

**ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI RIMINI**

Project financing per la realizzazione di parcheggi interrati nella zona mare di Rimini, con riqualificazione del lungomare Tintori tra piazzale Boscovich a piazzale Kennedy e del lungomare Murri fra piazzale Kennedy e piazza Marvelli.

UN CONTRIBUTO AL DIBATTITO

PREMESSA. La presentazione dei tre *progetti di finanza* per la realizzazione di parcheggi interrati nella zona mare di Rimini centro, con proposta di riqualificazione del lungomare, ha innescato un vivace dibattito in città che ha coinvolto associazioni e singoli cittadini.

Con il presente contributo l'Ordine degli Ingegneri di Rimini pone al dibattito in corso alcuni interrogativi sul **metodo** adottato (bando di gara mediante procedura di project financing) e sul **merito**.

PROGRAMMAZIONE PRIMA DELLA PROGETTAZIONE. I progetti presentati propongono rilevanti e discutibili trasformazioni urbane in una zona ad alta sensibilità, in merito alla percezione dell'identità dei cittadini riminesi ed alla proposta turistica, senza che siano stati preventivamente forniti ai progettisti, partecipanti alla gara, la definizione di un quadro strategico di riferimento ed un sistema di obiettivi e di compatibilità individuati dalla città.

Viene in sostanza affidato ad un progetto architettonico il ruolo, che non gli è proprio, di programmazione urbana.

La programmazione deve invece precedere la progettazione e la programmazione deve essere, a sua volta, preceduta da un'analisi attenta delle esigenze della città.

UN CONCORSO DI IDEE. Mancando una chiara definizione degli obiettivi strategici e strutturali, necessari ad orientare la pianificazione attuativa, sarebbe preferibile, si è ancora in tempo, anziché ricorrere alla procedura del *project financing* (strumento altrimenti potente ma inadatto in questo specifico caso),

promuovere un concorso di idee aperto a tutti, ricavandone proposte ed elementi percettivi utili per la fase progettuale vera e propria.

Il documento preliminare alla progettazione, basato sulle proposte emerse dal concorso di idee, assumerebbe anche un pregnante significato di partecipazione diretta a livello allargato.

LA PIANIFICAZIONE STRATEGICA E STRUTTURALE. La città di Rimini si è da poco incamminata verso la formulazione, che vuole essere *dialettica* e *condivisa*, di un **Piano Strategico** complessivo che ponga le basi del futuro prossimo. Il compito assegnato dall'A.C. e dai cittadini a tale piano è la programmazione, la messa a fuoco dei punti di forza e delle criticità del territorio, la costruzione di quadri di riferimento condivisi, la definizione di politiche urbane, di modelli di sviluppo e di linee strategiche da perseguire per il futuro della città. Tale programmazione deve necessariamente precedere la progettazione delle singole parti della città. E' quindi opportuno che anche la progettazione del lungomare, area altamente sensibile e strategica per la nostra città, attenda e si inserisca all'interno di tale quadro di riferimento.

Si vuole inoltre evidenziare come Rimini non possieda, tuttora, neanche un **Piano Strutturale** che sia di supporto a scelte di una certa importanza: la strumentazione urbanistica comunale non è stata infatti ancora adeguata alla legge regionale del 2000 e il PRG vigente non offre, in tutta evidenza, alcun riferimento attendibile. Rimini ha privilegiato in questi anni la politica delle varianti al PRG, ma una pianificazione caso per caso, progetto per progetto, non è in grado di rispondere ai bisogni della città, alle sue criticità e alle sue potenzialità in termini di mobilità, ambiente, tipo di sviluppo.

PERCHE' I PARCHEGGI AL MARE? I progetti presentati scontano l'ambiguità del postulato posto alla base del concorso: la necessita di parcheggi sotto il lungomare. I parcheggi richiamano, ovviamente, automobili e al **Tavolo Permanente della Mobilità** del Comune di Rimini, al quale l'Ordine degli Ingegneri partecipa attivamente, si è più volte evidenziato come sia insensato portare le automobili verso il lungomare: la vera innovazione rivoluzionaria per l'immagine turistica di Rimini e per la qualità della vita dei suoi abitanti, si è detto più volte e a più voci, consiste nel liberare la zona a mare dalle automobili che vanno quindi

parcheeggiate in prossimità della ferrovia e di favorire la mobilità alternativa ed eco-sostenibile (trasporto pubblico locale, bike-sharing, people movers, TRC, navette). Poiché non vi è la necessità di realizzare parcheggi interrati sotto il lungomare, viene a mancare la convenienza di utilizzare lo strumento del *project financing* che in cambio di un servizio reso da un privato richiede comunque una contropartita economica pubblica.

La necessità di parcheggi privati a servizio degli alberghi e degli operatori turistici può essere comunque presa in considerazione, ma in altra sede e con altri strumenti operativi.

RIQUALIFICARE COMPORTA NECESSARIAMENTE NUOVA CUBATURA? I tre progetti presentati propongono nuovi volumi di rilevante entità che occupano le aree del lungomare e le relative piazze, con destinazioni d'uso per nuovi spazi commerciali, nuovi alberghi e nuovi residence. Al di là delle discutibili suggestioni architettoniche o dei richiami impropri a Fellini, si tratta di nuove massicce edificazioni che modificano radicalmente un insediamento urbano e turistico già saturo e che vengono giustificate in termini di *motore immobiliare* necessario all'operazione-parcheggi quando invece l'esperienza, non ultima quella di Riccione, dimostra che i parcheggi sotterranei si finanziano da sé. Sono quindi volumi da costruire proposti impropriamente.

Sviluppo non significa espansione illimitata ma miglioramento del costruito e della qualità della vita della gente. Riquilificare non comporta necessariamente nuova edificazione. Per uno sviluppo sostenibile e per migliorare l'*appeal* turistico di Rimini sarebbe preferibile togliere anziché aggiungere, liberare spazi anziché renderli ancora più angusti, evitare nuove addizioni urbane (ormai inopportune come l'intervento fuori scala che si sta realizzando alla sinistra del porto in zona nuova darsena), rendere il mare protagonista anziché nascondere dietro improbabili colline di cemento o dietro le ondulazioni di un nuovo centro commerciale.

Nuove edificazioni nelle zone del lungomare dovrebbero essere, eventualmente, consentite, a parità di volumetria in gioco, unicamente quale trasferimento di attività ricettive e residenziali esistenti, per destinare strategicamente a parcheggi e a servizi le aree così liberate al fine di attivare una riqualificazione complessiva della zona mare.

QUALE INTERESSE PUBBLICO? Ci chiediamo quale sia l'interesse pubblico nel concedere per tanti anni (si parla di oltre 200 anni!!) aree così pregiate ad investitori privati, con una sostanziale privatizzazione di aree attualmente di pubblica fruizione.

Le aree interessate dai *project* sono del demanio dello Stato e come tali utilizzabili solo per finalità di pubblico interesse (verde, aree pedonali, piste ciclabili, parchi, parcheggi e servizi). Le proposte presentate rispettano questa pre-condizione?

MA RIMINI VUOLE ESSERE UN LUNA-PARK? Le proposte progettuali contengono una sconcertante forzatura dell'identità riminese da obbligare ad una riflessione attenta. I tre progetti, seppur diversi, si basano sul medesimo assioma: Rimini è un enorme centro commerciale dove comprare sempre ed un grande luna-park dove divertirsi sempre.

Scompaiono la Storia, il Mare, il Grand Hotel, la nebbia invernale, il suono dell'acqua, le passeggiate sulla palata e Fellini viene ridotto a *testimonial* pubblicitario. Le colline sul mare non sono mai esistite?, facciamole! Non ci sono negozi sull'acqua?, è un peccato, facciamoli!

Si propone un'altra *riminizzazione* di Rimini. Sempre e solo cemento. Sempre e solo negozi. Sempre e solo luci colorate. Sempre e solo finzione.

E' una Rimini obbligata a produrre un'immagine magica solo quando funziona, per trasformarsi presto in una squallida scenografia tipica del dopo-festa, al primo inverno o alla prima crisi economica che chiuderà i negozi o li ridurrà ad un suk.

CONCLUSIONI. Prima di procedere con incarichi di progettazioni o con ulteriori elaborazioni architettoniche è necessario che i **cittadini riminesi** definiscano al più presto e compiutamente il **quadro strategico complessivo dell'assetto sociale, culturale, economico e turistico della città, delle sue compatibilità ambientali e della mobilità.**

E' auspicabile che questo **Piano Strategico di Rimini** poggi le fondamenta sulla propria Storia, sulla propria percezione dei luoghi, sulla propria memoria e che dia corpo ai desideri e ai sogni della città.

E' necessario che, con intima connessione con il Piano Strategico, sia percorso fino in fondo, finalmente, anche l'iter di elaborazione ed approvazione del **Piano Strutturale.** Questi strumenti potranno indirizzare sinergicamente le singole

progettazioni attuative e fra queste la sistemazione del lungomare, che è operazione delicata ma necessaria.

Rimini, 28 ottobre 2008

Ordine degli Ingegneri di Rimini