

Politecnico di Milano
Dipartimento di Architettura e Pianificazione

Comune di Jesi
Ufficio Progettazione

Variante generale del Prg

Jesi Piano Idea

Relazione

Patrizia Gabellini

Alessandro Ali
Matteo Bolocan Goldstein
Bertrando Bonfantini
Luigi Caprarella
Andrea Di Giovanni
Giovanni Ginocchini
Marina La Palombara
Francesco Latis
Letizia Leoni
Antonio Longo
Marco Pastore
Daniela Vitali
Marco Zannoni

Marco Galasso
Maurizio Organetti
Dante Presicce
Roberto Ricci

stesura definitiva

28 luglio 2004

Eredità e processo

1. Un'operazione articolata e innovativa, *p. 3*
2. Il processo che accompagna la costruzione del nuovo piano, *p. 5*
3. Il coordinamento con il Piano strategico e Agenda 21, *p. 8*
4. Le componenti della Variante generale: Piano idea e Progetto comunale del suolo, *p. 11*
5. Apprendere dagli esiti del "Piano Secchi", *p. 13*
Tav. 8, *Un cantiere ancora aperto*

Profili

6. Popolazione, *p. 16*
Tav. 2, *Il volto plurale della società jesina*
7. Domanda e offerta edilizia, *p. 20*
8. Economia e lavoro, *p. 25*
Tav. 3, *Jesi economica tra città e campagna*
Tav. 5, *La campagna come agricoltura*
9. Paesaggio agrario, *p. 30*
Tav. 6, *La campagna come ambiente*
Tav. 7, *La campagna abitata*
10. Relazioni territoriali, *p. 32*
Tav. 4, *Jesi città dell'Esino*

2

Le idee del Piano

11. Orientamenti, *p. 37*
Tav. 1, *Idee per Jesi*
12. Città storica, *p. 39*
Tav. 9, *I valori storici di Jesi*
Tav. 10, *Un centro allargato per la Vallesina*
Tav. 12, *Ristrutturazione al centro*
13. Città nuova, *p. 44*
Tav. 11, *Completamenti a ovest*
Tav. 13, *Addizioni a est*
14. Campagna e ambiente, *p. 48*
15. Capacità, *p. 49*
16. Mobilità, *p. 53*
Tav. 14, *Una rete per la mobilità*
Tav. 15, *La riqualificazione di Viale della Vittoria*
Tav. 16, *La riqualificazione dell'Asse sud*
17. Spazio di dominio pubblico, *p. 57*
Tav. 17, *Attenzione per le pratiche sociali*
Tav. 18, *Centralità locali e città lenta*

1. Un'operazione articolata e innovativa

Con la delibera programmatica del 15 novembre 2002 il Consiglio comunale di Jesi ha deciso di "Intraprendere insieme l'adeguamento del Prg, l'elaborazione del Piano strategico ed il processo di Agenda 21" allo scopo di "tenere unito l'insieme delle politiche urbane (ambientali, sociali, economiche, della mobilità, delle opere pubbliche) al progetto della "città degli abitanti", lavorando congiuntamente sul capitale territoriale e sul capitale sociale".

La complessità dell'operazione decisa dall'Amministrazione comunale per produrre una Variante generale al Prg vigente si è tradotta in una serie di attività coordinate che hanno avuto lo scopo di maturare insieme assetto urbanistico, strategie di sviluppo e salvaguardia ambientale, ma anche di creare le condizioni affinché l'evento eccezionale della costruzione del nuovo strumento urbanistico cominciasse a incidere sull'attività amministrativa ordinaria introducendo elementi di graduale passaggio verso nuove regole, aprisse un confronto tra le molteplici iniziative in corso e che continuamente maturano all'interno dei differenti assessorati e uffici.

La costruzione del piano urbanistico all'interno di questo articolato processo, ha fatto sì che l'operazione di descrizione e interpretazione, volta a "misurarsi con i nuovi problemi e le nuove domande della città", avvenisse lavorando contemporaneamente:

- con gli strumenti di indagine propri dell'urbanista,
- con le interviste, i focus group e i tavoli di lavoro del Piano strategico,
- con il report ambientale e i forum di Agenda 21,
- con la sistematica attività di accompagnamento degli Uffici comunali nella verifica e valutazione delle varianti parziali e delle decisioni urbanistiche in corso,
- con il contributo di consulenze specialistiche fortemente finalizzate all'attività del gruppo di progettazione¹.

1. La necessità di valorizzare il ruolo delle consulenze specialistiche, ovvero la loro efficacia rispetto alla qualificazione del processo di costruzione del piano in tutte le sue fasi e articolazioni tematiche, ha suggerito di attivarle quando fosse maturo il problema da approfondire. Ne è conseguita la previsione di impegni limitati nel tempo, variamente scaglionati e, soprattutto, evidentemente legati all'attività del gruppo di progettazione.

D'altro canto, in un'ottica di valorizzazione delle competenze già note e attive su aspetti di evidente rilevanza per il piano, si sono aperti rapporti con alcuni consulenti "storici" dell'Amministrazione, allo scopo di verificare le condizioni per una prosecuzione mirata della loro consulenza e di acquisire lavori già fatti. La centralità delle questioni connesse alla mobilità ha reso indispensabile un lavoro comune con Sintagma, la società incaricata dall'Assessorato ai Lavori pubblici per il Piano del traffico, e con il progettista delle nuove tratte dell'Asse sud, l'ingegner Maurizio Bocci.

L'Amministrazione comunale, fin dalla costruzione del Prg vigente, si è avvalsa della collaborazione dello Studio Geologico Tecnico di Ricci e Stronati che ha prodotto studi e sondaggi per la realizzazione di opere rilevanti nel territorio di Jesi. Si è ritenuto importante acquisire e aggiornare questo patrimonio di dati e conoscenze producendo il quadro delle pericolosità e della fattibilità a fini edificatori.

Dopo l'adozione del Prg vigente, a partire dal 1990, l'Assessorato ai Lavori pubblici ha affidato all'architetto Sergio Morgante il progetto generale dei sistemi verdi Gorgolungo-Pallavicino e Paradiso-Piccitù, quindi i progetti esecutivi e la direzione lavori per i parchi "Il Cannocchiale" e "Il Ventaglio", la piazza e il verde dell'area ex-Saffa, il parco "Erbarella", quello del Vallato e dell'Esedra. Dal 1999 ad oggi, in seguito alla realizzazione di alcuni interventi, si sono registrati alcuni significativi cambiamenti che hanno suggerito di chiedere all'architetto una rilettura-verifica del progetto generale del 1990. I risultati di questo lavoro hanno consentito l'individuazione di aree cruciali per la sistemazione dello spazio di dominio pubblico.

Si è ritenuto un elemento distintivo e qualificante, coerente con le acquisizioni della riflessione urbanistica più avanzata, strutturare il lavoro in modo che la costruzione di una immagine della città avvenisse col concorso di saperi tecnici e di saperi comuni, utilizzando i procedimenti analitici tradizionali e le tecniche più nuove dell'ascolto, che essa crescesse assieme all'azione e si ridefinisse nell'azione, conferisse alle attività conoscitive un carattere esplicitamente orientato verso le scelte da fare.

La costruzione dei dossier, col concorso dei diversi gruppi di lavoro e attraverso le diverse attività avviate, è sembrata il modo più consono per valorizzare l'articolazione delle competenze. Nati come prodotto intermedio, via via aggiustato e implementato, i dossier sono diventati parte integrante di questa relazione illustrativa del Piano idea per la Variante generale del Prg di Jesi².

2. Una prima restituzione di alcuni dossier (Interporto, Mobilità 1, Varianti, Un contratto di quartiere nel centro storico di Jesi, Spazi di dominio pubblico, Popolazioni e forme territoriali, Relazioni territoriali e sviluppo locale) è avvenuta nel documento *Jesi Variante generale al Prg. Relazione preliminare*, Milano, gennaio 2004.

Il dossier "Un contratto di quartiere nel centro storico di Jesi" ha avviato l'operazione di costruzione del progetto presentato per il bando di Contratto di quartiere II, presentato nell'aprile 2004 col titolo *Abitare il centro antico di Jesi*.

Il dossier "Interporto" ha alimentato il confronto avvenuto nei due tavoli di lavoro promossi dal Piano strategico sul Corridoio Esino (29 aprile e 20 maggio 2004) e le elaborazioni cartografiche sono entrate a far parte integrante del documento *Jesi Piano strategico*, Milano, giugno 2004.

2. Il processo che accompagna la costruzione del nuovo piano

È noto che uno dei principali problemi coi quali deve confrontarsi la costruzione di un nuovo strumento urbanistico generale è quello di conciliare i propri tempi, inevitabilmente dilatati, con quelli brevi e ininterrotti della macchina amministrativa e, più in particolare, con le decisioni che procedono legittimamente in attuazione del piano vigente. Solo dopo l'adozione del nuovo piano è prevista, infatti, qualche forma di salvaguardia, ma di solito il tempo passato dall'avvio dell'operazione non è breve e molte novità sono intervenute nel cosiddetto "stato di fatto" fotografato all'inizio. Insomma, uno scollamento inevitabile che nei casi peggiori fa apparire già vecchio il piano appena nato.

Sono ormai molti anni che dal punto di vista teorico si è acquisita come necessaria l'intersezione tra formulazione e implementazione del piano; più difficile è tradurre questa consapevolezza in un diverso modo di procedere.

A Jesi, già il Prg vigente, impostato nella seconda metà degli anni '80 in un clima di sperimentazione, coglieva e cominciava ad affrontare questo problema. Le "schede progetto", che hanno introdotto nelle Norme tecniche di attuazione indicazioni morfologiche desunte da planovolumetrici che in molti casi traducevano progetti e proposte avanzati da soggetti pubblici e privati mentre il piano era in costruzione, sono l'esito di quel tentativo. Esito tanto rilevante, per il tipo di esigenza che coglieva, da affermarsi progressivamente e da diventare elemento distintivo di tutti i nuovi piani, pur con forme visive e normative differenti.

La necessità di confrontarsi con il processo ininterrotto delle scelte che maturano nel territorio è dunque condivisa e ha trovato negli ultimi 15 anni proprie espressioni tecniche e giuridiche, appositi strumenti. Si può infatti riconoscerla come tema dominante della pratica urbanistica degli anni '90.

Le tante, diverse esperienze, hanno anche verificato quel che pochi urbanisti attenti avevano sottolineato già a partire dagli anni '60: sono decisive volontà e capacità di creare condizioni favorevoli perché la costruzione del nuovo strumento generale si inserisca nel complesso e articolato sistema di produzione delle politiche urbanistiche e urbane, così che il "pianificar facendo", reso noto alla fine dello scorso decennio dal Prg di Roma, promuova i fatti rispetto alle intenzioni. Ma, soprattutto, è apparsa evidente l'importanza del diretto coinvolgimento della macchina amministrativa, laddove autonomia e consuetudine nei comportamenti, tipiche prerogative burocratiche, si scontrano con la dinamica "invadente" di un nuovo piano e la pratica degli uffici di piano, esterni alla macchina e a tempo determinato, pur facilitando l'elaborazione dello strumento lo lasciano, poi, inevitabilmente orfano.

Le prime attività avviate a Jesi, raccogliendo la richiesta dell'Amministrazione di garantire "pareri e verifica di compatibilità con gli indirizzi della nuova pianificazione su eventuali varianti da sottoporre al Consiglio comunale fino all'adozione della nuova proposta di Progetto del suolo comunale" (Decreto sindacale del 19 novembre 2003), considerate su questo sfondo, diventano parte integrante del lavoro di adeguamento del Prg vigente.

Le varianti parziali, infatti, sono state individuate come occasione per aprire il confronto tra il gruppo incaricato della Variante generale e gli uffici competenti, non solo quelli dell'Assessorato all'Urbanistica e ambiente, in quanto tra varianti, piani e strumenti attuativi del Prg, piani di settore promossi e gestiti dai diversi settori dell'amministrazione, si stabilisce un rapporto senza soluzione di continuità³.

A partire dalle varianti, dunque, si è andata progressivamente dipanando una rete di connessioni logiche e funzionali che ha trasformato il "parere" inizialmente previsto in una consulenza generale per le attività amministrative in corso, saldamente ancorata alla costruzione del nuovo piano.

Le varianti parziali considerate sono relative a:

- schede progetto del Prg vigente da adeguare alle nuove condizioni attuative (Fater, S.Maria del Piano¹, Pieralisi),
- piani di recupero d'iniziativa privata in sottozone A7 collocate in ambiti cruciali per la trasformazione urbana (Area Freddi, Cartiera Ripanti),
- articoli delle norme tecniche per aree con particolari caratteristiche (A7) o situazioni problematiche (localizzazione industrie insalubri, edificazione in zone agricole),
- aree per le quali si è proposto un significativo cambiamento della destinazione d'uso vigente (via Appennini Alta, Zipa 4, Banca Marche) o da sottoporre a salvaguardia (vincolo idrogeologico per le aree di pendio lungo la provinciale in direzione di Roma),
- piani di recupero di iniziativa pubblica da aggiornare per rendere economicamente sostenibile l'insieme degli interventi previsti (Foro Boario).

Lo studio delle varianti alle schede progetto è stato modo per "apprendere dagli esiti del Piano Secchi" (come chiedeva la Delibera programmatica) e ha suggerito una linea di lavoro nella prospettiva della perequazione urbanistica che si è confermata con l'esperienza maturata nella ridefinizione dei piani di recupero per le sottozone A7 e nella relativa Variante normativa (si veda il dossier *Varianti*).

Lo studio delle varianti che comportano interventi di urbanizzazione importanti, sia dal punto di vista delle quantità messe in gioco sia delle destinazioni d'uso previste, è stato decisivo per impostare il ragionamento sulla "forma" della città e del territorio e per considerare assieme il riassetto della mobilità.

L'interesse dell'Amministrazione a costruire una Società di trasformazione urbana per dare seguito al piano di recupero del Foro Boario, approvato alcuni anni fa in una prospettiva "pubblicista" e da rivedere in una prospettiva "partenariale", ha offerto l'occasione per precisare il ruolo della grande area di cerniera tra città alta e città bassa e il rapporto con la grande operazione di ristrutturazione urbana promossa dal Prg vigente e realizzata solo in parte (si veda il dossier *Foro Boario*).

Altre occasioni di lavoro, maturate in questo processo di accompagnamento dell'attività continua di governo della città, sono state decisive per l'impostazione del Piano idea.

3. La collaborazione con l'Assessorato ai Lavori pubblici ha avuto due momenti particolarmente significativi: la gestione comune delle risorse ottenuta attraverso una prima, sperimentale applicazione di perequazione urbanistica sulla scheda progetto Fater, intesa come "trasferimento dello standard"; la riqualificazione dello storico viale Trieste. Nel primo caso la collaborazione è iniziata col confronto preliminare sui criteri da adottare per l'esecutivo di un progetto di sistemazione dello spazio pubblico da tempo formulato, allo scopo di convogliare le risorse provenienti dalla perequazione in un'operazione di ampio respiro che pro-seguiva atti precedenti e apriva ad atti successivi; nel secondo caso la collaborazione ha portato ad allargare il progetto all'area della stazione, legandolo a quello del parcheggio di interscambio, al sottopasso e alla sistemazione del fondale del viale (si veda il dossier *Riqualificazione viale Trieste*).

La preparazione della delibera del Consiglio comunale sulla localizzazione a Jesi del nuovo scalo-merci, nei pressi dell'Interporto, ha reso necessari una ricostruzione della vicenda e un primo approfondimento dei problemi territoriali indotti da un insediamento di questa natura, lavoro arricchito dai due tavoli del Piano strategico dedicati al "Corridoio Esino", radicando l'immagine di Jesi come città partecipe di relazioni territoriali di scala diversa, investita da dinamiche "metropolitane", soggetto coinvolto in politiche urbane complesse e variamente intersecate (si veda il dossier *Interporto 1*).

La partecipazione al bando del Contratto di quartiere II è stata occasione per studiare e progettare parti significative del centro antico e mettere a fuoco come la parte di città di impianto romano sia la componente più delicata di una "città storica" ampia e differenziata al suo interno (si veda il dossier *Contratto di quartiere*).

I problemi connessi alla mobilità, molto sentiti nella città e dominanti nell'agenda politica, hanno posto all'attenzione del gruppo di lavoro della Variante generale una serie continua di questioni specifiche che ha suggerito una ricognizione generale sulle caratteristiche dei principali assi stradali, sulle scelte del Piano del traffico (si veda il dossier *Mobilità 1*), sui progetti in corso di realizzazione o per i quali è prossima la definizione esecutiva. Si sono così create le condizioni per un lavoro intensivo sul sistema di funzionamento della città e sul ruolo di alcuni fondamentali assi stradali.

Questo procedere discreto, sensibile alle contingenze e all'agenda politica, ha progressivamente costruito una mappa dei temi, sollecitando l'identificazione precoce di aree e settori cruciali (per la presenza di situazioni irrisolte, per le decisioni amministrative in corso, per gli interessi economici attivi), indirizzando le indagini e gli studi di approfondimento.

Questo stesso modo di procedere, qualora si ritenesse che un piano debba/possa essere un inedito assoluto, potrebbe far pensare che l'operazione del Piano idea sia stata di semplice ricucitura di quanto già pensato e deciso.

Argomenti diversi possono convincere, invece, che è inevitabile e necessario lavorare "tra" le cose e confrontarsi con l'eredità, che "mettere insieme" comporta un progetto e genera immagini nuove.

Un primo argomento attiene al carattere ampiamente incompiuto della grande trasformazione promossa dal piano urbanistico degli anni '80 che, se non accompagnata, adeguata, completata, rischierebbe di lasciare la città in uno stato di ampio e diffuso disagio. Il nuovo piano di Jesi, in questo senso, deve raccogliere l'eredità del Prg vigente.

Un secondo argomento ha a che fare con la constatazione che, sempre, in ogni situazione, un nuovo strumento urbanistico deve stabilire un rapporto con cantieri e progetti avviati, espressioni delle dinamiche e possibilità locali, e che risulta più fertile esplicitare questo rapporto, discuterlo, palesare scelte di continuità o discontinuità.

3. Il coordinamento con il Piano strategico e Agenda 21

L'adeguamento del Prg vigente in una prospettiva strategica ed ecologica costituisce elemento qualificante l'intera operazione. Esso si è tradotto nell'avvio contemporaneo dei lavori per la Variante generale, per il Piano strategico e Agenda 21, ma soprattutto nel procedere combinato e consonante della costruzione dei tre strumenti.

Fin dalle prime mosse i gruppi di lavoro della Variante al Prg e del Piano strategico hanno lavorato affiancati, confrontando le ipotesi generali, scambiandosi materiali, ragionando sulla preparazione e l'esito delle interviste, programmando e conducendo assieme alcune operazioni, condividendo la costruzione di una nuova immagine di Jesi. L'individuazione dei temi per i focus group prima e dei tavoli poi, la collaborazione nella conduzione del tavolo di lavoro sul Corridoio Esino (il tavolo con le più evidenti implicazioni territoriali), hanno segnato in maniera evidente il Piano idea, radicandolo nelle azioni e nei progetti del Piano strategico.

In particolare 3 dei 4 progetti individuati dal Piano strategico - *Corridoio Esino, Una politica complessa per la città storica, Governance di area vasta* - stabiliscono col Piano idea un rapporto di reciprocità.

Corridoio Esino. Con Corridoio Esino si indica un territorio di importanza strategica, sia con riferimento alla regione Marche, sia nel quadro dei collegamenti e delle dotazioni logistiche di livello nazionale e internazionale.

Il progetto del Piano strategico si propone di favorire e strutturare le relazioni tra i soggetti coinvolti, con l'obiettivo di raggiungere un'ipotesi condivisa di sviluppo del Corridoio che integri le diverse progettualità in campo nel rispetto del patrimonio di risorse paesistiche e ambientali.

Una politica complessa per la città storica. Il centro della città è oggetto di un forte investimento simbolico: esso rappresenta ancora il cuore di Jesi, il deposito dei valori culturali e identitari della città.

Il progetto ha l'obiettivo di disegnare una strategia integrata e complessa di rigenerazione e rilancio delle parti antiche della città, secondo una nozione di "città storica" che ne ampli i confini valorizzandone le risorse e affrontandone le criticità.

Governance di area vasta. Il rango e il sistema di relazioni territoriali in cui Jesi è inserita sono più complessi di quanto lascerebbe supporre la dimensione demografica della città.

Obiettivo del progetto è creare un sistema di pilotaggio dei processi di trasformazione dell'area vasta di Jesi promuovendo modalità strutturate di concertazione tra soggetti diversi attorno ad alcuni nodi delle politiche territoriali.

Con il gruppo di Agenda 21 si sono concordati tempi e modi per finalizzare esplicitamente l'attività alla costruzione del nuovo piano, si è condivisa la prima scelta degli indicatori per la Valutazione ambientale strategica della Variante, si sono scambiati informazioni e dati ora ricomposti nel Rapporto ambientale. Le preoccupazioni sullo stato dell'ambiente e la qualità diffusa, sollevate da alcuni indicatori, costituiscono lo sfondo di molte scelte del Piano idea.

4. Rapporto stato ambiente, giugno 2004

Capitolo	Indicatori	Scopo	
agricoltura	Aziende agricole, superficie totale e superficie agricola utilizzata	Fornire una descrizione del territorio effettivamente destinato ad attività agricole rispetto al territorio agricolo totale	RSA
	Incidenza dell'agricoltura biologica	Valutare lo sviluppo di pratiche agricole innovative dal punto di vista ambientale adottate sul territorio comunale	RSA
	Patrimonio zootecnico e abitanti equivalenti dell'attività zootecnica	Quantificare la pressione ambientale esercitata dai capi di bestiame allevati	RSA
	Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola	Fornire una rappresentazione grafica delle zone vulnerabili da nitrati, ovvero di quelle zone che scaricano composti azotati in acque già inquinate o che potrebbero diventarlo a seguito dello scarico	RSA
clima e qualità dell'aria	Rete monitoraggio qualità dell'aria	Valutare lo stato della qualità dell'aria e il rispetto dei limiti di legge	RSA
	Numero superamenti limite PM10	Valutare il livello di inquinamento da polveri sottili	RSA
	Emissioni Turbogas	Conoscere l'impatto atmosferico derivante dalla centrale termoelettrica	RSA
	Biomonitoraggio	Integrare le conoscenze analitiche dello stato della qualità dell'aria tramite monitoraggio biologico	RSA
	Dati climatici	Descrivere le condizioni climatiche della zona	RSA
elettrosmog	Estensione linee alta e media tensione	Conoscere il tipo e l'estensione di reti di trasmissione dell'energia elettrica presenti nel territorio	RSA
	Presenza apparati telecomunicazione	Descrivere gli impianti di telecomunicazione (radio, TV, cellulari) presenti nel territorio comunale	RSA
energia	Consumi energia elettrica	Determinare la variazione di consumo di energia elettrica nel tempo suddivisa per comparti	RSA
	Consumi gas	Determinare la variazione di consumo di gas nel tempo e per tipologia di utenze	RSA
mobilità	Caratteristiche del parco veicoli	Conoscere la composizione e la vetustà tecnologica del parco veicoli, al fine di definire un quadro conoscitivo delle tipologie di pressione a cui sono soggette le reti stradali e le componenti ambientali	RSA
	Flussi al cordone	Rilevare i flussi in entrata e uscita dei veicoli rispetto all'area urbana e al nucleo storico di Jesi	RSA
natura e biodiversità	Aree naturali protette	Conoscere la tipologia e l'estensione delle aree sottoposte a tutela	RSA
	Interventi idraulico - ambientali sulle sponde	Comprendere il livello di degrado delle sponde dell'Esino e del reticolo idrografico minore, quali e quanti interventi di miglioramento sono attuati e quali programmati	VAS
	Verde pubblico	Fornire informazione sulla quantità e qualità di verde pubblico a disposizione per la popolazione	VAS
rifiuti	Numero medio di abitanti per postazione di raccolta rifiuti	Rappresentare il tipo di servizio individuato dal gestore per far fronte alle politiche di riduzione dei rifiuti destinati a smaltimento	VAS
	Produzione rifiuti urbani (kg/ab. anno)	Valutare la pressione della produzione dei rifiuti nei circuiti di raccolta urbani	RSA
	Raccolta differenziata (%)	Verificare la risposta dei cittadini ai servizi di raccolta differenziata attivati dall'amministrazione	RSA
	Rifiuti urbani smaltiti (kg/ab. anno)	Stimare la pressione residua dei rifiuti prodotti in conseguenza delle azioni di riduzione e recupero dei rifiuti urbani	RSA
rumore	Monitoraggio acustico	Conoscere l'attuale pressione acustica di alcuni punti strategici nel centro abitato, in funzione anche di un futuro confronto.	RSA - VAS

suolo	Uso del suolo	Verificare la distribuzione dell'uso del territorio ed il rapporto tra abitanti ed urbanizzazione per una migliore pianificazione futura del territorio	VAS
	Cave	Analisi delle attività estrattive nel territorio comunale	VAS
	Aree a rischio frane o esondazione	Identificare le zone sensibili al rischio di frane o esondazione al fine di garantirne una corretta gestione volta alla prevenzione	RSA
	Fertilità dei suoli	Verificare lo stato dei suoli agrari dal punto di vista della fertilità	RSA
risorse idriche	Stato delle reti tecnologiche	Conoscere lo stato delle reti tecnologiche di distribuzione delle acque	RSA
	Consumi idrici per tipologia di utenza	Valutare l'entità dei consumi idrici per settore di utenza per orientare e incentivare scelte produttive e gestionali al fine di ridurre i consumi stessi	RSA
	Perdite della rete di distribuzione dell'acqua	Valutare l'efficienza delle reti di distribuzione della risorsa idropotabile	RSA
	Depurazione dei reflui	Valutare l'efficienza e la conformità del sistema di depurazione delle acque reflue urbane	RSA
	Stato Ecologico dei Corsi d'Acqua (SECA)	Conoscere lo stato ecologico del corso d'acqua per il tratto di fiume ricadente nel territorio comunale	RSA
	Acque idonee alla vita dei pesci salmonicoli e ciprinicoli	Verificare la conformità delle acque agli specifici obiettivi funzionali imposti dalla normativa	RSA
	Stato Chimico delle Acque Sotterranee (SCAS)	Definire dal punto di vista chimico il grado di compromissione degli acquiferi per cause naturali ed antropiche. E' un indicatore utile per individuare gli impatti antropici sui corpi idrici sotterranei al fine di rimuoverne le cause e/o prevenirne il peggioramento e permette di misurare il raggiungimento degli obiettivi fissati dalla normativa.	RSA
attività economiche	Tendenze attività economiche	Conoscere le tipologie e l'evoluzione delle imprese e degli addetti	VAS
	Trend edilizio	Monitorare l'andamento dell'edilizia, a seconda della destinazione d'uso, negli anni	RSA
	Aziende con Sistema di Gestione Ambientale	Misurare il livello di diffusione dei sistemi di gestione ambientale	RSA
	Stabilimenti a rischio di incidente rilevante	Conoscere le aziende presenti nel territorio potenzialmente a rischio di incidente rilevante e quindi tenute ad adottare un Sistema di Gestione della Sicurezza	RSA
	Intensità turistica	Determinare il carico turistico che grava sul territorio	RSA
quadro sociale	Variazione demografica	Informare sul grado di congestione dell'area urbana; è utile soprattutto come riferimento ad altre realtà locali	RSA
	Struttura della popolazione	Permette, attraverso diversi indici di struttura, di valutare il peso delle diverse componenti della popolazione, suddivisa per fasce di età	RSA
	Mortalità della popolazione	Esprimere, in percentuale, l'eccesso o il difetto di mortalità, o morbosità, esistente tra la popolazione in studio e la popolazione di riferimento	RSA

Gli indicatori del Rapporto Stato Ambiente di Agenda 21. Sono evidenziati gli indicatori già selezionati per la Valutazione Ambientale Strategica

4. Le componenti della Variante generale: Piano idea e Progetto comunale del suolo

Il Piano idea è un documento di natura programmatica, che "a partire dalla valutazione delle qualità del patrimonio urbano, delinea, per il territorio comunale, una strategia, partecipata ed equa, di sviluppo sostenibile e indirizza gli esiti sulla morfologia del territorio". Prevede concertazione interistituzionale, pratiche di partecipazione, valutazione degli impatti delle trasformazioni sull'ambiente quindi riduzione del rischio, analisi e valutazioni volte a favorire la trasparenza, pratiche di perequazione urbanistica.

Questa individuazione dei caratteri del Piano idea si trova nella proposta per una nuova legge urbanistica regionale formalizzata nell'aprile 2003 col titolo *Norme per lo sviluppo sostenibile e il governo del territorio*, proposta sulla quale si sono basati sia la Delibera programmatica dell'Amministrazione comunale di Jesi sia l'Atto di indirizzo della Variante al Prg del 12 settembre 2003, cui fa riferimento il prodotto tecnico qui illustrato.

Quella proposta di legge ha subito modifiche successive e altre due versioni sono state elaborate, senza essere ancora giunte all'approvazione. Tempi e contenuti specifici della nuova legge urbanistica regionale sono dunque incerti.

Tuttavia, la consonanza della prima proposta con il dibattito in corso da anni sulla necessità di riformare lo strumento urbanistico comunale, distinguendo due principali componenti aventi l'una carattere programmatico e l'altra carattere operativo-regolamentare, e l'individuazione della natura struttural-strategica della prima componente, hanno suggerito di mantenerla come fondante dell'operazione intrapresa a Jesi, anche nelle denominazioni, sicché "Piano idea" resta a indicare l'orientamento del nuovo piano⁵.

"Piano idea", infatti, è anche una locuzione assai interessante introdotta nel dibattito urbanistico per la prima volta da Ludovico Quaroni, a metà degli anni '60 quando progettava il Prg di Bari, sollevando la questione della natura doppia e ambigua del piano regolatore. Nell'accezione di Quaroni, che qui più interessa, il Piano idea fissa l'idea di insieme del piano, quella che dovrà poi concretarsi in un mezzo capace di precisare i margini e le finalità entro le quali e per le quali deve operare chiunque sia chiamato a contribuire all'edificazione della città; è uno strumento programmatico, "abaco" di verifiche successive che saranno prerogativa del "Piano norma", (altra espressione di Quaroni) il quale rappresenta la dimensione regolamentare, legata alla molteplicità degli interessi e delle azioni.

5. La proposta più recente per la legge *Norme per lo sviluppo sostenibile e il governo del territorio*, del 25 maggio 2004, non mette in discussione le linee di fondo seguite dalla prima, ma diventando molto più scarna le semplifica e perde qualche ambizione, soprattutto tende a omologarsi rispetto ad altre leggi regionali già approvate e vigenti. "Piano idea" viene così sostituito da "Piano strutturale" e "Progetto comunale del suolo" da "Piano operativo comunale".

Il piano strutturale viene definito come "un documento che, a partire dalla valutazione delle qualità del patrimonio urbano e territoriale, delinea, per l'intero territorio comunale, una strategia, partecipata ed equa, di sviluppo sostenibile e ne valuta e indirizza gli esiti sulla morfologia degli insediamenti e del territorio. Il piano strutturale costituisce il quadro di riferimento per le politiche comunali in materie quali ambiente, trasporti, edilizia pubblica, servizi sociali. Non conforma lo stato di diritto dei suoli e non conferisce diritti edificatori. Stabilisce obblighi per l'amministrazione comunale per la redazione del piano operativo e degli strumenti urbanistici attuativi" (primo e secondo comma dell'art. 14).

In quanto documento che ha il fine di comunicare la figura della città, di rendere comprensibili le scelte anche ai cittadini affinché possano giudicarle e condividerle e di istruire il piano regolamentare nelle sue diverse declinazioni, anche in quella nuova dei progetti integrati e dei programmi complessi, il Piano idea assume una forma particolare, diventa un insieme composto di disegni di varia natura, in gran parte schematici, tesi a mostrare pesi, quantità e qualità delle relazioni territoriali, accompagnati da testi sintetici che intendono guidare alla loro lettura.

Al Piano idea seguirà il "Progetto comunale del suolo" (espressione della prima proposta di legge regionale che verrà conservata) il quale, pur avendo maggiore somiglianza con il piano urbanistico che regola giuridicamente l'uso dei suoli, dovrà essere adatto, nel disegno e nelle norme tecniche, a rendere evidente la relazione di coerenza col Piano Idea e ad accogliere la scelta di un regime dei suoli perequativo, a dare una convincente soluzione per le regole morfologiche, prendendo atto della crisi irreversibile delle zone omogenee come definite dalla legge 765 del 1967.

"Apprendere dagli esiti del 'Piano Secchi'" è rilevante anche da questo punto di vista. La storia problematica delle schede progetto, la tavola allora denominata "Progetto di suolo", forse non abbastanza nota e poco utilizzata, costituiranno un riferimento imprescindibile.

5. Apprendere dagli esiti del "Piano Secchi"

L'Atto di indirizzo con il quale l'Amministrazione comunale ha dato avvio al lavoro per la Variante generale del Prg chiedeva di "Apprendere dagli esiti del 'Piano Secchi'", considerandolo "la cornice di riferimento" per il nuovo piano: questo spiega la decisione di denominare "Variante generale" un atto di pianificazione che, per le diverse condizioni territoriali e istituzionali entro le quali si redige, assume inevitabilmente i caratteri di un piano nuovo.

Il Prg vigente, che in città è per tutti il "Piano Secchi" data l'autorevolezza del suo progettista e il significato importante che quella operazione urbanistica ebbe fuori dal contesto locale, costituisce un'eredità con la quale confrontarsi da diversi punti di vista: a) l'incidenza sulla struttura urbana; b) il sistema di valori introdotto; c) il quadro normativo delineato; d) le quantità messe in gioco.

a) *L'incidenza sulla struttura urbana.* Sembra evidente che quel piano ha segnato una svolta profonda nei processi insediativi di Jesi, riuscendo a interpretare le incipienti dinamiche di riconversione produttiva che avrebbero di lì a pochi anni reso disponibili nella città ampie aree dismesse da riconvertire a nuovi usi. Un fenomeno che all'inizio degli anni '80 cominciava ad essere evidente nelle principali città europee e che a Jesi, piccola città industriale, andava delineandosi.

La localizzazione dei vecchi opifici nella parte bassa della città portava il nuovo piano a privilegiare decisamente infrastrutture e nuovi insediamenti a sud, a frenare la dinamica espansiva sulla collina che aveva segnato gli anni '60 e '70 caratterizzandosi con interventi per ampi comparti residenziali. La trasformazione interna della città, attraverso operazioni di ristrutturazione urbanistica e cambiamento delle destinazioni (dagli impianti produttivi a nuovi insediamenti con residenza, commercio e servizi sociali), ha investito dunque in maniera massiccia questo versante urbano, spostando il baricentro e gli equilibri generali tra le parti.

In particolare, il sistema della mobilità e le relazioni con il centro storico venivano radicalmente modificati. L'asse di attraversamento principale della città, la vecchia statale a nord del centro storico, doppiata dal viale della Vittoria agli inizi del secolo per sostenere lo sviluppo sulla collina a nord-ovest, lasciava il passo al cosiddetto "asse sud", una successione di tratte esistenti e nuove da mettere a sistema per raccordare il nuovo insediamento industriale della Zipa con la parte artigianale della città bassa. Il sistema infrastrutturale lineare negava quello delle circonvallazioni sbilanciate a nord, impostato dal piano degli anni '60 e funzionale ad un'idea della città con il centro storico come "nocciolo" eccentrico e i vecchi borghi attorno alla stazione come una sorta di riserva atrofizzata. Il centro storico, che doveva aprirsi in maniera qualificata verso questa nuova realtà insediativa, importante a sud come a nord, veniva interessato da una serie di risalite che reinterpretavano il sistema antico degli attraversamenti pedonali nord-sud e che sul viale della Vittoria aveva già trovato altre risposte nei ponti.

Un Prg con queste caratteristiche ha segnato la ristrutturazione profonda dell'insediamento urbano. Ciò spiega le sue difficoltà ad essere compreso e condiviso fino in fondo. Alcuni problemi aperti per il nuovo piano sono legati a questo profondo rivolgimento non del tutto assorbito e non del tutto compiuto.

b) *Il sistema di valori introdotto.* A una grana più fine, forse quella maggiormente considerata, il "piano Secchi" ha significato per la città l'identificazione di parti urbane e rurali con caratteristiche, valori e problemi differenti, per le quali declinare altrettan-

ti progetti di qualità basati sulla lettura tipologica e morfologica e sulla sistemazione minuziosa degli spazi aperti (quello che fu allora chiamato per la prima volta "progetto di suolo"). Ha significato il riconoscimento e la progettazione dei sistemi del verde e dei luoghi centrali come fondamentali elementi di connessione e qualificazione. Ha affermato una logica di risparmio del suolo in una precoce attenzione per i valori ambientali e paesaggistici.

Questo è il lascito più condiviso del piano, un sistema di valori portato nella società jesina al quale si richiama l'Atto di indirizzo ritenendolo ancora fertile. "Una città composta per parti", "La città nella città", "Progettare i margini", "Attraversamenti" sono espressioni sintetiche di questo sistema di valori sulle quali il Piano idea ha lavorato, interpretandole rispettivamente come:

- riconoscimento e valorizzazione dei caratteri di diversità tra le parti, piccole e grandi
- riqualificazione delle parti interne alla città costruita, completando il processo di ristrutturazione
- salvaguardia della distinzione tra città e campagna evitando la dispersione degli insediamenti
- rafforzamento delle diverse forme di connessione, infrastrutturale e funzionale, tra le parti.

c) *Il quadro normativo delineato.* Problemi sono sorti nella gestione quotidiana del Prg, in particolare nell'attuazione delle norme morfologiche, un'altra novità per Jesi e, agli inizi degli anni '80, per l'urbanistica italiana.

Una trasformazione della città prevalentemente giocata al suo interno, con operazioni di ridisegno parziali che, messe insieme le une con le altre, devono garantire un miglioramento del funzionamento generale e della forma urbana, non si riescono a guidare solo con indici di edificabilità e con procedure regolamentari. Le indicazioni su alcuni aspetti d'impianto dei nuovi interventi, sui raccordi con l'intorno, ciò che si esprime con indicazioni di forma, fanno parte integrante dell'urbanistica contemporanea. È evidente che questo comporta misura, monitoraggio continuo degli effetti e capacità di aggiustamento, visione d'insieme dello scacchiere sul quale si muovono come pedine i singoli operatori, raccordo dei singoli progetti e piani attuativi, di iniziativa privata e pubblica. Qui sta la difficoltà di gestione del "piano Secchi", condivisa con quella di molti altri piani italiani della stessa generazione.

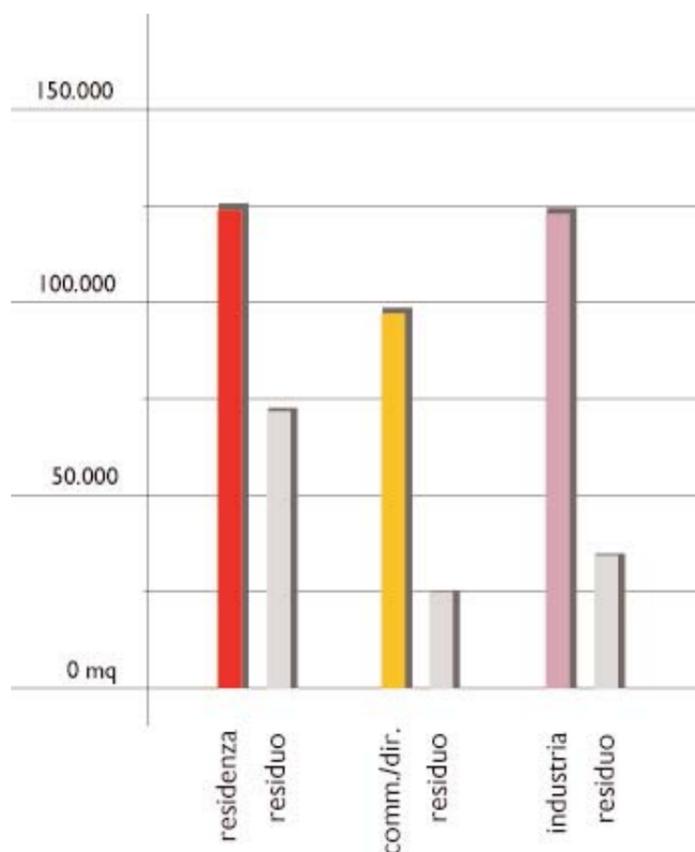
Il Prg di Jesi ha sofferto della propria precocità e del sovrapporsi di atteggiamenti di rigore astratto e di insofferenza per le limitazioni, così che un numero alto di varianti, sostanziali e non, ha investito le "schede progetto" e gli articoli delle Norme tecniche. Questo processo segnala difficoltà vere, attinenti alla regia di processi che hanno una complessità inconfondibile con quelli della nuova urbanizzazione di aree agricole, e attinenti a una normativa risultato di aggiunte e modifiche secondo ottiche diverse. La riforma del quadro normativo è tra gli impegni principali del Progetto comunale del suolo.

d) *Le quantità messe in gioco.* Per quel che riguarda le quantità, un primo bilancio riguarda le schede progetto.

15 delle 28 schede del Prg vigente sono state attuate, 11 in variante rispetto al piano adottato nel 1987. Si tratta per la maggior parte di interventi di nuova edificazione a carattere residenziale, tutti localizzati a nord lungo il margine che segna l'aggregato urbano (Colle Paradiso 1, Colle Paradiso 2, Colli, Erbarella alta, Tornabrocco). Di nuova edificazione sono anche le aree industriali Zipa 2 e Zipa 3, al limite della zona produttiva. 3 schede riguardano la grande distribuzione: centro commerciale Fornace,

centro commerciale Gallodoro, centro commerciale Sima. 2 schede completano nuclei urbani (Spina e Minonna).

Residenza Sul: 123.999 mq; V: 371.997 mc
 Commercio/direzionale (mq) Sul: 75.871 mq (comm.); 21.165 mq (dir.)
 Industria Sc: 122.897 mq



Schede progetto realizzate e residuo

(fonte: Sit e Servizio Urbanistica Comune di Jesi, 2003)

Sono arrivate tardi le operazioni di ristrutturazione, quelle che caratterizzavano il piano e che probabilmente hanno trovato condizioni economiche, politiche e culturali ancora non del tutto mature.

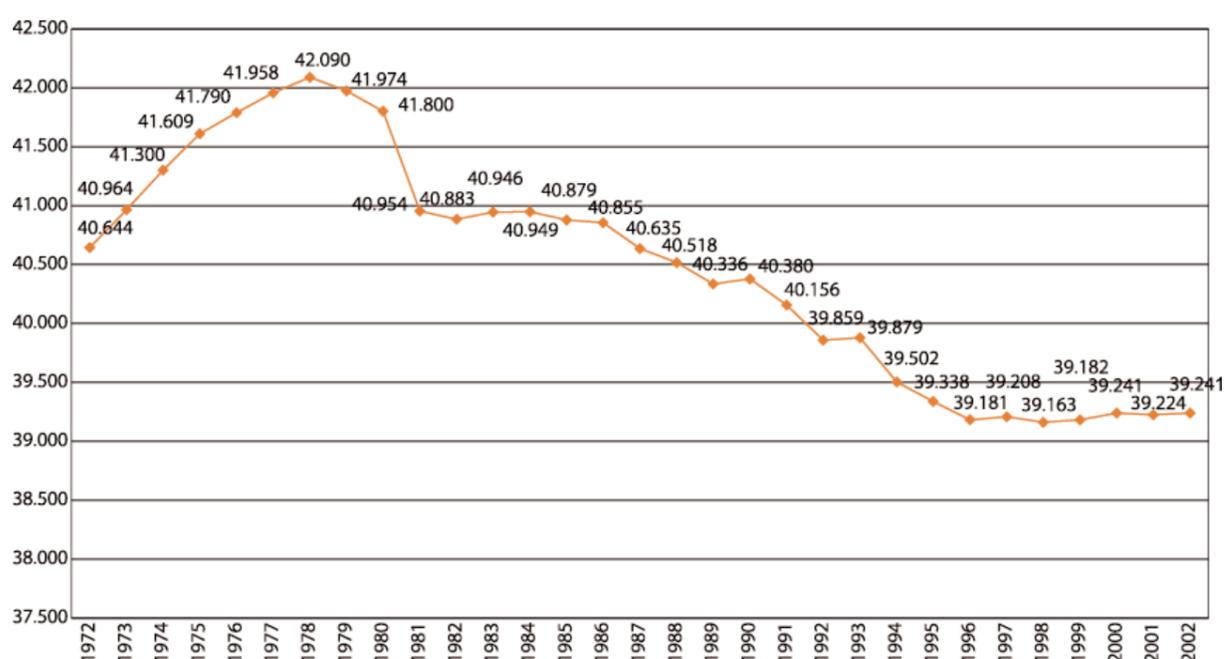
Solo di recente si è manifestato l'interesse degli operatori per interventi in zone di recupero, anche al di fuori delle schede progetto, in sottozone A dove il Prg prevede la possibilità di interventi di ristrutturazione.

6. Popolazione

Caratteristiche tipiche dei paesi a sviluppo maturo e demograficamente senili

La serie storica degli andamenti demografici mostra la continuità, negli anni '70, della fase di crescita demografica dei due decenni precedenti; il punto di arresto della fase espansiva nel 1978; la prima ed intensa fase di regressione negli anni compresi tra il 1979 e il 1982; l'azione di una seconda e articolata fase di flessione fino al 1996; la recente fase stazionaria con una popolazione residente che si attesta attorno ai 39/40 mila abitanti.

Il recupero negli ultimi due anni non può ancora interpretarsi come indicatore certo di ripresa.



Popolazione residente: serie storica 1971-2002 in valori assoluti

(fonte: Istat e Uff. Anagrafe Comune Jesi)

Al 31 marzo 2004 la popolazione jesina conta 39.855 unità, di cui 20.710 femmine pari al 51,96% del totale, e 19.145 maschi corrispondenti al rimanente 48,04%.

L'età media è di 45,6 anni, in particolare 47,3 per le donne e 43,7 per gli uomini, un'età più elevata di quella che i dati del Censimento 2001 riportano per la popolazione italiana: 41,7 anni; 43,1 per le donne e 40,1 anni per gli uomini.

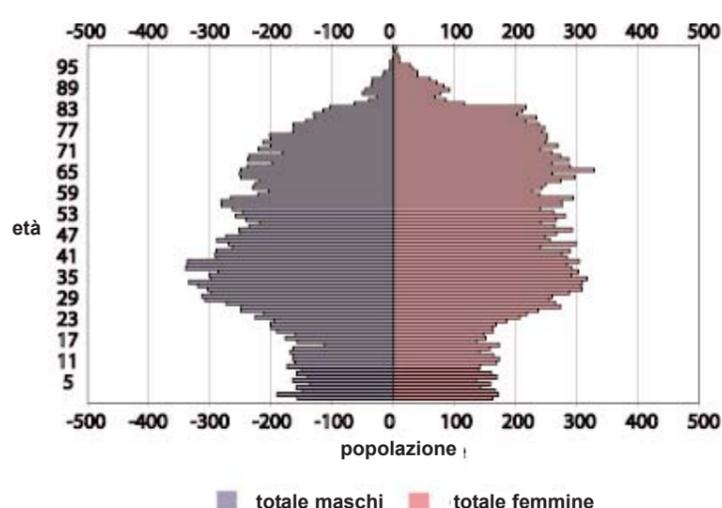
L'indice di vecchiaia, misura del rapporto tra la popolazione di 65 anni e più (9.892 individui) e la popolazione fino a 14 anni di età (4.556 individui), risulta essere per Jesi pari al 217,12%. Il Censimento del 2001 restituisce un indice del 127% a livello nazionale, di 168,93% per la regione Marche e di 159,52% per la provincia di Ancona. L'indice di dipendenza strutturale totale o di carico sociale esprime il numero di persone non autonome per ragioni demografiche (giovanissimi e anziani) ogni 100 persone che, si presume, debbano sostenerle con la loro attività. Tale indice è per Jesi di 56,87 a fronte di un dato regionale, al Censimento 2001, di 53,17 e provinciale di 52,84.

La percentuale di popolazione jesina che non ha ancora compiuto i 6 anni di età è del 4,78% mentre il dato provinciale è di 4,99% e quello regionale di 5,04%. La popolazione con età maggiore di 64 anni risulta essere il 23,9% e quella compresa tra i 26 e i 40 anni il 22,54% del totale.

Jesi possiede le caratteristiche tipiche dei paesi a sviluppo maturo e demograficamente senili: una bassa mortalità di tutte le classi di età, un basso tasso di natalità, una crescente incidenza della popolazione anziana e, all'interno di questa, della componente femminile.

La piramide d'età della popolazione risulta un ibrido tra una prevalente forma a campana, dai contorni arrotondati e con base media, tipica di uno stato demografico stazionario, ed una forma a bulbo, con base più stretta, caratteristica delle popolazioni in fase di regresso demografico.

I prossimi due decenni risultano rilevanti per la dinamica demografica di Jesi. L'attuale trend stazionario è destinato ad involvere rapidamente se, nel frattempo, il tasso di nascita e di immigrazione non modificheranno la struttura delle età della popolazione residente.



Composizione della popolazione residente per età

(fonte: Sit Comune di Jesi, marzo 2004)

Nel 2004 risultano iscritti alla anagrafe comunale 1.672 cittadini stranieri, pari al 4,2% del totale della popolazione. La comunità immigrata più numerosa è quella albanese con 226 membri, seguita da quella tunisina con 216.

Nella fascia tra le 200 e le 60 unità si posizionano le comunità rumena, nigeriana, marocchina, dominicana, cinese e bangladesca.

(si veda il dossier *Popolazioni e forme territoriali*)

Stili di vita "metropolitani"

Le famiglie (anagrafiche) dal Censimento 2001 risultano 15.450, con un numero medio di 2,52 componenti (nella provincia la media è di 2,58).

La popolazione che vive in famiglie con 1 e 2 componenti costituisce il 33,26%, quella che vive in famiglie medie di 3 e 4 componenti il 55,42%. In provincia questi valori sono rispettivamente 30,94% e 55,91%.

1 persona	2 persone	3 persone	4 persone	5 persone	6 o più persone	totale
3.696 9,47%	9.270 23,78%	10.578 27,14%	11.024 28,28%	3.310 8,48%	1.099 2,82%	38.977

Popolazione residente per numero di componenti del nucleo familiare

(fonte: Istat 2001)

Le coppie senza figli sono 4.009 (il 34,5% dei nuclei familiari) e quelle con figli 6.310 (il 54,3%). In provincia i valori percentuali sono rispettivamente più bassi e più alti (32,7%, 56,1%).

Se si considera la percentuale di coppie non coniugate come un altro degli indicatori di stili di vita "metropolitani", si può osservare che a Jesi è di 4,05, contro il 3,37 della provincia.

Geografie sensibili

La distribuzione territoriale della popolazione nelle diverse parti della città non è omogenea. Anche dal punto di vista della caratterizzazione demografica, il territorio jesino può essere scomposto in quattro grandi parti: la città alta (la parte residenziale di collina), la città storica (il centro allargato di Jesi), la città della piana (la dinamica componente di valle proiettata in un sistema di relazioni regionali), la campagna e le frazioni (la parte rurale e i nuclei insediativi che vi si distribuiscono).

Nei dati del Censimento 2001 la città storica e la città alta incidono ciascuna per poco più di un terzo della popolazione totale. Nella città della piana (poco meno di 6.000 abitanti), nella campagna e nelle frazioni (circa 4.500 abitanti) vive il restante 25%. Nel "centro allargato", costituito dalle nove parti della città storica, in circa 6.000 alloggi vivono 14.000 persone.

La popolazione anziana, con età superiore ai 74 anni, incide per circa il 14% e la sua distribuzione è relativamente omogenea: agli estremi si collocano la zona dell'Ospedale (con il 18%) e l'ambito di viale Cavallotti, dove la percentuale scende al 12%.

Anche i circa 1.000 stranieri che vivono nella città storica costituiscono una presenza diffusa e distribuita, ma con alcuni addensamenti. Tra gli scostamenti più rilevanti rispetto alla media del "centro allargato" (7%) sono significativi quello dell'ambito di viale Cavallotti, dove la componente straniera scende all'1,5%, così come le "punte" di San Giuseppe (11%) e Corso Matteotti (14%).

	totale abitanti	di cui stranieri	<6	6-15	16-25	26-40	41-55	56-64	65-74	>74
Città storica	14388	1023	643	1008	1256	3426	2649	1562	1810	2034
Città alta	15278	270	536	1117	1588	3098	3330	1936	1867	1806
Città della piana	5714	207	285	407	593	1408	1058	575	715	673
Campagna e frazioni	4411	172	211	334	466	994	949	472	528	457
Nomadi	64									
Totale	39855	1672	1675	2866	3903	8926	7986	4545	4920	4970

18

La popolazione di Jesi per parti di città

(fonte: Anagrafe Comune di Jesi, marzo 2004)

	abitanti	anziani >74 anni	anziani >74 anni %	stranieri	stranieri %
Centro antico	1.370	176	12,85	123	8,98
Corso Matteotti	531	68	12,81	76	14,31
Ospedale	313	57	18,21	24	7,67
Viale della Vittoria	1.947	319	16,38	128	6,57
Viale Cavallotti	3.330	404	12,13	50	1,50
Mura Orientali - Parco del Vallato	580	75	12,93	17	2,93
Prato - Stazione - S. Maria del Piano	1.593	238	14,94	130	8,16
Via Roma	2.128	284	13,35	187	8,79
San Giuseppe	2.596	413	15,91	288	11,09
Totale Città storica	14.388	2.034	14,14	1.023	7,11

Gli abitanti del centro allargato, la popolazione anziana, la componente straniera

(fonte: Istat 2001)

Nel nucleo centrale della città e nei borghi, la concentrazione di popolazione anziana risulta coerente con l'attuale stato di conservazione del patrimonio edilizio; la consistente presenza di bambini indica piuttosto l'affezione da parte dei figli per la casa di

proprietà familiare e la disponibilità di alloggi di piccolo taglio e in affitto, accessibili per le giovani coppie.

Le caratteristiche del patrimonio edilizio spiegano anche la propensione da parte dei membri delle principali comunità di immigrati a risiedere nella città storica.

7. Domanda e offerta edilizia

Distribuzione e composizione del patrimonio immobiliare

I dati del Censimento 2001 forniscono alcune informazioni di base per l'intero territorio comunale dalle quali partire.

In valori assoluti il numero delle abitazioni occupate è sostanzialmente pari a quello delle famiglie: 14.305 abitazioni e 14.328 famiglie occupanti.

10.561 abitazioni, il 73,8% del totale, sono in proprietà, usufrutto o riscatto, in media con il dato provinciale (74%). Dunque una quota non trascurabile di abitazioni - il 26% circa - è occupato con titolo di godimento in affitto.

L'epoca di costruzione di questo patrimonio risale per circa il 30% al periodo precedente la seconda guerra mondiale e di questo il 20,8% è antecedente al 1919.

È decisamente preponderante la quota di abitazioni occupate di dimensioni ampie: l'84% del patrimonio è costituito da 4, 5 e 6 stanze (anche questo è un dato sostanzialmente in media con quello provinciale: 85,2%).

Le abitazioni non occupate e occupate occasionalmente risultano 1.533, il 9,7% dell'intero parco alloggi costituito da 15.838 abitazioni (nella provincia questo dato ammonta al 18,6%). 299 sono sul mercato per la vendita (112), per l'affitto (116), per l'una o l'altro (71). Complessivamente una quota pari all'1,9% del totale di abitazioni è in turn over. Delle restanti 1.234 abitazioni la metà circa (608) viene utilizzata per vacanza, lavoro, studio o tenuta a disposizione per altri motivi. Il resto è un patrimonio congelato, presumibilmente degradato. Il non occupato temporaneamente (i 299 alloggi sul mercato) e stabilmente (626 alloggi) ammonterebbe dunque a 925 alloggi (5,8% del totale) e di questi 391 sarebbero nella città storica.

I dati raccolti col Censimento dal Comune, anche se non ancora ufficiali, consentono di disaggregare ulteriormente questo dato e di conoscere anche la distribuzione e le dimensioni delle abitazioni per parti di città.

Nell'area urbana gli alloggi non occupati si concentrano lungo Viale della Vittoria, a San Giuseppe, a nord di Corso Matteotti e di via Roma, nell'area del Verziere a cavallo della linea ferroviaria.

In campagna l'inoccupato interessa il settore ovest del territorio comunale.

In particolare, nel centro allargato il patrimonio abitativo non occupato incide per circa il 6%. Maggiori (anche in valori assoluti) sono le quote di inoccupato negli ambiti San Giuseppe (116 alloggi, 9%), Viale della Vittoria (76 alloggi, 8%) e Corso Matteotti (31 alloggi, 12%). I valori più bassi contraddistinguono l'ambito di Viale Cavallotti (3%).

	alloggi	non occupati	non occupati %
Centro antico	671	19	2,83
Corso Matteotti	258	31	12,02
Ospedale	184	10	5,43
Viale della Vittoria	936	76	8,12
Viale Cavallotti	1.390	42	3,02
Mura Orientali - Parco del Vallato	243	0	0
Prato - Stazione - S. Maria del Piano	712	37	5,20
Via Roma	925	60	6,49
San Giuseppe	1.274	116	9,11
Totale Città storica	6.593	391	5,93

Distribuzione degli alloggi non occupati nella città storica

(fonte: Istat 2001)

La distribuzione degli alloggi (al gennaio 2001) nei macroambiti esterni al centro urbano⁶ mostra come quella di "Colline nord-est" sia la parte di campagna maggiormente abitata con i suoi 1.178 alloggi e quella di "Colline sud-ovest" la meno abitata con 151 alloggi.

Nel centro urbano, Viale Cavallotti (1.390), San Francesco (1.388), P.zza Bramante/Erbarella (1.301), San Giuseppe (1.274) e Colle Paradiso/Tabano (1.235) sono gli ambiti con maggior numero di alloggi; al contrario, Ospedale vecchio (184), Corso Matteotti (258), Mura orientali - parco del Vallato (243), Colli (243) e Santa Maria del Piano (148) quelli col minor numero.

Gli alloggi di maggiori dimensioni, mediamente con più di 4 stanze, si trovano all'esterno del centro abitato dove prevalgono abitazioni unifamiliari, negli ambiti denominati Colline nord-ovest (4,53 stanze/alloggio), Colline sud-ovest (4,48) e Colline sud-est (4,23). Nel centro abitato, ovvero nella città compatta, sono ampi gli alloggi degli ambiti Ospedale vecchio (4,57), S.M. Kolbe (4,34), Colle Paradiso/Tabano (4,4), Colli (4,27), Ospedale (4,18), dove si concentrano gli interventi degli anni di grande espansione.

Gli alloggi di dimensioni minori prevalgono negli insediamenti storici e a sud, dove si trovano gli interventi più recenti: Verziere (3,47), Santa Maria del Piano (3,3), Stazione-Prato (3,33), Centro antico (3,21), San Giuseppe (3,14), Mura orientali-parco del Vallato (2,93).

San Francesco, con 3,93 stanze per alloggio, si colloca in posizione mediana.

L'attività edilizia nel periodo 1987-2003

Lo spoglio sistematico delle pratiche edilizie che gli uffici comunali competenti hanno sbrigato dal 1987 al 2003⁷ offre un interessante spaccato dell'offerta edilizia negli anni recenti, della sua entità e caratterizzazione in termini di destinazione d'uso, del suo andamento nel tempo e della distribuzione sul territorio.

La forte attività complessiva a cavallo del 1987-88 (prima dell'introduzione della salvaguardia del Prg adottato) è seguita da una progressiva diminuzione (fino al 1993) e da una improvvisa ripresa dopo l'approvazione del Prg in Regione. L'attività, sostenuta fino al 1997, ha un nuovo picco nel 2000 poi registra un calo.

6. Le analisi relative a distribuzione, composizione e grado di occupazione del patrimonio immobiliare sono state effettuate sulla base di 28 macroambiti, i quali raggruppano più sezioni di Censimento Istat 2001 secondo criteri di omogeneità morfologica e tipologica e/o tenendo conto del modo consueto col quale gli abitanti di Jesi sono soliti riconoscere parti della città.

I macroambiti sono: 1 - Centro antico, 2 - Corso Matteotti, 3 - Ospedale vecchio, 4 - Viale della Vittoria, 5 - Viale Cavallotti, 6 - Mura orientali-Parco del Vallato, 7 - Stazione-Prato, 8 - Via Roma, 9 - San Giuseppe, 10 - S.M. Kolbe, 11 - San Francesco, 12 - P.zza Bramante/Erbarella, 13 - Piccittù, 14 - Colli, 15 - Colle Paradiso/Tabano, 16 - Ospedale, 17 - Verziere, 18 - Santa Maria del Piano, 19 - Minonna, 20 - Cascamificio, 21 - Ex Smia, 22 - ACTIG, 23 - ZIPA 1/2/3, 24 - Colline ambito nord/ovest, 25 - Colline ambito nord/est, 26 - Colline ambito sud/ovest, 27 - Colline ambito sud/est, 28 - Valle dell'Esino.

7. Poiché i dati dovevano essere elaborati e inseriti nel Sistema informativo, si è deciso di considerare prioritariamente il periodo che inizia dalla data di adozione del Prg vigente.

Le pratiche interessano prevalentemente la città di collina, in corrispondenza dei margini con la campagna; l'area sotto il centro storico, a ridosso dell'asse sud; la Zipa; la campagna, a monte della superstrada Falconara-Fabriano.

Le pratiche riferite alle operazioni più consistenti sono relative agli usi industriali, artigianali e commerciali (complessivamente il 60% della volumetria richiesta nell'intero periodo è ascrivibile ad essi). Dal 1998 in poi dominano le destinazioni commerciali. L'incremento progressivo dell'entità delle operazioni segnala un processo di "modernizzazione" dell'attività edilizia, ovvero di concentrazione degli operatori.

I volumi relativi alle "Civili abitazioni" si concentrano lungo due principali direttrici (nord/sud verso il fiume Esino ed est/ovest lungo la provinciale Falconara-Fabriano), sui margini della città collinare, nella campagna a sud/ovest.

Gli interventi artigianali più numerosi si attestano lungo la ferrovia con accentuazioni verso la Zipa. Altri interventi si sono collocati in corrispondenza della centrale elettrica, di via Roma e nel quartiere di S.M. del Piano.

La localizzazione delle nuove attrezzature commerciali ricalca sostanzialmente quella dell'artigianato, privilegiando gli attestamenti sulle principali strade d'accesso.

Se si esclude l'area della Zipa, si trovano nuovi insediamenti industriali nell'area del Verziere e del cascamiccio, a ridosso del tracciato ferroviario.

(si veda il dossier *Quantità edilizie*)

	AR	AU	CA	UA	UC	UI	Totale
1987	1300	17036	55684	38853	3134	59134	175141
1988	1530	81155	144389	42871	10236	49359	329540
1989	1343	66781	50433	46039	11668	36557	212821
1990	5406	22487	54172	17368	2578	29765	131776
1991		46692	49632	29845		25699	151868
1992	7400	38227	56104	25303	14317	14500	155851
1993	4096	8454	46842	26343		17819	103554
1994	5617	85822	36350	7600		16935	152324
1995	2352	33308	105813	13472	4046	179336	338328
1996	4132	21063	40578	54742	8437	41177	170129
1997	1278	3487	40854	10901	9221	19477	85219
1998	2731	13460	75452	9681	23840	119052	244215
1999		19148	87439	78562	17300	140151	342600
2000		78492	81679	94303	26066	174868	455408
2001	1000	9059	77947	2841	52899	152151	295896
2002		18031	127140	16204	184988	179085	525449
2003	1795	47438	56756	17208	91530	71146	285873
Totale	39980	610140	1187265	532137	460259	1326211	4155993

AR: abitazioni rurali

AU: altri usi

CA: civile abitazione

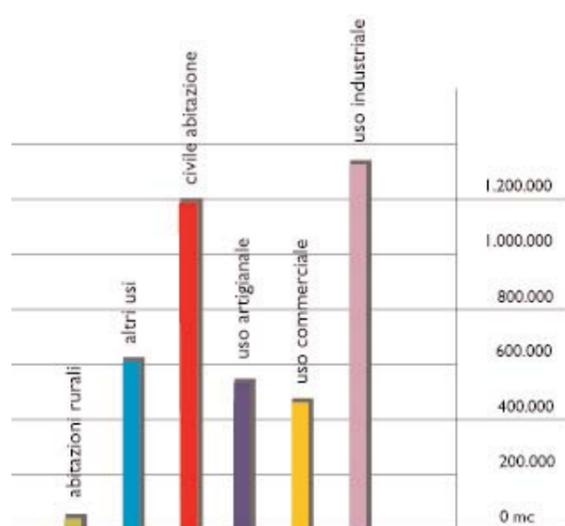
UA: uso artigianale

UC: uso commerciale

UI: uso industriale

Volumi concessionati e autorizzati dal 1987 al 2003 per destinazioni d'uso, per anno

(fonte: Sit Comune di Jesi)



Volumi concessi e autorizzati dal 1987 al 2003 per destinazioni d'uso

(fonte: Sit Comune di Jesi)

	alloggi	vani abitabili
1987	121	566
1988	318	1493
1989	119	570
1990	134	626
1991	89	414
1992	122	581
1993	121	541
1994	74	349
1995	217	1228
1996	71	497
1997	99	469
1998	76	375
1999	183	540
2000	183	664
2001	142	609
2002	311	1188
2003	114	778
Totale	2494	11488

23

Numero di alloggi e vani abitabili concessi e autorizzati

(fonte: Sit Comune di Jesi)

Un sondaggio sulla domanda di casa

Un sondaggio effettuato presso 7 agenzie immobiliari di Jesi restituisce un'immagine concorde sulle caratteristiche della domanda abitativa, che riflette il tipo di offerta esistente e le tendenze espresse dal mercato immobiliare negli anni recenti:

- si registra una domanda decisamente preponderante di alloggi piccoli e medio-piccoli, con 2-3 locali, dai 45 ai 70 mq (la percentuale delle domande di questo tipo viene stimata tra l'80 e il 90% di quella totale che si rivolge alle agenzie);
- questa domanda accomuna diverse componenti: coloro che non possono accedere ad alloggi più grandi per motivi di budget; i piccoli nuclei familiari; coloro che intendono acquistare per investimento; coloro che decidono di comperare a causa di un mercato dell'affitto scarso, con prezzi alti e anche selettivo nei confronti dell'affittuario (è il caso degli stranieri, che cominciano ad accedere al mercato della casa in proprietà);
- è in declino una domanda per appartamenti ampi, oltre i 100 mq;

- c'è una domanda minoritaria (alcuni la stimano attorno al 20% di quella totale) di abitazioni indipendenti, non soddisfatta dall'offerta di edifici nuovi e neppure di edifici da ristrutturare (la soluzione "casa isolata" in campagna risulta inaccessibile per i costi troppo elevati);
- non viene soddisfatta la domanda di alloggi da ristrutturare, sia per i costi alti, sia per le caratteristiche degli alloggi, troppo piccoli nel "centro storico" comunemente inteso, troppo grandi in campagna;
- la domanda privilegia decisamente le aree centrali o particolarmente accessibili e si "adatta" ad allontanarsi solo a causa dei prezzi.

8. Economia e lavoro

Il confronto delle dinamiche occupazionali del comune di Jesi con quelle della provincia di Ancona (49 comuni e 448.473 abitanti) e dello Jesino, l'area dei 20 comuni che fanno parte del Centro per l'impiego e la formazione (108.598 abitanti, 24,2% della popolazione provinciale), mostra andamenti positivi⁸.

Crescita occupazionale sopra la media provinciale, tiene anche l'industria

I dati 1991-2001 evidenziano un'interessante dinamica di crescita occupazionale (+15,3%), risultato di un netto rafforzamento del settore terziario (+22,4%, marcatamente superiore al dato provinciale +15,0%, e dello Jesino +15,6%) e di una buona tenuta dell'industria manifatturiera (+1,5%). La dinamica comunale nella manifattura si misura con la netta crescita dello Jesino (+6,9%) e il notevole rafforzamento dell'area anconetana (+12,0%). Questi andamenti positivi sono accompagnate da un rafforzamento della dimensione media delle unità locali: un dato in controtendenza rispetto a gran parte del Paese.

	Jesi			Jesino			Provincia di Ancona		
	AD 1991	AD 2001	Var. %	AD 1991	AD 2001	Var. %	AD 1991	AD 2001	Var. %
Agricoltura e pesca	106	47	-55,7	909	288	-68,3	2116	1413	-33,2
Industria	4.680	4.716	0,8	14.664	15.602	6,4	56.036	62.571	11,7
di cui industria manifatturiera	4.454	4.521	1,5	14.329	15.320	6,9	54.732	61.310	12,0
Costruzioni	778	932	19,8	2442	2884	18,1	10.295	12.248	19,0
Terziario	10.080	12.340	22,4	18.286	21.119	15,5	97.338	111.912	15,0
Totale	15.644	18.035	15,3	36.301	39.893	9,9	165.785	188.144	13,5

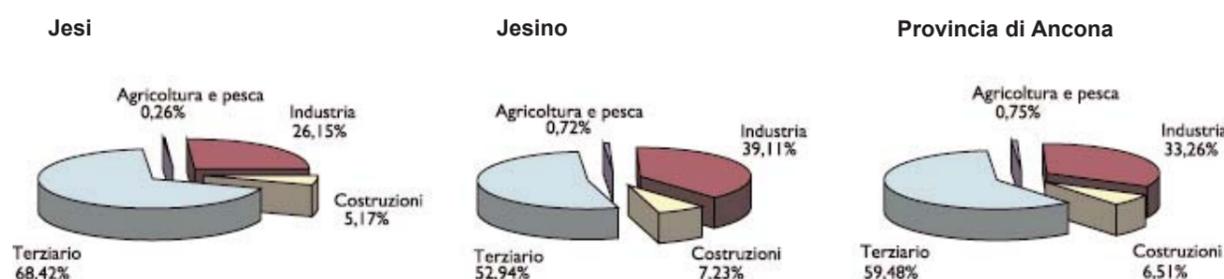
25

Addetti alle unità locali suddivise per macrosettore (a Jesi, nello Jesino e in Provincia di Ancona)

(fonte: Istat 2001)

Il peso specifico di Jesi è interessante: mentre in relazione alla provincia il suo peso in termini occupazionali rimane sostanzialmente immutato (da 9,43% nel 1991 a 9,58% nel 2001), in rapporto al contesto Jesino esso tende ad aumentare (da 43,09% a 45,20%). Un dato significativo se si pensa alla concorrenza sviluppata da alcuni comuni nell'offerta di nuove aree industriali (ad esempio Monsano e Maiolati Spontini). E' vero che il numero degli occupati nel settore manifatturiero mostra una flessione di Jesi nei confronti degli altri centri (da 31,08% a 29,51%), ma tale dato è ampiamente compensato dall'incremento di peso nel settore terziario (da 55,12% a 58,43%).

8. I 20 comuni dello Jesino sono: Camerata Picena, Castelbellino, Castelplanio, Chiaravalle, Cupra Montana, Filottrano, Jesi, Maiolati Spontini, Mergo, Monsano, Montecarotto, Monteroberto, Monte San Vito, Morro d'Alba, Poggio San Marcello, Rosora, San Marcello, San Paolo di Jesi, Santa Maria Nuova, Staffolo.



Percentuale di addetti per macrosettori (Jesi, Jesino, Provincia)

(fonte: Istat 2001)

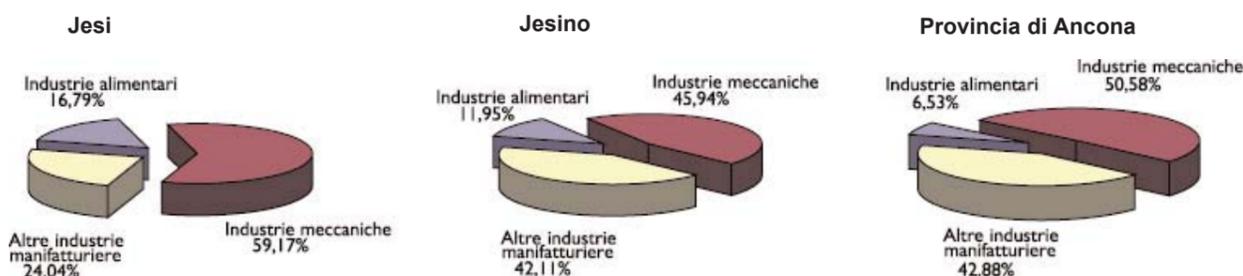
Il rafforzamento delle attività terziarie non è "post-industriale"

La composizione settoriale degli addetti al 1991 e al 2001 mostra il riequilibrio tra industria e servizi, a vantaggio di questi ultimi (la cosiddetta 'terziarizzazione'): il peso degli addetti al terziario sul totale degli addetti passa dal 64,4% del 1991, al 68,4% del 2001, ma l'indebolimento industriale di Jesi (dal 29,9% al 26,1%) ha un segno più accentuato rispetto a ciò che accade nell'intera provincia (che mantiene un 33,3% di addetti alla manifattura) e nell'area Jesina (39,1%). Jesi svolge un ruolo di riferimento territoriale, sia in relazione alle modalità insediative e gestionali della sua manifattura (l'area del Consorzio Zipa è un modello regionale), sia per quanto riguarda alcuni servizi tipicamente urbani nei quali la città evidenzia un primato non solo recente. E' questo il segno di uno sviluppo dei servizi fortemente connesso alla base produttiva industriale.

26

Profilo ancora multisetoriale, ma solo la meccanica segna un rafforzamento

Il profilo multisetoriale che caratterizza da anni il contesto manifatturiero di Jesi esce, almeno in parte, ridimensionato. Il comparto della meccanica (rappresentato dalle sottosezioni DJ, DK, DL e DM) è tra i pochi ad avere un segno positivo. I 2677 addetti in questo comparto al 2001 rappresentano una quota ormai maggioritaria degli addetti all'industria manifatturiera (il 59,21%, rispetto al 44,79% del 1991). Altre manifatture mostrano segni percentuali negativi e talvolta una riduzione consistente anche in valori assoluti (-298 addetti nelle industrie alimentari, -250 nel tessile, -135 nelle industrie conciarie, -82 in quelle chimiche).



Percentuale di addetti attività manifatturiere per settori (Jesi, Jesino, Provincia)

(fonte: Istat 2001)

Un distretto del consumo per la Bassa Vallesina

Gli anni '90 segnano una ristrutturazione del settore commerciale caratterizzata dall'affermazione dei supermercati e dei grandi magazzini e da una relativa specializzazione merceologica del centro storico. I dati sull'occupazione del settore registrano un +3,8% (un tasso di crescita quasi triplo rispetto a quello dello Jesino e maggiore di quello provinciale) e quelli relativi alle unità locali confermano una dinamica positiva per Jesi (+5,3%) a fronte di un segno negativo dello Jesino (-3,2%). La formazione di un vero e proprio distretto del consumo, imperniato su grandi piattaforme di vendita, sembra incidere profondamente sul territorio circostante.

Jesi polo bancario regionale e centro di servizi per un territorio più ampio

Le varie attività di servizio mostrano interessanti segnali di rafforzamento. È il caso delle attività bancarie e finanziarie (sezione J) che segnano un +39% di addetti (360 unità) e un +94% in termini di unità locali (passando da 73 a 142 nel decennio). In città, Banca Marche ha il suo centro direzionale oltre a 7 agenzie; la Banca Popolare di Ancona è presente con il proprio direzionale, 5 agenzie e uno sportello presso l'area Zipa. Sono inoltre presenti una ventina di banche regionali e nazionali, e la sola Unicredit ha 4 sedi. Jesi si conferma quindi polo bancario regionale, in linea con la vocazione storica di una città sede originaria di molti istituti marchigiani.

Le altre attività di servizio alle imprese (sezione K) mostrano un notevole rafforzamento sia in termini di addetti, +157,5% (1.660 unità), sia in termini di unità locali, +120% (456 unità). In questo dato pesa certamente l'ampia gamma di servizi considerati: da quelli 'poveri' (servizi immobiliari, di noleggio auto e macchinari), fino ai servizi a maggior contenuto di informazioni e di saperi (le attività di ricerca e sviluppo, quelle professionali). Le dinamiche occupazionali riscontrate in queste attività sono superiori, in termini percentuali, a quelle dello Jesino e dell'intera provincia.

Un'agricoltura in bilico

Il censimento Istat del 2000 rileva un totale di 759 aziende agricole, inferiore di 73 unità rispetto al dato del 1990. La superficie agricola totale si è ridotta di 450 ha dal 1990 al 2000, passando da 9.136,27 ha a 8.687,12 ha.

Le colture cerealicole, in particolare frumento duro, sono quelle prevalenti, rappresentano infatti l'84% dell'intera superficie coltivata. La tradizione agricola di Jesi era legata all'orticoltura, nella pianura in prossimità del fiume, grazie anche alla disponibilità di acqua per cui si ottenevano produzioni quantitativamente e qualitativamente elevate. Dal 1990 al 2000 tale attività si è notevolmente ridimensionata passando da 268 a 158 aziende.

La viticoltura ha subito un netto calo sia in termini di superficie vitata, da 374,35 ha nel 1990 a 186 ha nel 2000, sia di aziende, da 530 a 300. L'olivicoltura, in controtendenza rispetto al comparto viticolo, è in crescita con un incremento della superficie dal 1990 al 2000 di circa il 50%. Altro comparto di notevole rilevanza è quello zootecnico con interessanti allevamenti di bovini da carne, da latte ed avicoli. La maggior parte delle aziende che insistono sul territorio è a conduzione diretta del coltivatore. La manodopera viene reclutata internamente alla famiglia anche se i singoli componenti di solito svolgono attività remunerativa in altri settori.

Un dato sintomatico è quello derivante dall'analisi delle aziende per classe di età del capoazienda. 360 aziende, circa la metà del totale, sono condotte da persone con più di 65 anni, solo 51 hanno il capoazienda con meno di 40 anni: il rischio è quello di un "invecchiamento" del settore.

L'agricoltura biologica non è molto diffusa, mentre c'è un discreto interesse nei confronti dell'agricoltura a basso impatto ambientale, grazie anche ai finanziamenti comunitari.

La presenza di un solo agriturismo nel comune di Jesi, nonostante la rilevanza ambientale e paesaggistica del territorio, denota scarso interesse verso tale attività da parte degli operatori del turismo rurale.

In sintesi, emerge una situazione agricola caratterizzata da tante aziende di piccole dimensioni, inferiori a 5 ha, legate ad un'agricoltura convenzionale e non specializzata, che privilegia le colture a seminativo; di diverse aziende di medie dimensioni, fra i 20 e i 50 ha, con indirizzo produttivo misto, gestite da agricoltori professionali sensibili alle richieste del mercato ed agli aiuti della Comunità europea; da poche grandi aziende oltre i 100 ha, specializzate e tecnicamente avanzate

	Anno	Classi di superficie totale (ettari)									
		Senza sup.	< 1	1 - 2	2 - 5	5 - 10	10 - 20	20 - 50	50 - 100	> 100	Totale
Jesi	1990	-	114	155	245	150	77	59	16	16	832
Jesi	2000	-	108	146	226	122	70	63	10	14	759
Provincia Ancona	1990	10	3.106	3.211	5.825	3.604	1.886	916	240	145	18.943
Provincia Ancona	2000	55	2.529	2.710	4.507	2.711	1.531	921	212	178	15.354

Aziende per classe di superficie

(fonte: Istat 2000)

	Anno	Superficie agricola utilizzata				Arboricoltura da legno	Boschi	Superficie agraria non utilizzata		Altra superficie	Totale
		Seminativi	Coltivazioni legnose agrarie	Prati permanenti e pascoli	Totale			Totale	di cui destinata ad attività ricreative		
Jesi	1990	7.606,16	546,37	133,97	8.286,50	9,95	58,88	-	-	781,38	9.136,71
Jesi	2000	7.333,78	361,88	27,54	7.723,20	66,45	227,73	56,94	3,30	612,80	8.687,12
Provincia Ancona	2000	104.230,63	8.555,46	7.012,83	119.798,92	723,94	13.708,19	4.334,59	65,96	7.298,80	145.864,44

Superficie aziendale secondo l'utilizzazione (in ettari)

(fonte: Istat 2000)

	Anno	Conduzione diretta del coltivatore				Conduzione con salariati	Conduzione a colonia parziaria appoderata	Altra forma di conduzione	Totale generale
		solo con manodopera familiare	con manodopera familiare prevalente	con manodopera extrafamiliare prevalente	Totale				
Jesi	1990	694	23	38	755	49	28	0	832
Jesi	2000	665	8	17	690	69	0	0	759
Provincia Ancona	1990	16.059	732	532	17.323	1.068	552	0	18.943
Provincia Ancona	2000	13.591	424	127	14.142	1.193	14	5	15.354

Aziende per forma di conduzione

(fonte: Istat 2000)

Parallelamente a questa esiste una realtà agroalimentare con aziende di prestigio nazionale nel settore vitivinicolo e zootecnico che riescono a gestire l'intera filiera produttiva, passando dalla produzione alla vendita diretta al consumatore. Le aziende più importanti sono Agrivinicola Montecappone, Umani Ronchi, Fazi Battaglia, Colonnara, Moncaro, nel comparto vitivinicolo; Fileni e Garbini (gruppo Arena) nell'allevamento di avicoli (la sede della Fileni è stata spostata da Jesi a Cingoli per varie ragioni, da alcuni viene definita come la più grande azienda agricola italiana).

Queste aziende, oltre ad avere interessanti fatturati, assorbono una quota rilevante del mercato occupazionale (Garbini e Fileni occupano circa 2.000 persone).

La presenza dello zuccherificio Sadam, della centrale del latte Cooperlat, del gruppo Pieralisi, leader mondiale nella produzione di macchine per frantoi, della Angelini, della New Holland, per la fabbricazione di trattori, crea un indotto che si ripercuote sulle attività e sull'economia di tutta la Vallesina.

Il Comune di Jesi, pur non essendo sede fisica di alcune delle attività condotte dalle aziende citate, ha un ruolo centrale nella loro economia.

La politica comunitaria prevalente, la cosiddetta Pac, non ha favorito il legame tra impresa e territorio, in quanto ha spinto lo sviluppo dell'agricoltura regionale in direzione di una omologazione e standardizzazione dei modelli produttivi, allineandoli a quelli del centro-nord Europa (agricoltura estensiva e specializzata). Questo modello si discosta sensibilmente dalla tradizione agricola regionale caratterizzata dalla diversificazione delle produzioni, provocando una diffusa destrutturazione delle aziende che si sono progressivamente specializzate nella coltivazione di seminativi a basso impiego di lavoro (occupazione part-time) e ad elevato uso di capitali (meccanizzazione).

(si veda il dossier *Economia e forme territoriali*)

9. Paesaggio agrario

Competizione per l'uso del suolo

Una realtà agroalimentare con poche aziende specializzate e tecnicamente avanzate, di prestigio nazionale nel settore vitivinicolo e zootecnico, coesiste con un insieme di piccole aziende legate a un'agricoltura convenzionale e in sofferenza per l'invecchiamento dei conduttori.

I processi di riduzione della varietà colturale, favoriti dagli incentivi al seminativo della politica agricola comunitaria, sono all'origine dei processi di impoverimento organico dei suoli, da un lato, e dell'estensione dei fenomeni erosivi e franosi, dall'altro.

Alcune riconosciute "qualità di Jesi", legate al paesaggio agricolo, alla cultura e al turismo, mostrano segni di sofferenza. La crescita scarsa dell'offerta turistica e ricettiva indica che la "scoperta" turistico-culturale delle Marche avvenuta negli anni '90 vede Jesi ancora debolmente attiva. La scarsa presenza di aziende agricole biologiche (nonostante l'espansione del biologico costituisca uno degli obiettivi primari dell'Unione europea) e di 1 sola azienda operante nel settore agriturismo sono segnali che vanno nella stessa direzione e che assumono un valore significativo se considerati assieme al ridimensionamento del comparto ortofrutticolo per il quale Jesi ha ricoperto un ruolo leader.

Questo impasto contraddittorio mette la campagna al centro di una competizione che favorisce forme d'uso a macchia di leopardo, accostamento di usi del suolo ricchi (industrie di trasformazione, allevamenti, cave ...), impoveriti (case coloniche e usi agricoli non competitivi...), innovativi (colture biologiche, agriturismo).

Tre grandi partizioni

Il territorio di Jesi, che si estende su una superficie di circa 10.400 ha, è per l'83% campagna.

La campagna jesina è punteggiata da un consistente patrimonio edilizio le cui regole insediative e la cui tipologia conservano ancora, in gran parte, una coerenza con la forma del paesaggio agrario. Se la funzione residenziale tende a prevalere nella parte settentrionale compresa tra la valle del Granita e Monsano, nel fondovalle e nella parte meridionale del comune prevale la funzione produttiva in un quadro di maggiore rarefazione degli insediamenti.

Consistente e diffusa è anche la presenza di edifici abbandonati.

Il territorio è percorso da una fitta rete di strade pubbliche e da un'altrettanto fitta ramificazione di percorsi prevalentemente privati. L'insieme definisce un sistema estremamente articolato nato in funzione dell'uso agricolo e oggi disponibile a usi diversi: la viabilità di attraversamento, l'accessibilità agli spazi della residenza e del lavoro, la fruizione del paesaggio. La rete si configura quindi come un sistema a doppia velocità formato dai principali percorsi, asfaltati, e dalle strade di penetrazione, bianche.

L'assetto della vegetazione arborea esistente, la differenziazione delle colture e delle associazioni vegetali mostrano come la continuità ambientale affidata alla vegetazione di fondovalle e delle vallicole secondarie venga a mancare in corrispondenza delle grandi infrastrutture di fondovalle e delle zone industriali, come la consistenza e diversificazione del patrimonio arboreo sia indebolito nelle aree dedicate all'agricoltura intensiva. Nella estrema diversificazione colturale e conseguente varietà del paesaggio agrario spicca l'assenza di consistenti colture viticole che invece connotano i comuni vicini.

La variabilità geomorfologica incide fortemente sull'uso del suolo e concorre alla carat-

terizzazione di tre paesaggi agrari:

-il paesaggio collinare a nord del centro abitato, dove emerge la ridotta dimensione aziendale con fondi frammentati dalla presenza di più colture (seminativo, vite, olivo etc.);

- il paesaggio di pianura segnato dalla presenza del fiume, dove la maglia poderale si allarga ed i fondi sono di dimensioni più grandi. La coltura prevalente è quella cerealicola, ma sono ancora presenti le colture orticole, frutteti e vivai;

- il paesaggio collinare a sud del fiume, dove, più che in pianura, l'indirizzo produttivo dominante è quello cerealicolo.

La vitalità delle attività rurali è garantita dalla distribuzione uniforme e diffusa della popolazione e delle abitazioni.

I tre quadri ambientali, di secolare formazione, sono oggi sottoposti a differenti ma ugualmente profonde tendenze alla modificazione: a nord il territorio agricolo tende ad accogliere oggetti e attività che hanno relazione diretta con la città, quindi proliferazione puntiforme di insediamenti e funzioni legate alla residenza e al lavoro. Nella piana la competizione con le grandi funzioni produttive, commerciali, con gli spazi delle infrastrutture e della logistica tende ad erodere consistenti parti del territorio agricolo e a trasformare radicalmente il paesaggio con impatti significativi anche sull'equilibrio ambientale. A sud, l'impovertimento del paesaggio prodotto dall'accorpamento delle particelle e da una gestione agronomica tesa verso il massimo sfruttamento dei suoli, ha avuto come esito un indebolimento del sistema ecologico e della stabilità geologica con conseguente vulnerabilità.

10. Relazioni territoriali

Dotazioni e prestazioni

Preliminarmente si può affermare che il *rango* di una città ha a che fare con un determinato insieme di strutture e di attività che nel corso del tempo l'hanno *dotata* di un certo livello di attrezzature. Ma poi occorre considerare che le dotazioni sono un indicatore assai parziale se non viene posto in relazione con i comportamenti effettivi delle diverse attività ad esse riferite, ossia con le loro *prestazioni*. Ad esempio: un centro sportivo rappresenta certamente una dotazione della città, ma osservare anche le prestazioni sportive presenti a Jesi consente di esibire - per quanto riguarda discipline come il basket o la pallavolo - la significativa presenza di alcune squadre nelle maggiori serie nazionali; alcune imprese nel ramo della viticoltura sono una dotazione del patrimonio produttivo jesino, ma i risultati raggiunti da alcune qualità di Verdicchio dei Castelli a livello internazionale aprono ad una maggiore comprensione del rango internazionale di Jesi.

Lo spettro di attività considerate per individuare il rango di Jesi è assai ampio e viene proposto accorpando le diverse funzioni secondo insiemi che hanno un carattere autoevidente (funzioni culturali, direzionali, produttive, distributive e sociali). Come ogni suddivisione e classificazione anche questa risponde a criteri discrezionali, ma presenta almeno il vantaggio di non limitare lo spettro di attività a quelle esclusivamente di tipo economico o 'strategico' (nel senso di attività e attrezzature eccellenti a supporto del sistema produttivo urbano). Una classificazione ampia di questo genere sembra più rispondente ad una concezione ricca della sviluppo, che tende a qualificarsi proprio nella possibile valorizzazione di 'capitali' compositi (capitale sociale, capitale fisso, capitale culturale, capitale imprenditoriale ecc.).

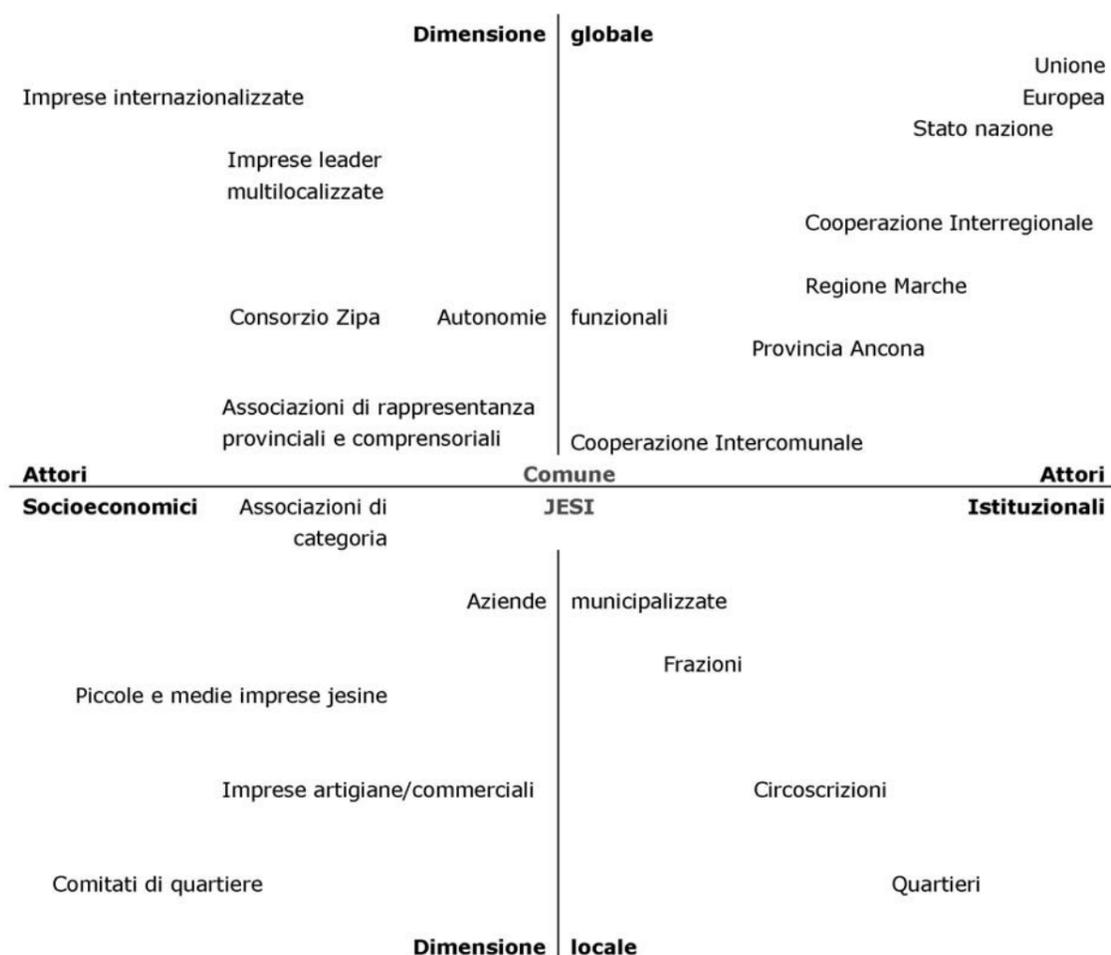
FUNZIONI	RAGGIO D'AZIONE					JESI DOTAZIONI/PRESTAZIONI	
	URBANO livello 1	MICROREGION. livello 2	REGIONALE livello 3	MACROREGION. livello 4	MONDIALE livello 5		
CULTURALI							
Saperi/conoscenze	Istruzione primaria...	Istruzione secondaria e istruzione superiore specializzata	Istruzione Universitaria e istituti di ricerca		Poli di eccellenza nella formazione e ricerca	Università: distacco corsi di laurea di "Scienze dei servizi giuridici" e "Servizio sociale" (livello 2-3) Univ. di Macerata e Univ. Politecnica delle Marche; Fondaz. Colocci Scuola di alta cucina (livello 5) Scuola di musica (livello 3-4)	
Religione/culti	Luoghi di culto e sedi di elaborazione dottrinale di vario raggio					Diocesi di Jesi (Livello 2)	
Arte/spettacoli	Centri culturali e musei locali...	Teatri e centri di elaborazione artistica Festival...		Centri di elaborazione artistica eccellenti		Teatro Pergolesi (livello 3-4) Festival Pergolesi-Spontini (Agosto/Settembre)	
Mass media/editoria	Quotidiani cittadini Radio Locali...		TV locale Editoria locale...	Network televisivi nazionali/internazionali Grandi editori...		Corriere adriatico (redaz. di Jesi) Radio Vallesina TV Centro Marche	
Tessuto civile	Associazioni locali (culturali, ambientali, artistiche, sportive, di volontariato ecc.)	Associazioni di valenza sovra-locale			-	-	Denso tessuto associativo locale
Beni culturali/paesaggistici	Beni culturali e paesaggistici di valenza regionale e/o riconosciuti internazionalmente					Centro storico (livello 3-4) Paesaggio agrario (livello 4) e produzione vinicola (livello 4-5) Parco urbano (livello 3)	
DIREZIONALI							
Governo e P.A.	Enti locali e strutture amministrative...	Enti locali/sovralocali	Enti regionali	Agenzie di governo e strutture amministrative di ordine superiore...		3 Circoscrizioni	
Apparati politico/sindacali	Sedi locali, regionali e nazionali di partiti e varie associazioni sindacali e di rappresentanza sociale					Camera del lavoro di Jesi (livello 2)	
Difesa/sicurezza	Stazioni CC e polizia...	Comandi territoriali di corpi specializzati...		Basi e logistica di livello superiore...			
Servizi finanziari	Sportelli bancari e assicurativi...	Agenzie sovralocali e centri direzionali Servizi finanziari non banali		Head quarter di agenzie sovralocali Piazze finanziarie		Direzionale banche (livello 3) Sportelli bancari (livello 2-3)	
Servizi alle imprese/R&S	Servizi alle imprese banali, consulenze ordinarie, noleggio macchinari	Servizi alle imprese non banali (R&S, innovazione tecnologica, consulenze strategiche ecc.)		Servizi alle imprese particolarmente qualificati e sofisticati (intermediazione finanziaria, pubblicità)		Co.m.i.t. - Consorzio marchigiano per l'innovazione tecnologica	
Fiere e convegni	Infrastrutture fieristiche ed espositive locali	Infrastrutture fieristiche ed espositive sovra-locali, Centri congressi		Fiere di rilievo internazionale		Centro Congressi Perialisi c/o Hotel Federico II (livello 3-4)	
PRODUTTIVE							
Apparato produttivo	Artigianato e piccole e medie imprese con mercato locale	Piccole e medie imprese manifatturiere con mercati di scala locale/sovralocale/regionale		Sistemi di imprese o imprese medio/grandi con mercati di sbocco nazionali/internazionali		Consorzio ZIPA (livello 3) Imprese leader , ad esempio Perialisi (livello 5); Fileni e Garbini (gruppo Arena) (livello 4)	
Mercato del lavoro	Domanda delle imprese e offerta di lavoro entro i raggi di pendolarità giornaliera		Domanda/Offerta lavoro con pendolarità settimanale	Domanda/Offerta lavoro altamente qualificato Pendolarità		Centro per l'impiego e la formazione (livello 2)	
DISTRIBUTIVE							
Mobilità persone	Azienda locale dei trasporti, stazione Fs...	Azienda/consorzio trasporti intercomunali	Aeroporto (voli nazionali) Stazione con fermata treni ES		Aeroporto internazionale, grande porto navigazione civile	Aeroporto "Raffaello Sanzio" di Falconara - Ancona (livello 3-4) Stazione e treni ES (livello 3-4)	
Mobilità merci	Scali merci locali	Interporti e logistica di bacino sovralocale	Interporti e logistica di scala macroregionale		Gateway globali	Interporto (livello 3-4) Scalo merci (da livello 2 a livello 3-4)	
Telecomunicazioni	Nodi locali e regionali di reti telefoniche, telematiche...			Teleporti, nodi di comunicazione internazionali			
Commercio ingrosso/grande distribuzione	Grande distribuzione generalista e specializzata, grossisti...		Mercati generali, grossisti	Fiere, Imprese di import./export	-	Distretto grande distribuzione (Livello 2-3) Campionaria Vallesina (1 settimana di maggio) (livello 2/3)	
Commercio dettaglio	Commercio al dettaglio specializzato e non, mercato immobiliare locale, professionisti...			Offerta di beni e servizi rari			
SOCIALI							
Servizi socio-sanitari	Ambulatori e servizi di base...	Strutture ospedaliere...	Strutture ospedaliere di livello regionale...	Polo sanitario specialistico...	Funzioni sanitarie eccellenti...	Ospedale (livello 2/3)	
Turismo e tempo libero	Palestre, discoteche, cinema...	Agenzie turistiche, alberghi, offerta ricettiva diversificata, strutture sportive, gestori di impianti...		Catene di alberghi...	-	1 Albergo **** (livello 3/4) più 3 Alberghi *** (livello 1 e 2/3) Enoteca regionale (livello 3) Cinema multisala (livello 2) Centro sportivo (livello 2) Squadre in serie nazionali Virtus basket, pallavolo, ecc. (livello 4)	

Tipi di funzioni e livelli territoriali: dotazioni/prestazioni di Jesi

Jesi presenta un set di dotazioni piuttosto originale e diversificato, evidenziando però sottodotazioni in campi e settori, alcuni dei quali rappresentano un consistente limite per un rafforzamento della città e del suo ruolo territoriale. Tale giudizio riguarda, solo per fare alcuni esempi: il campo della *ricettività* e delle sue possibili articolazioni (quindi non solo alberghiera in senso stretto); il campo della formazione e della ricerca; almeno parzialmente, il campo delle *attrezzature sportive*; le attività *direzionali e dei servizi al sistema produttivo*, come quelle legate al settore fieristico/espositivo o - in forma meno pronunciata - a quello connesso delle attività convegnistiche e congressuali.

Jesi presenta alcune eccellenze invidiabili e peculiari che appaiono ancora poco sostenute da un sistema locale in grado di valorizzarle. Ad esempio: il *paesaggio rurale e l'economia della campagna* (percorsi enogastronomici, le strade del vino, un turismo di qualità); il *ruolo territoriale della città storica* (e non solo di un tradizionale 'centro storico') che può qualificarsi in un modello economico e culturale integrato a quello dei Castelli; alcune esperienze nel campo della *formazione qualificata* (dalla scuola di cucina, ai primi percorsi universitari). Ma, per altri versi, anche il *denso tessuto civile e associativo locale* non sembra ancora pienamente valorizzato all'interno delle politiche culturali e nelle nuove politiche di welfare locale.

Queste note invitano a guardare al rango dimensionale e funzionale della città in termini dinamici e transcalari; ogni riduzione esclusiva dei processi in corso ad una sola delle componenti richiamate rischierebbe di essere fuorviante, incapace di misurarsi con l'articolazione e la varietà dei mutamenti in corso e difficilmente in grado di cogliere le opportunità che si possono aprire di fronte ai tanti attori della governance territoriale.



Il reticolo degli attori della governance territoriale

Comune cerniera fra diversi sistemi territoriali

Alcune politiche di coordinamento tra realtà locali mostrano che Jesi è un comune cerniera.

E' il comune capofila dei 19 che gestiscono in forma associata lo Sportello unico per le attività produttive e partecipa al CIS-Consortio intercomunale servizi della Vallesina per l'informatizzazione; fa parte del Distretto industriale della meccanica dell'alta e media valle dell'Esino (16 comuni) e rientra in uno dei 10 Sistemi turistici locali; ha partecipato al Patto territoriale delle valli ed è tra i promotori del Patto territoriale agricoltura di qualità; è nel Prusst dell'area urbana di Ancona; è comune capofila per la media Vallesina firmatario del Protocollo d'intesa fra i comuni dell'alta, media e bassa Vallesina per la costruzione di progetti coordinati di Agenda 21.

Si tratta di altrettante reti di relazione, non coincidenti l'una con l'altra, che concorrono a delineare l'identità plurima di Jesi e la sua posizione baricentrica nella regione. Progetti importanti di scala interregionale e nazionale investono il suo territorio: il progetto Quadrilatero infrastrutturale Marche-Umbria e, soprattutto, il progetto di spostamento da Falconara dello scalo merci all'interno del riordino del Nodo di Falconara.

Il Piano di inquadramento territoriale della regione Marche (approvato nel febbraio del 2000) considera di importanza nazionale il telaio costituito dalla autostrada A14, dalla SS16 Adriatica e, trasversalmente da nord a sud, dalle direttrici Fano-Siena-Grosseto, Ancona-Perugia (tramite la SS76 Vallesina), Civitanova-Macerata-Foligno, Ascoli-Rieti-Roma. Proponendo il potenziamento della direttrice Ancona-Perugia, indica come strategici i collegamenti tra porto di Ancona, autostrada A14, interporti di Jesi e Orte, superstrada Cesena-Orte, aeroporto di Falconara, rete ferroviaria della dorsale costiera adriatica.

35

Un'impostazione sovralocale del Piano idea

Il rango e il sistema di relazioni territoriali in cui Jesi è inserita sono più complessi di quanto lascerebbe supporre la dimensione demografica della città.

Rispetto alla Jesi di soli 10-15 anni fa, la città di oggi sembra mostrare un salto di scala nell'organizzazione territoriale che prende corpo sia nel mutamento degli assetti insediativi in fase di definizione, sia in nuove dinamiche relazionali, non più circoscrivibili all'interno della città compatta.

Si possono individuare almeno tre forme di questo salto di scala:

- un salto di scala - *territorialmente contiguo* - verso il mare. E' il prender corpo di quello che è stato chiamato il *Corridoio dell'Esino* (a partire dal Piano territoriale regionale) e che rimanda alla tradizionale immagine del "pettine" marchigiano formato dalla dorsale Adriatica e dal sistema longitudinale delle valli. Ma solo rispetto a pochi anni fa, la Bassa Vallesina assume i tratti ancor più marcati di una piattaforma infrastrutturale e produttiva strategica per l'intero territorio regionale. Da Jesi verso il mare, la conurbazione tenderà nei prossimi anni a saldarsi, imponendo scelte calibrate sia da un punto di vista ambientale (il Pit suggerisce di affiancare biocanali di rigenerazione ambientale alla viabilità a scorrimento veloce), sia per quanto riguarda le opportunità di riqualificazione urbana dei diversi centri;

- un salto di scala - *territorialmente discontinuo* - verso nuovi rapporti reticolari. E' il prender corpo di un reticolo urbano marchigiano (e centro italico), espressione di nuove dinamiche territoriali determinate sia dal mutamento nei rapporti reciproci tra le città (ad esempio, nel mutamento dei pesi demografici ed economici; ma anche nei profili più o meno attivi delle loro amministrazioni locali), sia dai reticoli relazionali che si formano a partire da una più spiccata territorializzazione di alcune funzioni importanti (ad esempio: l'università che attiva strategie di decentramento selettivo, ma

anche agenti territoriali più tradizionali, come la Zipa che ha storicamente attivato una strategia policentrica);

- un salto di scala - *territorialmente proiettato* - attraverso reti lunghe. Sono le forme e i modi con i quali oggi le città stanno nel mondo, si connettono ai circuiti dello scambio economico e culturale nazionale e globale. Anche qui è possibile rilevare mosse ed effetti di natura diversa. Essi possono riguardare: gli scambi e i gemellaggi tra amministrazioni e città europee (Jesi è gemellata con una città francese e una tedesca); la partecipazione di Jesi a reti associative le più diverse (culturali, economiche, sportive ecc.) e alle differenti scale: nazionali o transnazionali; le strategie di marketing di un prodotto di qualità (il Verdicchio dei Castelli viaggia nel mondo con il marchio 'Jesi' stampato su ogni bottiglia). Ma Jesi e il suo sistema locale sta nel mondo anche grazie al ruolo propulsivo di alcune aziende *multiplant* (si pensi ad un'azienda leader come Peralisi e alla sua localizzazione in più continenti). Certo tali mosse transcalari riguardano innanzitutto i singoli attori economici, ma sarebbe un errore non cogliere il loro ruolo effettivo e/o potenziale di emissari di una località. Anche in questo modo Jesi si relaziona al mondo.

Le proposte della Variante generale al Prg, delineate nel loro carattere programmatico attraverso il Piano idea, si collocano in questa prospettiva: intendono confrontarsi con i problemi locali e con quelli territoriali, aprendo al confronto sulle scelte inerenti alle centralità, alle dotazioni e prestazioni di infrastrutture e servizi, all'ambiente e alla campagna, all'offerta di aree per residenza e attività economiche.

Se il Prg degli anni '80 ha segnato la ristrutturazione della città "composta" entro i confini comunali, questo nuovo intende ridisegnare le relazioni con il territorio allargato.

(si vedano i dossier *Relazioni territoriali e sviluppo locale; Contributi per l'Agenda strategica. Le geografie dello sviluppo*).

11. Orientamenti

Gli orientamenti che qualificano il Piano idea, consonanti con le linee espresse nell'Atto di indirizzo dell'Amministrazione comunale e più direttamente connesse all'eredità del "Piano Secchi", sono già stati sinteticamente accennati:

- riconoscimento e valorizzazione dei caratteri di diversità tra le parti, piccole e grandi;
- riqualificazione delle parti interne alla città costruita, completando il processo di ristrutturazione;
- salvaguardia della distinzione tra città e campagna evitando la dispersione degli insediamenti;
- rafforzamento delle diverse forme di connessione, infrastrutturale e funzionale, tra le parti.

L'idea che organizza le scelte del nuovo Piano coerentemente con quegli orientamenti, aprendo però nuove prospettive e introducendo altri temi, è quella di un nuovo rango di Jesi, non più "piccola città composta", ma "capoluogo del Corridoio Esino", che riconquista una posizione di eminenza anche per la sua qualità urbana e territoriale.

Questo decisivo spostamento del punto di vista si riflette su tutte le scelte che vengono di seguito riassunte e che saranno dettagliate nei capitoli successivi.

Conferire un ruolo territoriale al centro storico riconoscendo una "città storica" allargata, centro della Vallesina.

La valorizzazione del centro storico è una domanda che emerge con chiarezza e vigore dal lavoro del Piano strategico, l'urgenza della quale si conferma considerando che il centro di Jesi, benché interessato da un Piano particolareggiato negli anni '80 e recentemente da un Piano di recupero, oltre che da importanti opere di restauro e riqualificazione avvenute nel corso degli anni '90, non è stato ancora oggetto di una riflessione "strategica" tendente a ricomprenderlo in un disegno generale per la città e il territorio. Alcune strozzature nel funzionamento di Jesi sembrano in parte riconducibili al congelamento delle relazioni con il centro storico, dove si manifestano alcuni tipici fenomeni di degrado e valorizzazione unidirezionale.

Tenere i margini e la figura urbana completando a ovest la città addensata sulla collina, separando con corridoi ecologici le addizioni nella piana a est.

Jesi è una bella città di piccole dimensioni, il cui carattere di compiutezza deriva dalla persistente distinzione tra la parte urbana densa e la campagna con manufatti radi, dalla presenza di "frontiere" naturali e artificiali che ancora rendono riconoscibile l'impronta urbana. Ma la frontiera, per reggere, deve essere uno stato d'animo e oggi questo stato d'animo sembra vacillare. Occorre dunque radicarlo attraverso una convincente ridefinizione dei confini della città e l'individuazione di regole per nuove quote insediative. "Tenere i margini e la figura urbana" è uno dei modi per declinare il tema generale della sostenibilità dal punto di vista dell'uso del suolo e degli equilibri ambientali.

Dare una prospettiva ecologica ai luoghi dell'abitare. Caratterizzare e combinare le "nicchie" residenziali dei diversi abitanti di Jesi, mettere in cantiere una nuova "Zipa verde" con attrezzature ecologiche certificate e industrie avanzate sono orientamenti che riprendono altre raccomandazioni dell'Atto di indirizzo e che concorrono alla declinazione della sostenibilità. Una partnership progettuale con il Consorzio Zipa

potrebbe creare le condizioni di radicamento delle nuove pratiche d'intervento; workshop progettuali e concorsi di progettazione portare idee innovative e soluzioni di qualità delle quali promuovere la progressiva diffusione.

Ridefinire l'assetto della mobilità riconoscendo alla superstrada il ruolo di "vera" circonvallazione di Jesi, doppiando il sistema di attraversamento urbano, creando un sistema di collegamenti interquartiere a ovest.

L'aumento esponenziale degli spostamenti genera traffico in tutte le città italiane e l'aumento della dotazione pro-capite di auto private ingombra ovunque lo spazio stradale. La forma, l'economia, la storia di ogni città danno a questo problema generale una connotazione specifica. Affrontare la questione, dominante nell'agenda politica jesina, significa in primo luogo cogliere gli aspetti locali, specifici.

A Jesi incide in maniera determinante il conflitto irrisolto tra due principali impianti stradali e di funzionamento della città: quello per anelli di circonvallazione del piano regolatore degli anni '60 e quello per assi di attraversamento longitudinali del Prg vigente. Il secondo è subentrato al primo interrompendolo e non è ancora diventato una compiuta alternativa. L'attivazione dell'Interporto, l'ampliamento della Zipa, il nuovo insediamento di Fontedamo, i completamenti residenziali previsti a ovest e a sud hanno implicato un ridisegno complessivo della rete, della sua gerarchia e dei suoi nodi.

Riquilibrare lo spazio di dominio pubblico raccordando, ripermabilizzando, diversificando, decidendo le priorità per valorizzare la dotazione di aree a standard e rendere riconoscibile il sistema delle centralità locali.

La progettazione dello spazio pubblico e collettivo costituisce motivo generale dell'urbanistica contemporanea e specifico dell'urbanistica jesina. Il Prg vigente, infatti, aveva "inventato" una tavola apposita denominata "Progetto di suolo" che non è riuscita ad esercitare il ruolo propulsore che intendeva avere. L'attuazione di molte previsioni del Prg ha semmai reso più forte la necessità di un progetto del suolo, il quale dovrà essere aggiornato e trovare strumenti adeguati di realizzazione. Molte condizioni sono cambiate e non in modo favorevole. Tuttavia è stata approfondita la riflessione sul welfare locale, adatto al contesto e alle risorse economiche, politiche e sociali mobilitabili, e molte esperienze si sono fatte o sono in corso. Ci si potrà riferire a questo patrimonio, accumulatosi negli ultimi anni, per ricostruire un progetto dello spazio pubblico jesino.

12. Città storica

Il "centro storico" è stato a lungo identificato con la città premoderna e, tipicamente, con la città murata, parte riservata al restauro, al museo, alla contemplazione, talora alla "messa in scena" dell'identità della comunità insediata. Uno spazio sottratto e protetto.

Nei piani urbanistici più recenti la nozione di centro storico è stata sottoposta ad una progressiva revisione, per cui la "storicità" si configura sempre più come concetto convenzionale e relativo, non tanto legato alla natura intrinseca dei beni territoriali quanto all'attribuzione di senso di cui tali beni sono oggetto. La storicità diviene lo "strumento" attraverso il quale si riconoscono parti del territorio urbano con qualità differenziali, per le quali si chiede al progetto urbanistico un atteggiamento di particolare attenzione. Parlare di storicità è un modo per richiamare sinteticamente un sistema di valori riconosciuti e condivisi, per sottolineare la presenza di fattori qualitativi che sta al piano interpretare e valorizzare.

Introdurre l'idea di "città storica" è uno dei modi per poter trattare il tema della qualità urbana.

Già con il Contratto di quartiere, scegliendo di usare il termine "centro antico", si è voluto aprire un discorso sulle diverse componenti di un territorio urbano al quale si riconoscono qualità e valori particolari, non omogenei, candidati ad assumere ruoli diversi. Benché sia considerata fondamentale la presenza di manufatti storici, singoli o aggregati, le parti della città storica di Jesi vengono individuate a partire dalle qualità che le contraddistinguono e dalle sollecitazioni specifiche che essi rivolgono al progetto, alimentandosi dei processi di riconoscimento e nominazione attivati dal Piano strategico attraverso le pratiche d'ascolto della società insediata.

Le parti, riconosciute come componenti la città storica di Jesi, sono 9 e solo le prime due hanno a che fare con la tradizionale nozione di centro storico: 1. Centro antico; 2. Corso Matteotti; 3. Ospedale; 4. Viale della Vittoria; 5. Viale Cavallotti; 6. Mura orientali-Parco del Vallato; 7. Prato-Stazione-S. Maria del Piano; 8. Via Roma; 9. S. Giuseppe.

Questo centro allargato è l'ambito strategico nel quale arricchire e qualificare la relazione tra la città stabilizzata di collina (espressiva della sfera locale) e la città dinamica di valle (proiettata alla scala regionale). Un articolato insieme di interventi, in parte avviati o già decisi nella fase di costruzione del Piano idea, viene messo a sistema per valorizzare i caratteri distintivi di ciascuna parte e per offrire una gamma di opportunità, come si conviene al nodo forte della Vallesina. Ciascuna parte si definisce per un peculiare spettro di azioni e interventi, molti dei quali costituiscono "anticipazioni" rispetto alla Variante generale: strumenti di programmazione complessa (contratto di quartiere, società di trasformazione urbana), schede residue del piano vigente e altri strumenti di pianificazione attuativa, opere pubbliche e interventi di settore (manufatti stradali, parcheggi, risalite; proposte di pedonalizzazione e di regolazione del traffico). Di essi il Piano idea governa il senso complessivo e guida la messa a sistema.

Punti essenziali del programma per il nuovo centro di Jesi sono un'adeguata dotazione di parcheggi di attestamento, la moltiplicazione dei punti di risalita meccanizzata, la facile praticabilità e la valorizzazione dei relativi percorsi come elementi costitutivi dello spazio pubblico urbano. L'infittimento delle relazioni trasversali è anche condizione per favorire l'integrazione delle attività commerciali attestate su corso Matteotti, su viale della Vittoria e sulle vie Gallodoro-del Prato-XXIV maggio, dando

continuità a situazioni che oggi appaiono separate e parzialmente in competizione.

1. Centro antico. Un contratto di quartiere

Nel nucleo di origine romana edifici, lotti, tracciati e spazi urbani si presentano come un insieme unico fortemente integrato. Il programma urbanistico è volto alla valorizzazione e al riuso delle numerose eccellenze architettoniche; al recupero di una residenzialità diffusa che tragga vantaggio e si diversifichi socialmente anche per l'inserimento di residenza destinata agli studenti universitari; alla riqualificazione e valorizzazione dello straordinario patrimonio di spazi aperti.

La proposta di Contratto di quartiere denominata "Abitare il centro antico di Jesi" ha costituito l'occasione per anticipare i temi della riqualificazione nel nucleo antico e ha inteso innescarla. Essa interessa il complesso edilizio e i chiostri di Sant'Agostino, palazzo Pianetti vecchio (ex carceri), palazzo Santoni e un edificio su largo Saponari, con l'obiettivo di realizzare 38 alloggi pubblici, una quota significativa di spazi per associazioni con finalità sociali e di promozione del lavoro e dell'economia locale, nuove botteghe, un centro per anziani, opere diffuse di riqualificazione dello spazio aperto, con un'attenzione specifica per le prestazioni ambientali (si veda il *Dossier Contratto di quartiere*).

2. Corso Matteotti

Insieme al nucleo di origine romana, corso Matteotti è tradizionalmente inteso come il centro storico di Jesi.

L'appropriata valorizzazione di importanti contenitori storici e la riqualificazione dello spazio aperto urbano contraddistinguono il progetto per questa parte, che pone al centro della propria attenzione il commercio, l'accessibilità, la permeabilità trasversale e una estesa pedonalizzazione.

3. Ospedale

La parte innervata dal tratto finale di corso Matteotti costituisce la "naturale" conclusione morfologica del centro storico. I progetti e le azioni che sollecita sono legati a una riattribuzione di ruolo che ne riscatti l'attuale carattere "minore" e debole. In questo senso viene interpretata la ristrutturazione urbanistica dell'area dell'Ospedale e proposta la valorizzazione del terminale come piazza allungata sull'Arco Clementino.

4. Viale della Vittoria

Elemento distintivo di questa parte della città storica è il viale stesso, eccezionale emergenza dello spazio pubblico jesino. La sua riqualificazione e valorizzazione quale grande boulevard di attraversamento urbano costituisce il tema dominante per il progetto urbanistico. Riprogettazione della sezione, rimozione della sosta lungo le carreggiate, ridefinizione degli innesti da nord sono i principali interventi sulla strada. A questi si accompagna una serie di trasformazioni urbanistiche appoggiate sui lati del viale.

5. Viale Cavallotti

Gli elementi di pregio sono il sistema delle ville di inizio '900, il manufatto stradale su cui esso si organizza (viale Cavallotti), una sequenza continua e articolata di spazi e attrezzature collettivi, secondo la trasversale di via Grecia-viale Verdi. I temi del progetto si legano al presidio delle qualità generali d'impianto, anche evitando l'attraversamento a raso di viale della Vittoria, e alle possibilità di valorizzare il rapporto con la dorsale di spazi pubblici che attraversa la parte.

6. Mura orientali-Parco del Vallato

Questa parte, dominata dal grande spazio aperto del vallato Pallavicino, gioca un ruolo fondamentale per il rafforzamento delle relazioni urbane trasversali. Margine della città alta e nuovo bordo interno della città bassa (con le trasformazioni delle aree ex Sima, Saffa e Fater), la parte già si caratterizza per un'interessante dotazione di servizi e attrezzature (circolo cittadino, piscina e impianti sportivi), attestamenti e percorsi. Nella piena valorizzazione del parcheggio di via Zannoni, della torre-ascensore Mura orientali e della complementare risalita di via Castelfidardo-via delle Conce risiedono le possibilità di integrazione tra corso Matteotti e il sistema di valle.

7 .Prato-Stazione-S. Maria del Piano. Un laboratorio di progettazione partecipata

Il Piano idea guarda soprattutto al pregiato sistema di manufatti stradali che caratterizza questa parte distesa e aperta della città storica otto-novecentesca.

Agire sullo spazio pubblico costituisce occasione di riqualificazione del quartiere (con modalità da precisare attivando un laboratorio di progettazione partecipata), ma anche di sviluppo di progetti che hanno rilevanza generale. La riqualificazione di via XXIV maggio si colloca all'interno del progetto strategico di riorganizzazione della mobilità (Asse sud); il progetto per viale Trieste costituisce elemento essenziale nella valorizzazione delle relazioni trasversali tra parti di città (dal centro antico alla città nuova oltre la ferrovia) (si veda il *Dossier Riqualificazione viale Trieste*).

8. Via Roma

Il recupero di una migliore abitabilità di questo borgo lineare con segni manifesti di degrado diffuso si lega alle trasformazioni delle aree Perialisi e Cartiera Ripanti, e al riassetto complessivo della mobilità (depotenziamento di via Roma come strada interquartiere). Il progetto sull'area Perialisi offre la possibilità di una rivitalizzazione della parte alta di via Roma, con nuove botteghe sul fronte stradale. La trasformazione del complesso dell'ex Cartiera può migliorare la relazione del quartiere con il parco del Ventaglio, le scuole e il parcheggio, da un lato, via Zara e la chiesa che vi si affaccia, sul lato opposto.

9. San Giuseppe

Questa parte comprende i borghi storici con sviluppo lineare lungo via Garibaldi e del Setificio e il quartiere di edilizia operaia realizzatosi a partire dagli anni '30 del '900, organizzato intorno alla via San Giuseppe. Quest'ultimo è delimitato a sud dell'articolato complesso del Foro Boario. Il progetto si volge al recupero minuto e diffuso, ma anche alla ristrutturazione urbanistica. La promozione di una Stu (società di trasformazione urbana) nell'ambito del Foro Boario costituisce l'innescò di un incisivo processo di riqualificazione, capace di riverberare i suoi effetti sull'intera parte.

Foro Boario. Una società di trasformazione urbana

Foro Boario è un ampio settore centrale della città (oltre 20 ettari abitati da circa 2300 abitanti), con una forte accessibilità (è compreso tra i due assi di attraversamento urbano, è servito dalla stazione delle corriere ed è vicino a quella ferroviaria), carico di memorie di un passato remoto e recente, dotato di un articolato sistema di spazi aperti e di attrezzature di uso pubblico diffusamente frequentate da abitanti di diverse età. Un quartiere caro agli Jesini e una cerniera tra la città alta e la città bassa.

Foro Boario è anche l'ultima ampia porzione di Jesi dove si sommano edifici da risanare e ristrutturare, aree sotto o male utilizzate da riusare e valorizzare, collegamenti da riconnettere e riqualificare, usi diversi da rendere compatibili, differenze fisiche e sociali da conciliare.

Il Piano di recupero d'iniziativa pubblica, che l'Amministrazione comunale ha approvato alcuni anni fa, coglieva il ruolo cruciale del Foro e metteva al centro la sistemazione dello spazio pubblico.

Il Piano idea riprende e rielabora quella indicazione ampliando il significato e le relazioni territoriali dell'intervento, rivede alcune destinazioni d'uso e le quantità, include l'area dismessa del Cascamificio posta oltre l'asse sud, individua un collegamento stradale diretto con la superstrada per l'area artigianale e commerciale cresciuta lì attorno senza dotarsi di adeguati spazi di manovra e di parcheggio.

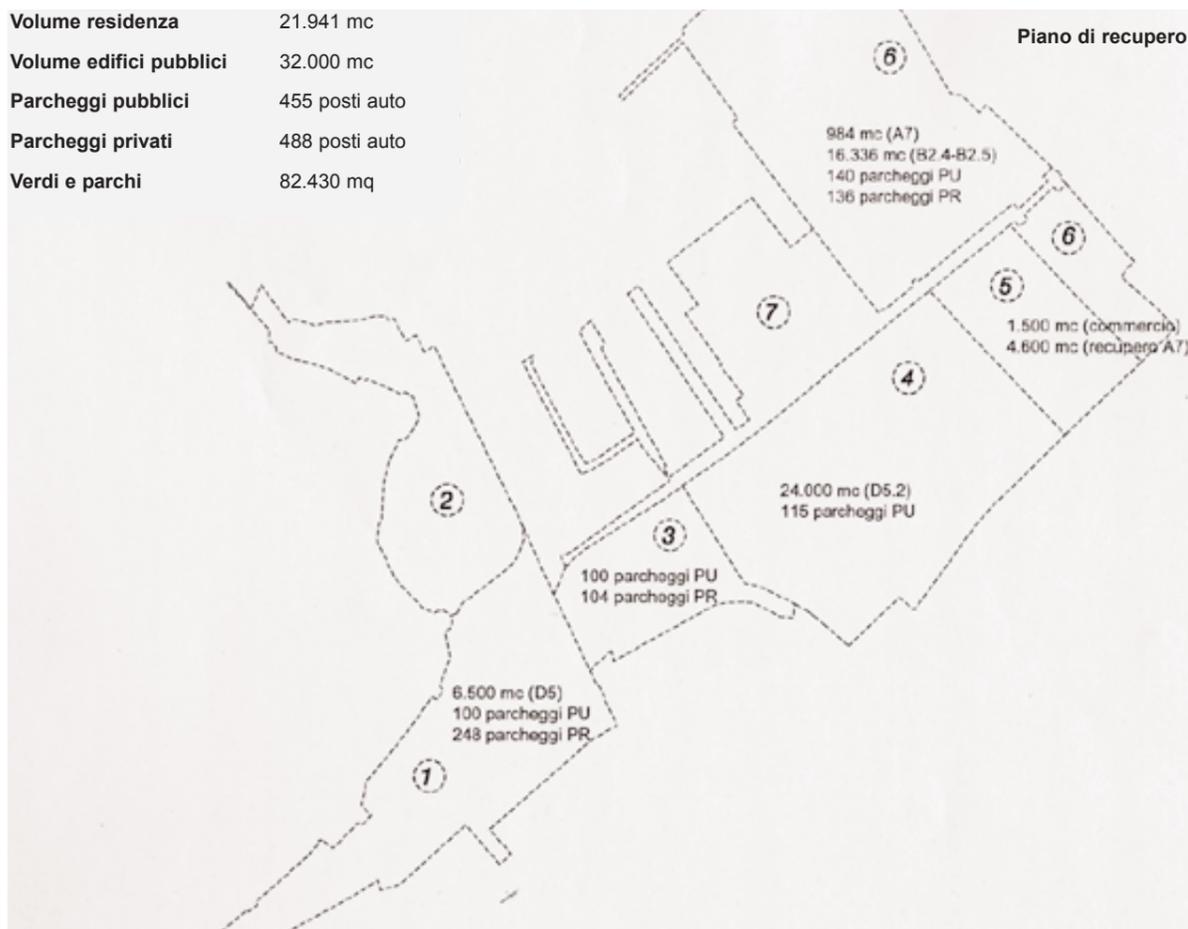
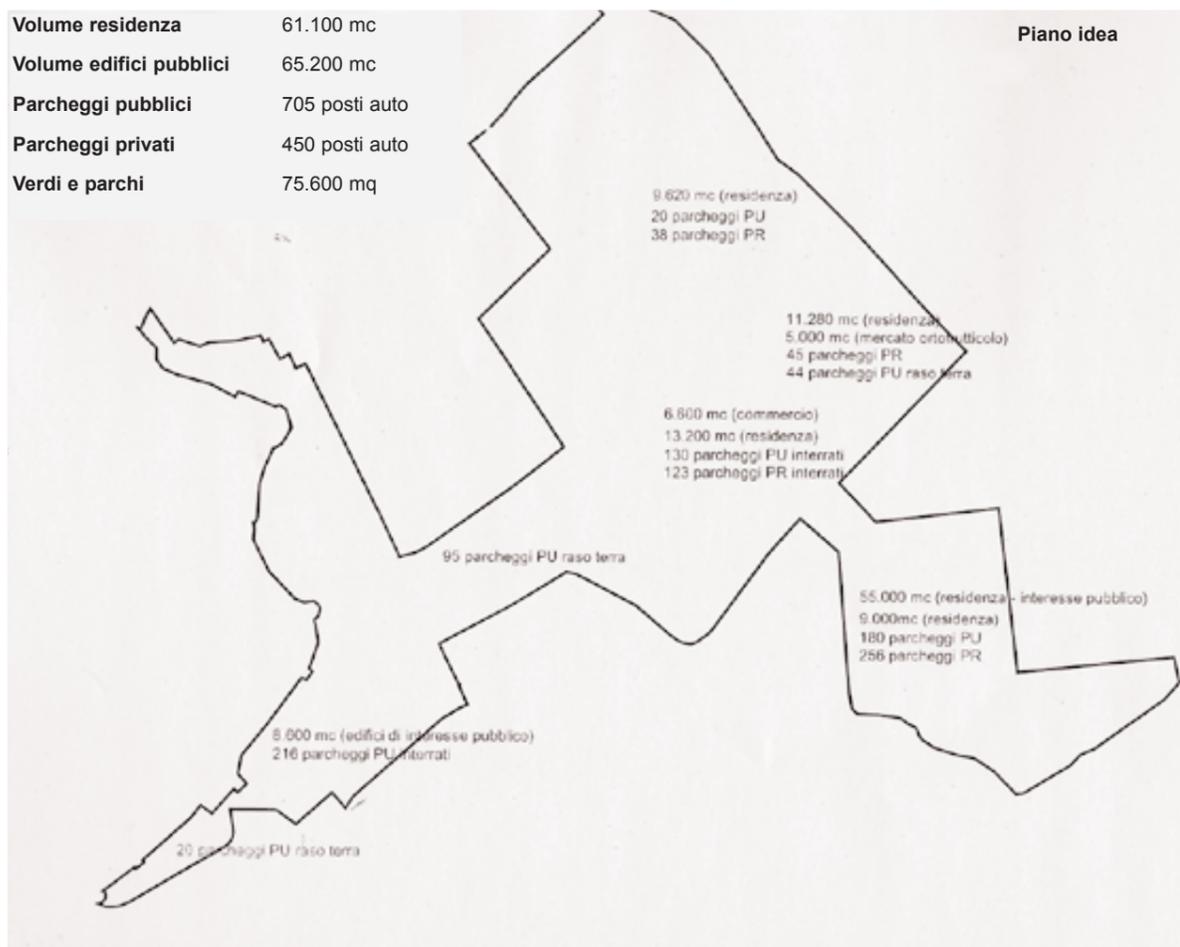
Le scelte di fondo sono il rafforzamento della residenza e la continuità degli spazi di relazione, due condizioni per tenere insieme componenti tanto diverse.

La nuova residenza ha differenti caratteristiche tipologiche per aprire il ventaglio dei costi e intercettare differenti domande abitative.

Anche il sistema degli spazi e delle attrezzature pubblici e d'uso pubblico non avrà eguali a Jesi per la sua varietà e articolazione: dal verde di arredo sotto le mura al parco con orti del Granita; dal nuovo percorso pedonale che sovrappassa via del Setificio al viale alberato con pini ormai secolari, alla passeggiata lungo viale Trieste; dai parcheggi in superficie per la sosta breve a quelli interrati per la sosta prolungata, alla fermata del trasporto pubblico extraurbano; dal campo di calcio a quello di bocce sotto la copertura del vecchio foro; dalla scuola alla chiesa...

Foro Baorio è il grande progetto di ristrutturazione urbana del Piano idea, quello che eredita e completa il disegno del Prg vigente di spostare l'attenzione a sud, operando la trasformazione del territorio segnato dalla prima industrializzazione di Jesi.

Data la complessità dell'operazione, che comporta un programma coordinato di opere nuove e di interventi su edilizia e spazi esistenti con costi rilevanti, si prevede la creazione di una Società di trasformazione urbana, strumento "ordinario" tra quelli recentemente concepiti che, coinvolgendo in consorzio i soggetti interessati, può convogliare le risorse e le competenze pubbliche e private necessarie. Attraverso un processo di valutazione e aggiustamento dell'idea progettuale potrà essere precisamente individuata l'area interessata dalla Stu, anticipando e dando certezza alla traduzione operativa delle strategie territoriali espresse nel Piano idea.



La trasformazione del Foro Boario secondo le ipotesi del Piano idea e nel Piano di Recupero vigente

13. Città nuova

Completamento 1: Margine Appennini alta. Un concorso di bioarchitettura

Il carattere di compiutezza della città sulla collina deriva dalla persistente distinzione tra la parte urbana densa e la campagna, dalla presenza di "frontiere" naturali e artificiali che ancora rendono riconoscibile l'impronta urbana.

Mentre a est gli interventi realizzati in attuazione del Prg vigente hanno sostanzialmente esaurito la possibilità di aggiungere quote insediative (per il raggiungimento della scarpata, la presenza di un'area archeologica, la fascia di tutela del torrente Granita), a ovest la proposta di urbanizzare Appennini alta, valorizzando le aree di proprietà comunale, viene interpretata dal Piano idea come intervento di completamento del margine, anche perché esistono le condizioni per un adeguamento dell'infrastruttura stradale che metterà in relazione diretta con l'Asse sud.

Da questa parte della città di collina non esiste un bordo costruito continuo, mentre importanti penetranti verdi garantiscono un rapporto visivo città-campagna. Appennini alta, la zona degli impianti sportivi, il Parco del Ventaglio più a sud, sono varchi dove il paesaggio agrario collinare si avvicina con le sue forme e le sue pratiche d'uso, riuscendo in alcuni tratti ad entrare nello spessore della città.

La "penetrazione" del verde assume forme diverse nelle tre situazioni: avviene con due grandi attrezzature pubbliche che la città in questi anni ha saputo darsi; può avvenire con l'affaccio sulle colline dei giardini delle case di Appennini alta.

La qualità del paesaggio e i caratteri del sistema insediativo collinare suggeriscono un'edilizia rada e di pregio, un nuovo ambiente urbano che si configuri come un "grande giardino" che non chiuda la vista verso la valle e che raccordi la scuola e la piccola chiesa in un sistema di spazi pubblici di riferimento per tutti gli abitanti di colle Paradiso.

A sottolineare l'eccezionalità dell'intervento contribuisce la proposta di costruire architetture bio-ecologiche, delineate attraverso un concorso internazionale orientato a studiare i caratteri delle opere di urbanizzazione e degli impianti, sia comuni sia propri di ciascuna unità edilizia. Il concorso verrà preparato con uno schema di lottizzazione del quale il Piano idea fornisce già i principali requisiti.

Capacità

Superficie territoriale 44.000 mq

Indice di utilizzazione territoriale 0.3 mq/mq

Superficie utile lorda max 13.200 mq

Volume max 39.600 mc

Completamento 2: Quartiere Verziere. Un laboratorio di progettazione partecipata

Via del Verziere sopporta un traffico pesante e di attraversamento inadatto alla sezione ridotta e pericoloso per l'insediamento residenziale addossato ai lati.

Le caratteristiche diverse delle due tratte, artigianale ad ovest verso il cavalcavia ferroviario, residenziale a est, verso via Marconi, suggeriscono un diverso tipo di intervento. Nella prima tratta il Piano idea propone l'allargamento della carreggiata in sede, così da dare continuità al cavalcavia e servire adeguatamente gli impianti produttivi presenti; nella seconda tratta propone, invece, la realizzazione di una nuova strada di sezione adatta per un traffico interquartiere, senza raccordi con quella esistente e disimpegnata da rotonde ai due estremi, in modo da consentire il declas-

samento di via del Verziere e la sua riqualificazione come strada locale al servizio delle sole abitazioni che vi si affacciano.

L'asola che si crea a seguito dell'adeguamento infrastrutturale si presta a un intervento di completamento residenziale con caratteristiche ambientali adatte al delicato bordo urbano. La bassa densità consente il mantenimento di ampi varchi di campagna e la costruzione di case con orti e giardini, riprendendo i caratteri di alcune situazioni esistenti e offrendo soluzioni di alta qualità abitativa, disponibili ad assecondare una domanda di "casa in campagna", ma non isolata. Si tratta di un modo di abitare già chiaramente emerso in altri contesti e che anche a Jesi si va delinendo, infatti la domanda di casa indipendente isolata in campagna riguarda piuttosto gli stranieri.

La particolarità dell'intervento potrà essere precisata con gli abitanti del quartiere attraverso il lavoro di un Laboratorio di progettazione partecipata, lo stesso al quale si affida la messa a punto della sistemazione delle strade di Prato, dove si concentrano negozi e spazi sociali per gli abitanti del Verziere.

Capacità

Superficie territoriale 58.500

Indice di utilizzazione territoriale 0,2 mq/mq

Superficie utile lorda max 11.700 mq

Volume max 35.100 mc

Completamento 3: Frazioni

L'idea di legare strettamente le nuove previsioni insediative con il sistema della mobilità e l'infrastrutturazione in generale, diventa anche criterio per valutare le possibilità di nuove aggiunte nelle frazioni.

La presenza delle frazioni è un altro aspetto caratteristico dell'insediamento jesino, che vede la grande figura compatta del centro capoluogo spiccare nella nuvola degli edifici rurali e distanziarsi dai piccoli nuclei delle frazioni. Le dimensioni contenute di questi ultimi e il valore paesaggistico che quasi sempre li contraddistingue comporta estrema cautela.

La disponibilità dei servizi di base e la buona accessibilità indicano possibilità di completamento a Minonna (sul raccordo della superstrada Jesi centro), Pantiere e Ponte Pio (sul raccordo di Cingoli), Castelrosino (sulla strada per Macerata). Sarà compito del Progetto comunale del suolo approfondire le singole situazioni verificando l'ipotesi del Piano idea.

Addizione 1: Villaggio Fontedamo. Un concorso di urbanistica

L'orientamento a non appesantire con altri insediamenti la città compatta suggerisce di considerare la proposta di variante del piano di lottizzazione di Banca Marche in una prospettiva generale, come addizione sufficientemente distante dal nucleo urbano, però altamente accessibile.

Un intervento in questa parte del territorio comunale, servita dalla superstrada, prossima alla Zipa e a Monsano, potrebbe assumere i caratteri di "villaggio", dotato di alcuni servizi sociali e commerciali di base, abitato da diverse componenti sociali (non solo i dipendenti della Banca), organizzato in modo da garantire il mantenimento del corridoio ecologico lungo il Fosso Fonte Albino e da offrire differenti tipi di case e di alloggi, anche per il concorso di differenti operatori.

Il tema del villaggio, da rivisitare nella prospettiva dell'abitare contemporaneo, la qualità paesaggistica e ambientale del territorio, il prestigio del principale operatore

interessato suggeriscono la promozione di un concorso internazionale di urbanistica. Il Piano idea ha per questo già dimensionato e delimitato l'area di intervento, individuando, attraverso uno studio di massima, i principali temi che dovranno essere affrontati per garantire un insediamento di qualità. I temi possono essere così riassunti:

- un villaggio contemporaneo, requisiti e forma
- un villaggio metropolitano, rapporto con l'area vasta
- un villaggio sulla collina, rapporto con il panorama e il paesaggio agrario
- un villaggio sostenibile, rapporto con il corridoio ecologico e bioarchitettura
- un villaggio raggiungibile, rapporto con pendolarismo e mobilità
- un villaggio "autonomo", rapporto con la rete dei servizi
- il villaggio e Banca Marche, rapporto con l'insediamento terziario.

Capacità Piano idea

Completamento insediamento terziario

Volume totale 135.763 mc

Nuovo insediamento residenziale

Superficie territoriale 60.000 mq

Indice di utilizzazione territoriale 0.3 mq/mq

Superficie utile lorda max 18.000 mq

Volume max 54.000 mc

Capacità Variante Piano particolareggiato vigente

Completamento insediamento terziario

Volume totale 135.763 mc

Volume residenziale

Volume totale 58.397 mc

Volume commerciale

Volume totale 15.066 mc

Addizione 2: Zipa verde. Un tavolo di progettazione

La Zipa non è solo un agglomerato industriale, è parte di una grande città lineare che si estende da Jesi a Falconara, addossata alla ferrovia e prossima alla superstrada, arginata dal fiume.

Già ora questa città presenta una caratteristica figura "a piastre" che diventerà ancor più evidente quando l'interporto e lo scalo merci andranno ad aggiungersi alla Zipa stessa, all'area industriale di Monsano, all'agglomerato urbano di Chiaravalle, all'aeroporto. Questa figura discontinua segnala la resistenza che un'agricoltura ricca e un sistema ambientale delicato e pregiato oppongono alla saldatura degli insediamenti. La sequenza di urbano, campagna, ambiente naturale costituisce un punto di partenza per organizzare l'ampliamento della Zipa e innescare un processo di riqualificazione che possa progressivamente estendersi alle altre parti della zona industriale.

La prima scelta qualificante riguarda il mantenimento del corridoio ecologico che chiude l'insediamento attuale, evitando la saldatura. Questo suggerisce anche una progettazione del prolungamento dell'asse sud attenta a non rompere la continuità ecologica nell'attraversamento del fosso. "Zipa verde" è denominazione scelta anche per suggerire criteri di progettazione ecologica interni alla nuova lottizzazione che garan-

tiscano l'alta permeabilità delle aree scoperte, il trattamento dei rifiuti, il risparmio energetico, in generale una infrastrutturazione e metodi di costruzione ecocompatibili. Un progetto urbanistico ed edilizio con queste caratteristiche innovative dovrà essere elaborato col concorso di figure e competenze diverse e un "tavolo di progettazione" sembra essere la formula adatta per dare seguito al Piano idea.

Capacità

Superficie territoriale 455.000 mq

Sc/St: 0,3 mq/mq

Superficie coperta: 136.500 mq

14. Campagna e ambiente

La figura dominante nella pianificazione del paesaggio extraurbano è spesso quella disegnata dai limiti e dai vincoli prodotti dalla sommatoria degli strumenti di pianificazione e di tutela che hanno cercato, di volta in volta, di inibire o contenere i fenomeni più aggressivi. Si tratta di un paesaggio in negativo che a Jesi ha una forma estesa e ramificata che occupa gran parte della piana, al centro della quale si colloca l'oasi naturalistica di Ripabianca e le cui diramazioni seguono il corso dei principali fossi e torrenti.

L'inserimento del lembo orientale del territorio comunale (18% della superficie totale del Comune), che comprende la zona industriale, nell'area ad elevato rischio di crisi ambientale per la quale la Regione Marche prevede un Piano di risanamento, se da un lato conferisce a questo quadro un carattere di emergenza, dall'altro apre una stagione di programmi e di azioni.

La figura astratta della salvaguardia e del rischio acquista senso se agli spazi che delimita viene attribuito un ruolo, se essa si trasforma in un sistema infrastrutturale finalizzato alla creazione o alla restituzione della continuità ecologica.

A Jesi questa continuità deve attraversare il territorio da un versante all'altro della valle. Il reticolo delle acque, dove è possibile ricostruirne la continuità e la permeabilità delle sponde, costituisce l'elemento portante del sistema al quale potranno collaborare ampie isole e ambiti di naturalità (come è già l'oasi di Ripabianca), oltre che il diffuso miglioramento delle reti minute (formate da fossi, filari, siepi e boscaglie) e delle isole minori (i laghetti di accumulo). L'agricoltura costituisce un "cuscinetto" importante in un quadro generale di risanamento ambientale.

All'efficienza e alla qualità del sistema possono contribuire in modo sostanziale la progettazione secondo criteri di compatibilità ambientale dei nuovi insediamenti produttivi nella piana e dei completamenti edilizi collinari, oltre che una attenta progettazione di strade, ferrovia e Interporto.

Le domande di trasformazione che investono le diverse parti, domande di residenza e di impianti produttivi, entrano spesso in conflitto tra loro, con la qualità del paesaggio e con gli equilibri ecologici. Affinché le risposte non siano suggerite dalla sola preoccupazione del contenimento dei danni, deve diffondersi la consapevolezza sociale dei valori minacciati, aiutata dalla individuazione di alternative interessanti di uso del suolo e di abitabilità dei differenti ambienti.

Il problema delle trasformazioni in senso residenziale di edifici abbandonati, ancor prima di porsi in termini volumetrici si pone in termini infrastrutturali e tipologici. Considerando le inevitabili trasformazioni indotte dai nuovi modi "urbani" di abitare la campagna, gli interventi dovranno essere valutati in relazione alla presenza di un'accessibilità stradale adeguata, alle condizioni ambientali dell'intorno, alle soluzioni tipologiche proposte, alla sistemazione degli spazi aperti che si pongono in continuità con i campi coltivati.

La decisione recente dell'Amministrazione di vietare nuovi insediamenti di industrie insalubri in zone agricole può considerarsi il primo passo verso una attenta valutazione degli impatti determinati da edifici e impianti connessi alle attività agricole e di trasformazione.

15. Capacità

Una quantificazione dell'offerta insediativa del Piano idea deve partire dalla verifica di quella ancora disponibile del Prg vigente, che viene confermata.

Oltre alle schede progetto ancora da realizzare o completare (con circa 214.700 mc di residenza, 24.900 mq di commercio e direzionale, 34.300 mq. di industria), vanno considerate altre quote rilevanti della capacità residua del Prg vigente.

Le sottozone nelle quali si prevedono interventi di recupero e ristrutturazione (A) o di completamento (B), nonostante le stime prudenziali, costituiscono un serbatoio importante con una potenzialità complessiva pari a circa 296.800 mc per quel che riguarda la residenza e 16.600 mc per il commercio e le attività direzionali. Si tratta di un'offerta che si renderà disponibile nell'arco di 3-4 anni e che per la sua dimensione mostra come il nuovo piano intervenga in un grande cantiere aperto.

Interventi localizzati	Res.	Comm./dir.	Ind.
	(mc)	(mq)	(mq)
Schede progetto	214.659	24.887	34.270
Fater	30.360	-	-
Pieralisi	33.990	1.320	-
San Giuseppe (cantiere avviato)	15.400	-	-
S. Maria del Piano 1	9.900	-	-
S. Maria del Piano 2	14.850	-	-
Asse sud-via Roma (cantiere avviato)	3.905	-	-
Asse sud-Consorzio agrario	36.300	8.250	-
Smia 1 (cantiere avviato)	36.450	-	-
Coll. S. Marco-piazza delle Conce (cantiere avviato)	9.984	4.227	-
Cartiere vecchie	16.500	440	22.850
Asse sud-Gallodoro 2	7.020	10.650	11.420
Sottozone A	87.376	16.635	-
ex Nafer	6.512	-	-
ex albergo Pergolesi	4.500	-	-
Cartiera Ripanti	30.000	-	-
Filanda Monarca - via Granita	11.454	2.545	-
Filanda Carotti - via Marconi	5.901	1.311	-
Area Freddi	4.671	3.482	-
Filanda Agostinelli - via XXIV Maggio	2.538	564	-
Ospedale	21.800	8.733	-
Altre zone	19.466	-	-
Appennini bassa	9.766	-	-
via Grotte di Frasassi	9.700	-	-
Interventi diffusi	190.000	-	-
<i>Completamenti in sottozone B (stima)</i>	190.000	-	-
Totale Capacità residua*	511.501	41.522	34.270

* Fonte: Sit e Servizio Urbanistica Comune di Jesi. Data di aggiornamento: marzo 2004.
Dei cantieri avviati si considerano le quantità ancora da realizzare.

Alla capacità residua si aggiungono le previsioni del Piano idea che, con le grandi operazioni di completamento, addizione e ristrutturazione, aggiunge circa 190.000 mc di residenza, 136.000 mc di terziario, 455.000 mq di industria.

In totale si avrà una disponibilità di circa 700.000 mc per residenza (escludendo la quota determinata dagli interventi puntuali che il Progetto comunale del suolo potrà attentamente prevedere e stimare), 266.500 mc (86.800 mq) di terziario, 800.000 mq per attività produttive.

Ciò significa che nei prossimi 15 anni, un ragionevole arco temporale di riferimento, la produzione media annua potrebbe essere di 46.600 mc di residenza, 17.700 mc di terziario, 53.300 mq di industria.

Il dato sull'industria, confrontato con il trend passato (1987-2003), mostra un'offerta più consistente, anche quando del passato si considerino assieme la produzione di edifici ad uso industriale e artigianale. Tuttavia si auspica che Zipa verde, dove si concentra l'offerta industriale, diventi un insediamento "misto", incrociando la domanda sempre più diffusa di un'articolazione funzionale delle aree produttive.

A questi valori andrebbe aggiunta almeno una parte dei circa 100.000 mq di superficie previsti col progetto di ampliamento dell'Interporto, per il quale si va progressivamente delineando un carattere logistico, con un mix di attività che sempre più difficilmente sono distinguibili da quelle che caratterizzano le aree industriali.

Il giudizio su questi valori non può evidentemente prescindere dalle considerazioni sul ruolo sovralocale giocato dall'economia jesina.

L'offerta di terziario, decisamente alta rispetto al passato, è determinata dal residuo (incidono fortemente il progetto di ristrutturazione del vecchio ospedale e le previsioni delle schede progetto Asse sud-Gallodoro 2 e Asse sud-Consorzio agrario) e dall'ampliamento del centro direzionale di Banca Marche, che assorbe quasi interamente la quota messa in gioco dal Piano idea.

Benché valgano anche in questo caso le considerazioni fatte a proposito dell'offerta per usi produttivi (il ruolo dell'economia jesina), potrà essere opportuno verificare i singoli progetti nella fase di traduzione operativa del Piano idea.

Un confronto relativo alla residenza con l'andamento dei 17 anni trascorsi dimostra che l'offerta del Piano idea è "probabilmente"⁹ più bassa, se misurata in termini volumetrici.

Tuttavia, confronti più utili possono essere fatti considerando il numero degli alloggi. Nel periodo 1987-2003 la produzione media è stata di 146 alloggi all'anno, con andamenti molto variabili: dai 318 del 1988 ai 71 del 1996. Benché non sia facile commutare in alloggi un dato astratto come quello derivante dall'applicazione degli indici volumetrici alle superfici territoriali (la sola operazione possibile in assenza di una elaborazione progettuale), si ritiene utile operare una stima grossolana allo scopo di favorire una riflessione e un confronto. Con gli ampi margini di errore che tutto ciò comporta, considerando una volumetria media per alloggio di 250 mc si otterrebbe una offerta teorica di 186 nuovi alloggi all'anno, superiore alla media del passato¹⁰.

9. Si ricorda che sono stati elaborati i dati a disposizione del Sistema informativo comprensivi, però, dell'attività di ampliamento di immobili esistenti (si sono infatti conteggiati tutti gli interventi superiori ai 100 mc). Questo deve rendere il confronto necessariamente prudente, soprattutto per la residenza.

10. Anche in questo caso è necessario avvertire che differenze sensibili si determinano considerando la volumetria media per alloggio. 250 mc, ad esempio, è un valore che si riferisce all'ipotesi di una decisa prevalenza di tagli medio-piccoli, coerentemente con i tipi di domanda oggi prevalenti.

Il calcolo sommario degli alloggi nuovi che potranno essere messi sul mercato, considerando la media del nucleo familiare di Jesi registrata dal censimento del 2001 (2,52 componenti per famiglia) dà una capacità del Piano idea pari a 7.047 abitanti in totale. Un diverso calcolo, più rozzo, può essere fatto considerando una cubatura media per abitante di 100 mc. Anche in questo caso si avrebbe un valore comunque alto, 6.991 nuovi abitanti teorici.

Considerare gli abitanti teorici non significa stabilire una relazione diretta con l'andamento demografico.

E' diffusa, e in parte verificata, l'idea che l'offerta abitativa sia ampiamente influente sulle scelte localizzative, quindi sulla popolazione residente. Anche a Jesi è diffusa la convinzione che il costo alto e il tipo di alloggio medio offerto abbia indotto a cercare casa nei comuni limitrofi e che il trend demografico negativo degli anni passati sia dovuto a questo. Con la conseguente propensione a credere che sia sufficiente metter mano all'offerta per cambiare segno all'andamento demografico.

Si può innanzitutto osservare che nel 2003 l'anagrafe ha registrato un saldo demografico positivo (circa 400 abitanti in più rispetto a quelli censiti nel 2001, 39.625 contro 39.224)¹¹, quindi qualcosa è evidentemente cambiato. L'aumento dei prezzi degli alloggi nei comuni contermini, a fronte di una dotazione urbana decisamente non competitiva con quella di Jesi, potrebbe frenare l'interesse a "emigrare". Se questa dinamica e queste propensioni venissero verificate, sarebbe un altro segnale che la qualità urbana è un fattore altrettanto se non più importante dei prezzi per decidere le sorti demografiche di un comune, oltre che per rendere il suo territorio appetibile agli investimenti immobiliari. Naturalmente in condizioni di benessere diffuso, come si riscontrano a Jesi.

Si potrebbe dunque concludere che, se è importante ricalibrare l'offerta sulla diversificazione della domanda, è arbitrario pensare che ciò si rifletta automaticamente in un sensibile aumento della popolazione stanziale di Jesi.

Circa l'importanza di diversificare l'offerta residenziale allo scopo di favorire la permanenza, il ritorno o l'arrivo a Jesi di popolazione giovane (condizione per contrastare il processo di involuzione demografica), è importante considerare assieme alle caratteristiche degli alloggi prodotti anche il titolo di godimento.

Il rafforzamento del comparto di edilizia economica e popolare, in particolare della quota in affitto, appare in questo senso decisivo.

E' ormai acquisito l'orientamento a favorire la diffusione di queste abitazioni, sostituendo ai grandi comparti unitari una distribuzione nelle diverse aree residenziali. La collaborazione con lo Iacp per il Contratto di quartiere è stata significativa e anticipatrice; anche le cooperative di abitazione potrebbero muoversi in questa nuova prospettiva.

In tutte le aree di ristrutturazione, completamento e addizione residenziale previste dal Piano idea si possono comprendere quote di edilizia economica e popolare.

11. Il valore più alto è stato registrato nel 1981, rasentando i 41.000 abitanti, dopo di che è cambiato il segno dell'andamento demografico.

Capacità residenziale complessiva**Capacità residua**

Schede progetto	V: 214.659 mc
Sottozone A	V: 87.376 mc
Altre zone	V: 19.466 mc
Interventi diffusi	V: 190.000 mc
<i>Totale residuo:</i>	V res: 511.501 mc

Capacità nuova*Completamenti a ovest*

Appennini Alta	St: 44.000 mq Iut: 0,3 mq/mq V: 39.600 mc
----------------	---

Verziere	St: 58.500 Iut: 0,2 mq/mq V: 35.100 mc
----------	--

Addizioni a est

Villaggio Fontedamo	Insedimento terziario in via di completamento V: 135.763 mc
---------------------	--

Insedimento residenziale
St: 60.000 mq
Iut: 0,3 mq/mq
V: 54.000 mc

Zipa verde	St: 455.000 mq Sc/St: 0,3 mq/mq Sc: 136.500 mq
------------	--

Ristrutturazione al centro

Foro Boario	Volume residenza	61.000 mc
	Volume edifici di interesse pubblico	56.200 mc
	Parcheggi ad uso pubblico	705 posti auto
	Parcheggi ad uso privato	460 posti auto
	Verde e parchi	75.600 mq

<i>Totale nuovo:</i>	V res: 187.600 mc
----------------------	-------------------

Totale complessivo:	V res: 699.101 mc
----------------------------	-------------------

16. Mobilità

Le indagini predisposte per il Piano generale del traffico urbano hanno messo a fuoco il problema dei nodi rafforzando l'idea che a Jesi incida in maniera determinante il conflitto irrisolto tra due principali impianti stradali e di funzionamento della città: quello per anelli di circoscrizione del piano regolatore degli anni '60 e quello per assi di attraversamento longitudinali del Prg vigente. Il secondo è subentrato al primo interrompendolo e non è ancora diventato una compiuta alternativa.

L'insieme degli interventi già programmati e quelli previsti da Piano idea sottoporran-no ad ulteriore pressione questo sistema "confuso" rendendo necessaria una sua riorganizzazione complessiva.

La riorganizzazione proposta dal Piano idea poggia su alcune scelte fondamentali:

- l'assunzione della superstrada come circoscrizione di Jesi: i nuovi svincoli di Cingoli e Monsano, il potenziamento in parte previsto per motivi di sicurezza e in parte da concordare anche per far fronte al carico indotto dall'attivazione dell'Interporto, vanno in questa direzione;
- il raddoppio dell'attraversamento urbano, ora di fatto inesistente perché discontinuo, recuperando al ruolo originario viale della Vittoria, così da creare con l'Asse sud completato una doppia opportunità per gli spostamenti da una parte all'altra della città;
- il completamento e adeguamento, attraverso nodi e raccordi, delle strade di penetrazione nella città collinare: 1) via XX luglio-via Fausto Coppi-via degli Appennini-via Paradiso; 2) via Giovanni XXIII-via Aldo Moro; 3) via Erbarella-via Puccini-via Gramsci-via dei Colli, conferendo al primo di questi un ruolo decisivo per la redistribuzione dei traffici sulla rete;
- la riprogettazione dei nodi di intersezione e dei raccordi delle strade di collegamento interquartiere e delle strade di quartiere con i due assi di attraversamento urbano, sia a nord sia a sud: a nord via Cupramontana-viale della Vittoria-viale del Lavoro; a sud via Zara-via Gallodoro-via del Prato-via XXIV maggio-viale Don Minzoni-via Pasquinelli-viale dell'Industria.

La rete creata dall'insieme degli interventi previsti, anche sottoposta al nuovo carico insediativo previsto dal Piano idea, sembra dare risposta ai principali problemi sul tappeto.

Le simulazioni dei flussi al 2020, infatti, "mettono in evidenza una buona efficacia degli interventi di progetto; in particolare, il potenziamento o la realizzazione delle nuove viabilità "di cintura" contribuisce ad una redistribuzione dei flussi veicolari su più assi viari, oggi non possibile per la mancanza di alternative infrastrutturali, e contribuisce in modo deciso al contenimento degli incrementi di traffico veicolare nelle aree più urbanizzate.

L'attraversamento di via della Vittoria su via Cavallotti è interessato da flussi orari di 740 veicoli eq in direzione di via della Vittoria e 480 veicoli eq in direzione inversa; il sottoattraversamento contribuisce alla decongestione del nodo di via Cavallotti-via Vittorio Veneto-corso Matteotti, con riduzioni dei flussi veicolari rispetto allo scenario 0 di invarianza infrastrutturale¹² fino a 1400 veicoli eq/h.

12. Con "Scenario 0" si intende la proiezione al 2020, sulle strade esistenti, della situazione di traffico determinata dal carico insediativo previsto dal Piano idea e dall'incremento presumibile della mobilità. Dunque, una proiezione "al netto" del progetto proposto sulla rete stradale.

L'asse di via della Vittoria, per effetto della redistribuzione dei flussi verso il sistema degli insediamenti collinari ad opera delle nuove viabilità di progetto e della regolazione delle intersezioni con rotatorie, [...] mantiene livelli di flusso poco dissimili dagli attuali, con incrementi massimi contenuti entro 200-300 veicoli/h per direzione, e compatibili con la capacità dell'asse stesso a seguito degli interventi di riqualificazione; rispetto allo scenario 0, si registrano riduzioni di flusso consistenti, fino a 700 veicoli eq/h all'altezza dell'intersezione con via Giovanni XXIII.

L'adeguamento delle viabilità esistenti ad ovest, verso l'area di via Appennini ed il nuovo accesso all'Ospedale Murri contribuiscono a decongestionare gli assi di via Cavallotti e via Giovanni XXIII, producendo una efficace redistribuzione dei flussi veicolari sugli archi che si dipartono a pettine da via della Vittoria, ed allontanando alcune componenti dagli ambiti a massima valenza urbana; i flussi massimi evidenziati dalle simulazioni, pari a circa 1100 veicoli eq/h totali nei due sensi di marcia risultano compatibili con le caratteristiche previste per gli assi viari.

[...]

Il collegamento di progetto fra la S.S. 76 della val d'Esino e la S.S. 362 iesina risulta efficace per l'allontanamento dagli assi urbani di un flusso complessivo di circa 900 veicoli eq/h totali; si tratta prevalentemente di relazioni da e verso la superstrada, attestate all'area collinare a sud della città, che oggi percorrono l'itinerario per via del Prato-via XXIV maggio, attraversando la ferrovia in corrispondenza del sottopasso carrabile a nord della stazione ferroviaria. L'effetto principale della nuova bretella sulla rete attuale consiste pertanto in una riduzione dei flussi veicolari sull'asse sud, con massimi di circa 550 veicoli eq/h in corrispondenza di via Gallodoro¹³.

La relazione di Sintagma prosegue valutando gli effetti positivi del raccordo viale del Lavoro-via dei Fiori al fine di decongestionare il tratto finale di via Erbarella.

Come si può vedere nella tavola denominata *Una rete per la mobilità*, la soluzione scelta dal Piano idea per risolvere il problema di via Erbarella non è questa, bensì quella che ipotizza la creazione di un'unica ampia rotatoria che raccorda anche via del Setificio (risparmiando una rotatoria rispetto alla soluzione via dei Fiori).

Questa soluzione, più efficace dal punto di vista dell'organizzazione degli spazi e della qualificazione dell'area, oggi caratterizzata da un disordinato accostamento di edifici che ospitano attività non pienamente compatibili le une con le altre, comporta un'operazione di ristrutturazione dell'intorno, si lega a un progetto urbano che potrebbe rendere conveniente, per i proprietari delle aree e degli immobili coinvolti, aderire alla proposta. Dal punto di vista degli effetti indotti sui flussi di traffico, i consulenti di Sintagma considerano la soluzione equivalente a quella della bretella di via dei Fiori. Anche in questo caso l'ultimo tratto di via Erbarella dovrebbe essere a senso unico.

Alcuni aspetti sono particolarmente nuovi rispetto al dibattito che da anni investe la questione mobilità: il progetto per il viale della Vittoria; l'individuazione di un'asta a ovest per il collegamento diretto della città di collina con l'Asse sud e per l'accesso al nuovo ospedale; la riqualificazione dell'Asse sud con la realizzazione di una nuova strada interquartiere.

13. Società Sintagma, *Mobilità e infrastrutture nella pianificazione urbanistica della città di Jesi: il contributo dei modelli di simulazione*, giugno 2004.

Viale della Vittoria

Il Piano idea restituisce al viale della Vittoria il ruolo originario di strada di attraversamento urbano con una serie di interventi volti a rendere compatibili le esigenze di una città contemporanea con la valorizzazione dell'immagine del boulevard novecentesco. Si gerarchizzano e separano le 4 corsie carrabili ricavando 2 corsie di marcia centrali e 2 laterali per autobus e ingresso ai parcheggi coperti; si sostituisce la disordinata fascia laterale dei parcheggi con una lunga promenade pedonale e ciclabile che, in determinate fasce orarie, può ospitare la sosta per il carico e scarico delle merci; si opera un ridisegno complessivo semplice ed elegante.

Esistono già e possono essere potenziate le alternative alla sosta in superficie con un sistema di parcheggi coperti distribuiti lungo i due fronti del viale e nell'immediato retro. 450 sono i posti auto attualmente disponibili con accesso diretto e indiretto dal viale (garage Mariani, parcheggio Franchetti); 566 sono i posti auto che si avranno con la realizzazione dei parcheggi coperti previsti e approvati o in corso di realizzazione (Mercantini, Freddi, vecchio Ospedale); 371 sono i posti auto che si aggiungerebbero con la realizzazione di parcheggi in tre aree individuate come adatte allo scopo (prossime a via Gramsci, Costa San Marco e Fonte Mastella).

Il collegamento a ovest

Un insieme di opere leggere, di agevole realizzazione, può trasformare l'attuale successione disomogenea di tratte stradali (Paradiso-via degli Appennini-via Fausto Coppi-via XX luglio) in una strada di collegamento fluido che trova nel cavalcavia e nella nuova sistemazione dell'Asse sud (con rotatoria e canalizzazione del traffico per evitare la svolta su via Roma) un facile sbocco e un facile accesso, raccogliendo il traffico generato dagli insediamenti residenziali esistenti e previsti in questa parte ovest della città e offrendo un nuovo collegamento all'Ospedale, dalla parte dove si allarga maggiormente il suo bacino di utenza.

Questa proposta costituisce una alternativa a quella che per anni si è valutata e discussa sul margine opposto della città di collina (con una serie numerosa di declinazioni) senza trovare un consenso unanime.

Le difficoltà incontrate dalla soluzione a est sono ben riassunte nella relazione di accompagnamento dello studio redatto da Socialdesign¹⁴.

Lo studio considerando "né tanto facile né tanto funzionale" la "bretellina" viale del Lavoro-via Puccini perché darebbe forma ad una "circonvallazione" con dimensioni, caratteristiche delle strade e incroci non idonei a sopportare questo cambiamento", propone "un altro 'dente del pettine' ... con ruoli e funzioni simili a quelli già esistenti (come via XX luglio-via Fausto Coppi, viale Cavallotti, via San Francesco, viale Giovanni XXIII, via dei Colli)".

14. Socialdesign Pasquale Barone, Goffredo Serrini, Claudio Zagaglia Architetti, *Jesi. Collegamento stradale viale del Lavoro-via dei Colli. Studio del tracciato*, ottobre 2000.

I passaggi salienti della relazione riguardano:

- le caratteristiche dell'area coinvolta

"un ambiente di grande interesse paesistico ...[dove] Molte sono le interferenze con la viabilità rurale ed i possibili conflitti (intesi come passaggi ravvicinati) con ville, giardini, edifici esistenti; nella zona è segnalata la presenza di un'area archeologica";

- i costi dell'opera

"l'area è posta in prevalenza su pendio e ciò potrebbe richiedere consistenti sbanca-menti"¹⁵;

- la delicatezza delle soluzioni necessarie

"senza opportune cautele e compensazioni, potrebbe avere un impatto ambientale piuttosto forte e aumentare in particolare l'inquinamento acustico; i punti di accesso e recapito sulle principali connessioni con la viabilità non sono ottimali e d'altra parte non esistono alternative migliori. Data l'esiguità degli spazi rimasti disponibili e la volontà di non procedere a demolizioni di edifici esistenti";

- la necessità di considerare l'opera entro una prospettiva più ampia:

"che prenda in esame la ri-progettazione di un'intera parte della città e ne affronti i suoi molteplici aspetti: tornando a ragionare quindi sulla forma complessiva della città, sul concetto di limite...".

L'Asse sud

L'attraversamento della città bassa poggia sulla continuità di differenti tratte stradali esistenti, recentemente realizzate e da realizzare, denominate dal Prg vigente e ormai note come "Asse sud". Il funzionamento e la riconoscibilità dell'asse dipendono dalla fluidità dell'intero percorso e da una sistemazione delle differenti sezioni stradali adatta ai contesti urbani attraversati: industriali, artigianali, residenziali, commerciali.

Infatti, l'Asse sud attraversa parti di città con caratteristiche insediative e pratiche d'uso differenti e la sua sezione variabile è sottoposta a diversi gradi di pressione.

Il tratto difficile, perché stretto da insediamenti in gran parte residenziali, è quello che attraversa il quartiere Prato e Grammercato, tra via Ricci e la rotatoria di via Gallodoro. La fluidificazione e riqualificazione dell'Asse sud in questo tratto dipende da un alleggerimento del traffico, dal completamento del sistema di rotatorie, da una sistemazione della sezione volta a mantenere la stessa dimensione delle corsie carrabili e a differenziare le fasce laterali, salvaguardando gli spazi pedonali e l'alberatura, mantenendo i parcheggi solo dove non creano problemi al traffico.

La nuova strada prevista dal Piano idea per doppiare via del Verziere, assieme al progetto di riordino complessivo della mobilità nel quartiere Prato, finalizzato alla creazione di un'isola ambientale, alleggeriscono il traffico sulla tratta centrale dell'Asse sud e ne consentono la riqualificazione.

15. Le delicate caratteristiche geomorfologiche dell'area sono messe in evidenza anche dallo studio geologico predisposto per il Piano idea dallo Studio Geologico Tecnico di Ricci e Stronati, in particolare nella tavola geomorfologica e in quella della pericolosità.

17. Spazio di dominio pubblico

La domanda dei giovani

Dal Piano strategico sono emersi chiaramente alcuni modi, tempi e luoghi caratteristici secondo i quali i giovani jesini trascorrono insieme o da soli il proprio tempo libero. La domanda giovanile, rispetto alla progettazione dello spazio pubblico, è particolarmente significativa e il suo approfondimento è sembrato necessario.

E' emerso che consuete pratiche sociali, come le attività sportive, lo shopping, la musica e le feste, ma anche il semplice ritrovarsi, non sempre possono essere svolte in maniera completamente soddisfacente: a volte a causa di un deficit delle dotazioni esistenti, in altri casi per una carenza nelle prestazioni degli spazi utilizzati, in altri ancora a causa della difficile accessibilità non veicolare.

I parchi sono tra i luoghi più frequentati, soprattutto per la molteplicità di attività che in essi sono possibili data la versatilità degli spazi e l'estensione dell'arco temporale in cui è possibile fruirli. Non sempre si registra una analoga soddisfazione per le prestazioni fornite dalle piccole aree verdi di quartiere, scarsamente progettate e curate.

Le attrezzature sportive sono utilizzate piuttosto intensamente e con assiduità. Spesso però i giovani ricorrono alle strutture sportive delle scuole o degli oratori, lamentando la scarsa disponibilità di attrezzature utilizzabili liberamente ed aperte ad un uso non specializzato per la pratica degli sport più comuni.

Le scuole, distribuite sul territorio in maniera relativamente omogenea, tendono ad assumere un importante ruolo di riferimento al di là della funzione istituzionale per la quale sono concepite. Come recapiti del tempo libero sono sede di attività organizzate o spontanee, sportive o culturali.

Gli oratori ed i centri sociali conservano nella situazione jesina la funzione ludico formativa che è loro propria. Sono concentrati principalmente nella parte mediana e bassa della città, dove rappresentano una dotazione pubblica complementare ad altre più scarse nella città storica.

Centri commerciali e cinema costituiscono spazi relativamente nuovi all'interno dei quali trascorrere una parte del tempo libero in maniera prevalentemente orientata al consumo di beni e servizi. Tuttavia, la localizzazione nella parte meridionale della città, lungo la viabilità principale, ne limita le possibilità di accesso pedonale contribuendo ad alimentare la percezione di luoghi alternativi rispetto a quelli tradizionalmente riconosciuti e frequentati.

I locali pubblici conservano per i giovani di Jesi un ruolo importante rispetto alle possibilità di incontrarsi informalmente e socializzare. Concentrati soprattutto nel centro e a nord, mantengono in molti casi i caratteri più tradizionali del pubblico esercizio e raramente sembrano incontrare le molteplici esigenze di svago.

Lo standard urbanistico

Se si considera lo spazio pubblico di Jesi attraverso la dotazione di aree a standard, in particolare facendo un confronto tra le previsioni del Prg vigente, da un lato, e la quota prevista per legge, dall'altro, ci si accorge che il Prg vigente ha virtuosamente interpretato le normative di riferimento prevedendo una dotazione generalmente sovradimensionata (non sempre nella stessa misura però, avendo privilegiato lo spazio aperto) rispetto ai minimi previsti, con l'obiettivo di un verosimile miglioramento delle condizioni abitative nella città.

L'attuazione di quelle previsioni è difforme. All'impegno sulle attrezzature socio-sanitarie, di culto e ricreazione, per il gioco organizzato e lo sport (attuazioni che oscil-

lano dal 78% al 96% del previsto), non corrisponde quello per verde attrezzato, parcheggi, piazze e giardini, il che produce una scarsa articolazione dell'offerta di spazi pubblici.

Per le attrezzature di livello superiore, importanti per il ruolo di recapito territoriale svolto da Jesi, emerge il ritardo sul versante dei parchi urbani: a pesare, in questo caso, è la lenta realizzazione del Parco dell'Esino.

Il patrimonio di aree di cui sono stati previsti proprietà ed usi pubblici, non realizzato, costituisce l'eredità con la quale confrontarsi ripensando l'assetto fisico e funzionale della città pubblica in relazione alle mutate condizioni insediative ed alla evoluzione della domanda sociale.

	dotazione minima D.M. 2 aprile 1968, n.1444 L.R. 5 agosto 1992, art.21 (per 40.000 ab.)	standard previsto dal P.R.G. vigente (aprile 2004)	standard previsto dal P.R.G. vigente rispetto alla dotazione minima	standard previsto dal P.R.G. vigente (quota procapite per 40.000 ab.)	standard previsto dal P.R.G. vigente (quota procapite per 45.000 ab.)	standard realizzato (giugno 1999)	standard realizzato rispetto alle previsioni del P.R.G. vigente	standard realizzato (quota procapite per 40.000 ab.)	standard realizzato (quota procapite per 45.000 ab.)	standard residuo rispetto alle previsioni del P.R.G. vigente	standard residuo rispetto alle previsioni del P.R.G. vigente
SI: istruzione	180.000	144.187	80%	3,6	3,2	113.573	79%	2,83	2,52	30.614	21%
SR: culto e ricreazione	80.000	69.065	88%	1,76	1,56	59.351	86%	1,51	1,35	9.714	14%
SH: attrezzature socio sanitarie		1.246				1.200	96%			46	4%
SS: gioco organizzato e sport		133.402				104.704	78%			28.698	22%
VG: giardini	360.000	34.797	134%	12,03	10,69	5.360	15%	7,12	6,33	29.437	85%
VR: verde per il ristoro e la sosta		253.664				131.638	52%			122.026	48%
VV: prati e scarpate		59.394				43.160	73%			16.234	27%
UP: parcheggi	100.000	302.438	302%	7,56	6,72	130.286	43%	3,25	2,89	172.152	57%
UZ: piazze (solo se attrezzate)	-	50.982	-	1,27	1,13	18.147	36%	0,45	0,4	32.835	64%
VP*: parchi (art.21 L.R. 5 agosto 1992, n. 34)	120000	314.627	262%	7,86	6,99	129.786	41%	3,24	2,88	184.841	59%
Totale (21 mq/ab)	840.000	1.363.802	162%	34,08	30,29	737.205	54%	18,40	16,37	626.597	46%
FH: servizi sanitari e ospedalieri	40.000	123.489	309%	3,09	2,74	115.286	93%	2,88	2,56	8.203	7%
FI: servizi istruzione superiore	60.000	80.471	134%	2,01	1,79	99.270	123%	2,48	2,21	-18.799	-23%
FR: ricreazione, cultura e culto	-	12.033	-	0,3	0,27	8.790	73%	0,22	0,19	3.243	27%
FS: servizi sportivi	-	98.977	-	2,47	2,20	71.680	72%	1,79	1,59	27.297	28%
VP: parchi	600.000	Standard non quantificato individuato nel Parco dell'Esino	-	-	-	Standard non quantificato individuato nel Parco dell'Esino	-	-	-	-	-
Totale (17,5 mq/ab)	700.000	314.970	45%	7,87	7,0	295.026	94%	7,37	6,55	19.944	6%
TOTALE (38,5 mq/ab)	1.540.000	1.678.772	109%	41,95	37,29	1.032.231	62%	25,77	22,92	645.541	38%

Confronto fra le dotazioni a standard previste e realizzate

(fonte: Comune di Jesi - Piano Attuativo dei Servizi, giugno 1999; S.I.T., aprile 2004)

Il progetto di suolo del Prg

La necessità di leggere la città nel suo insieme, particolarmente quella di dominio pubblico, è propria di chi la vive che, riconoscendo luoghi e percorsi, orientandosi facilmente, può costruirsi una mappa mentale che è elemento fondamentale della sua identità di abitante e della sua affezione.

Il Prg vigente, per esprimere la necessità di progettare gli elementi e soprattutto le relazioni interne dello spazio aperto e permeabile della città, aveva costruito un "Progetto di suolo". Oggi, quel progetto è un disegno virtuoso di spazi e connessioni solo in parte realizzati ma in molti casi ancora possibili. L'impegno economico e gestionale richiesto impone di scegliere e di decidere circa le priorità della sua attuazione. Il Piano idea, organizzando la struttura della città pubblica attraverso un numero limitato di sistemi, individua le situazioni in cui è necessario completare o reinterpretare un disegno interrotto definendo le priorità di realizzazione rispetto al nuovo assetto proposto.

In alcune situazioni dense, dove il rapporto fra lo spazio pubblico costruito ed aperto si risolve a favore dei primi, il Piano propone di privilegiare l'inserimento di un connettivo di spazi pavimentati: è il caso di viale della Vittoria e del Lavoro, via Papa Giovanni XXIII, via del Prato e via XXIV maggio.

In situazioni al margine della città o intercluse, dove prevalgono i materiali verdi e permeabili, il Piano interviene rafforzando relazioni in parte già organizzate e creandone di nuove, come nel sistema Foro Boario-Porta Valle-Vallato Pallavicino che, senza soluzione di continuità, può prolungarsi attraverso il Parco del Ventaglio fino ai quartieri Monte Tabor e Kolbe, oppure nel sistema che si sviluppa a cavallo di via del Lavoro lungo via dell'Erbarella ed il Torrente Granita.

La città lenta

Il Piano idea intende dare risposta ad una domanda di città "abitabile" rispetto ai modi peculiari con i quali la società jesina vive e vorrebbe vivere la propria città ed il proprio territorio. Si tratta di una domanda che il Piano strategico ha contribuito a precisare nei termini di "città lenta", in cui i percorsi ed i recapiti sono progettati unitariamente e connessi in una rete funzionale che consente di utilizzare la città anche senza l'automobile, spostandosi a piedi, in bicicletta o con mezzi pubblici più efficienti.

Si tratta di ricomprendere l'insieme delle aree pubbliche a standard in un progetto unitario e integrato con quello della "città veloce", quindi legare i parcheggi e le residenze alla rete di percorsi pedonali e ciclabili che in maniera sicura consentano di raggiungere i principali recapiti: spazi aperti e costruiti di proprietà pubblica quali sono ad esempio i parchi e le scuole, ma anche spazi aperti ad uso pubblico di proprietà privata, come sono, ad esempio, i centri commerciali e i grandi contenitori per il tempo libero.

Gli spazi della sosta dei veicoli dovranno essere progettati in maniera soddisfacente dal punto di vista delle prestazioni fornite, ma anche rispetto alla localizzazione congruente con la possibilità reale di raggiungere pedonalmente il centro storico attraverso un sistema completo ed efficiente di risalite, e da questo le altre parti della città a sud e a nord.

I servizi e le attrezzature di interesse collettivo costituiscono i recapiti di soggetti appartenenti a diverse fasce di età: compiere i piccoli spostamenti quotidiani per recarsi a scuola, in posta e al supermercato, alla sede della circoscrizione o della associazione dovrà essere possibile senza ricorrere necessariamente all'uso dell'automobile, utilizzando la rete di percorsi della città lenta.

Lo spazio aperto verde e pavimentato dovrà rappresentare il tessuto connettivo della

città. Dalla cura del progetto e della manutenzione dipenderà gran parte della qualità urbana, la quale potrà costruirsi solo con il contributo attivo della cittadinanza, coinvolta nella gestione degli spazi pubblici sui quali più direttamente esercita il proprio dominio.

La rete non è solo un progetto di connessioni fisiche, ma anche di relazioni funzionali diverse e complementari per lo svolgimento delle attività quotidiane. Per questo richiede politiche orientate all'inserimento ed al coordinamento di attività economiche e di servizio, fino alla definizione del funzionamento temporale.

Centralità locali

In molti casi, a Jesi, i recapiti della "città lenta" si configurano come "centralità locali", ovvero particolari addensamenti di luoghi in grado di rispondere alle esigenze di un quartiere e della gente che lo abita.

Materiali dello spazio aperto e dello spazio costruito presentano nei diversi quartieri un assortimento ricorrente: la sede della circoscrizione, la chiesa e il sagrato, la piazza ed i parcheggi, la scuola, il circolo, l'oratorio, i negozi ed i supermercati, le attrezzature sportive ed il campo giochi, i bar, le aree su cui si svolgono settimanalmente i mercati. Le differenze riguardano la sequenza e le proporzioni dei singoli materiali, dovute alle pratiche di uso collettive che li investono e ai significati sociali che vengono loro attribuiti.

Progettare l'assetto fisico e funzionale dei singoli centri richiede di prestare attenzione al modo caratteristico con il quale gli spazi, le funzioni e i valori simbolici si combinano nelle singole parti di città.

Progetto della città pubblica e trasferimento dello standard urbanistico

Il Piano idea si confronta con la sostenibilità economica e finanziaria del progetto per lo spazio di dominio pubblico. La realizzazione e la manutenzione di un sistema tanto esteso di spazi pubblici richiede risorse ingenti ed una gestione finalizzata degli oneri di urbanizzazione maturati dai maggiori interventi di nuova urbanizzazione come anche da quelli più minuti e diffusi sul territorio.

Le pratiche ordinarie di gestione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e la conseguente traduzione in opere previste dallo standard urbanistico indicato per legge non possono risolversi in maniera automatica, al di fuori di una valutazione critica e contestuale sulle priorità individuate dal disegno strutturale della città pubblica. Obiettivi di medio e lungo periodo si possono perseguire attraverso la realizzazione delle opere a cui si riconosce carattere prioritario e sulle quali far convergere le risorse finanziarie che si renderanno disponibili.

In questi ultimi anni è stata approfondita la riflessione sul welfare locale, adatto al contesto e alle risorse economiche, politiche e sociali mobilitabili, e molte esperienze si sono fatte o sono in corso. Ci si potrà riferire a questo patrimonio per ricostruire un progetto del suolo jesino in un orizzonte temporale ed economico definito.

Le prime esperienze fatte nella gestione delle varianti parziali al Prg vigente, concomitante con la costruzione del Piano idea, hanno consentito di verificare la fattibilità di un procedimento perequativo e hanno suggerito alcuni criteri per rendere certo e trasparente il processo:

- censimento delle aree destinate a spazio pubblico e loro caratterizzazione;
- costruzione di una tabella dei costi equivalenti agli standard dovuti riferita a valori di aree e immobili;
- trasferimento delle risorse, acquisite attraverso operazioni immobiliari, sulle aree selezionate per l'intervento.

È questo il processo che si è cominciato a chiamare: "trasferimento dello standard".

Un possibile traguardo è quello di realizzare un monitoraggio dello stato di attuazione del sistema di spazio pubblico mettendolo in relazione con le operazioni che concorrono al suo finanziamento.