

Il boom edilizio a Porto Recanati (parte seconda)

di **Aldo Biagetti**

Nel numero 14 di *Potentia* (inverno 2004), in esito anche a numerose sollecitazioni, si era posta l'attenzione sullo sviluppo edilizio di Porto Recanati di certo abnorme per una cittadina con meno di 11 mila residenti.

Si erano interpellati rappresentanti delle varie categorie interessate (tecnici, costruttori, agenti immobiliari), riportandone integralmente i rispettivi interventi. Il dibattito è continuato, con vivo interesse, nella stampa locale.

S'intende ora fare il punto della situazione, non più sulla base di impressioni personali, anche se di certo agganciate ad una situazione reale di tutta evidenza, ma sulla scorta di dati controllati da più fonti e che possono assicurare una più esatta dimensione del problema in esame.

A Porto Recanati, ad oggi, risultano censite quasi 16 mila unità immobiliari (appartamenti grandi e piccoli, garage, opifici), con una media di circa una unità e mezza per ogni abitante, neonati compresi; per l'esattezza 1,47 unità immobiliari pro-capite, cifra ovviamente elevata, al di fuori di ogni parametro nazionale.

Al 7 luglio 1999, quando, dopo diversi anni di intensa edificazione, diversi tecnici ritenevano che si fosse ormai vicini alla saturazione del mercato ed avevano la convinzione che il boom edilizio fosse all'ultimo periodo, abbiamo i seguenti dati, precisi, riguardanti tutto il territorio portorecanatese:

- abitazioni 8.515; studi, uffici pubblici e privati 54, negozi, botteghe, magazzini, opifici, alberghi, pensioni, istituti di credito, fabbricati per esercizi sportivi ed attività varie 1.770, stalle e garage 3.565; nel complesso, 13.904 unità immobiliari, distintamente censite;

Un altro dato importante, che si è potuto accertare: l'ammontare delle unità abitative tra il 1985, anno della informatizzazione degli uffici catastali e dell'avvento di nuove metodologie di indagine, e il 2003: ben 6.128 tra appartamenti grandi e piccoli e garage.

In mancanza di dati intermedi anno per anno, avanziamo congetture, che riteniamo attendibili, nell'assumere in 100 appartamenti le costruzioni terminate annualmente (e non sono poche) tra il 1985 e il 1994 ed in almeno 300 le unità rese abitabili negli anni successivi, quelli del boom, ed in circa 2.400 le autorimesse realizzate.

Ora, da rapidi ultimi riscontri, si può constatare che, contrariamente a quanto affermavano alcuni tecnici circa dieci anni fa, si è ancora lontani dalla paventata saturazione del mercato e che si sta marciando invece ad una media di 400 appartamenti l'anno.

Non è possibile fare previsioni su quanto ancora tirerà, a questo ritmo, il mercato immobiliare; di certo, a questo punto, non si ritengono superflue alcune riflessioni.

Prima di tutto bisogna quantificare lo "straripamento" dai livelli di andamento nazionale, dai normali parametri standard edilizi. E qui facciamo preciso riferimento a quanto afferma nella sua relazione¹, lineare ma lucida e serrata, l'ing. Roberto Mozzicafreddo.

Egli calcola (su dati estrapolati dalle analisi Istat e sulle previsioni del nostro Piano Regolatore Generale) che il fabbisogno edilizio di Porto Recanati per i prossimi 15 anni (vita e previsione del P.R.G.) sia pari a complessivi mc 326.000 occorrenti per le 216 nuove famiglie e per le necessarie ed opportune ristrutturazioni di vecchi fabbricati.

Mantenendo l'attuale ritmo di 400 appartamenti all'anno (pari a circa 110.000 mc) le previsioni di piano verrebbero coperte nel breve spazio di tre anni e quindi, visti i tempi lunghi di redazione ed approvazione di questa complessa disciplina urbanistica, è necessario che la civica amministrazione ci metta subito le mani per non bloccare l'attività edilizia, ovviamente se non intende bloccarla.

Preso atto poi che anche i Comuni vicini di Loreto e Recanati vivono situazioni edilizie in fase di crescita, seppure in maniera meno esplosiva e devastante, si ha l'impressione che fra pochi anni queste tre realtà potrebbero formare un vasto unico agglomerato urbano, con un'impennata di problemi e di esigenze.

In vista di questi sviluppi si ritiene improcrastinabile prevedere ed inquadrare, con ampiezza di vedute, i problemi dei servizi, della viabilità e del verde connessi con questo gigantismo edilizio, per non incocciare poi in guasti estremamente costosi ed irreparabili.

Concordare e coordinare pertanto gli interventi e le discipline urbanistiche fra i tre Comuni succitati, anche se possiamo supporre che i pubblici amministratori abbiano già preso in esame, e con la massima attenzione, quanto sopra esposto.

E questo per evitare storture e disservizi e non ripetere l'infelice caso di un nuovo centro commerciale, elevato a margine di un territorio comunale che va ad inserirsi in uno dei più delicati incroci viabili di Porto

¹ Potentia-Archivi di Porto Recanati e dintorni, n.14 – pp. 21/23

Recanati per la presenza di una strada nazionale, di una provinciale impegnatissima nel periodo estivo, e di tre strade comunali anch'esse di buon traffico.

Si dovranno individuare e proteggere ampie zone a verde, senza remore ed incertezze, anche se a cavallo di diversi territori comunali, migliorare la viabilità principale, specie quella gravitante verso le spiagge, con opportune arterie di penetrazione ed ampi parcheggi, migliorare pure, facilitandone gli accessi, i presidi sanitari.

Ma prima di tutto individuare e convogliare, con scelte oculate e responsabili, la espansione edilizia da indirizzare verso zone pianeggianti.

E su questi temi confidiamo in una risposta dai civici amministratori, ricordando loro che è estremamente importante, perché è proprio questa la disciplina che può assicurare un migliore ambiente e più favorevoli condizioni di vita, di studio, di lavoro.

Ai tecnici ed agli interessati del settore edilizio torniamo a chiedere pareri, prospettive, dati ed ogni altra notizia utile poiché il problema che abbiamo trattato, com'è ovvio, rimane aperto e noi, riconoscendone l'essenzialità, saremo sempre pronti a dargli lo spazio che merita.