



Centralità locali e città lenta



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.

Figure della città pubblica

Proporre un disegno della città pubblica significa avere una idea della articolazione complessiva dello spazio collettivo, sufficientemente ampia da comprenderne gli elementi più rilevanti e sufficientemente precisa da riconoscere il valore ed il ruolo dei singoli componenti. Le caratteristiche del territorio e delle parti di città, nonché delle singole aree prese in considerazione dal Piano idea, inducono a trattare sistemi di spazi di dominio pubblico diversamente connotati. 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 e verdi: 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 Pallaviesino 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 Granata. La necessità di leggere la città nel suo insieme, particolarmente quella di dominio pubblico, è propria di chi la vive e 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 "inventato" una tavola apposita denominata "Progetto di suolo". Ciò che oggi ereditiamo da 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.



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 disponibili, 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. E' questo il processo che si è cominciato a chiamare: "trasferimento dello standard".

Piano Idea



Dotazioni a standard urbanistico previste e realizzate

	Dotazione minima (D.M. n.1444/1968)	Previsione PRG (rispetto alla dot. min.)	Standard realizzato (rispetto al PRG)	Standard residuo (rispetto al PRG)
SI istruzione	180.000	144.187 80%	113.573 79%	30.614 21%
SR culto e ricreazione	80.000	69.065 86%	59.351 86%	9.714 14%
SH attrezzature socio sanitarie		1.246 88%	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%	5.360 15%	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%	130.286 43%	172.152 57%
UZ piazze		50.982	18.147 36%	32.835 64%
VP parchi (art.21 L.R. 5 agosto 1992, n.34)	120.000	314.627 262%	129.786 41%	184.841 59%
FH servizi sanitari e ospedalieri	40.000	123.489 309%	115.286 93%	8.203 7%
FI servizi istruzione superiore	60.000	80.471 134%	99.270 123%	-18.799 -23%
VP parchi	600.000	Standard non quantificato individuato nel Parco dell'Esino		
FR ricreazione, cultura e culto		12.033	8.790 73%	3.243 27%
FS servizi sportivi		98.977	71.680 72%	27.297 28%

(Fonte: Comune di Jesi - Piano Attuativo dei Servizi, giugno 1999 e ST, aprile 2004)

Il Piano regolatore generale precedente ha virtuosamente interpretato le normative di riferimento prevedendo una dotazione generalmente sovradimensionata (non sempre nella stessa misura però) rispetto ai minimi previsti con l'obiettivo di un verosimile miglioramento delle condizioni abitative nella città. Il patrimonio di aree di cui sono stati a loro tempo previsti proprietà ed usi pubblici costituiscono oggi - rispetto al modo incompleto con il quale il progetto finanziario ed urbanistico ha potuto realizzarsi - l'eredità con la quale confrontarsi ripensando l'assetto fisico e funzionale della città pubblica in relazione alle mutate condizioni insediative della città odierna ed alla evoluzione della domanda della società jesina.

Articolazione della città pubblica