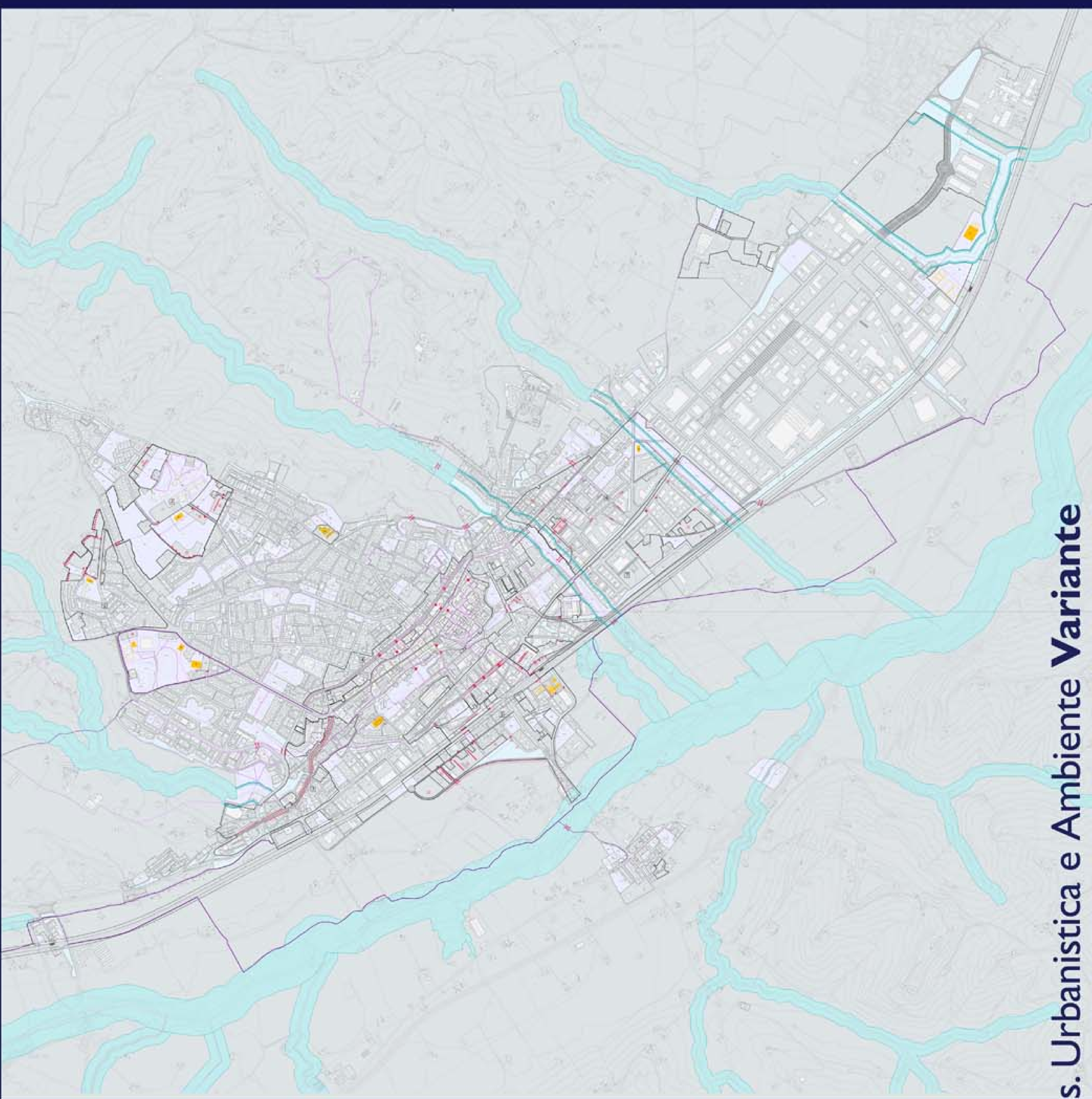


Jesi città pubblica

Jesi, RUR marche 2006



Comune di Jesi Ass. Urbanistica e Ambiente Variante

<p>Situazioni</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 - Appennini (art.76) 2 - Ospedale (art.80) 3 - Via Roma (art.81) 4 - Viale della Vittoria (art.82) 5 - Prato-Vorziera (art.83) 6 - S. Maria (art.84) 7 - Area ferroviaria (art.85) 	<ul style="list-style-type: none"> 11 - Servizi di livello locale (art.80) 12 - Servizi di livello urbano (art.84) 13 - Piazze ambientali (art.83) 14 - Parcheggio (art.79) 15 - Alloggiamento e servizi coperti 16 - Alloggiamento e servizi scoperti 17 - Nuova edilizia residenziale in aree verdi 18 - Nuova edilizia residenziale in aree verdi 19 - Nuova edilizia residenziale in aree verdi 20 - Edifici delle ex-Cas di Jesi 	<ul style="list-style-type: none"> 21 - Nuova Pianificazione urbana 22 - Nuova pianificazione urbana 23 - Nuova pianificazione urbana 24 - Nuova pianificazione urbana 25 - Nuova pianificazione urbana 26 - Nuova pianificazione urbana 27 - Nuova pianificazione urbana 28 - Nuova pianificazione urbana 29 - Nuova pianificazione urbana 30 - Nuova pianificazione urbana 	<ul style="list-style-type: none"> 31 - Strade di nuova realizzazione (art.77) 32 - Strade da ristrutturare (art.77) 33 - Strade residenziali 34 - Reti di nuova realizzazione (art.77) 35 - Nuova fermata del servizio metropolitano 36 - Percorsi pedonali esistenti 37 - Percorsi pedonali previsti 38 - Percorsi ciclopedonali esistenti 39 - Percorsi ciclopedonali previsti 	<p>Prescrizioni specifiche</p> <ul style="list-style-type: none"> 40 - Sottopassaggi ciclopedonali 41 - Sottopassaggi ciclopedonali 42 - Allargamenti pedonali da realizzare 43 - Realta' residenziale 44 - Strade massicce 45 - Direzioni autorizzate di marcia 46 - Accessi carrabili 	<ul style="list-style-type: none"> 47 - Accessi pedonali 48 - Verde 49 - Frotte commerciali 50 - Ornamentazione degli edifici 51 - Frotte degli edifici 52 - Numero massimo dei piani 53 - Piano ribassato 54 - Piano rialzato
---	---	--	--	---	--

Titolo IV - Disciplina delle Situazioni

Art.76 - Situazioni nel territorio comunale

All'interno del territorio urbano sono individuate alcune "Situazioni" che presentano problemi di assetto complessivo o di integrazione o funzionamento delle diverse parti. Per le Situazioni il piano prevede il rafforzamento della città pubblica e la costruzione di una rete di mobilità lenta, difendendo una disciplina complementare e integrata di quella dettata dal Titolo III. Le Situazioni sono graficamente individuate sulla tavola 4p e denominate: Appennini, Ospedale, Via Roma, Viale della Vittoria, Prato-Vorziera, S. Maria, Area ferroviaria. Le Situazioni sono disciplinate con indici, prescrizioni specifiche e prescrizioni progettuali. Le prescrizioni progettuali e alcune prescrizioni specifiche sono espresse attraverso saggi grafici che integrano la tavola 4p. Le prescrizioni progettuali possono essere modificate da soluzioni alternative che, rispettando comunque gli indici e le prescrizioni specifiche, dimostrino pari o maggiore, identità tecnica per la qualità dell'intervento.

Art.77 - Appennini (1)

La Situazione include il subambito Appennini alta 2 dell'ambito di nuova urbanizzazione TT1, i Appennini alta 2-Piccoli, gli Ambiti in trasformazione TT3.1 Appennini alta 1, TT3.3 Appennini bassa, TT3.3 Grotto di Frazzati. **Indicizi** L'insieme degli interventi dovrà realizzare un quartiere con caratteri di sostenibilità ambientale, dotato di una nuova centralità. Gli interventi nel subambito Appennini alta 2 dovranno seguire criteri ecologici e di bioarchitettura analoghi a quelli previsti dal Piano particolareggiato di situazione nell'Ambito in trasformazione Appennini alta 1 e restituirli nell'allegato 2 alle presenti Nta "Criteri di progettazione urbana eco-compatibile". **Prescrizioni specifiche** Dovrà essere realizzato un sistema di percorsi pedonali e, quando possibile, ciclabili che, avendo il proprio centro nella passeggiata di Appennini alta 1 e nella strada Gola della Rossa, colleghi tutti gli ambiti della Situazione, quelli di nuova urbanizzazione e quelli in trasformazione e, oltre via Appennini, raggiunga il parco urbano privato intorno all'Ospedale.

Art.80 - Ospedale (2)

La Situazione include il subambito Piccoli dell'ambito di nuova urbanizzazione TT1.1 Appennini alta 2-Piccoli e l'ambito di nuova urbanizzazione TT1.2 Ospedale-via Togliatti. **Indicizi** L'insieme degli interventi dovrà realizzare un complesso unitario di servizi e attrezzature di livello urbano, integrando le strutture ospedaliere e sanitarie in un grande parco e dotandolo di un sistema articolato di accessi carrabili e parcheggi. La quota di edificazione (Su) attribuita all'Ambito di nuova urbanizzazione TT1.2 Ospedale-via Togliatti si deve concentrare nelle aree perimetrali dei due subambiti, identificata sulle tavole 5p e 6p. L'area per attrezzature pubbliche identificate all'interno del subambito Ospedale, in prossimità del parco vocoroco, è riservata alla nuova sede della Biblioteca sanitaria assistita. Fatto salvo le altre disposizioni di cui all'articolo 36, la Su realizzabile nelle aree TE1.1 ricomprese entro il perimetro della Situazione "Ospedale" è limitata alla Su esistente, con la possibilità di ampliamenti fino a 1008 mc complessivi per gli edifici residenziali esistenti con volumi inferiori. **Prescrizioni specifiche** Il nuovo tratto stradale per raggiungere l'ospedale da nord (Acquasanta) e il prolungamento previsto di via Aldo Moro dovranno rimanere decorati. Il parcheggio previsto a lato del prolungamento di via Aldo Moro dovrà essere ribassato rispetto al piano stradale, permeabile per il 50% e alberato, per integrarsi nel parco. Un sistema di percorsi pedonali dovrà collegare gli spazi verdi del Marri con i nuovi parchi e tutti i parcheggi.

Art.81 - Via Roma (3)

La Situazione include gli Ambiti in trasformazione TT3.7 Piccoli e TT3.8 Cortiera (Ripari, parte della Città storica con sglg TE1.3 (Borghi ed edifici cresciuti lungo le direttrici storiche) e un'area TT3.3. **Indicizi** L'insieme degli interventi dovrà rigualitare il quartiere di via Roma, trasformando la strada e creando percorsi pedonali trasversali, aumentando la dotazione di spazi e servizi di interesse pubblico. Via Roma dovrà essere ristrutturata come strada a percorrenza lenta. Andrà favorito il ritorno del commercio al dettaglio sui fronti stradali e il consolidamento del terziario diffuso. **Prescrizioni specifiche** L'edificio disaccato di proprietà comunale, posto nei pressi del cavalcavia, dovrà essere ristrutturato e destinato a uso di interesse pubblico per svolgere un ruolo di "porta" del Parco del Vorziera. I dibalzi e salti di quota, caratteristici della Situazione, andranno sistemati per ricostruire l'immagine del paesaggio e per ospitare percorsi pedonali.

Art.82 - Viale della Vittoria (4)

La Situazione include l'Ambito in trasformazione TT3.9 Vecchio ospedale e TT3.10 Frotti, l'area della Città storica TE2 demolita Mercantini, parte della Città storica con sglg TE1.3 (Borghi ed edifici cresciuti lungo le direttrici storiche). **Indicizi** L'insieme degli interventi dovrà garantire il recupero e la valorizzazione del viale della Vittoria, consentendone il funzionamento come strada di attraversamento urbano, coerente col sistema generale della mobilità previsto dalla Variante generale. Il perimetro della Situazione costituisce l'area di studio per un concorso di progettazione integrata che dovrà interessare il viale e i suoi fronti, indicando soluzioni per il riassetto della sezione stradale con riferimento ai ristoranti, spazi di sosta, accessi a parcheggi coperti e interrati, attraversamenti e risalite al centro storico, destinazioni d'uso degli immobili preesistenti e ristrutturati, tipi di intervento per gli edifici degradati. Le prescrizioni delle tavole 5p e 6p costituiscono riferimento per il bando che dovrà istituire il concorso.

Art.83 - Prato-Vorziera (5)

La Situazione include l'Ambito di nuova urbanizzazione TT3.3 Vorziera; l'Ambito da ristrutturare TT3.4 Via Guerci; gli Ambiti in trasformazione TT3.5 S. Maria del Piano 1 e TT3.11 S. Maria del Piano 2, parti della Città storica con sglg TE1.3 (Borghi ed edifici cresciuti lungo le direttrici storiche) TE1.4 (Addizione del primo Novecento). **Indicizi** L'insieme degli interventi dovrà consentire l'integrazione del nuovo quartiere e la riqualificazione diffusa del settore urbano cresciuto intorno a stazione e ferrovia, attraverso una serie sistematica di interventi sulla maglia stradale. La sezione di via XXIV maggio dovrà essere ristrutturata allo scopo di consentire il ruolo di strada di attraversamento urbano con gli albi uli e l'ignocenza di sicurezza. Le strade del quartiere Prato dovranno essere riqualificate recuperando spazi per parcheggi ad uso dei residenti e per la sosta operai. Gli esiti del Laboratorio di progettazione partecipata Prato-Stazione costituiranno un riferimento per la definizione degli interventi. L'attuale via del Vorziera dovrà essere ristrutturata come strada residenziale, con caratteristiche che inducano la moderazione della velocità. Nell'Ambito da ristrutturare TT3.4 dovrà essere recuperata una consistente dotazione di parcheggi pubblici. Andranno favoriti interventi di recupero della Città storica e di riqualificazione-consolidamento del terziario diffuso. La realizzazione della nuova abitazione dovrà integrarsi con la stazione ferroviaria e le sue attrezzature in un unico nodo intermodale. Fatto salvo le altre disposizioni di cui all'articolo 36, la Su realizzabile nei lotti delle aree TE1.1 ricomprese entro il perimetro della Situazione "Prato-Vorziera" non potrà comunque superare i 1000 mc complessivi. **Prescrizioni specifiche**

L'Ambito di nuova urbanizzazione a sud della ferrovia (Vorziera) dovrà essere collegato con quello di ristrutturazione a nord (via Guerci) attraverso un sottopasso pedonale della ferrovia. La nuova strada del Vorziera dovrà essere ribassata rispetto al piano che ospiterà l'intervento di trasformazione, sfruttando il naturale dibalzo, ambientata attraverso la creazione di fasce paesaggistiche e bordi alberati, resa permeabile ai percorsi che portano al fiume. I nuovi edifici che sorgono nelle aree di urbanizzazione poste a sud dell'attuale via del Vorziera non potranno superare i 2 piani e dovranno essere disposti in modo da lasciare aperti ampi varchi d'ala verso la campagna.

Art.84 - S. Maria (6)

La Situazione include l'Ambito da ristrutturare TT3.3 via Campana via Don Mizzoni e la parte di Città recente S. Maria. **Indicizi** L'insieme degli interventi dovrà consentire l'integrazione delle parti recenti e nuove con una generale riqualificazione del settore urbano attraverso l'articolata operazione di ristrutturazione, recuperando spazi e servizi di interesse pubblico, ricreando una rete continua di strade carrabili (con aperture di strade chiuse e regolazione dei sensi di marcia) e di percorsi ciclo-pedonali. L'edificazione (Su) attribuita all'Ambito da ristrutturare TT3.3 dovrà essere concentrata nelle aree dei tre subambiti specificamente identificate sulle tavole 5p e 6p. Via Ancona dovrà essere ristrutturata come strada a percorrenza lenta. **Prescrizioni specifiche** Una nuova scuola dovrà essere realizzata nel subambito su Via Don Mizzoni. L'area liberata dalla ristrutturazione del subambito su via Campana, adossata al torrente Granita, dovrà essere sistemata a verde creando una continuità ecologica e paesaggistica nel parco del Granita. Un sovrappasso pedonale dovrà garantire il collegamento della Situazione con l'Ambito in trasformazione TT3.4 Foro Beato e un altro sovrappasso con le scuole posto oltre il Viale del Lavoro. I nuovi edifici che sorgono nel subambito compreso tra via Campana e il Granita non potranno superare i due piani di altezza. I nuovi edifici che sorgono nel subambito tra via Campana e via Cortiera vecchia non potranno superare i tre piani di altezza e dovranno disporre in senso est-ovest in modo da lasciare aperto un varco verso il Granita.

Art.85 - Area ferroviaria (7)

La Situazione include l'Ambito di nuova urbanizzazione TT3.8 Cortiera vecchia; gli Ambiti da ristrutturare TT2.1 Concesio agrario e TT2.2 Casarmitello. **Indicizi** L'insieme degli interventi dovrà consentire la trasformazione dei singoli settori degradati con un'articolazione delle destinazioni d'uso e il recupero di aree verdi e di parcheggi, restituendo alla città la fruibilità del "retro" costituito dalla fascia di rispetto della ferrovia e dallo scalo merci. **Prescrizioni specifiche** A ridosso dell'area ferroviaria dovrà essere creata una strada di servizio (prolungamento di via Rancaglio- via Lallo) per alleggerire il traffico di accesso agli ambiti di trasformazione altrimenti concentrato su via don Mizzoni. L'area a standard identificata all'interno dell'Ambito Concesio agrario dovrà costituire un prolungamento di via Trieste e diventare parte integrante del sistema di spazi pubblici di Prato. La trasformazione dovrà garantire un'apertura dell'insediamento verso il piazzale della stazione. La piazza interna all'Ambito Casarmitello dovrà essere collegata col sistema di spazi verdi e percorsi pedonali che caratterizzano il corridoio ecologico del Granita attraverso uno spazio pubblico sistemato a verde. L'edificazione (Su) attribuita all'Ambito di nuova urbanizzazione Cortiera vecchia dovrà essere concentrata in modo da lasciare libera al centro un'area da destinare a parco.