

COMUNE DI SENIGALLIA

PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

1. CONTENUTI

1.1 PROBLEMATICHE EMERGENTI

Il centro storico della città di Senigallia, dopo il terremoto del 1930, ha perso il carattere monumentale e la vitalità di quella che era stata una delle città mercantili più vivaci dell'Adriatico: una città murata con un porto canale brulicante di navi, con un lungo fiume sontuoso, teatro di una importantissima fiera franca; un centro storico monumentale, ricco di edifici di rilievo, in un equilibrio di architetture civili e religiose che offrivano un'immagine di serenità economica e di benessere culturale.

Molti i monumenti crollati o abbattuti, tantissimi gli edifici scapitozzati degli ultimi piani, scorticati dell'intonaco e in parte mutilati delle decorazioni litoidi, sostituite da anonime fasce di cemento. Il fiume Misa, il canale porto, ingabbiato nelle sponde laterali dei nuovi argini, sparì dalla vista quotidiana. In breve tutto il centro fu semidistrutto dal terremoto. E dalla ricostruzione, poiché si preferì demolire ciò che era rimasto in piedi per ricostruire altrove; si preferì sostituire il legno e la pietra con il cemento, si preferì innovare invece che ripristinare.

Da allora ad oggi la popolazione del centro si è ridotta del 70%, soltanto negli ultimi 20 anni un quarto degli abitanti sono usciti dal centro storico.

Il commercio è entrato in sofferenza.

Ad appesantire la situazione contribuisce anche la congestione dovuta al traffico di attraversamento della città in direzione nord-sud.

1.2 OBIETTIVI GENERALI

Il Piano di Recupero del Centro Storico, redatto dal prof. Pierluigi Cervellati, partendo dalle problematiche emergenti, comuni a molti centri storici italiani, e dalle specificità del centro di Senigallia si pone precisi obiettivi di carattere generale:

a) Riconferire al centro la perdita magnificenza

Il primo obiettivo tende a ri-conferire al centro la perdita magnificenza, a recuperare l'identità della città come punto di riferimento della storia e della cultura urbana regionale. Senigallia è un piccolo centro storico. La cinta muraria, in gran parte ancora esistente, permette di inserirla nel catalogo delle città fortezza. La presenza del fiume-porto e l'insieme monumentale di palazzi grandi e medi, di origine religiosa o nobile-borghese, le conferisce un assetto di centro importante. Con interventi mirati di restauro e ripristino degli edifici (o parte di essi) crollati o demoliti e con il recupero degli spazi pubblici il piano di pone l'obiettivo di ricostituire lo scenario urbano degli inizi del novecento, di ricreare il forte legame tra la città e il mare, tra la città e il fiume, di predisporre e valorizzare i percorsi della città dei Della Rovere, della città pontificia, della città fiera-porto. Dal loro intreccio, sovrapposizione dovrebbe riemergere quella magnificenza perduta.

b) Frenare lo spopolamento del centro

All'obbiettivo più ambizioso di ricostituire lo scenario fisico della città murata si accompagna quello di migliorare le condizioni abitative di chi abita o vorrà abitare nel centro storico.

Per frenare l'esodo e garantire, se non il ripopolamento, almeno la permanenza nel centro dei 2000 abitanti attuali, il piano, oltre al recupero del patrimonio esistente alla funzione abitativa, punta ad inserire nella città murata nuove soluzioni abitative, nuovi alloggi anche di edilizia residenziale pubblica, che favoriscano l'insediamento delle giovani famiglie.

La permanenza dei residenti dovrà ottenersi anche attraverso la rivitalizzazione del centro con nuove attività commerciali e culturali non generiche ma piuttosto rapportate alla specificità e identità del centro.

c) Espellere il traffico e reperire parcheggi

Fra le tante cause di spopolamento e di sofferenza del commercio sicuramente va sottolineata quella dell'accessibilità, del traffico e della carenza dei parcheggi, che scoraggiano la permanenza o la frequentazione del centro. Occorre dotare di parcheggi gli accessi, le porte alla città murata, diminuire la presenza delle auto, aumentare le zone pedonali, restituire alla città le piazze utilizzate per la sosta veicolare e individuare percorsi di

accesso e di uscita per le auto. Il Piano si propone di definire un sistema diffuso di parcheggi pubblici, tutti esterni alle mura, a raso o in interrato, in parte da concedere in diritto di superficie, a prezzi convenzionati, come parcheggi di pertinenza dei nuovi alloggi previsti nel centro.

1.3 METODO DI COSTRUZIONE DEL PIANO

Netto storico

La base di partenza delle ipotesi progettuali del piano è costituito dal confronto tra il catasto pontificio (1818) e il catasto di primo impianto (1891-94) quindi tra la mappa IGM del 1917 e il catasto degli anni '30 del novecento. Da tali confronti si è ottenuto il "netto storico", ovvero l'individuazione delle permanenze, di quei lotti catastali rimasti immutati dal 1818 ad oggi con all'interno fabbricati intonsi, storici e come tali tipologizzati, e quelli modificati fra il catasto pontificio e il 1930, entrambi da considerare lotti catastali e/o unità edilizie storiche ed infine i lotti catastali modificati dal 1931 ad oggi con all'interno fabbricati modificati e quindi non tipologizzati.

Tipologie edilizie

Per tali unità edilizie, attraverso l'analisi delle planimetrie catastali e l'analisi diretta ed il rilievo dei prospetti esistenti, si è poi proceduto ad individuare le seguenti tipologie edilizie:

- Specialistico: edifici destinati a funzioni di culto religioso ed edifici destinati a funzioni specializzate d'interesse collettivo che in genere rivestono rilevanza storico testimoniale;
- Elencale superiore e inferiore: palazzi e ville; palazzetti;
- Modulare: unità edilizie minori con corpo di fabbrica in genere ristretto.
- Fusione: edifici che sono passati da una tipologia superiore ad una inferiore o viceversa;
- Edificio moderno prebellico: edifici realizzati dagli anni '30 ai '40 del '900, da valutare storici o comunque appartenenti alla storia edilizia e alla cultura materiale della città;

- Edifici contemporanei. Realizzati negli ultimi 50-60 anni, a sostituzione di edifici storici o inseriti in aree storicamente libere, in genere discordanti con lo scenario storico consolidato fino alla seconda guerra mondiale.

Tale verifica ha messo in evidenza la grande ristrutturazione post-terremoto e post-bellica: tranne le chiese, la maggioranza dei fabbricati ha subito un trattamento di demolizione di parti e ricostruzione con strutture in cemento armato, inchiavardamenti ferrei e scapitozzamenti degli ultimi piani.

Modalità d'intervento

Sulla base dell'obiettivo generale di ricostituire l'immagine urbana pre-terremoto sono state definite specifiche modalità d'intervento:

- Restauro, finalizzato a conservare l'organismo edilizio rispettando i suoi elementi formali e strutturali, le sue caratteristiche tipologiche e le destinazioni d'uso di appartenenza:
- Restauro – ripristino, appendice al restauro, finalizzato alla ricostruzioni di parti mancanti e al ripristino di eventuali piani demoliti a seguito del terremoto;
- Ripristino, finalizzato alla ricostruzione dell'edificio preesistente demolito in tutto o in parte, distinto in:
 - “ripristino filologico”, che riguarda le tipologie specialistiche ed elencate superiore ed inferiore, quando l'edificio da conservare è perduto in tutto o in gran parte e quando esiste una documentazione grafica o fotografica dell'assetto originale tale da consentirne la ricostruzione nelle forme e nella materia originaria;
 - “ripristino tipologico” riguarda edifici appartenenti alle tipologie modulare e di fusione di cui non esiste una documentazione dell'assetto originario, ma solo una conoscenza delle caratteristiche tipologiche, costruttive e materiche.
- ristrutturazione/riqualificazione, si applica quando la permanenza è solo catastale e il fabbricato ha subito alterazioni, è finalizzata a trasformare l'organismo edilizio, conservando gli elementi formali e tipologici, a introdurre miglioramenti estetici delle facciate, anche con aumenti di volume tesi al ripristino delle caratteristiche storico tradizionali delle singole unità edilizie.

Destinazioni d'uso

La classificazione tipologica delle singole unità edilizie oltre ad indicare la metodologia operativa, fornisce anche l'uso. L'uso, infatti, è in funzione della tipologia dell'edificio, ossia ogni singola unità edilizia è destinata a funzioni compatibili con l'impianto tipologico di appartenenza. Le attività non residenziali potranno interessare solo quegli edifici o parti di edificio la cui organizzazione tipologica e i cui caratteri architettonici siano compatibili; ovvero quegli ambienti che, per caratteristiche costruttive, dimensionali e igienico-sanitarie, non possono essere adibiti ad uso residenziale. Gli usi compatibili -con la struttura urbana della città murata- sono prevalentemente: residenziali, culturali e sociali, commerciali, burocratico amministrative, ricettive, di servizio, artigianali. L'uso abitativo è ammesso per tutti i tipi edilizi non specialistici e in particolare per le tipologie elencate, inferiore e superiore, modulare e di fusione.

Dalle tipologie edilizie alle modalità d'intervento

L'attribuzione delle modalità d'intervento sulle unità storiche individuate, è stata effettuata in base dei risultati dell'analisi tipologica, che rappresenta un'autentica innovazione nel campo del mantenimento del tessuto edilizio storico giacché offre indicazioni parametriche oggettive e non soggettive. Mentre prima delle analisi tipologica si procedeva con giudizi sostanzialmente soggettivi (in buone o cattive condizioni statiche) o pseudo storiche (la data - sempre incerta- di costruzione o di ultimazione del fabbricato), con l'individuazione tipologica si hanno le indicazioni sulle modalità operative su ciascuna unità edilizia, fino alla pratica del ripristino filologico e del ripristino tipologico.

Pertanto, applicando tale metodologia si è definita, per ciascuna tipologia la gamma delle modalità d'intervento sugli edifici, nonché le destinazioni d'uso ammissibili.

I prospetti stradali "guida" degli interventi

Le modalità di intervento ammesse per ogni singola unità edilizia sono state applicate ai prospetti di tutti gli edifici e rappresentati graficamente, strada per

strada, come guida ed indirizzo degli interventi, come paradigma da seguire ed interpretare come possibile declinazione delle norme prescritte.

L' apparato normativo del Piano si è così concretizzato e materializzato in un progetto di restauro urbano dell'intero centro storico, di grandissimo fascino. Sulla base della documentazione di archivio e fotografica reperibile sono stati ridisegnati i piani demoliti dal terremoto di cui si prevede il ripristino, sono stati rappresentati i possibili interventi di restauro e riqualificazione delle facciate alterate, attraverso il ripristino degli elementi architettonici, delle finiture e dei materiali originari, degli apparati decorativi, delle intonacature- sagramature o di volumi perduti.

Così come sono stati disegnati i prospetti e gli assetti planimetrici originari di interi edifici demoliti o crollati da ricostruire filologicamente sulla base dei documenti di archivio ritrovati, o quelli da ricostruire sulla base di un ripristino tipologico. Il Piano dunque disegna l'immagine della città che persegue, applica le sue prescrizioni e ne sperimenta la fattibilità e gli effetti, le forme, i volumi, i colori.

2. SPECIFICITA' DEL PIANO

Il Piano di recupero della città murata di Senigallia, con il complesso delle sue proposte, pone all'attenzione importanti temi di riflessione culturale in materia di intervento nei centri storici: l'idea di monumentalizzazione, la reinterpretazione della città attraverso le analisi delle permanenze catastali e delle tipologie, il recupero dei valori storici ed estetici posto al pari di quelli funzionali, le soluzioni ipotizzate per il ripristino filologico degli edifici demoliti o abbattuti dopo il terremoto, le proposte di riutilizzo dei materiali originali, trattati con le antiche tecniche costruttive e decorative; le proposte di interventi residenziali pubblici nel cuore del centro storico, per favorire l'insediamento di giovani famiglie e frenare la generalizzata terziarizzazione.

La proposta di una città che si riabilita, che si ricostruisce, dopo 70 anni, contro il terremoto e le sue lacerazioni e che nel ricostruirsi sceglie di riprodurre l'immagine urbana perduta, nelle forme, nei volumi, nel linguaggio architettonico originario.

2.1 LE IPOTESI PROGETTUALI

Le ipotesi progettuali del piano riguardano diffusamente tutto il tessuto edilizio del centro, gli spazi urbani ed i suoi arredi, ma in alcuni casi le soluzioni ipotizzate assumono una grande rilevanza per il raggiungimento degli obiettivi prefissati e per la attuazione-gestione del piano, come i casi più significativi che si riportano.

Recupero degli ex orti del vescovo

Si propone il recupero di un intero isolato lungo il fiume, “gli orti del vescovo”, in stato di degrado e in parte di abbandono. Il progetto prevede il recupero dell'intero isolato, di proprietà di enti assistenziali e religiosi, per alloggi convenzionati e/o agevolati, attraverso la demolizione e il ripristino tipologico degli edifici non storici e il ripristino dei terzi piani demoliti a seguito del terremoto. All'interno dell'isolato viene liberata la corte, oggi occupata da strutture precarie, come spazio urbano pubblico dove potranno affacciarsi le attività commerciali e artigianali previste al piano terra.

Ripristino dell'isolato demolito di piazza Simoncelli

Il progetto tende a richiudere lacerazione del tessuto urbano determinato dallo sventramento della fine dell'800 di un intero isolato che ospitava in parte il Ghetto degli Ebrei. Un vero e proprio vuoto urbano che svalorza le tre piazze che configurano la storia della città di Senigallia: la piazza del Duca, la piazza del Municipio, la piazza del Duomo. Il progetto di ripristino dell'isolato si configura come un'operazione dalla duplice finalità: da un lato riempire quel vuoto ripristinando nelle forme e nei volumi l'isolato originario; dall'altro realizzare un intervento pubblico di edilizia convenzionata che possa contribuire ad incentivare l'insediamento di nuovi residenti e a finanziare la realizzazione di opere pubbliche previste dal piano.

Ripristino dell'edificio del Seminario

Intervento analogo al precedente finalizzato al ripristino tipologico di un edificio di testata di un isolato, sede dell'ex seminario interamente demolito. Anche in questo caso l'intervento, pubblico e privato, sarà finalizzato alla realizzazione di edilizia convenzionata.

Ripristino della palizzata dei Portici Ercolani

Sulla riva destra del fiume di Senigallia prospettano, formando una specie di palizzata, i sontuosi portici Ercolani, costruiti verso la metà del '700. Anch'essi non sono rimasti immuni dal terremoto: due archi trionfali furono abbattuti, gli ultimi piani scapitozzati; in un tratto dei portici fu demolito anche il secondo piano, sopra il mezzanino, interrompendo così la continuità e la forza della "palizzata" sul fiume. Il piano prevede di ricostituire la continuità della palizzata con la ricostruzione filologica del piano abbattuto.

La zattera lungo il fiume-canale

Il piano propone un forte collegamento tra il fiume e il mare, creando un continuum tra la città ed il porto attraverso la realizzazione di un percorso pedonale ligneo sopraelevato sull'acqua, una sorta di zattera che fiancheggia il fiume canale. Un percorso che potrà riavvicinare i cittadini alla vista del fiume e la città al mare,