

# STU Campo Boario



## Campo Boario

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 di iniziativa pubblica in variante al PRG

Il Piano di recupero d'iniziativa pubblica, che l'Amministrazione comunale ha approvato nel dicembre 2001, coglieva il ruolo cruciale del Foro e metteva al centro la sistemazione dello spazio pubblico, pensando al Campus Boario come ad un parco urbano che svolgesse la funzione di centro storico non murato complementare al centro storico vero e proprio. "Un parco che in una successione di spazi ed identità ridefiniti senza soluzione di continuità divenga centrale per forma e funzioni nel disegno urbano di Jesi. Un percorso che partendo da Porta Valle punta diritto all'ex Campo Boario scavalcando via Setificio, attraversando Piazza San Savino e costeggiando le casette e gli edifici del quartiere San Giuseppe, per arrivare infine all'attuale Mattatoio e dunque al torrente Granita."











## Il percorso

### Comparto 1 Porta Valle



Discendendo da Piazza Baccio Pontelli, per la discesa dell'ex SIMA, giunti a ridosso di Porta Valle, il progetto prevede di entrare in uno spazio aperto, parte pavimentato, parte aperto e parte alberato. Viene ipotizzata una grande piazza che si allunghi parallelamente alle mura ricalcando in parte il percorso del Vallato Pallavicino ora interrato, fino a raggiungere Via del Setificio. Un grande spazio pubblico capace di ospitare grandi eventi con sostanziosi afflussi di folla e, al tempo stesso, offrire punti di sosta e di ritrovo. Al di sotto dell'area di sedime della piazza verrà realizzato un parcheggio ( già inserito nel Piano Urbano dei Parcheggi) per una capacità di 300 auto, in modo non solo di recuperare i posti oggi presenti "a raso", ma di incrementare la recettività. Per realizzare questa parte di progetto è previsto, pur mantenendo la "fermata sotto le mura" nella medesima posizione, la delocalizzazione dello spazio di sosta prolungata e di stazionamento delle autolinee. Sul lato a sud della piazza viene allocato un edificio con funzioni commerciali e servizi al piano terra unitamente alla possibilità di residenze ai piani superiori.

### Comparto 2 Orti Pace

La strada che corre a ridosso delle mura verrà ripavimentata e limitata nel traffico veicolare privato.

### Comparto 3 Piazzale S. Savino



Per collegarsi al Piazzale S. Savino, attraversando Via del Setificio, è auspicabile la realizzazione di un sottopasso di collegamento pedonale

che sarebbe inoltre un collegamento diretto con il secondo ampio parcheggio che si prevede sotto l'area del piazzale stesso; pubblico e privato da riservare eventualmente agli abitanti del quartiere S. Giuseppe. La Piazza è delimitata a Sud dalla strada di servizio alla scuola ed alle abitazioni che su di essa si affacciano e filtrata dalle stesse attraverso un sistema di alberature ad alto fusto.

#### Comparto 4, Campo Boario



Prima della scuola si trova uno spazio alberato che in continuo, superando la scuola, conduce a ritrovare lo spazio aperto del Campo Boario. Il percorso prosegue con a sinistra i due pregiati edifici gemelli posti di testata al quartiere S. Giuseppe e, a destra con le attrezzature sportive. Oltre queste, in luogo degli attuali capannoni adibiti a rimessaggio veicoli dei Servizi Comunali, viene proposto un nuovo edificio con parcheggio interrato ed accesso diretto dal Viale Don Minzoni; la proposta prevede di destinare al commercio ed uffici il piano terreno, mentre i piani superiori sono utilizzabili come residenze.

#### Comparto 8, ex scuola cascamificio

Nel versante opposto del Viale Don Minzoni, appena dietro l'area dell'ex Cascamificio, viene individuata una nuova zona di residenze al luogo della vecchia scuola, recuperando ed incrementando il volume della stessa, è possibile realizzare quattro blocchi di abitazioni nell'ottica del recupero delle aree abbandonate o in degrado.

#### Comparto 5, Mattatoio

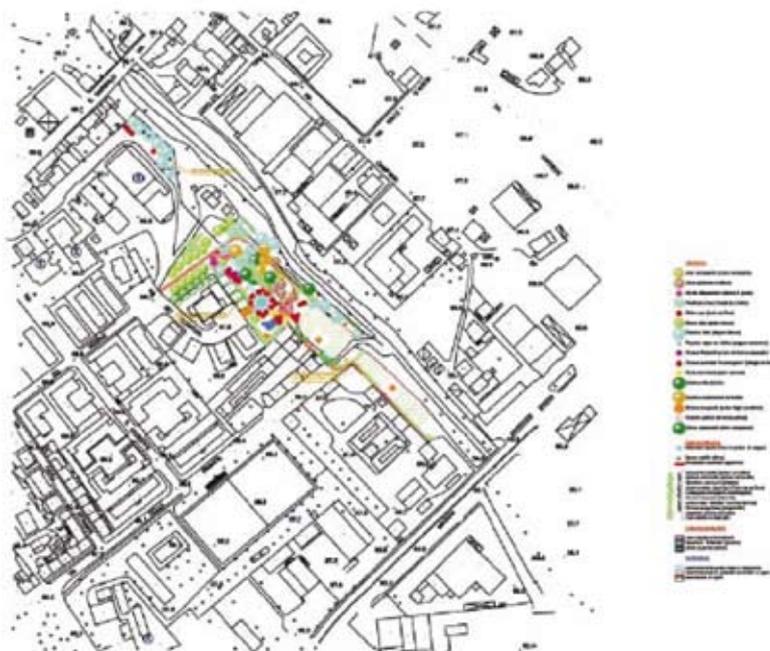


Proseguendo verso il torrente, più propriamente nell'area dell'attuale mattatoio, è previsto il recupero delle volumetrie dei vari edifici sparsi ad esso mattatoio limitrofi, con un minimo aumento percentuale della cubatura tale però da consentire la realizzazione di due edifici posti ai lati del corpo di fabbrica del mattatoio stesso, che avranno la possibilità di ospitare ai piani superiori residenze, mentre nei piani terreni accoglieranno servizi, associazioni, uffici al servizio del "campo Boario" e del quartiere S. Giuseppe tutto.

#### Comparto 6, Parco del Granita

Risalendo il letto del torrente Granita, nella sua sponda di sinistra, è già stato realizzato un parco pubblico che ha portato la ridefinizione della viabilità precedentemente inserita in fase di progettazione; di fronte alla

palestra, in testa a Via dei Mugnai, viene previsto un ampio parcheggio a raso. Nella medesima area verrà completato il programma.



### Comparto 7, Quartiere di San Giuseppe

Il Piano di Recupero prevede la riqualificazione del sistema di spazi del quartiere San Giuseppe, proponendo il restauro e recupero dei due edifici di testata del quartiere in quanto rara e significativa testimonianza delle opere dell'Ing. Ortensi e del periodo storico in cui furono realizzate. Si ipotizza di limitare ai soli residenti l'intero sistema di distribuzione viario del quartiere di cui si prevede un ridisegno della pavimentazione e della funzionalità delimitando la sede viaria in spazi pedonali (marciapiedi), parcheggi per residenti e strada. Via San Giuseppe e via Granita dovrebbero diventare il 'corso' del quartiere e del Campus con larghi marciapiedi alberati e spazi per la sosta dei residenti. Per permettere l'attraversamento del torrente 'Granita' si ipotizza la realizzazione di una passerella pedonale che unisca al centro la parte di città ad est oggetto di ristrutturazione urbana e di un notevole

**Le modifiche  
apportate al  
Piano di recupero di  
iniziativa pubblica  
in seguito all'  
adozione delle  
osservazioni della  
Provincia**

intervento residenziale (ex SMIA).

Nel dicembre 2002 il Piano di recupero di iniziativa pubblica area "Campus Boario" viene adottato definitivamente dal C.C. (con delibera n. 243) con le modifiche apportate in seguito alle osservazioni pervenute dalla Provincia. Rimane invariato il disegno del progetto e si interviene con delle integrazioni puntuali alle Norme tecniche di attuazione. In sostanza si introducono alcune rilevanti modifiche per quanto concerne le variazioni volumetriche (art. 55), le modalità di attuazione del piano (art. 32), la destinazione d'uso dell'ex mattatoio comunale (art. 38), la stazione autocorriere (art. 56). In sintesi, il piano si attua attraverso intervento diretto per comparti, con articolazione attraverso STU, PRU, project financing e contratti di quartiere e all'interno dei comparti si rende possibile, nella fase di progettazione esecutiva, l'aumento della volumetria di nuova edificazione e demolizione e ricostruzione, fino ad un massimo del 15%. In riferimento all'ex mattatoio comunale si individua una sottozona A7.2 con una possibilità di variazione della destinazione d'uso anche per residenze permanenti e temporanee e per il terziario diffuso. Si stabilisce inoltre che per esigenze di pubblica utilità potrà essere delocalizzata la stazione delle autocorriere senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

Nella ridefinizione del progetto, allo scopo di renderne sostenibile l'attuazione dal punto di vista economico, si è lavorato allo spazio pubblico in modo da ridurre il costo di alcune soluzioni, come quella del sovrappasso su via del Setificio e da ridurre l'estensione dei parcheggi interrati a favore di quelli a raso.

Il sistema degli spazi e delle attrezzature pubblici e d'uso pubblico, proposto dal Piano Idea, non avrà eguali a Jesi per la sua varietà e articolazione: dal verde di arrebo sotto le mura al parco con orti del Granito; dal nuovo percorso pedonale che sovrappassa via del Setificio al viale di viale Trieste; dal parcheggio pubblico che si collega al campo di calcio a quello di bocce sotto la copertura del vescovo foro; dalla scuola alla chiesa.



Gli spazi pubblici nel Piano di recupero vigente



Gli spazi pubblici nel Piano idea

Gli spazi pubblici nel P.d.R. e nel Piano idea