

## Comune di Jesi (AN)

### Variante generale del Prg di Jesi: Piano idea

Dell'esperienza di pianificazione comunale in corso a Jesi vengono sottolineati aspetti relativi ai temi, alla forma del piano e al processo:

- la ritematizzazione di problemi urbani e territoriali sulle orme di un piano leader degli anni '80;
- l'interpretazione di una coraggiosa proposta legislativa;
- una rappresentazione visiva attenta alla comunicazione allargata;
- una descrizione esplicitamente interpretativa e incrementale che ha preso le forme dei dossier;
- il processo combinato col Piano strategico e Agenda 21, preliminare alla predisposizione di una Vas e l'intersezione con altri livelli di pianificazione;
- l'uso programmatico di differenti strumenti - programmi complessi, laboratorio di progettazione partecipata, concorsi, workshop;
- una particolare declinazione della perequazione come "trasferimento dello standard".

#### La Variante al Piano Secchi

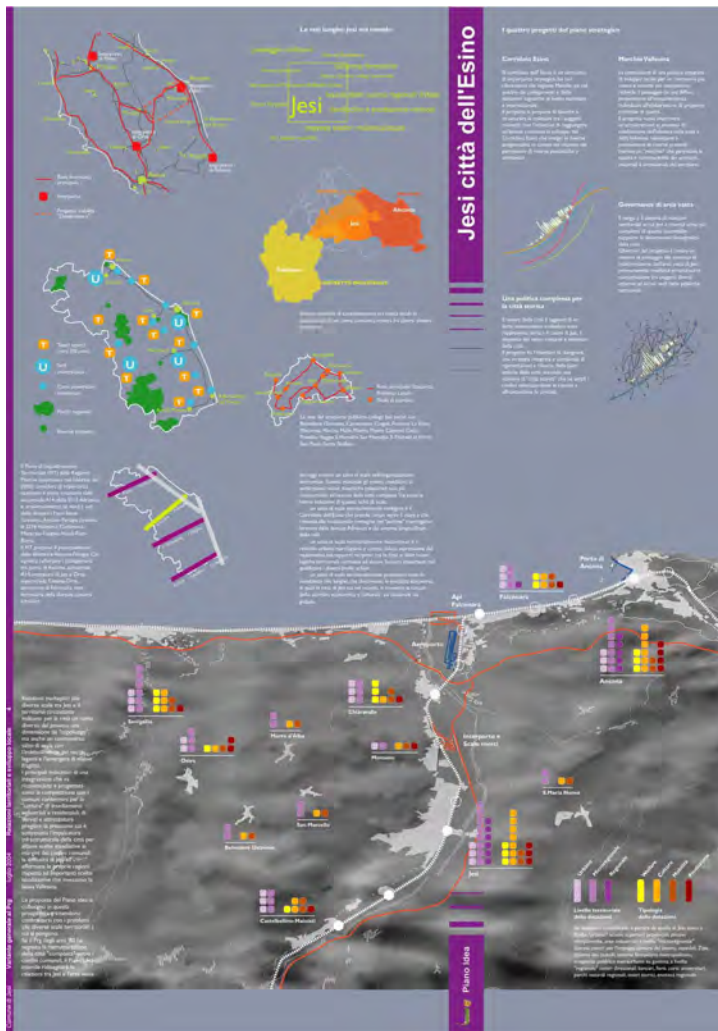
L'Atto di indirizzo con il quale l'Amministrazione comunale ha dato avvio al lavoro nel settembre 2003 chiedeva di "Apprendere dagli esiti del Piano Secchi", considerandolo "la cornice di riferimento" per il nuovo Piano, che, per questo, si è chiamato Variante.

Col Prg vigente, che a Jesi 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, ci si è confrontati da diversi punti di vista:

- l'incidenza sulla struttura urbana; 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 basse ampie aree dismesse da riconvertire a nuovi usi.
- il sistema di valori; a una grana più fine 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 altrettanti 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"); inoltre, ha affermato una logica di risparmio del suolo in una precoce attenzione per i valori ambientali e paesaggistici.
- il quadro normativo; problemi sono sorti nella gestione quotidiana del Prg, in particolare nell'attuazione delle norme morfologiche contenute nelle schede progetto, un'altra novità per Jesi e, agli inizi degli anni '80, per l'urbanistica italiana. Un numero alto di varianti, sostanziali e non, segnala resistenze e difficoltà

vere, attinenti alla regia di processi che hanno una complessità inconfondibile con quelli della nuova urbanizzazione di aree agricole.

- le quantità: 15 delle 28 schede sono state attuate, 11 in variante; Si tratta, per la maggior parte, di interventi di nuova edificazione: quelli a carattere residenziale localizzati a nord, lungo il margine che segna l'aggregato urbano, quelli industriali al limite della grande zona produttiva (Zipa), quelli relativi alla grande distribuzione a sud, attestati sul nuovo asse di attraversamento individuato dal Prg e non ancora completato. Sono arrivate tardi le operazioni di ristrutturazione, quelle che caratterizzavano il piano, e il residuo residenziale è consistente.



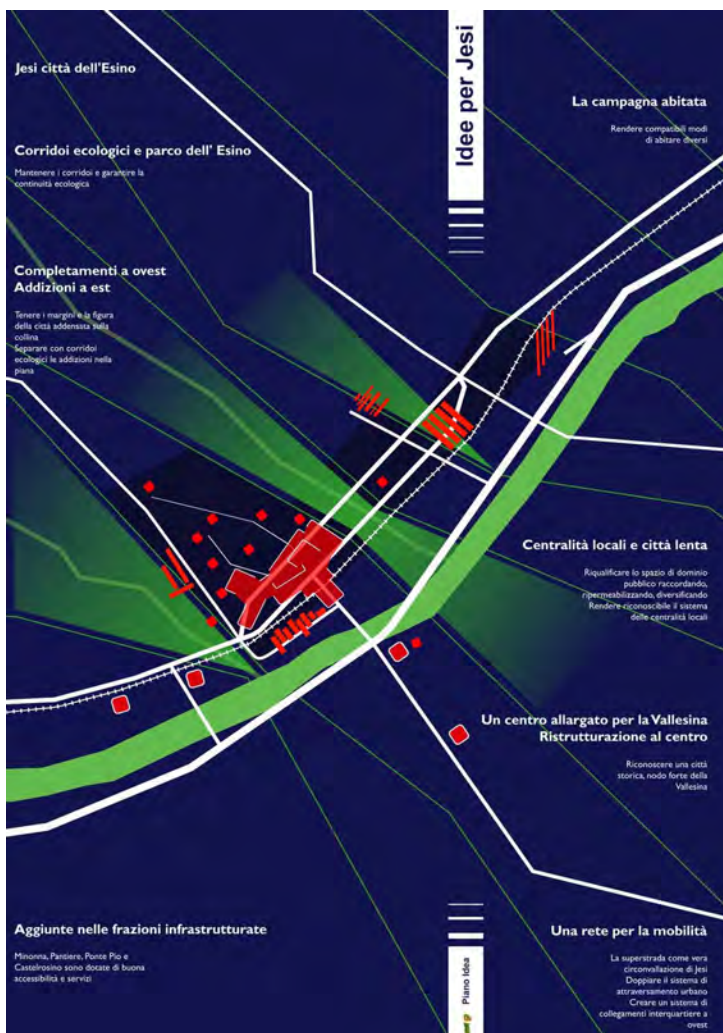
Jesi città dell'Esino: l'immagine guida del Piano.

La grande trasformazione strutturale promossa dal Prg attuale, se non accompagnata, adeguata e completata, rischierebbe di lasciare la città in uno stato di ampio e diffuso disagio. Il Piano idea raccoglie, dunque, questa eredità e fa propri alcuni orientamenti ancora ampiamente condivisibili: il riconoscimento e la valorizzazione delle diversità; la riqualificazione delle parti interne alla città costruita; la salvaguardia della distinzione tra città e campagna, evitando la dispersione degli insediamenti; il rafforzamento delle diverse forme di connessione, infrastrutturale e funzionale, tra le parti. Tuttavia l'idea che organizza il Piano, aprendo 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:

- conferire un ruolo territoriale al centro storico riconoscendo una città storica allargata, centro della Vallesina. La valorizzazione del centro storico è una domanda emersa con chiarezza e vigore dal lavoro del Piano strategico. 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. Questo centro allargato è l'ambito 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), infittendo le relazioni trasversali attraverso un articolato

insieme di interventi, in parte già avviati o già decisi, che viene messo a sistema.

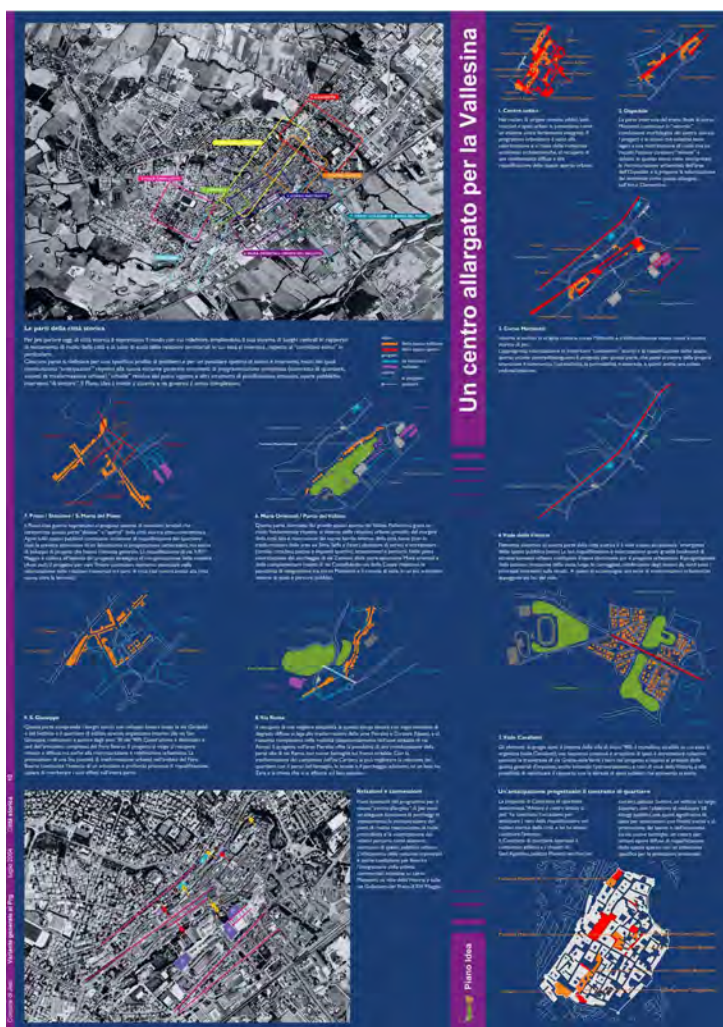
- tenere i margini e la figura urbana, completando a ovest la città addensata sulla collina, separando con corridoi ecologici le addizioni nella piana a est. Un carattere distintivo di Jesi è la persistente separazione tra la parte urbana densa e la campagna dai manufatti radi, la presenza di “frontiere” naturali e artificiali che ancora rendono riconoscibile l'impronta urbana. “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 e si è tradotto nella ridefinizione dei confini della città e nell'individuazione di opportune distanze per le nuove, compatte, quote insediative, sia residenziali sia produttive.



Idee per Jesi: il manifesto della struttura e delle strategie.

- dare una prospettiva ecologica ai luoghi dell'abitare, caratterizzando e combinando le “nicchie” residenziali dei diversi abitanti di Jesi, mettendo in cantiere una nuova “Zipa verde” con attrezzature ecologiche certificate e industrie avanzate, per concorrere alla declinazione della sostenibilità.
- 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. A Jesi, sui problemi del traffico e della sosta, 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 longitudinali, del Prg vigente. L'attivazione dell'Interporto, l'ampliamento dell'area industriale Zipa, un nuovo insediamento residenziale a est, completamenti residenziali previsti a ovest e a sud hanno implicato un ridisegno complessivo della rete, della sua gerarchia e dei suoi nodi, confermando un sistema a maglie aperte incardinato su assi di attraversamento longitudinale est-ovest.
- riqualificare lo spazio di dominio pubblico raccordando, ripermabilizzando, diversificando e decidendo le priorità per valorizzare la dotazione di aree a standard e rendere riconoscibile il sistema delle centralità locali. Oggi, il “progetto di suolo” del Prg vigente è un disegno virtuoso di spazi e connessioni solo in parte realizzati, ma in molti casi ancora possibile per la riserva a standard. 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 il disegno interrotto, definendo le priorità di realizzazione rispetto a una domanda di città abitabile che il Piano strategico ha contribuito a precisare nei termini di “città lenta”, in cui i percorsi e i recapiti sono connessi in una rete che consente di utilizzare la città anche senza l'automobile. I recapiti 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.



Un centro allargato per la Vallesina: progetti e politiche per la “città storica”, espressione del ruolo territoriale di Jesi.

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 della regione Marche, formalizzata nell’aprile 2003. Benché altre due versioni siano state elaborate senza essere ancora giunte all’approvazione, la sua consonanza con la necessità di riformare lo strumento urbanistico comunale, in particolare l’individuazione della natura strutturale-strategica della prima componente, hanno suggerito di mantenerla come fondante dell’operazione intrapresa a Jesi.

Piano idea è anche una locuzione assai interessante introdotta da Ludovico Quaroni a metà degli anni ‘60. Nell’accezione di Quaroni esso 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.

Al Piano idea seguirà il Progetto comunale del suolo (altra espressione della prima proposta di Legge regionale

che verrà conservata), il quale dovrà essere adatto 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.

### **La forma del Piano idea**

Il Piano idea di Jesi assume una forma particolare, si rappresenta attraverso un insieme composito 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: una serie di 18 manifesti<sup>1</sup>.

L'attività di descrizione e interpretazione che ha accompagnato la redazione del Piano idea si è avvalsa contemporaneamente:

- degli strumenti di indagine propri dell'urbanista, anche utilizzando e implementando il Sit già predisposto dall'Amministrazione;
- delle interviste, dei *focus group* e dei Tavoli di lavoro del Piano strategico;
- del *report* ambientale e dei forum di Agenda 21;
- della sistematica attività di accompagnamento degli Uffici comunali nella verifica e valutazione delle varianti parziali e delle decisioni urbanistiche in corso;
- del contributo di consulenze specialistiche esplicitamente finalizzate all'attività del gruppo di progettazione.

La costruzione di dossier è sembrata il modo più consono per valorizzare l'articolazione delle competenze e degli approcci ed è avvenuta col concorso dei diversi gruppi di lavoro e in appoggio delle diverse attività. Nati come prodotto intermedio, via via aggiustato e implementato, 13 dossier (che indagano i nuovi fenomeni, leggono piani e strumenti, affrontano questioni settoriali rilevanti, restituiscono le anticipazioni del Piano idea, organizzano le informazioni e/o il processo attorno ad alcuni rilevanti temi di progettazione) hanno progressivamente coperto l'area dello studio.

### **Il processo di formazione del Piano**

L'Amministrazione comunale ha voluto "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".

I gruppi di lavoro della Variante al Prg e del Piano strategico hanno dunque lavorato affiancati, confrontando le ipotesi generali, scambiandosi materiali, ragionando sulla preparazione e l'esito delle interviste, programmando e conducendo assieme alcune operazioni per i *focus group* e i tavoli. 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.

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.

Il processo di accompagnamento dell'attività continua di governo della città è stato decisivo per l'impostazione del Piano idea e per stabilire rapporti non formali con altri livelli decisionali. La preparazione della delibera del Consiglio comunale in cui si esprime il parere sulla rilocalizzazione a Jesi dello scalo-merci di Falconara, nei pressi dell'Interporto, ha reso necessari una ricostruzione della vicenda e un precoce approfondimento dei problemi territoriali indotti da un insediamento di questa natura, lavoro arricchito dai due tavoli del Piano strategico dedicati al Corridoio esino. Si è così aperto un confronto con i numerosi e differenti soggetti coinvolti, in particolare con la Regione, che ha incluso questa parte di Jesi nell'Area ad elevato rischio di crisi ambientale. La partecipazione ai lavori sul Piano di risanamento ha promosso il coinvolgimento del Comune in politiche urbane complesse e variamente intersecate.

I problemi connessi alla mobilità, molto sentiti nella città e dominanti nell'agenda politica, hanno proposto una serie continua di questioni specifiche che ha suggerito una ricognizione generale sulle scelte del Piano del traffico, sui progetti infrastrutturali in corso di realizzazione o per i quali è prossima la definizione esecutiva, inaugurando una proficua collaborazione con altri professionisti incaricati dall'Amministrazione per piani e progetti di settore.

La decisione di partecipare al bando del Contratto di quartiere II ha permesso di progettare porzioni signifi-

1. Il Piano idea ha, in questo senso, 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.

cative del centro antico, di comprendere che la parte di città di impianto romano è solo la componente più delicata di una città storica ampia e differenziata al suo interno. L'interesse dell'Amministrazione a costruire una Società di trasformazione urbana per dare seguito a un piano di recupero approvato alcuni anni fa in una prospettiva pubblicista e da rivedere in una prospettiva partenariale, ha consentito di precisare il ruolo di una vasta area di cerniera tra città alta e città bassa nella grande operazione di ristrutturazione urbana. Le due esperienze nel campo dei Programmi complessi (la seconda in corso) si inseriscono in un discorso più ampio che il Piano idea ha maturato circa la necessità di individuare di volta in volta lo strumento più adatto per agire nelle diverse situazioni. Così, una partnership progettuale con il Consorzio che gestisce l'area industriale Zipa dovrebbe creare le condizioni di radicamento di nuove pratiche d'intervento in ambiente produttivo; un workshop di progettazione, allargato in un caso alla partecipazione degli abitanti, e concorsi di progettazione portare idee innovative e soluzioni di qualità per l'abitare contemporaneo.

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" ha aperto il confronto con gli uffici competenti, creando le condizioni per un graduale passaggio verso nuove regole. In particolare, lo studio e il varo di alcune varianti è stato decisivo per impostare il ragionamento sulla forma della città e del territorio e delineare una strategia di perequazione dello standard. E' cresciuto il convincimento che per la realizzazione e la manutenzione di un sistema esteso di spazi pubblici occorra convogliare le risorse, che si debba andare verso una gestione unitaria degli oneri di urbanizzazione maturati da tutti i tipi di intervento (principio di perequazione) finalizzata alla realizzazione delle opere cui si riconosce carattere prioritario. Toccherà al Progetto comunale del suolo la messa a punto del processo di trasferimento dello standard, che implicherà il censimento delle aree destinate a spazio pubblico e loro caratterizzazione, la costruzione di una tabella dei costi equivalenti agli standard dovuti, il trasferimento delle risorse acquisite sulle aree selezionate, le mappa delle *sending e receiving area*.

#### **SOGGETTO CHE PRESENTA IL CASO IN MOSTRA**

Comune di Jesi  
Assessorato: Urbanistica e ambiente

#### **IL CASO**

Variante generale del Prg di Jesi: Piano idea

#### **CARATTERISTICHE DELL'AMBITO DI RIFERIMENTO**

Intero territorio comunale

#### **A QUALE TEMA DELLA 5 RUN SI RIFERISCE PREVALENTEMENTE**

Piani urbanistici

#### **RIFERIMENTI**

<http://www.comune.jesi.an.it>