

**Al Signor Sindaco  
del Comune di Senigallia  
Sede Municipale**

**Senigallia, 06 ottobre 2009**

**Oggetto:** Osservazioni e critiche al piano di lottizzazione convenzionato "Polo turistico Sacelit-Italcementi".

PREMESSA

E' evidente l'importanza strategica di tale progetto nel definire il futuro aspetto della città.

Il Comune in quanto gestore del territorio cittadino può e deve vagliare ed in caso chiedere una revisione del piano di iniziativa privata per evitare il rischio che quest'opera si trasformi in un'epocale occasione sprecata per abbellire ed arricchire la città di una proposta moderna e competitiva. Il fondato pericolo, visto il progetto urbanistico-architettonico, è di non sviluppare le enormi potenzialità del luogo, dal momento che interessa uno dei più bei angoli di Senigallia, situato tra il centro storico, la darsena e il lungomare. Una zona fortemente rappresentativa e nuovo promettente motore di sviluppo della città.

Un progetto imposto, duole dirlo, e per nulla partecipato dalla città, che contraddice palesemente nei fatti il punto 6 del decalogo del centro-sinistra del 2005: "Garantire un'istituzione comunale efficiente e moderna organizzata sulla base di concetti di trasparenza e partecipazione."

Per massima parte concepito come un qualsiasi banale progetto edilizio. Ché ne dica la dubbia retorica dell'architetto Portoghesi, i riferimenti stilistici alle gentili architetture militari, al Foro Annonario e ai portici Ercolani, appaiono retorici ed avulsi da una ricerca architettonica contemporanea.

Il piano che ne deriva risulta disomogeneo e scollegato dal contesto, tant'è vero che in nessuna delle viste si ha il coraggio di mettere lo sfondo reale.

Un progetto fortemente deficitario, che infrange i criteri della nuova urbanistica e risulta di fatto disarticolato, slegato dal contesto e isolato. Incassato e occluso al livello del terreno, dove da nessun punto è visibile il mare, offrirà una sensazione di compressione e di asfissia, che si percepirà ovunque al livello dello spazio pubblico.

Nella delibera di adozione del Piano d'Area si parla di una localizzazione "*che definisca una continuità spaziale tra le darsene e il centro storico*"

Altra dichiarazione di intenti, questa riportata nella delibera del consiglio comunale N° 68 anno 2009, di "*assegnare all'area Sacelit un ruolo urbano strategico che valorizzi l'identità marittima e portuale della città,*

*riaffermando l'appartenenza alla città del porto, e della complessità e ricchezza delle attività ad esso connesse."*

La soluzione proposta non sembra unire nessuna delle parti che pretenderebbe di unire. Città, Porto e Area Sacelit continuerebbero a rimanere tre corpi separati; in particolare il centro storico sarebbe ulteriormente diviso dalle straordinarie potenzialità della adiacente area portuale, per colpa di una scelta fortemente parziale e miope.

L'idea poi che un moderno e cementificato "borgo turrito", possa essere fattore di identità marittima e portuale della città è tutta da dimostrare, a meno che non ci si rifugi in un lontano passato fatto di scorrerie ottomane.

Il progetto nasce già vecchio e antiquato dal punto di vista formale, tecnologico e concettuale, ciò è palese ed evidente a chiunque abbia un minimo di confidenza col mondo architettonico contemporaneo.

Non si integra con l'esistente bellezza ( quella sì, gentile ) del territorio, né osa proporre soluzioni di una bellezza innovativa, o perlomeno di gusto moderno che non sfiorisca in una stagione.

Per tutte queste ragioni appare fortemente inadeguato a definire "la più grande trasformazione cittadina dai tempi dell'ampliamento settecentesco", talmente strategica per il futuro economico della città.

Non si capisce come con tali presupposti si possa credere di definire un progetto in grado di rilanciare il futuro del turismo Senigalliese.

Una scelta per molti versi provinciale, conseguenza di un'assenza di pianificazione e di una mancata visione strategica d'insieme, che va nel senso opposto ad un grande salto di qualità che possa valorizzare a pieno le potenzialità uniche e straordinarie che la città ha da offrire in termini di bellezza, vivibilità ed accoglienza, che sarebbero in grado di posizionarla davvero ad un livello di eccellenza all'interno di tutta l'area Adriatica.

La città ha il dovere morale di ridiscutere e impedire l'attuazione di un progetto sbagliato, anche se si va a danneggiare l'incolpevole soggetto attuatore, legittimato ad iniziare l'intervento.

Non ci si può sottrarre ad un confronto e ad una ulteriore riflessione su una scelta strategica ed epocale di tale portata che rischia di far subire le conseguenze negative di scelte approssimative e della sua scarsa valenza e qualità ambientale, alla città di domani per i secoli a venire.

## OSSERVAZIONI, RICHIESTE E PROPOSTE

### **1 - Chiediamo di rivedere il disegno della nuova viabilità.**

- Ripensare la scelta di una ROTATORIA di fronte alla stazione come necessaria all'accesso dell'area Sacelit, del porto e del lungomare.

Una soluzione assurda e profondamente sbagliata perché convoglierà una grande mole di traffico praticamente nel centro storico e dovranno essere eliminati gli oltre 50 parcheggi gratuiti ora presenti e preziosi per il centro storico stesso.

Questa rotonda, una volta costruita, offrirà una pessima immagine di disordine e traffico all'uscita della stazione e di fronte alla Rocca Roveresca, zona tra l'altro interessata dalla riqualificazione architettonica e scenografica di tutta l'area "ex-fortino". Decisamente un mediocre biglietto da visita per una città turistica.

In assoluto la rotatoria non serve a nessuno. A nessuno che risieda o lavori dalle parti della stazione o del Centro Storico. Non serve alla città, quel tratto di strada è normalmente trafficato, ma non vi sono intersezioni tali da giustificare una rotatoria. La rotatoria serve esclusivamente a consentire l'ingresso e l'uscita dei veicoli provenienti da Nord e diretti all'area Sacelit, un'area che si trova a ben 400 metri di distanza dalla stazione, che saranno percorsi ogni giorno da centinaia di veicoli in più, andando ad incrementare il traffico e l'inquinamento del centro storico.

- Ripensare l'utilità del PONTE CARRABILE di collegamento tra i due lungomare.

Durante la stagione estiva rimarrebbe chiuso in quanto è prevista nei prossimi anni la progressiva, totale pedonalizzazione dell'area aldilà della ferrovia a sud del fiume.

Durante il periodo invernale toglierebbe spazio ai parcheggi che si trovano in Via Corridoni, senza, in aggiunta, contribuire alla viabilità, visto lo scarso transito di veicoli sul lungomare durante le stagioni non balneari.

La stessa via Corridoni, unica strada di accesso al ponte (tra la ferrovia e l'hotel Duchi Della Rovere), non è di dimensioni sufficienti per creare una viabilità fluida, soprattutto di mezzi pesanti. Un'infrastruttura, quindi, non così utile a cui si potrebbe rinunciare abbattendo gli oneri al costruttore e, in questo modo, poter contrattare modifiche per l'area pubblica.

Con l'aggiunta del ponte e degli "svincoli" per un consistente tratto, risulteranno affiancate, ferrovia compresa, ben 4 strutture parallele di mobilità a doppio senso, brutte a vedersi e che sottrarranno ulteriore vitale e prezioso terreno agli spazi pubblici, dove anche quelli già destinati a piazza e a verde, risulteranno occlusi, con accessi inadeguati, fuori dai percorsi delle passeggiate e con una conseguente prevedibile forte limitazione alla fruibilità. Infine la congestione da traffico, prodotta dal previsto accesso al porto, sarà particolarmente sofferta dal centro, che dovrà farsi carico anche di una portata aggiuntiva su un tratto già critico di per sé.

Manca un coordinamento fra i tre piani urbanistici sia per quanto riguarda la viabilità rotabile, sia per i collegamenti ciclo pedonali, come ad esempio quello in via Mamiani. Il sottopassaggio pedonale di via Mamiani uscirà sul lato sbagliato della strada, obbligando ad attraversare la statale per dirigersi in centro.

Non è pensabile che le trasformazioni non diano una risposta alla necessità di avvicinare ed armonizzare aree limitrofe come il centro storico e quelle del porto. Considerato tutto questo, emerge prepotentemente, secondo noi, la necessità di una pausa di riflessione e di un approfondimento sui temi della viabilità che individuino soluzioni omogenee, praticabili e non penalizzanti per nessuno.

In assoluto non si può accettare un accesso al porto estremamente complesso che andrà a congestionare anche l'area della stazione.

**2 - Chiediamo di ripensare l'idea di un hotel a cinque stelle con centro congressi** in quella zona e di quelle dimensioni (99 camere) come volano per la de-stagionalizzazione del turismo.

Una scelta molto dubbia, potendo realizzare centri congressuali in altre zone o utilizzare le strutture già esistenti come il teatro La Fenice. La strategia del turismo congressuale è stata già tentata in passato a Senigallia, senza risultati del tutto soddisfacenti. Non si capisce cosa possa cambiare con questa grande struttura collocata in un quartiere molto probabilmente disertato almeno per metà dell'anno e neppure come questa da sola possa fare da attrazione e da volano per la vitalità di tutto il quartiere.

Il turismo congressuale, che garantirebbe l'afflusso tutto l'anno, è per definizione "mordi e fuggi", e non ha bisogno di occupare il più bel posto a disposizione in assoluto; è ottimo semmai, per promuovere le altre attrattive locali e richiamare il turista congressuale anche per il turismo da diporto. In questo caso, dovrebbe essere collocato altrove dal "centro di eccellenza" del luogo, che deve frequentare e visitare, non occupare e caratterizzare.

La concorrenza di altre località meglio attrezzate verso questo tipo di turismo potrebbe farsi sentire.

Occorre ricordare che i luoghi che ospitano regolarmente i congressi devono beneficiare di tutta una serie di infrastrutture adeguate e sviluppate e poter garantire una regolare e continua frequenza di convegni, in modo da rendere questo tipo di turismo conveniente economicamente.

Collegandoci a quanto detto sopra, il probabile rischio è che l'hotel rimanga sotto-utilizzato, data anche la poca rispondenza della città ad un turismo di lusso. Si può inoltre ipotizzare che nel medio-lungo periodo questo stato di cose potrebbe far emergere la prospettiva di un cambio di destinazione d'uso con la trasformazione della struttura ricettiva a 5 stelle in appartamenti turistici, gli ennesimi, vanificando il valore strategico dell'hotel, tanto decantato dall'attuale giunta, come volano dell'economia turistica della città.

Dal punto di vista paesaggistico l'imponente struttura sul fronte del porto, oltre a chiudere la piazza verso l'orizzonte marino, contribuisce assieme alla fila delle torri abitative, a creare una barriera visiva a coloro che arrivando al porto, dal mare, si troverebbero ostruito il caratterizzante panorama collinare

senigalliese.

**3 - Chiediamo di rivedere, nei limiti del possibile, le cubature di progetto o almeno ripensare l'altezza e l'aspetto degli edifici,** riducendo il loro impatto negativo sul paesaggio cittadino e marittimo, anche considerando un loro sviluppo maggiormente orizzontale invece che verticale, eventualmente a spese dell'area giardino, la quale, così concepita ( chiusa su tre lati da palazzi di 7 piani e da un parcheggio sul quarto lato ), non presenta particolare interesse per la cittadinanza o per il turismo.

Gli stessi Verdi confidavano nel 2005 sull'equilibrio tra quantità e qualità in riferimento alle altezze eccessive dei palazzi. Alla maggioranza delle persone da noi interpellate e dei molti professionisti del settore, non sembra che con il nuovo progetto l'altezza invasiva degli edifici sia compensata da una qualità estetica tale da offrirsi come bellezza e attrattiva in sé.

Neppure "la grande aspettativa che in quell'area ci sia segno tangibile dell'architettura e del pensiero contemporaneo" espressa dal Sindaco, sembra venire realizzata da questo disegno, passatista e obsoleto sia nel concetto che nell'aspetto.

Il numero di appartamenti a destinazione turistica ( e vorremmo considerare anche quelli che superano la metratura di 52 mq che separa per legge l'appartamento turistico da quello a destinazione residenziale, ma che nei fatti rimangono secondo il buon senso, molto poco spaziosi per accogliere delle famiglie, misurando 55 mq, 59 mq, 60 mq ) da quello residenziale è notevolmente superiore. Se sottraiamo anche i 14 appartamenti spaziosi ma super-lusso, collocati agli ultimi piani, abbiamo solamente 37 appartamenti che si possono considerare "per famiglie" ( dai 67 mq in su ) su 168. Tutto questo determina il forte rischio di avere un quartiere imponente e deserto per gran parte dell'anno. Si hanno già molteplici esperienze simili a Senigallia per ciò che riguarda il popolamento delle zone del lungomare.

A tal proposito vorremmo esprimere il timore che troppe zone legate alla frequentazione estiva diventino quasi esclusivamente i luoghi delle seconde case, trasformandosi in dormitori semi abbandonati durante le altre stagioni. Non sembra il modo più adatto di mettere a fuoco le sfide che il turismo del futuro ci propone.

Infine vorremmo esprimere una perplessità sulla riduzione di quasi un quarto della superficie destinata al verde pubblico che si è avuta nel passaggio dal Piano d'Area al Piano di Lottizzazione. Da 13.000 mq a 9.600 mq circa. Sicuramente questa sarà stata assorbita da superficie riguardante zone pubbliche, ma non ci sembra che l'impatto ambientale sarà lo stesso. A fianco di questa osservazione vogliamo richiamare l'attenzione anche alla delibera di adozione, dove si dice che il verde pubblico non dovrà essere disperso e disseminato in spazi residuali ( vedi aiuole dei parcheggi ) ma rimanere il più possibile compatto.

**4 - Chiediamo di vigilare sul rispetto degli elevati standard regionali di eco-sostenibilità edilizia e di risparmio energetico (Itaca-3)** che la Fortezza s.r.l. si è impegnata a rispettare.

Preso atto che "tale prestazione edilizia costituisce integrazione alle NTA del P.L. e della stessa sarà fornita la necessaria documentazione tecnica in sede di istanza per il permesso di costruire ovvero di Denuncia di Inizio Attività" pretendiamo che tale documentazione sia resa pubblica immediatamente dopo l'istanza di D.I.A. In caso contrario, come da delibera regionale 753/2009, ci appelleremo all'ente regionale, nella fattispecie al registro dei certificati di eco-sostenibilità edilizia emessi sul territorio regionale, per verificare le eventuali certificazioni ottenute dalla Fortezza s.r.l. attinenti al piano di lottizzazione convenzionato "polo turistico sacelit-italcementi". Consci dell'importanza di una edilizia volta all'ottimizzazione energetica degli edifici, ma non solo, ci auguriamo che le seguenti affermazioni del vicesindaco Ceresoni *"in parole povere questi edifici (area ex sacelit n.d.r.) definibili avveniristici, energeticamente saranno quasi autosufficienti"*, non siano parole al vento. Dal momento che ad un primo esame delle soluzioni previste adottate, queste non sembrano sufficienti per raggiungere un livello capace di garantire davvero un'ecosostenibilità prossima all'autosufficienza.

**5 - Chiediamo di considerare la presenza di un Museo della Fotografia o Polo Museale, non come qualcosa di accessorio ma come qualcosa di centrale.** L'idea di un edificio davvero contemporaneo, prestigioso e quindi strategico. Da raccordare con lo spazio pubblico della piazza per spettacoli o addirittura trasformare questa in uno spazio verde che accolga il museo. Da realizzarsi tramite gara, così da ricevere interessanti proposte sia dal punto di vista funzionale che da quello estetico e poter essere davvero un'attrazione di rilevanza nazionale ed internazionale utile al rilancio del turismo.

La struttura potrebbe vantare un prestigio in grado di attirare finanziamenti privati per la sua realizzazione.

6 - Senigallia ha già diverse aree autentiche e per vocazione adatte ad ospitare spettacoli ed eventi ( Rotonda, Foro Annonario, Rocca Roveresca, Piazza Duca, Piazza Roma ). Se si vuole una piazza per gli spettacoli "nuova" bisogna concepirla con un criterio che la caratterizzi e la renda efficace.

**Chiediamo in questo caso di concepire una piazza per gli spettacoli che sia davvero tale** e non uno spazio approssimativo che curi la forma ( ovale per richiamare il Foro Annonario ) ma non la sostanza. Ovvero uno spazio polivalente pensato appositamente per la sua fruizione, considerandone aspetti quali l'acustica, la visibilità e l'accessibilità di chiunque.

Per quello che riguarda il suo ruolo di piazza di incontro, socialità e quindi vitalità del quartiere tutto l'anno, come nelle intenzioni del piano, chiediamo che siano previsti spazi verdi e ombreggiati all'interno della piazza stessa, punti d'acqua e servizi igienici pubblici nelle sue vicinanze.