un paesaggio insediativo costituito da edifici che non superano i 3 piani.

3.4. Zipa verde

Il Piano idea, prendendo in considerazione la richiesta di una nuova importante addizione industriale nella Zipa, da tutti indicata come Zipa 4, ha subito proposto una diversa denominazione, "Zipa verde", per sottolineare una scelta preliminare necessaria: quella di promuovere **un insediamento che si distinguesse rispetto a quelli già realizzati e segnasse un salto di qualità ulteriore** per la grande area industriale ospitata entro i confini del comune di Jesi, anche in considerazione della vicinanza con l'oasi naturalistica.

Erano note le attenzioni su questo territorio da parte di Regione e Provincia, e quella di contrassegnare l'operazione in senso bio-ecologico sembrava un'opzione indispensabile e probabilmente convincente per i tanti, diversi attori coinvolti e interessati.

L'atto più recente, infatti, è l'approvazione nel febbraio 2005, da parte del Consiglio regionale, del **Piano di risanamento dell'area di Ancona, Falconara e Bassa Valle dell'Esino dichiarata ad elevato rischio di crisi ambientale**, inclusiva di tutta la zona industriale del Consorzio Zipa. In precedenza, **il Ptcp del 2003 aveva classificato l'area compresa tra l'attuale Zipa e il fiume Esino come "fascia di continuità naturalistica"** per le sue caratteristiche di particolare rilevanza ambientale, suggerendo:

- potenziamento delle infrastrutture della mobilità di fondovalle;
- interruzione della continuità lineare dell'edificato per la salvaguardia, la valorizzazione e il recupero produttivo agricolo delle fasce centrali;
- ripristino della vegetazione ripariale e sistemazione con percorsi ciclabili e con parchi attrezzati delle fasce limitrofe alle sponde;
- sistemazione idraulica dei corsi d'acqua;
- localizzazione dei nuovi insediamenti industriali nei terrazzi alti.

Il **Pit del 2000**, proponendo un "cantiere progettuale" per il corridoio vallivo Esino, ha posto l'attenzione su due questioni chiave: l'ambiente e le infrastrutture. In particolare viene proposta la riqualificazione della direttrice valliva attraverso politiche di sviluppo eco-compatibile capaci di trovare un equilibrio tra forme di uso del suolo e processi

ambientali. **L'istituzione dei corridoi ambientali, la riqualificazione delle aree agricole perifluviali, il rilancio del trasporto ferroviario, il suggerimento di affiancare canali di rigenerazione ambientale alla viabilità a scorrimento veloce** costituiscono alcune significative linee guida del programma del Piano territoriale della Regione.

Il Piano idea ha delinato la sua proposta in questa cornice e la Bozza del Progetto comunale del suolo intende stabilire un rapporto di complementarità con la proposta d'intervento ricompresa nell'Arstel- Corale promossa e finanziata dalla Regione, cui partecipa il Comune di Jesi con l'azione "Polo produttivo a basso impatto ambientale – Zipa 4". Questa azione, infatti, ha l'obiettivo di trasformare in senso eco-compatibile il territorio, procedendo alla progettazione di **un'area industriale a basso impatto ambientale, che si caratterizzi come "parco" produttivo**, con una contestuale **riorganizzazione dell'assetto viario limitrofo** per garantire una migliore accessibilità.

La progettazione di Zipa verde come eco-distretto comporta l'ancoraggio ad alcuni principi, in particolare:

- 1) definizione delle capacità di "*carico*" e di "*assorbimento*" del sito, in una prospettiva di risparmio e di alta permeabilità del suolo;
- 2) rispetto delle aree naturali e della vegetazione autoctona;
- 3) mantenimento dei sistemi naturali di drenaggio delle acque;
- 4) garanzia di rispetto dei target di efficienza energetica;
- 5) creazione di sinergie ambientali, tramite la corretta collocazione delle industrie all'interno dell'area, in modo da agevolare la fruizione delle reti di servizi e raggiungere la "*simbiosi industriale*";
- 6) utilizzo di metodi costruttivi di bio-architettura per gli edifici;
- 7) ambientazione delle infrastrutture stradali;
- 8) ri-utilizzazione dell'acqua prodotta nei processi di fitodepurazione (acquedotto industriale) e del vapore di Jesi energia (teleriscaldamento).

Per creare le condizioni di una progettazione esecutiva in grado di elaborare questi principi, e di una variante che anticipi l'attuazione del nuovo piano di Jesi, si è ritenuto preliminare **un sondaggio teso a verificare i confini dell'area interessata dall'addizione Zipa verde e le conseguenze in termini di copertura del suolo**, applicando gli indici indicati dal Piano idea (analoghi a quelli che hanno guidato la realizzazione degli ultimi comparti industriali Zipa 2 e Zipa3).

La Bozza, partendo da una verifica dello stato del territorio che vede la presenza di edilizia rurale (case sparse che mantengono un uso integrato residenziale-agricolo) e di

edilizia urbana (case isolate, recintate, che rappresentano altrettante "isole" residenziali all'interno delle ampie fasce di coltura estensiva presenti nella piana alluvionale), e considerando i confini di proprietà del Consorzio Zipa, ha ritenuto utile proporre **alcune simulazioni**.

La prima simulazione si applica a un perimetro che ricalca in parte quello del Piano idea scavando il corridoio ecologico, ora individuato, e raggiungendo la strada provinciale (è proprio nella fascia a ridosso della provinciale che si trova un addensamento di edilizia rurale e residenziale), ma che aggiunge il "triangolo" di proprietà del Consorzio, posto tra il corridoio e la ferrovia. **Una superficie territoriale complessiva che passa dai 455.000 mq indicati dal Piano idea a 520.000 mq sulla quale potrebbe realizzarsi, secondo l'indice di copertura 0,30, una superficie coperta pari a 156.000 mq.** Questa superficie, **immaginando edifici a un solo piano, occuperebbe in maniera intensiva il territorio**, determinando una impermeabilizzazione maggiore di quella dell'area industriale esistente.

Diverso sarebbe il risultato con una parte di edifici su 2 piani (1/4 della superficie coperta verrebbe liberata per il recupero della superficie utile in altezza): ipotesi ragionevole pensando ai nuovi modi della produzione e ipotesi che avvicinerrebbe il nuovo paesaggio industriale a quello esistente. Questa "prova" è stata fatta con un diverso perimetro dell'area, nella seconda simulazione.

La seconda simulazione ritaglia l'area di intervento sui confini della proprietà Zipa e, procedendo allo stesso modo, mostra come sia inopportuno identificare la superficie utile con la superficie coperta per gli effetti di eccessiva copertura del suolo.

Queste semplici operazioni forniscono già al lavoro che sarà condotto all'interno del progetto Corale un primo rilevante input.

Il secondo aspetto esplorato dalla Bozza fa riferimento agli **standard**.

Il Decreto interministeriale 1444 applicativo della legge 765/1967 richiede per ogni 10 mc di costruzione industriale 1 mq di parcheggi (riduce lo standard in zone industriali a questa sola voce). Applicando questi indici si può osservare che le quantità in gioco sono rilevanti: **circa 7 ettari che sarà necessario, per un ecodistretto con le caratteristiche immaginate, destinare a differenti usi pubblici, non solo a parcheggi ma, per esempio, anche ad aree attrezzate per lo sport e lo svago** (in grado di ospitare eventi musicali che, per il rumore e i flussi indotti, sono incompatibili con altre parti della città), diversificando le pratiche d'uso degli ambienti di lavoro secondo una tendenza già in atto anche a Jesi. **La realizzazione di Zipa verde, dunque, porta una dote importante alla città pubblica.**

L'area di proprietà del Consorzio Zipa è tagliata dal corridoio ecologico. Tra il corridoio e la ferrovia, a ridosso di Zipa 3, si trova un'area di 52.000 mq (compresa nella superficie territoriale considerata e idonea ad accogliere una delle due fermate della metropolitana regionale che il Comune chiede alla Regione) la quale potrebbe avere una destinazione terziario-direzionale oppure d'interesse pubblico.

Nella seconda ipotesi, **questo triangolo potrebbe ospitare un complesso di attrezzature sportive, diventando il "cuore" dell'intera zona industriale** grazie anche ad una accessibilità sovralocale potenziata dal treno. Strade e percorsi ciclo-pedonali (che potrebbero attraversare il corridoio ecologico) lo collegherebbero con Zipa 3 e Zipa 4, la fascia di rispetto della ferrovia potrebbe offrirgli un'importante riserva di posti auto. Occupando un'altra parte di Zipa 4, a ridosso del corridoio, si creerebbero le condizioni per realizzare un nuovo centro sportivo (come viene esemplificato nel paragrafo dedicato al "Polisportivo").

L'alternativa a questa scelta è di destinare il "triangolo" della Zipa verde ad accogliere un nuovo centro di servizi per le imprese e le persone. In questo caso sarebbe disponibile, per un trasferimento su altre parti della città pubblica, una consistente dotazione di standard.

3.5. Foro Boario

La ristrutturazione del settore urbano denominato Foro Boario ha ormai una storia lunga, contrassegnata da una serie di atti amministrativi.

Il Piano idea, condividendo la fondamentale opzione del Piano di recupero del 2002, ne aveva ripreso le linee con alcuni accorgimenti che intendevano adeguare la proposta alle nuove condizioni: **mancanza di risorse pubbliche** per la gestione diretta dell'operazione; **realizzazione di un parco pubblico lungo il torrente Granita** sull'area destinata dal Piano di recupero alla realizzazione di nuovi edifici.

In particolare, il problema della fattibilità economica dell'intervento aveva suggerito di percorrere alcune strade con esiti complementari:

1. aumentare l'offerta di interventi remunerativi, includendo altre aree per residenza, commercio e uffici che potessero compensare quella sottratta dal parco (l'area dell'ex Cascamificio e l'area occupata dalla scuola dismessa nel medesimo settore urbano);
2. ridurre i costi delle opere pubbliche previste, proponendo interventi più leggeri per la sistemazione dello spazio pubblico aperto, dei percorsi, dei parcheggi;
3. ipotizzare una procedura in grado di mobilitare risorse economiche e finanziarie private: una società di trasformazione urbana.

Dopo il Piano idea altri fatti sono intervenuti a modificare il quadro: sull'area del Cascamificio è stato presentato un Piano di recupero privato; l'approvazione dell'Approfondimento sulla mobilità prevede una diversa organizzazione degli spostamenti automobilistici all'interno del quartiere San Giuseppe; osservazioni e controdeduzioni al Piano di recupero hanno apportato alcune modifiche rendendone necessaria la riadozione.

Il susseguirsi di fatti e decisioni configura oggi un Piano di recupero molto più vicino alle proposte del Piano idea.

La Bozza interviene a questo punto del percorso per portare a sintesi i differenti lavori, con particolare attenzione per l'assetto viabilistico (l'attraversamento di San Giuseppe, in modi che siano compatibili con la vivibilità del quartiere, è un'esigenza irrinunciabile per garantire i collegamenti urbani nord-sud) **e per la distribuzione-caratterizzazione dei parcheggi**, aspetto cruciale per la riqualificazione dell'area.

Queste indicazioni vengono completate dalle osservazioni che la Bozza formula sul Piano di recupero del Cascamificio, le quali, non rinunciando ad agganciare il settore cresciuto attorno alla vecchia fabbrica, al di là di via Don Minzoni, e all'idea di fare del torrente Granita un importante corridoio di fruizione pubblica, prospettano **una nuova, diversa modalità di raccordo, proprio attraverso il parco del Granita.**

3.6. Rete ecologica

Una rete ecologica che si proponga di interagire efficacemente con le altre reti che solcano il territorio di Jesi (le strade, gli elettrodotti, le linee ferroviarie, ecc) **può comporsi di:**

- **core areas** (aree centrali): l'intero corso del fiume Esino come areale più ampio, le aree Sic Zps come zone territorialmente circoscritte di particolare valore naturalistico;
- **buffer zones** (zone cuscinetto): fasce di rispetto dei corsi d'acqua caratterizzate in parte dalla vegetazione ripariale e in parte da terreno agricolo;
- **wildlife corridors** (corridoi ecologici): i numerosi corsi d'acqua secondari; a differenza dei landscape corridors, i wildlife non contengono l'habitat necessario allo svolgimento dei processi vitali degli animali, trattandosi di soli corridoi di transito;
- **restoration areas** (area di restauro ambientale): gli elementi verdi di origine naturale o antropica, parchi urbani e extraurbani; gli specchi d'acqua (aree idonee alla sosta e all'alimentazione dell'avifauna migratrice), anche quelli dell'impianto di fitodepurazione comunale in località Barchetta e quelli dello

zuccherificio Sadam, caratterizzati da un processo di rinaturalizzazione al quale è seguito il ripopolamento di numerose specie di uccelli.

La geometria della rete dipende dalla natura e dalla forma della pianura alluvionale, dei paesaggi collinari, dell'ambiente urbano.

Considerando le sue componenti, la rete di Jesi si configura come sistema paesistico a supporto di fruizioni percettive e ricreative, per cui il ripristino e la riqualificazione della vegetazione diventano operazioni centrali.

I corridoi ecologici, che coincidono con i corsi d'acqua, ne costituiscono l'elemento portante. La loro presenza nelle aree urbanizzate consente di ristabilire le fondamentali connessioni biologiche e di ripristinare i cicli ecologici interrotti dalle attività umane.

Corso d'acqua	Lunghezza M	Classe	Fascia inedificabile	Fascia di rispetto (Galasso)	Vincoli	Prg
fosso Fonte Albino	7550	3	40	150	Ptc – Ppar L.431/85	D4.3 – D4.4 – E1 – E2
fosso Acquaticcio	6350	3	40	150	Ptc – Ppar L.431/85	E2 – E1 - VC
torrente Granita	6325	2	60	150	Ptc L. 431/85	E1 – E2 –VA
torrente Gorgolungo	9984	2/3	40-60	150	Ptc – Ppar, L.431/85	E1 – E2 –VR - VV
fosso Strige	5120	3	40	150	Ptc, L.431/85	E1 – E2
fosso Nocella	5100	3	40	150	Ptc – Ppar, L.431/85	E1 – E2
fosso Bagnarola	2240	3	40	150	Ptc, L. 431/85	E1 – E2

18

Fosso Fonte Albino

Il fosso attraversa la zona collinare del territorio jesino da nord verso sud per una lunghezza di circa 7.5 km, sfociando nel fiume Esino in località Roncaglia.

La fascia di naturalità del Fonte Albino è inserita in zona agricola a nord e segna il margine della zona industriale nel tratto che va dalla strada provinciale alla foce nel fiume Esino, procedendo parallelamente alla linea ferroviaria fino a lambire i laghetti

dello Zuccherificio Sadam. Il fosso è intubato per 160 metri in corrispondenza della Goldengas.

Nel tratto adiacente a Zipa 3 la vegetazione arbustiva, in forma lineare, costituisce una siepe a prevalenza di canna domestica. Nei tratti a nord e a sud dell'area industriale la vegetazione ripariale, di cui sono ancora visibili alcuni elementi tipici (pioppo, olmo, canna domestica), è del tipo bosco degradato.

Il Ppar classifica il fosso Fonte Albino come corso d'acqua di 3° classe. La legge 431 del 1985 (Galasso) prevede la tutela di una fascia di 150 metri, all'interno della quale si rende obbligatoria l'autorizzazione paesistica per interventi di tipo edificatorio. Il Prg vigente fissa una fascia di inedificabilità di 40 metri a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine.

Le azioni di rinaturalizzazione delle sponde nei tratti più critici, dove è assente la vegetazione ripariale, e di protezione delle aree boscate e umide hanno l'obiettivo di mitigare gli effetti della frammentazione ambientale provocata dagli insediamenti. Queste azioni, infatti, attribuiscono valore al corridoio quale componente essenziale dell'ecosistema fluviale (conservazione delle specie vegetali idrofile e offerta di nicchie specializzate).

Il corridoio recuperato può anche svolgere appieno la sua funzione di infrastruttura igienico-sanitaria: fascia tampone per l'abbattimento di carichi inquinanti, filtro verde per scandire e segnare i margini dell'insediamento industriale, componente della connessione ecologica tra i due versanti collinari.

19

Fosso Acquaticcio

L' Acquaticcio percorre il territorio del comune di Jesi in direzione ortogonale al fiume Esino per circa 6.3 km. Se in ambito extraurbano attraversa un paesaggio agrario ricco di presenze vegetali e di permanenze storiche, nel tratto urbano si distingue per essere contenuto, in prossimità dell'area industriale, all'interno di un'ampia fascia verde di circa 100 metri. Il fosso è intubato per 142 m nel tratto immediatamente al di sopra della strada provinciale.

Il Ppar lo classifica come corso d'acqua di 3° classe. La legge 431 tutela una fascia di 150 metri. Il Prg vigente fissa una fascia di inedificabilità di 40 metri a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine. Nell'adeguamento del Prg al Ppar si era stabilito che tutte le aree non edificate (salvo quelle già incluse in piani attuativi approvati) fossero confermate a verde alberato, a orti e, viste le ampie zone contigue al torrente ancora usate per la coltivazione agricola, a verde di campagna.

Il potenziamento della fascia di rispetto consente di realizzare un corridoio verde urbano con funzione ambientale (zona filtro) e ricreativa (attrezzature per fruizione

pubblica), che può agganciare anche la fascia compresa tra la ferrovia e la Zipa, utilizzata attualmente per gli orti urbani e come area di sosta per la popolazione nomade.

Torrente Granita

Il Granita scorre per circa 6.3 km nel comune di Jesi, attraversando il centro urbano dove è intubato per circa 1600 metri.

Il Ppar classifica il fosso come corso d'acqua di 2° classe. La legge 431 tutela una fascia di 150 metri all'interno della quale si rende obbligatoria l'autorizzazione paesistica per interventi di tipo edificatorio. Il Prg vigente fissa una fascia di inedificabilità di 60 metri a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine.

Il Granita si costituisce come corridoio verde con elevato valore percettivo e nel tratto urbano può diventare un importante parco pubblico lineare (progetto in parte già realizzato nel quartiere San Giuseppe), che si arricchisce per la presenza di orti urbani diffusi lungo il suo percorso.

Torrente Gorgolungo

Il torrente Gorgolungo attraversa il territorio comunale ad ovest per una lunghezza di 10 km.

Il Ppar lo classifica come corso d'acqua di 2°/3° classe. La legge 431 tutela una fascia di 150 metri. Il Prg vigente fissa una fascia di inedificabilità di 40-60 metri a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine.

Il carattere ambientale e paesaggistico del contesto suggerisce una sua valorizzazione, anche con percorsi pedonali, quale corridoio di collegamento tra il paesaggio agricolo di collina e il Ventaglio, parco pubblico di città.

I corridoi ecologici nei piani sovraordinati

Il **Pit**, Piano di inquadramento territoriale, delinea un quadro di coerenza globale per le politiche di protezione e di valorizzazione degli spazi naturali e per il tempo libero della regione. A tal fine **individua i grandi corridoi ambientali** di interesse regionale che integrano le previsioni del Piano paesistico vigente per connettere grandi spazi verdi, aree protette e parchi. **Rinvia alle Province e ai Comuni il compito di completare il disegno della trama verde regionale arricchendolo delle articolazioni locali e delle penetrazioni all'interno delle città esistenti.**

Le previsioni relative alla istituzione dei corridoi ambientali non comportano necessariamente vincoli aggiuntivi rispetto a quelli già introdotti con il Ppar. Sono infatti da considerarsi occasioni per una cura attiva delle risorse ambientali esistenti, da

affidare a misure idonee di gestione e di valorizzazione dell'esistente piuttosto che a provvedimenti di difesa passiva. In particolare, i corridoi ambientali vengono considerati come opere infrastrutturali, da regolare secondo le logiche di programmazione, realizzazione e gestione proprie delle opere pubbliche.

Il **Ppar**, Piano paesistico regionale, individua i **corsi d'acqua** distinguendoli in **tre classi** (classe 1, classe 2, classe 3) e stabilendo un ambito provvisorio di tutela in rapporto alla classificazione.

Il **Pai**, Piano di assetto idrogeologico, **stabilisce l'importanza dei corsi fluviali in quanto costituiscono corridoi ecologici** del sistema ambientale mettendo in comunicazione ambienti diversi, dalle aree montane a quelle litoranee e marine. Sottolinea come la tutela e la valorizzazione funzionale dei corridoi (non solo dei corsi d'acqua principali, ma anche del reticolo idrografico minore) consentano di perseguire più finalità: la creazione di habitat naturali, la disponibilità di risorse alimentari per specie vegetali e animali, la realizzazione di elementi filtro e di barriere nei confronti di eventuali fonti inquinanti di natura chimica o fisica.

Tavole

- Tav. 1. Verziere: una vista generale
- Tav. 2. Verziere: una simulazione delle schiere
- Tav. 3. Fontedamo: ambito di intervento
- Tav. 4. Fontedamo: due ipotesi di addizione
- Tav. 5. Zipa Verde
- Tav. 5 bis. Zipa Verde: proprietà del consorzio
- Tav. 6. Foro Boario: viabilità e parcheggi
- Tav. 6 bis Foro Boario: dettaglio del percorso pedonale ribassato
- Tav. 7. La rete ecologica

4. Le operazioni che qualificano la città pubblica

4.1. Nuovo ospedale e Residenza sanitaria protetta

L'area limitrofa al nuovo ospedale è oggetto di attenzioni diverse e merita anch'essa una proposta unitaria. In particolare, vi confluiscono esigenze di rafforzamento-ampliamento futuro della struttura sanitaria e richieste di nuova edificazione residenziale.

Lo schema d'assetto che viene presentato ha cercato di confrontarsi con queste esigenze, interpretando le indicazioni emerse dai tre Approfondimenti. In sintesi:

- **prosecuzione di via Aldo Moro e nuovo collegamento da nord** (strada dell'Acquasanta), prevedendo **altre aree a parcheggio**, oltre a quelle già comprese nel progetto dell'ospedale, **tra loro distinte e accessibili** autonomamente (quella attestata su via Aldo Moro dovrebbe servire anche la Residenza sanitaria protetta);
- individuazione di un'area, vicina al Pronto soccorso e in generale all'edificio ospedaliero, per la **Residenza sanitaria protetta**, soluzione che si abbina alla proposta di ristrutturazione dell'area attualmente occupata dalla Casa di riposo Vittorio Emanuele II, la quale verrebbe riservata agli anziani autosufficienti;
- individuazione di **due aree di completamento residenziale**, accostate alle ultimi propaggini della città attuale, rispettivamente verso via De Gasperi e verso via Dunant, con tipi edilizi simili a quelli dell'intorno. Occasione, quest'ultima, per migliorare lo spazio intercluso e gli accessi da via Colli prevedendo una ulteriore area di parcheggio;
- creazione di un **parco che agisca da filtro qualificato tra la struttura ospedaliera e la città residenziale** che la circonda e che si colleghi al percorso verde Paradiso-Piccitù previsto nel piano vigente.

22

4.2. Casa di riposo

Lo spostamento della residenza protetta per anziani nelle vicinanze del nuovo ospedale consente il recupero della casa di riposo Vittorio Emanuele II e, nel contempo, una sistemazione complessiva dell'area con adeguamento della viabilità circostante. Sulla casa di riposo sono state fatte proposte interessanti dai progetti presentati per il concorso promosso dal Rotary club di Jesi. Con riferimento a quelle proposte si è ritenuto utile operare una sintesi tenendo conto degli altri fattori in gioco.

Se **l'attuale Casa di riposo resta residenza per i soli anziani autosufficienti**, l'area può essere liberata dell'edificio costruito negli anni Settanta (proposta che ha

accomunato quasi tutti i progetti) e, con nuovi manufatti **aprirsi a relazioni esterne, stabilendo anche rapporti di complementarietà con l'ostello attraverso un'offerta alberghiera aggiuntiva**. La ristrutturazione, che dovrebbe investire i diversi edifici presenti nel recinto, potrebbe comportare aggiunte nuove per ospitare nuove destinazioni d'uso: attività di servizio, di formazione, commerciali, pubblici esercizi. Soprattutto dovrebbe consentire una **riprogettazione dello spazio aperto**, ricavando **parcheggi sotterranei** (con ingressi da via Puccini e uscite su via Gramsci), **liberando l'angolo all'incrocio tra via Puccini, via Gramsci e via Verdi, dove la fluidificazione del traffico rende necessario collocare una rotatoria**.

4.3. Polisportivo

La domanda di nuove strutture sportive (piscine, ma anche palestre e campi da calcio, oltre che campo da rugby) ha aperto il confronto sulla possibilità o meno di soddisfarla integralmente rimanendo all'interno del recinto attuale del Polisportivo Fausto Coppi. Questo ha sollecitato la formulazione di ipotesi molto diverse le une dalle altre.

Assumendo la **pre-condizione** di garantire sempre **una buona accessibilità, preferibilmente ampliando quella automobilistica** (le strutture sportive di Jesi hanno e avranno un'utenza allargata all'area vasta), considerando il campo di rugby un fatto autonomo (l'uso rarefatto lascia in eredità negli altri giorni una vasta area deserta), si è giunti a formulare **tre proposte alternative** che prevedono il completamento "leggero" del Polisportivo attuale e la creazione di un nuovo centro in pianura. Nel recinto del Polisportivo verrebbero collocati il Palazzetto della scherma, una palestra, un campo di calcio di dimensioni regolamentari in sostituzione di quello attuale, soppresso in quanto impedisce l'adeguamento della sede stradale di via Coppi (necessario per dare continuità alla Dorsale ovest). Questi interventi si accompagnerebbero al potenziamento e alla riorganizzazione dei parcheggi, alla creazione di un sistema continuo di percorsi pedonali e ciclabili, compreso quello che ora corre a fianco di via Coppi e che verrebbe portato all'interno, alla generale riqualificazione degli spazi aperti per una loro fruizione continua.

Una prima ipotesi propone la creazione di un nuovo polo sportivo nell'ambito di **Zipa verde**; **una seconda** ipotesi lo localizza nella zona del **Verziere**; **una terza** prevede il nuovo polo nella zona di **Cartiere vecchie**.

Tutte e tre sono nuove, sia rispetto all'idea di una "densificazione" del Polisportivo (che accentuerebbe il suo carattere di area specializzata e aggraverebbe la congestione nella zona circostante), sia rispetto a quella, delineata dagli studi per il Piano idea, di decentrare oltre via Coppi il cosiddetto "lido" (che romperebbe l'isolamento specialistico

del Polisportivo." aprendo l'area sportiva al sistema dei percorsi pedonali e ciclabili che solcano la campagna circostante, ma implicherebbe movimenti di terra e opere impegnative).

La prima ipotesi prevede la realizzazione di un parco sportivo nell'area di Zipa verde, occupando il triangolo compreso tra il corridoio ecologico e la ferrovia (si veda il paragrafo dedicato a Zipa verde) con campi da calcio e campi gioco, e una parte dell'area Zipa oltre il fosso Fonte Albino con le piscine, là dove sarebbe possibile fruire dell'energia prodotta dalla Goldengas per il riscaldamento dell'acqua. Il corridoio compreso tra le due parti del nuovo polisportivo ne diventerebbe parte integrante. La fermata della metropolitana regionale garantirebbe un'ampia accessibilità e la fascia di rispetto della linea ferroviaria un'ottima riserva di parcheggi.

Questa ipotesi è coerente con l'orientamento, già espresso nel Piano idea, di favorire processi di articolazione funzionale, in particolare di diversificare modi e pratiche d'uso dell'area produttiva, e di operare scelte che realizzino l'immagine di Jesi come città capoluogo del corridoio Esino.

La seconda ipotesi, nella zona del Verziere, condivide con la prima l'apertura al territorio, ma è più debole dal punto di vista dell'accessibilità (solo automobilistica). Anche in questo caso si potrebbero stabilire relazioni col fiume, ma il nuovo polo sportivo sarebbe appendice di un quartiere residenziale anziché parte di un settore metropolitano.

La terza ipotesi cerca di mettere insieme esigenze di natura diversa, che maturano su più fronti. In questo caso la proposta prende le mosse dal mancato decollo della trasformazione in senso industrial-artigianale dell'area interessata dalla scheda progetto "Cantiere vecchie" del Prg vigente. Nell'area, oggetto di un Pip, si potrebbero localizzare la piscina olimpionica con l'edificio di servizi connessi, 2 piscine ricreative e una palestra; un campo di calcio e una struttura di servizi valorizzerebbero la fascia di verde presente lungo il fosso Acquaticcio, trasformabile in un vero e proprio parco sportivo. La ristrutturazione complessiva della parte garantirebbe anche un'accessibilità ciclo-pedonale alla stazione ferroviaria (si veda il paragrafo dedicato all'Asta ferroviaria).

Tavole

Tav. 8. Area Nuovo Ospedale: planimetria

Tav. 9. Area Nuovo Ospedale: vista del parcheggio su via Aldo Moro

Tav. 10. Recupero della casa di riposo Vittorio Emanuele II

Tav. 11. Polisportivo: ipotesi 1

Tav. 12. Polisportivo: ipotesi 2

Tav. 13. Polisportivo: ipotesi 3

5. Le operazioni che accompagnano la ristrutturazione della mobilità

5.1. Via XXIV maggio

Le operazioni condotte dal Laboratorio Prato di progettazione partecipata hanno fatto emergere alcuni principali problemi:

- velocità troppo elevate e transito di mezzi pesanti lungo le strade del quartiere, con situazione particolarmente critica su via XXIV maggio;
- sosta veicolare disordinata e invasiva dovuta anche a spazi insufficienti;
- difficoltà dei percorsi pedonali e degli attraversamenti della strada principale;
- mancanza di attrezzature pubbliche, scarsa qualità e scarsa cura, illuminazione inadeguata.

Le proposte progettuali hanno riguardato tutti questi aspetti, in particolare con **soluzioni condivise per la ristrutturazione di via XXIV maggio e per la creazione di un sistema articolato e continuo di spazi pubblici di quartiere.**

Avendo riconosciuto alcuni caratteristici “ambienti dell’abitare” (“il corridoio urbano” costituito da via XXIV Maggio e via del Prato; “le stanze urbane” nelle strade trasversali; “il cortile di quartiere” creato dalla sequenza di spazi aperti lungo via Guerri e via Mazzoleni; “i luoghi notevoli” in largo dei Cordai, largo Grammercato e viale Trieste) si sono definiti gli orientamenti fondamentali per l’assetto urbanistico del quartiere che nella Bozza vengono ripresi:

- **conferma del ruolo di asse urbano di scorrimento per via XXIV maggio** e, nel contempo, **riorganizzazione della sosta veicolare lungo la strada e progettazione di percorsi pedonali longitudinali e trasversali** tesa a consentire una sicura compresenza dei diversi utenti;
- **trattamento differenziato delle strade trasversali, con soluzioni e manufatti prevalentemente orientati agli usi pedonali** e, conseguentemente, tali da creare condizioni più rispettose di transito e di sosta degli autoveicoli;
- **coinvolgimento nel processo di riqualificazione del quartiere degli spazi e dei percorsi lungo via Guerri**, da ristrutturare con l’obiettivo di ampliare le possibilità di fruizione pedonale e lenta, rafforzando la dotazione di spazi riservati alla sosta dei veicoli, soprattutto dei residenti;

- **manutenzione e cura di alcuni “luoghi notevoli” del quartiere, prevedendo anche una moderata ristrutturazione degli spazi** funzionale alla conservazione del loro carattere introverso e delle pratiche d’uso ancora diffuse e possibili.

5.2. Via Roncaglia – via Latini

Via Roncaglia si raccorda a uno svincolo che porta alla superstrada. Questa connessione diretta conferisce alla strada potenzialità interessanti.

Il Piano idea si era limitato a indicarne una possibile prosecuzione, la Bozza precisa quella indicazione e la fa crescere fino a trasformare questa strada in **un’importante infrastruttura di servizio per gli insediamenti ora chiusi tra la ferrovia e quelli affacciati sull’asse sud, una strada posta sul retro che può alleggerire l’asse sud dal traffico di penetrazione** (non da quello di attraversamento della città che resta prerogativa dell’asse).

Allargamenti e prolungamenti portano via di Roncaglia fino alla nuova rotonda su via Don Minzoni, servendo lungo il percorso l’area del Cascamificio e del Consorzio agrario e offrendo numerose possibilità di sosta nei parcheggi pubblici previsti.

5.3. Parcheggi

Nella tavole “Immagine della trasformazione: una visione d’assieme” e “Mobilità lenta” si sono introdotti i “parcheggi di progetto” accanto a quelli esistenti.

Si tratta, evidentemente, di **una prima indicazione, estremamente selettiva, volta a verificare le relazioni con le altre scelte del piano** e a fornire una cornice per quelle che saranno proprie del Piano della sosta e che in quella sede dovranno trovare le ulteriori, necessarie, verifiche e integrazioni.

Per fare questa prima scelta **sono stati presi in esame e considerati insieme tre documenti della pianificazione di settore:**

- Sintagma, *Piano generale del traffico Urbano*, 2000
- Sintagma, *Piano della sosta*, luglio 2004
- S. Bonelli, P. Morosetti, *Piano urbano dei parcheggi privati*, 2000.

Intersecando criticamente i tre documenti si è prodotta una tavola di studio (preliminare a quelle che corredano la Bozza), sulla quale sono stati individuati i **parcheggi di uso pubblico in superficie:**

- esistenti
- previsti dagli strumenti urbanistici sopraindicati
- previsti dai progetti proposti dal nuovo piano e dalle operazioni di cui esso si sostanzia.

In questo montaggio si sono adottati alcuni criteri di selezione.

1. Non sono stati rappresentati gli stalli su strada (parcheggi a nastro a carattere diffuso), ma **solo le "colonie" di parcheggi, in quanto destinate ad accogliere la sosta permanente e/o prolungata**. Fa eccezione il progetto per la sosta elaborato dal Laboratorio di progettazione partecipata nel quartiere Prato, in quanto soluzione organicamente studiata, comprensiva dei diversi tipi di sosta.

2. **I parcheggi proposti dagli strumenti di pianificazione di settore all'interno delle aree che trovano una definizione nel nuovo piano regolatore** (Foro Boario, Prato-via Guerri) **non sono stati considerati**. Vengono proposte, invece, le soluzioni predisposte in quelle specifiche operazioni, le quali in molti casi sono debitrice delle suggestioni venute dagli strumenti suddetti.

3. **Sono stati eliminati i parcheggi localizzati nelle piazze del centro**. Rispetto a questa opzione si fa sostanzialmente propria l'impostazione fondamentale del Piano della sosta che propone (ad eccezione di pochi sedimi da riservare ai residenti) di **spostare nei parcheggi attestati fuori dalle mura la pressione dei "city users"**.

4. **I sedimi dei parcheggi sotterranei (privati) proposti dal Pup insistono tutti (secondo una scelta che sembra condivisibile)**, tranne quello in Colle Paradiso, **sotto aree già destinate a parcheggi pubblici di superficie esistenti o di progetto**. Dunque questi vengono indirettamente segnalati sulla tavola. A proposito della scelta di portare nel sottosuolo la sosta privata, seguendo un orientamento diffuso nelle città più grandi e più dense, è necessario fare alcune considerazioni, possibili proprio grazie a quelle esperienze cui la proposta si richiama. Il cantiere per la realizzazione delle strutture sotterranee comporterà, per la durata dei lavori, la temporanea perdita di disponibilità dei parcheggi pubblici di superficie: questo potrebbe determinare conseguenze gravi in aree fortemente sollecitate dalla domanda di parcheggio e prossime ad attrezzature ad elevato carico urbanistico. Ad esempio, nell'area del Polisportivo sembra opportuno dare eventuale attuazione al parcheggio sotterraneo Pup di via Tabano solo dopo la realizzazione della nuova area di parcheggio prevista nell'operazione di completamento e riqualificazione.

5. **Alcune delle aree individuate**, eredità del Pgtu (ad es., quella su via Papa Giovanni XXIII) **richiedono ulteriori e puntuali verifiche** di opportunità, in quanto scontano forse un approccio settoriale. La loro riproposizione in un contesto che consente di "vedere assieme" le trasformazioni previste, in particolare nel disegno della città pubblica, è un primo modo per avviare la verifica.

Tavole

- Tav. 14. Via XXIV Maggio: relazioni e riorganizzazione della sosta
- Tav. 15. Via XXIV Maggio: dettagli della ristrutturazione
- Tav. 16. Riqualificazione di via Roncaglia-via Latini 1
- Tav. 17. Riqualificazione di via Roncaglia-via Latini 2
- Tav. 18. Raccordo con rotatoria Don Minzoni e percorso ciclo-pedonale

6. Le operazioni che incidono sulla politica abitativa

Lungo l'asta ferroviaria vanno ad insistere operazioni che incidono sul quadro dell'offerta abitativa e che trovano nella Bozza specifico approfondimento.

Con "Asta ferroviaria" viene indicato l'insieme delle trasformazioni che si collocano a ridosso della ferrovia: aree già interessate da schede progetto del piano vigente ma non decollate (Cartiere vecchie e Consorzio agrario) e A7 (Cascamificio), strade e parcheggi connessi (via di Roncaglia e via Latini), nuove stazioni della metropolitana regionale (Zipa e Ponte Pio).

La congestione e il disordine che si sono determinati su questa porzione del territorio comunale a causa del ritardo di alcune trasformazioni e di un processo di completamento che è andato avanti caso per caso, assieme alle prospettive che si aprono per le tendenze di proprietari e operatori a riqualificare l'esistente e per la dismissione dell'attuale scalo ferroviario sostituito da quello nuovo previsto in adiacenza all'interporto, rendono **necessario un discorso unitario**.

L'insieme delle operazioni indicate di seguito indica una conversione verso usi misti, con importanti inserti di edilizia residenziale e servizi, un complessivo diradamento e il miglioramento della qualità con aree a verde e a parcheggio pubblico, una nuova accessibilità con la ristrutturazione di via Roncaglia-via Latini.

30

6.1. Consorzio agrario

L'area del Consorzio agrario interessata dalla scheda progetto del Prg vigente è limitata alla parte compresa tra via Ricci, via XXIV maggio, viale Trieste, stazione. Non viene considerata l'ampia area occupata da capannoni e silos che il trasferimento del Consorzio lascerebbe disponibile.

Sulla seconda parte, che misura circa 12.500 mq e che diventerà molto interessante in seguito allo spostamento dello scalo merci, **la Bozza si limita a indicare una possibilità di intervento**. Invece **aggiorna la proposta per la parte centrale**, dove il piano vigente prevedeva, oltre a residenza e terziario, la collocazione della nuova autostazione.

Indicata per l'autostazione una nuova localizzazione vicino alla multisala e al parcheggio di interscambio (triplicandone la superficie), l'area della scheda progetto viene destinata prevalentemente a residenza, uffici e commercio di dettaglio, qualificando il quartiere e migliorandone l'abitabilità, anche attraverso l'apertura su viale Trieste degli spazi interni del Consorzio, così da offrire altre possibilità di passeggio e sosta.

Verrebbe **mantenuta la continuità della cortina edilizia su via XXIV maggio e ricostruita quella su via Ricci, aprendo sul piazzale della stazione.**

La prosecuzione di via Roncaglia darebbe un nuovo accesso all'area.

6.2. Cascamificio

Il Piano di recupero presentato per la zona ex-Cascamificio, non ancora approvato, fa alcune scelte che potrebbero portare nuovi problemi nella zona anziché contribuire alla loro soluzione.

Il carico insediativo è consistente: verrebbe recuperata quasi l'intera volumetria esistente (55.191 mc su 55.665, ma andrebbero verificati i calcoli), ristrutturando alcuni edifici, demolendo e ricostruendone altri. In particolare, un edificio nuovo (una linea di 4 piani) verrebbe collocato parallelamente a via Don Minzoni, dietro alla concessionaria Renault, per ospitare pubblici esercizi e commercio al piano terra, albergo, uffici e abitazioni ai piani superiori. Nei capannoni recuperati con copertura a sheds (oltre 2.500 mq. sopralcabili per 1/3), si prevedono destinazioni commerciali e terziario diffuso (per un confronto: il vicino centro commerciale Cityper è di circa 6.000 mq).

In termini di superficie utile lorda si avrebbero grossomodo mq. 6.850 di commercio-direzionale; mq.2.200 di residenza; mq. 4.850 da destinare a usi misti: ricettivo-terziario-abitativo.

L'accesso all'area avverrebbe da via Don Minzoni, con una rotatoria arretrata rispetto alla strada, per distribuire verso i parcheggi collocati sotto gli edifici e nella piazza che sta al centro dell'insediamento.

I problemi sono legati alla coesistenza di attività che generano traffico con un'accessibilità difficile. Infatti, **la realizzazione del progetto presuppone l'interruzione dell'attuale guard-rail su via Don Minzoni** con le conseguenti ripercussioni negative sulla fluidità del traffico dovute ai movimenti in ingresso e in uscita. Aspetto aggravato dal fatto che poi, a distanza di poche centinaia di metri, si succedono ben tre rotonde: quella prevista dagli Approfondimenti in corrispondenza di via del Cascamificio e via della Filatura, quelle di via Ricci e viale Trieste.

Con la Bozza si propongono alcuni miglioramenti:

- **lo spostamento dell'accesso principale sulla nuova strada che, dando continuità a via Roncaglia-via Latini, dovrà raccordarsi alla nuova rotatoria.** Ingresso e uscita da via Don Minzoni, fatta salva la continuità del guard-rail, saranno possibili solo mantenendo il senso di marcia;
- **la riduzione dei parcheggi in superficie** così da rendere effettivamente fruibile la piazza collocata al centro dell'insediamento;

- **un collegamento della piazza con il retrostante parco del Granita** e con i percorsi che portano all'area del Foro Boario;
- **un'apertura della piazza** spostando l'edificio previsto su via Don Minzoni.

6.3. Cartiere vecchie

La proposta di rivedere complessivamente le ipotesi formulate dalla scheda progetto del piano vigente e sviluppate da un successivo Piano degli insediamenti produttivi, non ancora decollato per ragioni diverse fra le quali una consistente presenza di abitazioni in buono stato di conservazione, è stata orientata dall'idea di individuare una nuova localizzazione per attrezzature sportive nella parte bassa della città, in zona dotata di una buona accessibilità non solo automobilistica, e dall'opportunità di **riqualificare complessivamente il settore urbano**, dando una prospettiva al disagio attuale (congestione e bassa qualità) e alle conseguenti tensioni trasformative che vanno emergendo.

Sull'area vengono avanzate due proposte: la prima è quella indicata come "terza ipotesi" nel paragrafo dedicato al Polisportivo; la seconda, illustrata nella tavola "Asta ferroviaria" è quella che vedrebbe destinare l'area in parte ad un **completamento artigianale** (nuovi capannoni adiacenti a quelli già esistenti sui margini est ed ovest), in parte ad un **completamento residenziale** dove già sono presenti abitazioni, **nella parte centrale, in prossimità di un'area a verde con attrezzature pubbliche** che si costituirebbe come "polmone" e "centro".

32

6.4. Frazioni

Il Piano idea individuava come frazioni candidate a un completamento Minonna, Pantiere, Ponte Pio e Castelrosino, in quanto dotate di alcuni servizi di base e di una buona accessibilità.

Anche in questo caso il lavoro di approfondimento fatto per la Bozza, con sopralluoghi e simulazioni, ha consentito di verificare le ipotesi iniziali.

Castelrosino appare un insediamento estremamente delicato, un **filamento che non supporterebbe aggiunte senza perdere la sua identità** e, con essa, il suo valore.

A Ponte Pio il completamento di Spina, realizzato sulla base delle previsioni del Prg vigente, **ha creato una condizione di saturazione**. Oltre la strada, la presenza dell'allevamento industriale di polli provoca odori dei quali gli abitanti del luogo hanno avuto più occasioni per lamentarsi. **La permanenza dello stabilimento, dunque, sembra incompatibile con la previsione di un nuovo nucleo residenziale**.

A Minonna e Pantiere, invece, si sono individuate aree idonee ad accogliere completamenti residenziali qualificati da spazi pubblici interclusi.

A Minonna si propone un'area verso la ferrovia di circa 7.000 mq, dove un'edificazione con caratteristiche analoghe a quelle dell'intorno potrebbe accogliere una quarantina di nuovi abitanti.

A Pantiere ci sono le **condizioni per un rafforzamento dell'insediamento**, fino ad investire una superficie territoriale di quasi 23.000 mq per una popolazione teorica di 140 abitanti circa.

6.5. Contenitori del centro storico

Alcuni grandi contenitori che insistono su Corso Matteotti e che richiedono importanti interventi di recupero, prevalentemente di proprietà e di uso pubblico, potrebbero essere al centro di **un'operazione coordinata** volta al loro migliore utilizzo e, nel contempo, alla valorizzazione del centro della città storica e del patrimonio comunale.

Il destino del complesso del San Martino è da tempo oggetto di un confronto serrato; è acquisita l'inadeguatezza del Palazzo comunale e di Palazzo Ricci ad ospitare la sede comunale; l'Appannaggio ha grandi potenzialità per il suo impianto e la sua posizione; il vecchio ospedale Fatebenefratelli, dopo la trasformazione dell'area adiacente sulla quale insiste la struttura ospedaliera in via di trasferimento, **richiederà una strategia.**

Punti di partenza del programma sono l'inadeguatezza del Palazzo comunale e di Palazzo Ricci e le ingenti risorse per le opere necessarie e ormai indilazionabili. **Scelta di fondo** quella di **mantenere la sede comunale nel centro storico, in quanto "impresa" con un indotto importante per la vitalità di questa parte della città.**

Il Comune oggi occupa due palazzi collegati fra loro attraverso una serie labirintica di raccordi, distribuendosi su circa 7.040 mq disposti su 4 piani. Mantenere in un'unica sede gli spazi amministrativi (gabinetto del Sindaco, sala di Consiglio e di Giunta, uffici assessorili, di segreteria e direzione) e quelli tecnici richiederebbe un contenitore di dimensioni analoghe o, meglio, maggiori per ampliare gli spazi destinati al pubblico.

L'unico contenitore capace di offrire grandi spazi all'interno del centro storico è la sede del vecchio ospedale "Fatebenefratelli", la cui superficie utile totale è di circa 8.450 mq. Edificio inaugurato nel 1757, è compreso nell'elenco dei beni di valore storico e quindi la sua ristrutturazione è vincolata da prescrizioni.

Benché si tratti di **una possibilità interessante, confortata da esperienze di altre città che hanno ritenuto la destinazione pubblica degli edifici storici una garanzia per la qualità del loro recupero**, il fatto che l'attuale proprietà (Asur)

possa avere altri progetti ugualmente interessanti per l'edificio e la città e la considerazione che i tempi dell'eventuale trasferimento sarebbero non rapidi suggeriscono di esplorare altre soluzioni.

Considerando ancora le scelte fatte da altre amministrazioni pressate dalla medesima esigenza di trovare spazi adeguati per la struttura comunale, si può osservare la **tendenza a dividere le sorti degli spazi politico-amministrativi da quelle degli spazi tecnici e aperti al pubblico.**

L'Urbanistica e i Lavori Pubblici da un lato, i Servizi Sociali dall'altro, rappresentano oggi un importantissimo "front office" con i cittadini e i professionisti, destinato a rafforzarsi: sono queste unità, ora collocate nel Palazzo Ricci e negli ultimi piani del Palazzo comunale, a candidarsi per un primo decentramento funzionale.

Gli uffici dell'Urbanistica e dei Lavori Pubblici da sempre scambiano tra loro, quindi va **confermata la necessità di mantenerli vicini. Il complesso del San Martino potrebbe rispondere a questa esigenza lasciando anche ampi margini per un intervento privato sul resto dell'edificio.** Posizionato dove un tempo trovava sede la Porta Romana, praticamente sulle mura ottocentesche della città, è ancora nel centro storico ma ha più facili collegamenti con le altre parti della città: verso Gallodoro, col parcheggio Zannoni, con aree verdi attraverso il Circolo cittadino.

Un'ipotesi potrebbe essere la seguente:

Uffici comunali sul fronte di Corso Matteotti, su tre piani, **1175 mq**

Spazi uso pubblico, al piano terreno, **1571 mq**,

Abitazioni, piani primo e secondo, **1020 mq.**

Questo primo importante decentramento (che garantirebbe la prossimità alla sede politico-amministrativa, confermata nel Palazzo comunale, e che potrebbe avere tempi ragionevolmente ravvicinati) **consentirebbe di vendere e ristrutturare Palazzo Ricci**, per abitazioni e uffici in posizione certamente ambita.

Gli uffici dei Servizi sociali, invece, **potrebbero andare nella città bassa, dove si concentra parte della loro utenza.** La ristrutturazione di Foro Boario, che prevede la realizzazione di un nuovo edificio a usi multipli sull'area comunale di via Don Minzoni, ad esempio, costituisce un'alternativa interessante. Altre si potrebbero individuare.

Infine, allo scopo di favorire processi di recupero e nel contempo rastrellamento di risorse importanti per la pubblica amministrazione, si può pensare ad **una nuova**

caserma dei Carabinieri a Porta Valle, nell'area individuata all'interno dello stesso piano per Foro Boario, di fronte alle mura e collegata con il centro antico attraverso Costa lombarda, dunque dotata di buona accessibilità. **L'attuale sede dei Carabinieri all'interno del chiostro dell'Appannaggio, una volta resasi disponibile, potrebbe contribuire al finanziamento pubblico dei lavori di ristrutturazione del San Martino.**

Tavole

- Tav. 19. Asta ferroviaria: Cartiere vecchie, Cascamificio, Consorzio agrario
- Tav. 20. Cascamificio: indicazioni per il Piano di Recupero
- Tav. 21. Frazioni: il completamento di Minonna
- Tav. 22. Frazioni: il completamento di Pantiere
- Tav. 23. Contenitori del centro storico: Palazzo comunale – Palazzo Ricci
- Tav. 24. Contenitori del centro storico: Vecchio ospedale Fatebenefratelli
- Tav. 25. Contenitori del centro storico: Complesso San Martino
- Tav. 26. Una proposta per i contenitori del centro storico

7. Verso l'azzonamento e la disciplina urbanistica

7.1. Cinque grandi partizioni: le "macrozone"

A monte della costruzione del "macroazzonamento" per la Bozza del Progetto comunale del suolo sta la distinzione tra **trasformazione urbanistica**, quale modalità di disciplina che si applica a situazioni sottoposte a modifiche rilevanti negli usi e/o nelle configurazioni spaziali (**operazioni progettuali**) e **gestione urbanistica**, quale modalità di disciplina che si applica a situazioni consolidate negli usi e nelle configurazioni spaziali (**operazioni governate da regole**).

Il nuovo piano regolatore di Jesi, denominato "Progetto comunale del suolo", propone di suddividere il territorio comunale, ai fini della disciplina urbanistica, in **cinque differenti campi, indicati qui come macrozone:**

1. **Territorio urbano esistente**
2. **Territorio urbano di trasformazione**
3. **Territorio agricolo**
4. **Territorio di pregio e a rischio non urbano**
5. **Territorio delle infrastrutture e dei servizi**

Il primo, *Territorio urbano esistente*, individua l'insieme delle situazioni consolidate negli usi e nelle configurazioni spaziali.

Il secondo, *Territorio urbano di trasformazione* e il quinto, *Territorio delle infrastrutture e dei servizi*, stanno al cuore del piano urbanistico e del progetto di ri-strutturazione che esso promuove.

Il terzo, *Territorio agricolo non urbano* e il quarto, *Territorio di pregio e a rischio non urbano*, individuano le situazioni dove il piano comunale si confronta direttamente con le politiche e gli strumenti di pianificazione e programmazione sovralocale.

Si tratta di partizioni e denominazioni molto prossime al comune senso di riconoscimento del territorio, consonanti con gli orientamenti espressi dal Ddl per la nuova legge urbanistica nazionale "Principi in materia di governo del territorio", approvato dalla Camera dei deputati il 28 giugno 2005, e che si trovano confermate in tanti piani di recente formulazione, aderenti alle nuove leggi urbanistiche regionali.

In questo senso il Progetto comunale del suolo di Jesi si confronta con il nuovo modo di classificazione e regolazione del territorio comunale, pur ancorandosi alla divisione in zone omogenee che ancora persiste nella legislazione regionale.

1. Territorio urbano esistente – Comprende le porzioni di territorio urbano soggette a disciplina gestionale, ovvero alla regolazione degli interventi ordinari, minuti e diffusi, volti all'adeguamento e al piccolo completamento senza mutare radicalmente usi e configurazioni spaziali esistenti.

Rispetto alla classificazione per zone omogenee, cui si riferisce l'azonamento del piano vigente, entro questo perimetro possono essere ricomprese le zone A, B, D.

2. Territorio urbano di trasformazione – Comprende le aree sottoposte ad azione trasformativa intensiva, di nuovo impianto e di riqualificazione/recupero/ristrutturazione.

Secondo criteri tradizionali di classificazione per zone omogenee, si tratta di zone C, di zone D di nuovo impianto, ma anche di (eventuali) zone D e B da ristrutturare e di zone A oggetto di interventi di riuso che introducano mutamenti fisico/funzionali radicali (per esempio le A7 del piano vigente).

3. Territorio agricolo – È il territorio esterno alla città (e alle frazioni) e alle sue espansioni insediative, destinato alla produzione agricola. È la "campagna" produttiva in cui possono trovarsi immersi episodi edilizi isolati di valore storico documentale e della produzione industriale o artigianale (così come della grande distribuzione commerciale). Detto in zone omogenee, si tratta delle zone E che nel piano vigente sono contrassegnate da puntuali inserti di A (A7) e D.

4. Territorio di pregio e a rischio non urbano – È il territorio esterno alla città (e alle frazioni) e alle sue espansioni insediative che, in virtù dei suoi caratteri di pregio o rischio, è sottoposto a particolari regimi di tutela o di vincolo.

Detto col linguaggio delle zone omogenee, si tratta di quota parte delle zone E soggette a speciali regole. Anche questo territorio può presentare degli inserti edilizi.

5. Territorio delle infrastrutture e dei servizi – È il territorio della "città pubblica", delle attrezzature e delle reti infrastrutturali.

Comprende le attuali zone F, S, U, V, anche se non si risolve esclusivamente in esse.

Con riferimento alla disciplina urbanistica, le cinque macrozone potranno essere soggette alle seguenti forme:

1. Territorio urbano esistente
 - regolazione
 - regolazione con tutela
2. Territorio urbano di trasformazione
 - trasformazione
 - trasformazione con tutela
3. Territorio agricolo

- regolazione
 - trasformazione
4. Territorio di pregio e a rischio non urbano
- regolazione con tutela/vincolo
 - trasformazione con tutela/vincolo
5. Territorio delle infrastrutture e dei servizi
- regolazione
 - trasformazione

L'aggiornamento dell'azzoneamento del piano vigente, nella sua versione informatizzata, con l'integrazione di tutte le varianti apportate dal 1993 al 2005, è stata un'operazione importante non solo per una rappresentazione unitaria dello stato di diritto dei suoli, ma anche per creare il **supporto alla costruzione del macroazzoneamento**. La preliminare grande distinzione tra territorio urbano e non urbano, infatti, si definisce a partire dalle aree urbane consolidate, di completamento e di espansione del piano vigente, cui si aggiungono le aree messe in gioco dalle operazioni previste dal nuovo piano.

7.2. Primi approfondimenti : macrozone e situazioni

Le macrozone si articoleranno in situazioni.

Le situazioni corrispondono agli ambiti nei quali si rilevano specifici "problemi" connessi ad altrettanto specifiche caratteristiche insediative. Possono avere carattere di unicità e coincidere univocamente con un luogo oppure ripetersi ed essere discontinue sul territorio.

Per la Bozza si è condotto **un approfondimento su** due delle cinque macrozone previste: **Territorio urbano di trasformazione, Territorio di pregio e a rischio non urbano.**

Il primo approfondimento, relativo al territorio urbano di trasformazione, è consistito nel dare **rappresentazione compiuta al quadro delle grandi operazioni proposte dal nuovo piano, o da questo ereditate e reinterpretate entro il nuovo assetto previsto.**

Il secondo approfondimento, relativo al territorio non urbano "di pregio e a rischio", è consistito in una **ricognizione sistematica dei perimetri di attenzione, tutela, vincolo che insistono sul territorio di Jesi per effetto degli strumenti di pianificazione sovraordinata.** L'operazione, peraltro, ha messo in evidenza i caratteri di qualità e delicatezza che contraddistinguono il territorio, infatti la quasi totalità del

territorio non urbano risulta interessata da qualche forma di vincolo, tutela e specifica indicazione di "attenzione" paesistico-ambientale.

In base a questa distinzione si possono avanzare prime ipotesi di articolazione delle due macrozone in situazioni.

Territorio urbano di trasformazione

Appennini Alta, Grotte di Frasassi, Appennini Bassa, Verziere;

Villaggio Fontedamo, Zipa Verde;

Foro Boario;

Palazzi Santoni, Pianetti, Complesso Sant'Agostino;

Fatebenefratelli, San Martino, Palazzo Ricci;

Consorzio agrario, Cascamificio, Cartiere vecchie;

Vecchio Ospedale, Freddi, Mercantini;

Cartiera Ripanti, Perialisi;

Gallodoro 2, Fater, S. Maria del Piano 1, S. Maria del Piano 2;

Minonna, Pantiere.

Territorio di pregio e a rischio non urbano

Il piano urbanistico comunale si appoggia su un impalcato costituito dall'insieme dei vincoli e dei piani sovralocali, dove il Ppar, il Pai e il Ptc emergono come strumenti leader per l'individuazione del territorio di pregio e a rischio.

All'interno di questa "macrozona", individuata a partire dall'*area di qualità diffusa* del Ppar, dalla *fascia di continuità naturalistica* e dai *terrazzi* del Ptc, dalle *aree di rischio* del Pai, si procederà all'individuazione delle situazioni riprendendo perimetrazioni e classificazioni di leggi e decreti che si sono susseguiti nel tempo lasciando la loro impronta sul territorio. Ad esempio:

paesaggio agrario storico;

corridoi ecologici;

riserva naturale regionale;

isole produttive agricole;

manufatti di particolare interesse storico-architettonico;

aree panoramiche;

aree di particolare interesse ambientale;

aree di cava;

...

Tavole

Tav. 27. Lo stato di diritto attuale

Tav. 28. Quadro delle varianti al PRG 1993-2005

Tav. 29. Lo stato di attuazione delle schede progetto

Tav. 29 bis. Macrozona del territorio urbano di trasformazione

Tav. 30. Vincoli e tutele nel Ppar

Tav. 31. Vincoli e tutele nel Pai

Tav. 32. Vincoli e tutele nel Ptc

Tav. 33. Carta delle pericolosità geologiche

Tav. 34. Carta dei beni culturali e ambientali, dei parchi e delle riserve naturali

Tav. 35. Mappa sinottica dei vincoli e delle tutele

Tav. 36. Macrozona del territorio di pregio e di rischio

8. La perequazione urbanistica

8.1. La mappa dei valori

La prima operazione avviata dal consulente per l'applicazione della perequazione urbanistica al nuovo piano di Jesi, prof. Stefano Stanghellini, è stata quella di procedere alla costruzione della "Mappa dei valori".

La Mappa, corredata di tabella, restituisce il quadro conoscitivo dei prezzi espressi dal principale segmento del mercato immobiliare - quello residenziale - con riferimento ad ambiti urbani caratterizzati da un adeguato grado di omogeneità. **La Mappa, la cui matrice di fondo è la suddivisione in microzone catastali deliberata dal Comune di Jesi**, poi ulteriormente articolata e precisata nell'ambito dell'attività svolta dal consulente, **è frutto di elaborazioni eseguite sui dati e le informazioni fornite da operatori locali** (agenzie immobiliari, associazioni dei costruttori, cooperative, Iacp).

Da tale mappa è possibile derivare, mediante stima del "valore di trasformazione", il valore dell' "incidenza area", e quindi il valore delle aree fabbricabili soggette a perequazione urbanistica. In ragione dei differenziali di valore esistenti tra la destinazione residenziale e quelle diverse da essa, sarà possibile desumere – quando necessario – il valore delle aree con destinazioni diverse (es. commerciale, direzionale, ecc.).

La tabella che accompagna la Mappa riporta, per gli ambiti urbani passibili di perequazione urbanistica, due valori: quello dell'edificazione, il solo direttamente conoscibile, e quello delle aree fabbricabili, ottenuto detraendo dal primo tutti i costi di trasformazione (costi di costruzione, contributo di costruzione, spese tecniche, oneri finanziari, profitto d'impresa). **I valori delle aree, dunque, sono dedotti dai valori degli immobili attraverso un sistema standardizzato di stima delle voci di costo.**

Caratteristiche del quadro conoscitivo sono il fondamento tecnico oltre che la condivisione. La sua formazione, infatti, non si basa solo su informazioni ottenute con rilevazioni "dirette" (interviste ad operatori qualificati, acquisizione di prezzi di compravendita, prezzi di offerta, costi di preventivo e di consuntivo, ecc.), ma anche sull'analisi delle fonti informative "indirette" o "accreditate" (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Ministero delle Finanze, rivista specializzata "Consulente Immobiliare").

I 24 ambiti urbani costituenti mercati omogenei (sub-microzone), risultanti dal quadro conoscitivo, **restituiscono un range di variazione dei valori jesini**

piuttosto accentuato. Per le costruzioni nuove o ristrutturate i valori massimi (intorno a 3.200 euro/mq) si trovano negli ambiti di Corso Matteotti, Via Piave, Via Paradiso, mentre la gran parte degli ambiti urbani (es. Via Mura occidentali, Via del Prato, Via Roma, Via Marco Polo nella microzona 1; Via Murri e Via Murat nella microzona 2) esprimono valori compresi nell'intervallo di 2.500-2.000 euro/mq. Le zone agricole ed importanti centri come Minonna esprimono invece valori oscillanti tra 1.000 e 1.600 euro/mq. **Il quadro conoscitivo conferma dunque la polarizzazione degli interessi immobiliari su alcune parti di Jesi.**

La Mappa costituisce la base per:

- a) valutare la sostenibilità economica delle principali operazioni promosse dal nuovo piano (si veda l'applicazione sul Verziere);**
- b) garantire un uguale trattamento dei proprietari di suoli, in analoghe condizioni di fatto e di diritto, nelle transazioni pubblico-privato che il Progetto comunale del suolo promuoverà;**
- c) rendere trasparente il sistema di scambi e compensazioni.**

8.2. Il "modello" generale

Le decisioni prese dall'Amministrazione comunale circa i modi per applicare la perequazione urbanistica a Jesi sono restituite nell'Atto di indirizzo del Sindaco per il Progetto comunale di suolo, atto che ha accompagnato l'approvazione in Consiglio comunale degli Approfondimenti nel luglio 2005. Esse sono state così espresse:

1- «Il metodo perequativo sarà applicato sia nelle aree d'espansione sia nei casi di trasformazione e recupero.

In occasione di iniziative su aree d'espansione i benefici derivanti da tali operazioni saranno ripartiti al 50% tra i soggetti interessati e la comunità locale.

L'Amministrazione utilizzerà questi introiti per la realizzazione e valorizzazione della "città pubblica", per sostenere e sviluppare "l'edilizia sociale", per abbattere la situazione debitoria dell'Ente».

2. Per la dotazione di standard «Si ritiene indispensabile che il futuro disegno della città rispetti i minimi normativi: sia quelli d'interesse locale (21 mq/ab) sia quelli d'interesse generale (17,5 mq/ab), per un totale di 38,5 mq/ab».

3. «Riguardo gli standards, si dovrà utilizzare al meglio le risorse esistenti riconducendole a sistemi di relazioni tra attrezzature, spazi pubblici, verde e mobilità

Si dovranno fronteggiare eventuali disparità di localizzazione di standards, sia qualitative sia quantitative, risolvendole anche tramite operazioni di trasferimento degli stessi. ...

Pur rispettando il dettato normativo, dovrà essere rimodulata la ripartizione interna dello standard per rispondere ai problemi di accessibilità, di sosta, di qualificazione pedonale, di mobilità lenta, d'aggregazione, di sport non agonistico; mentre la loro localizzazione dovrà prioritariamente essere incentrata nei sistemi pubblici individuati».

Questi indirizzi danno una **particolare configurazione al modello jesino di perequazione urbanistica**, infatti non esiste "il" modello, ma vi sono diversi modi di interpretare il principio fondamentale della perequazione che, ricordiamolo, è l'attribuzione di un medesimo indice di edificabilità alle proprietà di suoli e immobili che si trovano in analoghe condizioni di stato e di diritto, con la possibilità di "commerciare liberamente" le quote edificatorie corrispondenti.

La configurazione del modello perequativo richiede sempre una traduzione tecnica che ne valuti la sostenibilità dal punto di vista urbanistico, economico-finanziario, giuridico-amministrativo. Per questa ragione, accanto alla consulenza del prof. Stanghellini si è attivata anche quella dell'avvocato Mario Viviani.

8.3. Un'applicazione sul Verziere

Per la Bozza del Progetto comunale del suolo si è operata **una prima traduzione tecnica del modello di perequazione delineato, con riferimento all'area di nuova edificazione identificata dal Piano idea al Verziere**. Quest'area è persa particolarmente significativa perché non ancora interessata da strumenti esecutivi, perché legata alla realizzazione di un'opera infrastrutturale che ha un ruolo strategico e una priorità per la città, perché area delicata dal punto di vista ambientale che richiede un'attenta calibratura della densità e della distribuzione di volumi.

L'esercizio ha comportato una serie di operazioni che, in quanto interconnesse, hanno avuto feed back e richiesto numerosi aggiustamenti. Le operazioni sono state le seguenti:

- **verifica dei confini dell'area di intervento** schematicamente individuata dal Piano idea, condizione per calcolare precisamente l'edificabilità consentita dall'indice perequativo territoriale medio, indicato dal Piano stesso ($S_{ul} / S_{t} = 0,2$ mq/mq);

- **traduzione delle quantità edificabili in edifici tipo** (quelli richiesti a Jesi oggi, secondo quanto emerso dagli incontri con gli operatori - si veda il paragrafo "Verziere", del capitolo "Le operazioni strategiche del Piano idea");
- **stima della valorizzazione fondiaria complessiva** (considerando il valore sul mercato dei diversi tipi edilizi previsti);
- **quantificazione dei "normali" proventi per l'Amministrazione** derivanti da oneri di urbanizzazione secondaria e dal contributo sul costo di costruzione (rispettivamente, per ogni mq di Superficie utile lorda, $U_2 = 26,84$, $CC = 12,22$ euro / mq), mentre gli oneri di urbanizzazione primaria saranno scomputati dal costo di realizzazione delle opere;
- **calcolo dei costi delle opere effettivamente necessarie per sostenere il nuovo insediamento e per garantire la riqualificazione dell'intorno cui l'insediamento si appoggia con il suo nuovo carico urbanistico** (le aree da destinare a servizi e attrezzature di interesse locale da reperire in loco; l'adeguamento del tratto occidentale di via del Verziere e la realizzazione con 2 rotonde del tronco nuovo; la sistemazione del tratto orientale di via del Verziere trasformato in strada residenziale; il sovrappasso su via dell'Esino della nuova strada; gli espropri e la demolizione delle case di via dell'Esino);
- **confronto con i proventi per l'Amministrazione;**
- **stima di possibili extra-oneri** calcolati a partire dagli orientamenti espressi dall'Amministrazione;
- **verifica della convenienza privata nell'operazione**, dunque della fattibilità economica.

Questo procedimento, reso più accurato dall'ancoraggio a uno schema di assetto con definizione tipologica (non riferito ad astratti valori per mq di sul) e a un calcolo dei costi delle opere effettuato con l'aiuto degli uffici dei Lavori pubblici (e non sulla base di un prezzario generale), ha fornito alcuni risultati che meritano una riflessione:

- **i proventi dagli oneri di urbanizzazione secondaria e dal contributo sul costo di costruzione sarebbero poco più di 600.000 euro a fronte di costi per le opere di 8.500.000 euro;**
- **il rapporto costi-benefici si riequilibrerebbe con gli extraoneri, valutati nell'ordine dei 2.200.000 euro;**
- **con extra-oneri che abbiano l'ordine di grandezza indicato sembrerebbe mantenersi la convenienza privata nell'operazione, in quanto verrebbero**

- garantiti profitti nella media delle operazioni immobiliari, anche se probabilmente inferiori a quelli realizzati nell'ultimo decennio a Jesi;
- tutto ciò non riuscirebbe comunque a mandare in pareggio il bilancio dell'operazione: rimarrebbero scoperti i costi del sovrappasso sulla via dell'Esino e dell'esproprio-abbattimento delle case, condizione per il raccordo con via Ricci in un'unica rotatoria.

Tavole

Tav. 37. Verziere: le superfici fondiarie, le aree a standard e la nuova strada