

Che città fa. L'assessore all'Urbanistica: «Intervento massiccio e ad alta densità, non migliora il quartiere»

## Pasquini: «Palombare, che errore»

Rifiuti, la manager di Vedelago: «Vi farò risparmiare il 30 per cento»

■ Per Vittorio Salmoni, le "sue" Palombare sono un quartiere all'avanguardia. Anzi, sottovalutato e poco sponsorizzato. Per l'assessore all'urbanistica Paolo Pasquini, le Palombare disegnate da Salmoni sono «un intervento massiccio, ad alta densità abitativa, che non offre granché alla qualità della vita dei residenti». Di più. «Le Palombare sono il tipo di intervento che non serve alla seconda Ancona, una zona già popolosa dove bisogna puntare su servizi e qualità». Quello che il progettista promuove, l'assessore demolisce.

■ Al posto della costosa tassa per i rifiuti che vige ad Ancona, il forte risparmio del sistema a tariffe. Il secondo già funziona in provincia di Treviso, soprattutto grazie al rivoluzionario metodo impiantistico di trattamento e selezione inventato ed esportato dalla "Centro Riciclo Vedelago srl". Se questo metodo venisse importato nel capoluogo marchigiano, come il Comune sembra disposto a fare, un cittadino anconetano che risiede in un appartamento di 80 metri quadri potrebbe cavarsela sborsando anche 80, 90 euro l'anno. Piuttosto che i 125 che paga oggi per la Tarsu.

| PALOMBARE |

### Prima piazza al via Bloccate le altre due

La nuova piazza dell'Industria alle Palombare, con la sua area per spettacoli all'aperto, giardino e fontana, potrebbe prendere forma nel giro di un anno. I tempi dipendono dalla velocità dell'iter burocratico che, dopo l'approvazione del progetto preliminare da parte del Comune, contempla il nullaosta ai progetti definitivo e esecutivo. Al palo, invece, ancora il via libera alla realizzazione delle altre due piazze, Pezzotti e della Chiesa, i cui progetti preliminari sono fermi da tempo sulle scrivanie dei tecnici di Palazzo del Popolo. Il costo di piazza dell'Industria stimato dal Consorzio delle Palombare che si occupa del restyling è di 800 mila euro, anche se attualmente in cassa ce ne sono solo 600 mila. I finanziamenti delle tre opere, infatti, depositati in un apposito capitolo di bilancio comunale, dipendono dall'incasso degli oneri di urbanizzazione e quindi dal rilascio dei permessi a costruire. Sinora ne sono stati concessi 13 rispetto ai 34 previsti.

| IL NUOVO QUARTIERE |

## Palombare, la vendita delle case è un rebus

Barbadoro: difficile piazzarle. Lanari e Vignoni: i nostri appartamenti a ruba

di LETIZIA LARICI

Nuovo quartiere residenziale delle Palombare: tra i costruttori c'è chi lamenta un rallentamento delle vendite, chi invece, nonostante la crisi, si dice soddisfatto di come stanno andando gli affari. Sfiduciato il patron della Edra, Sandro Barbadoro, che con i colleghi della Torelli-Dottori ha firmato due mini-grattaceli, sorti al posto dell'ex Sagaf. «Su 140 appartamenti - dice il costruttore - dobbiamo ancora piazzarne 50. Le costruzioni sono completate già da un anno, ma riusciamo a vendere appena due alloggi al mese. Colpa della congiuntura economica negativa. Speriamo nel futuro». Più ottimista il suo socio Sauro Torelli: «La situazione non mi sembra così drammatica - afferma - visto il brutto momento. E' ovvio che in questo periodo le famiglie ci pensano su due volte prima di aprire i cordoni della borsa, ma bisogna capirle. Del resto è così dappertutto».

Cosa ne pensa il costruttore del monito lanciato ieri sul



*Messaggero* dall'architetto Vittorio Salmoni, secondo cui il nuovo quartiere residenziale è sottovalutato? «Non sono d'accordo - prosegue Dottori - le Palombare sono e restano un

ottimo investimento. Unico, a mio avviso, è il rallentamento nel completamento delle opere di urbanizzazione che fa sembrare la zona un grande cantiere. Suppongo che poten-

ziosi acquirenti, vedendo ancora tutto in subbuglio, possono rimanere spiazzati». Contento dell'andamento delle vendite l'imprenditore edile Pietro Lanari, che ha realizzato la palaz-

zina all'ex Dompè: «Gli affari procedono spediti - commenta - nonostante la crisi. Abbiamo già consegnato il 70% degli alloggi. L'unico appunto che posso fare è legato a una scarsa

attenzione da parte del Comune, che forse avrebbe potuto sponsorizzare maggiormente il quartiere. E' anche vero che, accanto a quattro edifici completati ce ne sono almeno altrettanti in costruzione. Contesto che potrebbe disincentivare gli acquisti. Io però non mi lamento». Sulla stessa lunghezza d'onda l'amministratore della Vignoni Carlo, impresa che ha messo la firma su due "torri" da una cinquantina di appartamenti ciascuna: «Uno dei due comparti - spiega l'amministratore - è già consegnato e quasi tutto sold - out. Anche le vendite dell'altro, che è in costruzione, stanno andando bene».

Parla di "momento difficile per tutti", ma sottolinea come "il mercato immobiliare non si sia affatto fermato" il presidente del consorzio le Palombare Giancarlo Cagnoni. Eppure l'imprenditore non ha ancora trasferito la sua azienda, che dovrebbe lasciare il posto alla realizzazione di un maxi-condominio. Come mai? Colpa della crisi, pare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Zona sottovalutata secondo Salmoni? I costruttori: «Sicuramente il Comune potrebbe promuoverla di più»

# «Palombare, eccellenza sottovalutata»

Salmoni: «Le imprese si associno per promuovere un intervento all'avanguardia»

di VITTORIO SALMONI\*

Non appena pronunciato il suo sospiratissimo sì al piano di recupero del quartiere Palombare, Edoardo Mentrastrì, all'epoca consigliere comunale Rc che si occupò molto assiduamente del progetto pur stando all'opposizione, mi disse: «Adesso la responsabilità dell'esito di questa trasformazione è tutta vostra». Voglio tentare, in questa sede, un primo bilancio critico dell'operazione. E' bene farlo ora, a mio avviso, perché troppe sono le osservazioni ingiuste ed anche malevole che circolano. Palombare è la trasformazione urbana più consistente avviata in città dal dopoguerra: 12,5 ettari di terreno per 175.000mq (quasi 600.000 mc) di aree e volumi soggetti ad interventi edilizi di demolizione, ricostruzione e cambio di destinazione d'uso. 106 proprietari riuniti in consorzio guidato benissimo da Giancarlo Cagnoni, più proprietà pubbliche, del Comune,

delle Poste della Rai, della Regione, di aziende municipali.

Non si era vista una cosa del genere dalla nascita dei nuovi quartieri Q, con la differenza che quelli si sono realizzati "in espansione", cioè occupando terre-

no non urbanizzato, mentre a Palombare si opera in un "tessuto consolidato", urbanizzato, operante e (quasi) vivo. Non sto qui a sottolineare le complesse diversità che distinguono i due tipi di intervento; è sufficiente che si intuisca che sono enormi. L'attuazione del

programma di piano è cominciata velocemente: in un anno più del 40% delle superfici coinvolte è stata messa in moto. I proprietari hanno cominciato a vendere alle imprese immobiliari e queste ad intraprendere la realizzazione dei nuovi edifici. Il consorzio che per lunghi anni aveva spinto alla "valorizzazione" del quartiere rappresentando gli interessi di tutti i proprietari, si è ritagliato un ruolo di pura "gestione" degli obblighi con il Comune, per la realizzazione delle nuove urbanizzazioni. La comunicazione come per incanto, al sorgere delle prime strutture è stata immediatamente diffusa l'informazione che la comunità cinese aveva opzionato la gran parte degli alloggi previsti. Non

Portorecanati era difficile che la città apprezzasse sia la scala dimensionale dell'intervento (edifici di 7 piani) che l'architettura che ne consegue. Sono ormai 4 gli edifici completati. Non sono io il più adatto a darne un giudizio. Mi limito a dire che sono per lo meno cor-

retti, bene impostati nei rapporti esterni e al proprio interno, con buona vivibilità, come riconosciuto dagli stessi abitanti che continuano a comprare anche in tempo di crisi. In più quasi tutti ecosostenibili, utilizzatori di energie

rinnovabili e certificati. Sicuramente un pezzo di città migliore dei densi quartieri residenziali del centro. I soggetti attuali? Mentrastrì si sbagliava: i soggetti in campo sono perlomeno due. Da un lato chi opera e finanzia, cioè i privati (pro-

prietari, imprenditori); dall'altro chi dirige, controlla e attua il piano pubblico e tutela i diritti degli attuali abitanti, cioè il Comune. Ambedue hanno di fronte la responsabilità congiunta della riuscita dell'operazione che è ambiziosa e può contenere elementi sperimentali e innovativi in un momento di malessere dell'edilizia e del mercato della residenza. Penso a forme di aggregazione dell'offerta, società di imprese che commercializzano gli alloggi, con precise strategie evitando la concorrenza fratricida e abbattendo i tempi di realizzazione. Penso anche al ruolo chiave dell'amministrazione che dovrebbe continuare a sostenere, come ha fatto sin ora, questa trasformazione, investendo le risorse accantonate con lungimiranza per completare la parte pubblica del quartiere.

\*Architetto, uno dei progettisti delle nuove Palombare

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## LA NECESSITA' DI FARE SISTEMA

«Grandi potenzialità che potrebbero dare risposte alla grande crisi»

si è immediatamente colto che questa voce, è un'espressione di sofisticate tecniche di comunicazione che, anche nel mercato dell'edilizia, sono usatissime e che basta un semplice gossip a interrompere una spinta imprenditoriale virtuosa, con conseguenze peggiori di problemi tecnici o ritardi burocratici. Ad essa non si è contrapposta una corretta campagna di informazione, per cui gli effetti si sono fatti sentire a lungo. Dopo anni di villette a schiera e di eclettismo architettonico tra Miami e

LA CITTÀ  
CHE CAMBIA

## La grande crisi fa volare Palombare

Boom di richieste nell'ultimo mese. Un'impresa ha venduto tre case in sette giorni

di ALESSANDRA CAMILLETTI

**ANCONA** - La crisi mondiale fa volare le quotazioni di Palombare. Le sette imprese che hanno avviato (e in un paio di casi praticamente terminato) i cantieri hanno venduto il 60 per cento delle abitazioni previste. Negli ultimi trenta giorni con un boom di richieste. "Nell'ultimo mese sono emersi due tipi di acquirenti - spiega Pierluca Milletti, socio del consorzio -. Per come si erano rallentate le vendite, c'è stato un notevole numero di chiamate. Solo nell'ultima settimana, uno degli imprenditori ha venduto tre appartamenti. C'è l'investitore che vede nella casa un bene rifugio. Ma si stanno riavvicinando anche le famiglie, che guardano all'abbassamento dei tassi". Gli interventi avviati si concluderanno parte tra qualche mese e gli altri di qui 15-18 mesi, a seconda dell'avvio del cantiere.

Si è sbloccata anche la pratica del complesso ex Genny, che fa capo allo stesso Milletti. "Abbiamo riprogettato la parte bassa dell'edificio, i progetti sono stati presentati, le autorizzazioni ci sono, aspettiamo solo le ultime verifiche degli ingegneri", spiega l'imprenditore. Si calcola l'avvio dei lavori dopo le festività natalizie. Il suggestivo progetto è rimasto lo stesso, con la piscina coperta e il servizio di portineria. Sul versante opposto del quartiere, ad opera di Palazzetti, è completato l'ex Micari e sta sorgendo l'ex Giolito. Ha dovuto attendere una variante in corso d'opera il cantiere di Lanari, all'ex Dompè, per la volontà di realizzare due piani di parcheggio interrato, anziché uno come previsto inizialmente. E' avanti Vignoni con la trasformazione dell'ex procura. Lo stes-



so vale per Lucconi all'ex De Ruschi.

Ma l'attenzione del quartiere che c'era già è concentrata soprattutto sulle opere di urbanizzazione e sui parcheggi in particolare che, si teme, non saranno sufficienti. Le opere di urbanizzazione primarie, che riguardano sottoservizi e strade, sono state realizzate al 40 per cento. "Per quanto riguarda la piazza - spiega Mil-

**Ma gli operatori: "Strade strette, senza parking". Comitato ad hoc della Cgia All'ex Umberto I partono gli scavi**

**Il primo complesso del nuovo rione di Palombare completato e abitato all'ingresso e all'uscita del quartiere da e per il Piano. Le imprese hanno venduto il 60 per cento degli appartamenti in media. E partono nuovi cantieri**

blematiche di un quartiere in via di profonda trasformazione. "Abbiamo intenzione di invitare gli assessori Simonetti e Turchetti per affrontare le questioni aperte", annuncia Marco Pierpaoli, segretario cittadino della Cgia. L'appuntamento entro novembre.

"Tra artigiani e commercianti è da un po' di tempo che stiamo valutando di fare qualcosa - spiega Paolo Longhi, operatore del quartiere nonché esponente dei comitati provinciale e comunale di Confartigianato -. A nostro avviso, quello che si sta facendo nel quartiere potrà creare problemi in futuro e non solo alle attività che restano o che apriranno. In via Barilatti, ad esempio, sono stati realizzati marciapiedi molto larghi... Diventerà a senso unico? Nessuno ci ha parlato di cambi di viabilità e di fatto il nuovo quartiere è nato tra Comune e grossi imprenditori. Nel piazzale davanti a Cagnoni è prevista una piazza? Dove fine faranno i posti auto? I parcheggi previsti nei condomini sono piccoli, e tutti ormai hanno più di un'auto. Inoltre, c'è una scuola privata, già senza parcheggio. Pensiamo che il Comune non abbia valutato adeguatamente questo aspetto. Siamo un po' preoccupati, vorremmo che Palombare fosse un quartiere modello per la città, non un dormitorio".

Ma c'è un altro quartiere nel quartiere che si sta avvicinando alle prime realizzazioni. L'impresa ha fatto all'amministrazione comunale la comunicazione sull'avvio delle opere di urbanizzazione. Si comincia dai sottoservizi e si scaverà alla presenza della sovrintendenza archeologica: nel sottosuolo c'è la possibilità di trovare reperti, tanto che il gruppo ha previsto di non scavare sotto un certo livello. La ditta si è insediata e dalla prossima settimana con tutta probabilità si inizierà a scavare. Mentre a giorni scatteranno formalmente le prenotazioni.

letti -, i fondi stanno arrivando e a breve si realizzerà". La piazza è prevista davanti a Cagnoni, dove ora c'è il parcheggio (altra preoccupazione dei residenti e degli operatori che resteranno nel quartiere), e la realizzazione verrà fatta di concerto con il Comune.

Stanno sul chi va là le categorie. Confartigianato annuncia la convocazione di un comitato comunale per affrontare le pro-

## La nuova piazza dell'Industria

di LETIZIA LARICI

Si arena la realizzazione del condominio extralusso alla ex Genny. Dopo aver provveduto alla demolizione del vecchio edificio del Pinocchio, per anni tempio della moda, la proprietà ha chiuso il cantiere, congelando così la costruzione di appartamenti che avrebbero potuto contare su un servizio portineria, palestra condominiale e cablatura per collegamento a internet senza fili. A conferma, anche la recente rimozione del cartello che indicava sito web e numero di telefono a cui rivolgersi per comperare una casa da sogno. Lo stop sembra rappresentare l'unica spina del quartiere residenziale delle Palombare, dove per il resto i lavori proseguono a ritmi serrati in vista della sua rinascita. Già posata la prima pietra con la

# Palombare, si fermano i lavori delle case extralusso all'ex Genny

consegna della prima palazzina, all'ex Sagaf, il mini-grattacielo realizzato dalla ditta Torelli - Dottori, con circa 120 appartamenti in cui hanno fatto il loro ingresso i primi inquilini. Entro fine anno dovrebbero essere pronti anche i condomini delle aree ex Micari (di Palazzetti), ex Dompè, di proprietà della ditta Lanari, ex Pretura (impresa Vignoni) e comparto 32. Per un totale di circa 380 alloggi. Ai nastri di partenza in questi giorni, invece, i lavori nell'area ex Giolito, ex De Ruschi, ex

Centaurio Dorico e comparto 28. Le ruspe, infine, devono ancora entrare in moto all'ex Byblos. In tutto la partita di recupero della zona contempla 11 nuovi edifici, che dovrebbero fare spazio a mille abitazioni, ciascuno dotato di uno o due piani di park interrato, di cui una parte destinata ad uso pubblico. Le nuove case sono pensate per tutte le esigenze e tutte le tasche: si va dai monolocali agli attici da 110 metri quadri. Quanto alle opere di urbanizzazione - marciapiedi, strade, viali alberati

e piazze - si prevede il completamento nel giro di un anno e mezzo. Sul punto, il Consorzio delle Palombare, la cordata di 100 privati tra proprietari e imprese costruttrici messa in piedi appositamente per la scommessa sulla seconda Ancona, ha avuto un incontro martedì in Comune per discutere sulla necessità di una variante generale alle opere di urbanizzazione. «Si tratta di un provvedimento tecnico - spiega l'architetto Vittorio Salmoni, alla guida del Consorzio - necessario perché il

progetto di trasformazione iniziale, elaborato considerando il cambiamento di tutto il quartiere, non può più essere attuato. Tra una nuova costruzione e l'altra, restano infatti in piedi vecchie palazzine che ovviamente vanno preservate». Nel concreto, già in corso i lavori di pavimentazione dei marciapiedi, presto si comincerà a mettere mano a nuova piazza dell'Industria, di fronte all'ex Cagnoni, nella quale verranno realizzate tre aree, una verde, una dedicata all'incontro sociale e una con i giochi per i bambini. Al centro, probabilmente, una fontana o un'opera d'arte. «Una volta terminata la parte pubblica - conclude Salmoni - ritengo che il quartiere possa considerarsi operativo, anche se alcuni edifici non saranno ancora pronti».

LA CITTÀ CHE CAMBIA/2

Entro fine anno saranno invece consegnati altri tre minigrattacieli

le nuove  
**Palombaro**  
UN QUARTIERE A MISURA D'UOMO



INFORMAZIONE PUBBLICITARIA

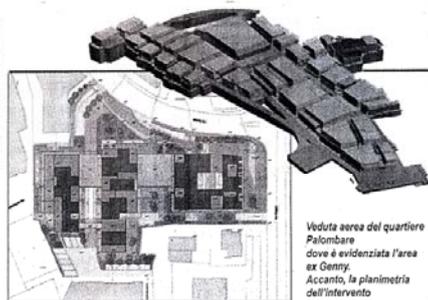
**Rinascita all'insegna del bello**

*L'ex area Genny entra nel futuro con un'opera continua, snella e funzionale*

**È** il progetto che nasce su una delle aree che ha rappresentato maggiormente la storia di Ancona. Anche per tutto il programma di riqualificazione delle nuove Palombaro, rappresenta un po' il progetto pilota. È l'area dell'ex Genny, poi diventata By-blos, che si affaccia su quattro direttrici: via Maggini, via Barilatti, via dell'Industria e via dell'Agricoltura. A tutt'oggi è difficile immaginare il futuro di un'area in cui è stata appena ultimata la demolizione dei vecchi immobili. Il progetto di riqualificazione della zona, che riguarda due lotti contigui, ha previsto la realizzazione di 3 edifici che comunicano tra loro attraverso appositi ponti, intesi come strutture di collegamento che danno continuità all'opera. È proprio questo il punto di forza del progetto che individua soluzioni capaci di dare uniformità all'insieme, rendendo le

costruzioni armoniche e, al tempo stesso, garantendo accessibilità e permeabilità tra gli immobili e le zone pubbliche attigue. Per arrivare ad una migliore omogeneità, i progettisti hanno scelto di scomporre l'edificio in quattro elementi principali. I primi tre sono corpi residenziali disposti "a scendere" lungo la massima pendenza da via Maggini a via dell'Industria. In questo modo è stato possibile sfruttare al meglio l'altezza massima consentita dai regolamenti, evitando la costruzione di un palazzo unico, compatto e meno articolato. Tutto l'intervento porterà alla costruzione di oltre 13 mila mq lordi, dei quali 10 mila utilizzati per 130 appartamenti, 1.100 mq per 14 uffici, 700 per 14 spazi commerciali e 600 per il centro benessere. Anche questa una scelta precisa che consentirà di vivere l'area 24 ore su 24.

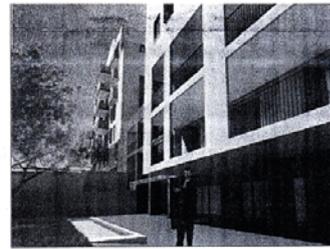
Tutti i negozi e i pubblici esercizi sono inseriti in gallerie coperte con ingresso principale da via Maggini. Da qui si potrà accedere ai vari livelli dove sono previsti tutti gli altri spazi, compresa l'area fitness. L'edificio affacciato su via Maggini, arricchito da un piccolo cortile interno, ha un massimo di sette piani, con una media di 6 appartamenti a piano per ogni corpo-scala e una varietà di superficie che va dai 95 mq ai 45 mq. Comunica direttamente con altri due corpi, ambedue con un massimo di 6 piani e con appartamenti da 120 mq a 45 mq. A loro volta le strutture trasversali di collegamento ospiteranno altri appartamenti. All'esterno le pavimentazioni, gli arredi e gli elementi di contenimento saranno omologati al progetto generale del quartiere, mentre gli intonaci dei tre corpi saranno arricchiti, nella parte bassa degli edifici, con dei rivestimenti di pietra naturale.



Veduta aerea del quartiere Palombaro dove è evidenziata l'area ex Genny. Accanto, la planimetria dell'intervento



da via Barilatti che evidenzia le soluzioni adottate per rendere armonico l'intervento



In alto a destra, un particolare che mette in risalto l'impatto visivo dei materiali scelti per i rivestimenti.



Di seguito la veduta del corpo che si affaccia su via Maggini



In fondo una visione notturna dei collegamenti tra i tre edifici principali

**Più servizi tra il verde**

**IL PROGETTO IN CIFRE**

Realizzazione	2006-2009
Superficie utile lorda	13.297,00 mq
di cui:	
residenza	10.737,00 mq
uffici	1.110,00 mq
spazi commerciali	700,00 mq
centro fitness	600,00 mq
Progettisti incaricati	ARCH. VITTORIO SALMONI ING. CARLO CINOTTI
Progettazione	STUDIO SALMONI ARCHITETTI ASSOCIATI E CIORRA ARCH. GIUSEPPE
Progettazione Strutture	STUDIO ING. CARLO A. CINOTTI
Progettazione Impianti	TERMOSTUDI S.R.L.

**A**ppartamenti, uffici e negozi di questo progetto sono caratterizzati da diverse metrature e da standard qualitativi superiore alla media. A chiunque poi acquisterà l'immobile in tempi utili, verrà data un'ampia scelta di personalizzazione secondo i propri gusti. Intanto, da subito, molto si è investito sull'impiantistica in dotazione. Infatti tutti i locali avranno aria condizionata, allarmi e saranno già cablati, cioè predisposti per le alte tecnologie come le reti internet e adsl. Accanto, la ricerca nella qualità dei materiali ha previsto pavimenti in legno e pietra naturale insieme alle migliori ceramiche di gres e monocotture. Gli infissi rispondono ai requisiti di alta specializzazione che garantiscono un'ottimale isolamento termico e acustico; in aggiunta quasi tutti gli appartamenti hanno balconi e terrazzi.

Un tocco in più è dato anche dall'attenzione agli spazi verdi. I locali residenziali al piano terra, infatti, hanno anche in dotazione un giardino privato mentre chi sceglierà di vivere agli ultimi piani e negli attici, avrà la possibilità di creare dei giardini pensili.

