



Cantieri incompiuti ed ex aree industriali abbandonate. I lavori per il piano di recupero del quartiere Palombare sono fermi ormai dal 2011. FOTO VIDEO CARRETTA



Nell'incompiuta di Palombare duemila appartamenti mai nati

Il piano di recupero è fermo dal 2011, tra imprese edili fallite e attività commerciali che non se ne vanno. L'architetto Salmoni: «Per far ripartire i cantieri servono nuovi usi e bisogna togliere i limiti ai negozi»

IL CASO

ANCONA Palazzi che svettano fino a venti metri d'altezza, balconi tappezzati di verde, una grande piazza, un parco pubblico, boulevard, bar e ristoranti. Quasi una Milano 2, nelle intenzioni dei progettisti, quella che sarebbe dovuta sorgere alle Palombare, il nuovo quartiere residenziale destinato a soppiantare i capannoni artigianali e le aree commerciali. Ma a più di 11 anni dall'avvio dei cantieri, nell'area da 12,5 ettari ridisegnata da una variante al piano regolatore del '97 sono stati costruiti solo 450 dei circa 2.500 appartamenti previsti, con appena 12 comparti (palazzi condominiali) completati su 28 previsti per la trasformazione del quartiere.

Impalcature e palazzi fantasma
Il resto sono lande desolate, tra impalcature e cantieri abbandonati, zone trascurate da anni, infestate da erbacce e topi. Un mix di modernità e degrado, dove dai palazzi completati fa capolino la bellezza del progetto, oscurata però dal-

Bocciata l'idea di un parcheggio all'ex Byblos, ma sarà realizzata la strada che collega con via della Montagnola

lo stato indecoroso in cui versano le lotti incompiute. E dire che la lottizzazione era partita sparata, nel 2006, aprendo nel giro di due anni più della metà dei cantieri. Poi è arrivata la crisi del mercato immobiliare e il progetto s'è avvitato in una spirale di opportunità mancate. Fino al 2010-11 si è continuato a costruire, poi diverse imprese edili coinvolte nel progetto non hanno avuto più liquidità e sono uscite di scena con una serie di concordati fallimentari dovuta anche alla crisi del credito, visto che molte ditte erano finanziate da Banca Marche.

Il bonus non basta più
Molte costruzioni si sono fermate proprio in vista del traguardo. In tre comparti, circa 210 appartamenti, i lavori erano praticamente conclusi, mancavano allacci, finiture e collaudi e poi si sarebbe andati al passaggio di proprietà, quando le imprese si sono arenate. E la crisi immobiliare ha fatto saltare anche le previsioni in uscita, legate agli incentivi per le imprese commerciali e artigiane da dislocare. Se prima un bonus del 30% di volumi poteva essere considerato un ottimo motivo per aprire altrove il proprio opificio, con la crisi il surplus di volumetria ha iniziato a non fare più reddito, per cui molti imprenditori, come ad esempio Cagnoni, sono rimasti alle Palombare, preferendo lavorare sul sicuro. E lo stesso soggetti istituzionali, come la Croce Rossa e la Rai.

Così il quartiere da almeno sei anni è uno strano ibrido, con attività commerciali tradizionali che non si sono mai trasferite, le nuove palazzine sorte prima che prendesse forma un vero nuovo quartiere dotato di servizi e spazi pubblici e grandi aree come la ex Byblos e all'ex Genny, un tempo quartieri generali dell'alta moda, abbandonate a se stesse.

Il condominio abusivo
All'ex Genny un condominio è stato costruito a metà e tre famiglie ci abitano in una condizione di semi-abusivo. Peggio ancora l'ex Byblos di via dell'Industria (uno dei cinque mini grattacieli su undici che ancora mancano all'appello) dove dopo il permesso di costruire rilasciato nel 2008 e le demolizioni tutto è fermo a sette anni fa e l'impresa di Rimini impegnata nel cantiere ha pure chiesto indietro al Comune di Ancona 400 mila euro di oneri di urbanizzazione. Altro che condominio di lusso, con centro benessere e portineria. In quell'area degradata dell'ex Byblos il Comune aveva pensato di realizzare almeno un parcheggio libero con 80 posti auto, ma le trattative con i proprietari, una cooperativa di artigiani edili, non hanno ottenuto risultati. Sembra invece che si riesca a realizzare la nuova bretella per collegare il quartiere con via della Montagnola, alleggerendo dal carico del traffico anche via Maggini e via della Marina.

I numeri

12,5 ettari

La superficie ridisegnata da una variante al piano regolatore del '97

2.500

Gli appartamenti previsti

450

Quelli effettivamente interessati

28

I comparti previsti

12

Quelli completati tra il 2006 e il 2011

175 mila mq

L'edificazione complessiva prevista nel piano di recupero

2.200-2.800 euro

Il prezzo al mq degli appartamenti che hanno metrature dai 45 metri ai 130 mq

I palazzi-grattaciolo



Completati solo 450 alloggi

ANCONA I numeri del piano di recupero delle Palombare sono fermi al 2011: finora sono stati realizzati 450 dei circa 2.500 appartamenti previsti. Solo 12 palazzi condominiali sono stati completati su un totale di 28 previsti per la trasformazione del quartiere.

Dovrebbe occuparsene, in cambio dello scorporo degli oneri urbanistici, l'immobiliare Di Vincenzo, che sta realizzando il comparto che si trova scendendo da via del Commercio e svoltando a destra prima di via delle Palombare. Per l'innesto in via della Montagnola sarà realizzata anche una piccola rotatoria.

Il pessimismo del sindaco

Ma per far ripartire i cantieri? Nel 2014, in un incontro con i residenti, il sindaco Valeria Mancinelli (che in passato era stata presidente del Consorzio zona Palombare) aveva pronunciato pessimi oroscopi: «È verosimile che il quartiere rimanga in questa condizione di indeterminata per almeno dieci anni, perché il processo di trasformazione si è bloccato quando a partire dal 2008 costruire case non è stato più conveniente. Oggi la questione non è più se e come andare avanti con il piano residenziale, ma garantire la vivibilità del quartiere».

Ma una via di uscita ci sarebbe, secondo l'architetto Vittorio Salmoni, che insieme ad altri progettisti aveva firmato nel 2003 il piano di recupero delle Palombare. «La crisi immobiliare ha messo in discussione l'impostazione di fondo del progetto e oggi bisognerebbe rivedere il piano attuativo, magari diminuendo le volumetrie, ma aumentando usi e opportunità, offrendo edifici a start up, imprese innovative e professionisti». Per Salmoni sono poi venute meno alcune esigenze protezionistiche che avevano indotto il consiglio comunale, all'inizio degli anni 2000, a contingentare gli spazi commerciali previsti alle Palombare per riservare questa vocazione a piazza D'Armi, battezzata come cuore commerciale della Seconda Ancona. «Mi sembra che la situazione sia cambiata rispetto a 15 anni fa - spiega l'architetto - e si potrebbero allentare quei vincoli prevedendo alle Palombare negozi al dettaglio di tipologia diversa rispetto a piazza D'Armi, dove c'è una vocazione alimentare. Perché lasciare in queste condizioni un quartiere che è molto vitale, sarebbe davvero un'occasione sprecata».

Lorenzo Seconchini

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Ma la piazza dei desideri sarà pronta entro l'anno

Investimento da un milione, a primavera il via ai lavori

IL PROGETTO

ANCONA Un nome non ce l'ha, forse perché non è mai esistita. Ma la piazza che non c'è e che tutti vogliono presto verrà alla luce, entro il 2018 se non ci saranno intoppi. L'anno nuovo comincia con una grande notizia per chi da tempo si batte perché il quartiere delle Palombare abbia la sua agorà, il suo punto di ritrovo: tra i progetti annunciati dal sindaco Valeria Mancinelli nel suo programma di lavoro, che spazia dalle manutenzioni alle nuove scuole, dalla riqualificazione del Dorico al piano per la mobilità sostenibile, c'è anche la realizzazione di una piazza che si possa definire tale tra via dell'Artigianato e via dell'Industria. Quella che oggi è una distesa di parcheggi, talmente triste da svuotare locali e costringere alla chiusura diverse attività commerciali, dimenticata dalla politica e utilizzata solo per lasciare l'auto sotto casa, andare in ufficio o rivolgersi al vicino Comando della polizia municipale, entro pochi mesi diventerà un luogo di aggregazione per tutti, circondato dal verde.

Auto solo nel perimetro

Niente più traffico - anche se le auto potranno continuare a circolare attorno alla piazza - il grigiore e il vuoto di uno spazio mai adeguatamente sfruttato saranno solo un ricordo. Il progetto, redatto dall'architetto Oliva Batinelli e dall'ingegner Michele Vigliano con la collaborazione dei geometri Cinzia Verducci e Massimo Bastianelli, è stato seguito in prima persona dall'assessore Paolo Manarini e dal consigliere Matteo Vichi, che peraltro fa parte del Comitato delle Palombare presieduto da Marilena Romano, composto da un centinaio tra residenti e commercianti del quartiere. «Dopo l'approvazione del bilancio, daremo il via al progetto esecutivo e poi alla gara d'appalto, in modo da porre la prima pietra entro 3 o 4 mesi - annuncia Manarini - Entro il 2018 dovrebbe sorgere una piazza che risponderà alle esigenze del quartiere».

Il progetto richiederà un investimento di poco superiore al milione: 800 mila euro verranno finanziati dall'accensione di un mutuo e 230 mila euro direttamente dal Comune.

«Abbiamo raggiunto un risultato straordinario perché il progetto, che a breve diverrà esecutivo, raccoglie e soddisfa tutte le istanze dei cittadini e dei commercianti - esulta Vichi - Ringrazio a nome del Comitato il sindaco Mancinelli e l'assessore Manarini per aver creduto in un'idea per la quale mi batto da tempo. Sono fiero di poter dire che entro l'anno anche le Palombare avranno la piazza che tanto desideravano».



La planimetria della nuova piazza delle Palombare

investimento di poco superiore al milione: 800 mila euro verranno finanziati dall'accensione di un mutuo e 230 mila euro direttamente dal Comune.

«Abbiamo raggiunto un risultato straordinario perché il progetto, che a breve diverrà esecutivo, raccoglie e soddisfa tutte le istanze dei cittadini e dei commercianti - esulta Vichi - Ringrazio a nome del Comitato il sindaco Mancinelli e l'assessore Manarini per aver creduto in un'idea per la quale mi batto da tempo. Sono fiero di poter dire che entro l'anno anche le Palombare avranno la piazza che tanto desideravano».

Il consigliere



«Sennò si rischia un dormitorio»

«Abbiamo voluto fortemente questa piazza perché le Palombare rischiano di diventare un quartiere dormitorio - evidenzia il consigliere comunale del Psi Matteo Vichi -. Si è cercato di conciliare le esigenze della circolazione con le aspettative di residenti e commercianti, tutti entusiasti del fatto che finalmente anche loro potranno godere di uno spazio di socializzazione che qui purtroppo è sempre mancato». La speranza è che la piazza sia uno stimolo per i commercianti.

Meno posteggi

Ma come sarà? Innanzitutto, è prevista una parziale eliminazione dei parcheggi, una trentina in meno rispetto agli 80 attuali, un sacrificio che la gente del quartiere accetterà volentieri. Le auto potranno continuare a circolare su due vie di scorrimento, come oggi, in sensi opposti, con posteggi su tre dei quattro lati. La piazza, rettangolare, vedrà all'angolo con via dell'Artigianato la realizzazione di un manufatto che ospiterà l'edicola, i tabacchi e un bar con una terrazza aperta al piano superiore e tavolini all'esterno. Per la prima volta il quartiere avrà un suo bagno pubblico, insieme a un distributore d'acqua. Al centro della piazza verrà costruito un piccolo anfiteatro a gradoni con sedute in legno lamellare e pavimentazione drenante che, soprattutto nella bella stagione, fungerà da luogo di ritrovo per chiacchiere o gustare un gelato all'aria aperta. Ci sarà un'area giochi per bambini con una fontanella d'acqua potabile, il tutto circondato da alberi e verde pubblico.

Stefano Rispoli

© RIPRODUZIONE RISERVATA