



## Consulta delle Professioni e ANCE

COMUNE DI RIMINI 416  
PROTOCOLLO GENERALE  
Nr.0076480 Data 17/05/2010  
Tit 010 001 008 Arrivo

Al Sig. Sindaco del Comune di Rimini  
**Dott. Alberto Ravaioli**

All'assessore  
Politiche della Programmazione e Pianificazione del territorio,  
Piano Strutturale, Edilizia Privata, Espropri, Protezione civile e Decentramento  
**Roberto Biagini**

**COMUNE DI RIMINI**  
U.O.5  
NUMERO PROT.: .....  
DATA 17 MAG. 2010 ENTRATA  
U.O. (416) - 63-AS 19 MATR.: ..... MOT.: .....  
CLASSIFICA: .....  
PRATICA N.: .....

Alla presidenza della Conferenza di pianificazione  
Direttore della Pianificazione e Gestione Territoriale  
**Dott. Arch. Alberto Fattori**

E P.C. Responsabile del Procedimento  
Ai lavori della Conferenza  
**Dott. Natalino Vannucci**

**OGGETTO: RIFLESSIONI RELATIVE ALLA BOZZA DI PIANIFICAZIONE STRUTTURALE DEL COMUNE DI RIMINI**

**BREVE PREMessa:** Il nostro contributo, in qualità di esperti di pianificazione, operatori tecnici ed operatori del settore edile, vuole essere un contributo costruttivo ed operativo anche perché, viste le ultime polemiche legate al mondo dell'edilizia privata, una normativa di riferimento chiara e nuova come concetto, grazie alle possibilità legate alla legge 20/2000, si è resa necessaria anche in ragione del momento difficile che stiamo attraversando

E' proprio in virtù di queste considerazioni che, facendoci parte diligente ed interessata allo sviluppo di Rimini, ci permettiamo di rispondere all'invito dell'amministrazione di Rimini nell'analizzare questa proposta di pianificazione e nel sottolineare, nel rispetto dei ruoli, le criticità che ci appaiono in contraddizione con una serie di ipotesi di sviluppo condiviso di questa città.

### **CAP. 1) APPROCCIO E METODOLOGIA**

Il PSC ad oggi presentato è provvisto di un Quadro Conoscitivo di tipo ricognitivo in cui sono riportate numerose informazioni, analisi, ricerche ma che non esaurisce la sua portata e la sua importanza nell'ambito di una pianificazione strutturale.

A tal proposito è nostra opinione che un Quadro Conoscitivo si possa considerare completo ed utile alle fasi di pianificazioni successive quando, oltre ad un'indagine di tipo ricognitivo, si associa una lettura dinamica del territorio in cui ogni suo aspetto venga preso in esame così da ottenere una visione dinamica da cui far scaturire le scelte strategiche da intraprendere.

Secondo anche quanto dichiarato dal Prof. Arch. Campos Venuti durante l'incontro dello scorso 29 Aprile, il Quadro Conoscitivo è lo strumento che qualifica la pianificazione e progettazione territoriale, redatta secondo la Legge 20/2000, in maniera democratica e partecipata. Il Quadro Conoscitivo è il primo strumento di partecipazione e di diffusione dei dati e degli elementi che sono alla base delle fasi di pianificazioni successive, rendendole comprensibili poiché sorte su dati ed elaborazioni aggiornate e dinamiche della realtà, ed accessibili a tutte le categorie socio economiche.

Il Quadro Conoscitivo redatto, secondo la nostra analisi, è carente di alcuni importanti elementi:

- non sembra essere stata tenuta in dovuta considerazione l'esperienza del Piano Strategico, intesa come coinvolgimento di una pluralità di voci della città che permette di attuare un approccio integrato e dinamico alle tematiche fondamentali del governo del territorio. Proprio dal Piano Strategico il PSC dovrebbe mutuare il metodo, inteso come ascolto della città, traducendo a livello di Quadro Conoscitivo, con il linguaggio proprio della pianificazione, i desideri, i bisogni e le aspettative che liberamente, senza confini di appartenenza, di geografia e senza tecnicismi dirigistici sono diventati contenuto del Piano Strategico. Tali indicazioni dovrebbero tradursi nel PSC non tanto in singole opzioni progettuali o in strategie territoriali ma in una concreta "idea di città", ovvero dovrebbe essere il criterio culturale con cui analizzare i risultati della ricerca del Quadro Conoscitivo, per giungere ad una proposta progettuale che risulterà così efficace e condivisa;
- non è stata adeguatamente analizzata la previsione, peraltro contenuta nel Piano Strategico, di Rimini quale polo attrattivo per nuovi insediamenti produttivi (green economy), industriali e logistici;
- da una prima analisi ci sembra che il quadro conoscitivo proposto si basi principalmente sul quadro conoscitivo del P.T.C.P. di Rimini, senza mutarne il grado di approfondimento, elemento necessario vista la differente scala di pianificazione dei due strumenti.
- Nel documento manca un aggiornamento di numerosi dati, fra i quali:
  - Il calcolo della percentuale di superficie comunale antropizzata è aggiornato solo fino al 2003, mentre tale dato è di fondamentale importanza per comprendere la situazione odierna della città di Rimini;
  - I dati relativi al settore agricolo sono fermi al 2000 e se dovessimo considerare i dati regionali, questi sarebbero troppo generici. Inoltre i dati relativi all'uso del suolo sono aggiornati al 2003;
- Manca una chiara individuazione di tutti i presidi idraulici;
- Non emerge un'analisi del problema della subsidenza, aspetto importante poiché legato anche al fenomeno dell'erosione costiera e quindi della perdita di spiaggia;



- alcuni temi sono stati trattati in maniera semplicistica o con metodi non adeguati. Ci riferiamo in particolare all'analisi dei comparti di espansione non attuati e successivamente analizzati tramite la procedura VAS-ValSAT;
- alcuni Piani di Settore, in particolare il Piano Generale delle Fogne, devono essere meglio esplicitati sia in fase di analisi, sia come contenuti delle successive proposte progettuali del PSC;
- manca una lettura dinamica del territorio attraverso la redazione di una carta dei Vuoti Edilizi (individuazione fisica, strutturale, temporale...), che potrebbe suggerire "percorsi" di riqualificazione in differenti ambiti con il fine di innescare processi sinergici, non solo per la zona turistica di Rimini centro, ma anche in alte zone strategiche e/o pregiate del territorio;
- Non emergono le fragilità, le vulnerabilità, le contraddizioni che possono diventare momento importante per la riqualificazione del territorio, trasformando punti deboli in punti di forza e di riconoscimento della popolazione.

## ***CAP. 2) ANALISI DEL PROGETTO***

La prima ed inevitabile conseguenza di un approccio metodologico come quello descritto al capitolo precedente è che la proposta progettuale presentata non sembra interpretare la situazione attuale del territorio di Rimini. Ci sembra che la progettazione strategica indicata sia un insieme di buoni propositi in gran parte condivisibili ma non efficacemente inseriti all'interno di un disegno complessivo di pianificazione strutturale; manca in concreto un'idea forte di città

Altra conseguenza di ciò è che non tutte le proposte risultano essere rispondenti alle reali necessità della città e dei cittadini, come invece risultano chiare nei documenti del Piano Strategico.

A maggior chiarimento riportiamo alcune di queste perplessità nel dettaglio.

### **1) I comparti di espansione**

E' un dato confermato purtroppo che le previsioni realizzate nei Piani Regolatori redatti con la vecchia normativa del 1942 non vengono mai attuate nella loro interezza.

Risulta altresì chiaro però, e nel caso di Rimini in maniera più evidente che in altre città, che la non realizzazione delle previsioni in molte delle zone di espansione non può essere imputata, se non in minima parte, alla proprietà. Va ricordato a titolo di esempio che per tutti questi anni l'Amministrazione Comunale non ha permesso la presentazione di Piani attuativi se mancanti di sottoscrizione di tutti i comproprietari, ignorando dettami normativi riguardo la possibilità di presentazione del progetto anche solo con il 75% dei comproprietari, tramite anche la suddivisione in comparti autonomi, o con solo il 51% dei comproprietari ma con esproprio da attuarsi ad opera del soggetto di maggioranza nei confronti della restante parte. Appare quantomeno superficiale quindi l'affermazione che è riportata nei documenti di analisi di questo piano secondo la quale alcune previsioni non

sono state attuate in virtù della non volontà dei proprietari. Si consideri infatti l'iter dei piani attuativi attuati con l'art. 18, proprio per variare i gravami di superstandards, la delimitazione e localizzazione delle superfici fondiarie nei singoli comparti e riequilibrare i superstandards per rendere fattibile l'intervento

Si rende quindi necessaria una fase di analisi più approfondita, che non si limiti a contare le schede attuate e quelle non attuate, ma che consenta di conoscere la reale situazione urbanistica, completa della valutazione di oneri e standard aggiuntivi, per comprenderne le fattibilità reali.

Occorre inoltre conoscere lo stato effettivo di eventuali iter approvativi iniziati e non completati ed analizzare le cause che hanno portato alla loro non realizzazione.

Un ulteriore elemento di criticità è la valutazione di congruità fatta con la VAS\_ValSAT, in quanto essa è uno strumento di aiuto alla pianificazione, di controllo delle previsioni progettuali e di verifica degli effetti ottenuti, quindi non può essere utilizzato come unico strumento di validazione delle schede.

**Si suggerisce** di effettuare un'analisi più approfondita, dinamica, che consenta una conoscenza più esatta dello stato di questi comparti e di prevedere un sistema normativo transitorio chiaro, che permetta il recupero ed integrazione di queste importanti porzioni di territorio.

**Per quei casi** in cui la proprietà non ha dichiarato la volontà a non procedere, ovvero per le aree oggetto di acquisto da parte di operatori del settore edile, onde evitare ricorsi o contestazioni legali, occorre prevedere un regime transitorio speciale, che conservi i carichi urbanistici come consolidati, anche in virtù delle tasse pagate (ICI) riferite a un preciso valore immobiliare, o addirittura ad un rateo di mutuo occorrente per l'acquisto.

La procedura suggerita è quella di permettere il perfezionamento delle pratiche urbanistiche, con una sorta di POC "zero", ovvero una particolare previsione urbanistica che consenta a chi veramente vuole realizzare quanto di diritto di poterlo fare senza ulteriori complicazioni.

## 2) **La perequazione**

Occorre premettere che l'utilizzo dei sistemi perequativi, risulta efficace purchè non si raggiunga la percentuale del 45% di territorio antropizzato, come dichiarato in sede di conferenza di pianificazione dai redattori del piano. Risulta quindi indispensabile l'acquisizione di dati aggiornati.

Per questo tema complesso, alleghiamo la relazione del Prof. Massimo Ghiloni (Direttore Area Libero Mercato ANCE Nazionale):

*<Il documento preliminare del Piano strutturale del Comune di Rimini pone al centro della propria strategia operativa il ricorso alla perequazione urbanistica, in merito alla quale è opportuno operare alcune puntualizzazioni giuridiche, anche alla luce della più recente giurisprudenza amministrativa ed in particolare della sentenza del TAR Lazio n. 2383/2010 relativa al P.R.G. di Roma.*

*Con tale pronuncia il TAR Lazio solleva anzitutto dubbi sulla praticabilità della perequazione in ambito già urbanizzato per poi soffermarsi su alcuni aspetti generali quali l'esistenza, nell'ordinamento urbanistico, in applicazione del più generale principio di*



legalità, di un inderogabile principio di nominatività e tipicità degli strumenti urbanistici: esso è tale per cui una Pubblica Amministrazione non può adottare, od approvare, una figura di piano di organizzazione del territorio che non corrisponda (per presupposti, competenze, oggetto, funzione ed effetti) ad uno schema già predeterminato, in via generale ed astratta, da una norma primaria dell'ordinamento. La gestione dell'assetto del territorio è infatti una funzione che si estrinseca in una molteplice tipologia di manifestazioni di potestà pubbliche, in cui ciascuna deve essere caratterizzata per legge (a garanzia dei destinatari) da una propria causa, da propri effetti, e da una corrispondente competenza: per modo che non può essere ravvisato sussistere, nell'attuale ordinamento, in capo ad alcun centro amministrativo, un generale ed indifferenziato potere di pianificazione del territorio, libero quanto a mezzi e a forme, capace di incidere sui diritti dei consociati. Gli strumenti urbanistici legittimamente applicabili sono pertanto soltanto quelli previsti – per nome, causa e contenuto – dalla legge; e dunque, al di fuori di un tale numero chiuso, non può legittimamente una Amministrazione procedere ad introdurre nella realtà giuridica qualsivoglia, indicativa o coercitiva che sia, nuova categoria di strumento di pianificazione dell'assetto del territorio".

Ciò vale anche nel caso della nuova figura del piano strutturale che non può essere interpretato come assoluta discrezionalità per gli enti locali nella impostazione degli atti pianificatori.

Con riferimento specifico alla perequazione il limite è rinvenibile nella mancanza sia di un'apposita legge statale nello statuto della proprietà edilizia sia di un'organica disciplina regionale generale sulla perequazione, considerato che, come avviene anche nel caso della Regione Emilia-Romagna, l'art. 7 della l. n. 20/2000 si limita ad un'enunciazione a carattere generale relativa più ad una tecnica di pianificazione piuttosto che all'enunciazione di un principio il quale essendo inerente allo statuto della proprietà è di competenza esclusiva dello Stato.

E' altresì da sottolineare che la sentenza stessa evidenzia che gli strumenti perequativi potrebbero palesare alcune problematicità in relazione a forme di compressione del diritto di proprietà e di libera iniziativa economica che potrebbero non corrispondere sempre ad effettive e proporzionate ragioni di interesse pubblico e ciò con riferimento anche alla giurisprudenza della Corte di Giustizia europea ed al dettato costituzionale.

E' necessario, perciò, un bilanciamento degli interessi pubblici e privati.

L'altro aspetto che viene preso in considerazione dai giudici amministrativi è quello legato alla corresponsione di un contributo finanziario straordinario, anche esso censurato in quanto, ai sensi dell'art. 23 della Costituzione, nessuna prestazione patrimoniale può essere imposta se non in base alla legge.

Inoltre, nella fattispecie del Comune di Roma l'obbligo è stabilito ex ante dalle N.T.A. del piano e quindi vincolante in via generale ed astratta. Differente può essere il caso in cui tale obbligo è contenuto negli istituti convenzionali nei quali le parti possono, per valutazione di convenienza, regolare il rapporto in termini diversi in tema di oneri economici, ferma restando la controversa questione dei limiti entro i quali la consensualità possa consentire il superamento del principio della legalità.

Sulla base di queste sintetiche note sulla sentenza, possono essere svolte alcune considerazioni a carattere generale indotte dalle tematiche giuridiche trattate dal T.A.R..

Alla base della perequazione vi è la finalità di ripartire in modo equo diritti edificatori e oneri urbanizzativi. A ciò si è aggiunta l'esigenza per le amministrazioni (considerata la pluriennale carenza finanziaria) di acquisire gratuitamente le aree a standard anche al di fuori degli ambiti perequativi, nonché le aree per l'edilizia sociale e le compensazioni.

Il tema centrale è dunque divenuto quello della imposizione di extraoneri e della loro legittimazione.



*Per sostenere tale impianto, si è sostituita la moneta finanziaria con la moneta urbanistica, ossia la concessione di diritti edificatori a fronte del conseguimento di utilità pubbliche. Sembra potersi affermare che il tema centrale è perciò quello di coniugare perequazione, compensazione, oneri aggiuntivi e forme di premialità, in una logica di bilanciamento e sostenibilità.*

*Nel documento preliminare si fa sempre riferimento al termine perequazione, ma sembrerebbe più opportuno, anche in relazione alle finalità che si intendono perseguire, parlare di compensazione con conseguente necessità di prevedere adeguati incentivi urbanistici per perseguire le strategie prefissate dal pianificatore che considerano l'esproprio in forma residuale.*

*Occorre infatti acquisire il consenso dei proprietari se si vogliono attivare demolizioni "volontarie" con trasferimenti di diritti edificatori, acquisizioni di aree per servizi privati e pubblici, riduzioni della densità edilizia, nuove pinete, ecc..*

*Si devono perciò prevedere forme di premialità adeguate che non comprimano il valore immobiliare degli immobili al centro delle operazioni di delocalizzazione.*

*Relativamente al regime transitorio si sottolinea che l'amministrazione, per regola generale, ha discrezionalità nell'individuare le scelte ritenute migliori per disciplinare l'uso del proprio territorio (ed anche nel rivedere le proprie precedenti previsioni urbanistiche). Si deve peraltro aggiungere che tale regola generale subisce un'eccezione in alcune situazioni specifiche in cui il principio della tutela dell'affidamento impone che il piano regolatore dia conto del modo in cui è stata effettuata la ponderazione degli interessi pubblici e sono state operate le scelte di pianificazione.*

*Ciò si verifica nei casi in cui la modifica progettata (della precedente destinazione urbanistica) va ad incidere su singole posizioni, connotate da una fondata aspettativa sulla utilizzazione dell'area, che per questo si differenziano dalle posizioni degli altri soggetti interessati.*

*L'amministrazione in tali casi ha il dovere di valutare con attenzione l'opportunità di modificare la precedente destinazione urbanistica di un'area e, se ritiene di dover diversamente disciplinare tale area e sacrificare comunque gli interessi coinvolti, deve indicare le ragioni logiche che hanno portato a tale nuova scelta pianificatoria e prevedere adeguate forme di compensazione urbanistica delle aspettative edificatorie maturate.*

*L'assenza di un'adeguata ponderazione degli interessi coinvolti potrebbe, quindi, giustificare la proposizione di azioni risarcitorie per lesione del legittimo affidamento delle parti alla conservazione della precedente vocazione edificatoria del suolo.>*

**Richiediamo**, quindi, maggiori chiarimenti sull'applicazione di questo strumento, in riferimento al territorio riminese disomogeneo, per quanto riguarda i rapporti fra i valori commerciali, strategicità delle aree, transizione di diritti edificatori riferiti al territorio. Tutto ciò per evitare che una non chiara procedura si traduca in un'inattuabilità delle nuove previsioni urbanistiche.

Un'ulteriore osservazione che vorremmo riportare è relativa alla mancanza di un livello comprensibile di fattibilità del piano, ovvero l'indagine redatta non permette di capire quanto e come verrà utilizzato lo strumento perequativo al fine di far emergere la valutazione quantitativa e qualitativa del risultato in tema di riqualificazione. Il rischio, in assenza di un progetto, è sempre quello di avere risultati a "spot", quindi non significativi, aumentando la compromissione di aree pregiate del nostro territorio.

### 3) Mobilità

Il Quadro Conoscitivo recepisce le indicazioni contenute nel PTCP ed in particolare riprende alcuni progetti strategici della mobilità quali: la realizzazione del TRC, la creazione della terza corsia autostradale e della nuova SS16. Apprezzando il fatto che sono stati riportati i precedenti studi e progetti inerenti al tema della Mobilità, si nota però che manca un progetto di raccordo fra i vari sistemi. In particolare vorremmo porre l'attenzione su i seguenti aspetti:

- L'utilizzo di differenti mezzi e tipologie di trasporto non sempre garantisce risultati positivi. Infatti la promiscuità di sistemi di trasporto differenti può creare punti di rottura nelle zone di intersezione;
- L'intero tema della mobilità si incentra sul progetto e sulla successiva realizzazione del TRC. Nasce quindi l'esigenza di avere la certezza sulla sua realizzazione e la tempistica;
- Condividendo l'obiettivo di trasformare la mobilità attuale basata sull'utilizzo di automobili in una mobilità sostenibile, manca uno studio su possibili soluzioni alternative;
- Si valuta positivamente il possibile collegamento mare-entroterra secondo un asse perpendicolare alla costa con il quale si cercano di collegare diversi poli attrattivi ed economici quali Marina Centro, il porto, la stazione ferroviaria, l'Arco d'Augusto, il Centro Congressi, fino ad arrivare a San Marino. La riflessione sta nel trovare l'infrastruttura ottimale per la realizzazione di questo intervento;
- Sicuramente da apprezzare la volontà di aumentare le zone pedonali di Rimini e la creazione di piste ciclabili, ma non viene realizzata una lettura critica e dinamica dei percorsi ciclo-pedonali esistenti non sempre efficaci e di quelli in fase di realizzazione;
- Volendo perseguire l'obiettivo del "Corridoio Adriatico" forse sarebbe necessario prevedere un corridoio in direzione nord-sud, in trincea o in superficie, che possa accogliere le gradi infrastrutture di mobilità (autostrada, alta velocità...);
- Il progetto della nuova SS16 prevede un tracciato che attraversa una delle zone più pregiate dal punto di vista ortivo e agricolo, secondo anche quanto specificato nel PTCP, ed inoltre comporta un intenso consumo di territorio. Sarebbe forse opportuno prevedere una rivisitazione del progetto, considerando la possibilità di sovrapporre Autostrada A14 e SS16 realizzandone una in trincea;
- Un'altra problematica da analizzare è il difficile accesso alla zona portuale e la valenza che il porto di Rimini dovrà raggiungere negli anni futuri;

Si chiede quindi di porre maggior attenzione alle tematiche sopra brevemente riportate per una migliore integrazione dei vari sistemi proposti, così da delineare meglio gli obiettivi da raggiungere per la mobilità riminese dei prossimi 20 anni e prevederne la sua fattibilità e tempistica.

#### 4) Crescita Zero

Prendiamo atto che uno degli elementi su cui si basa il PTCP, che viene ripreso in toto dal PSC, è la prospettiva di Crescita Zero. A nostro avviso tale indicazione non sembra una scelta condivisibile per i prossimi 20 anni. Meglio sarebbe prevedere possibili nuove aree



di sviluppo da gestire con adeguati strumenti di pianificazione cadenzati nel tempo (POC) e da utilizzare solo nel caso in cui la domanda di residenzialità torni a crescere sensibilmente.

Si condivide la previsione di area industriale nella zona Nord di Rimini, restando perplessi sul dimensionamento, vista la carenza di analisi a livello di Quadro Conoscitivo già citata e si chiede di darne attuazione in tempi rapidi in virtù del fatto che sarebbe un danno ingente per il territorio e la collettività se altre imprese locali dovessero essere costrette a trasferirsi fuori comune o addirittura fuori provincia per mancanza di aree disponibili. Lo stesso ragionamento vale per le aree artigianali, ed insediamenti produttivi sparsi, vero motore produttivo della nostra realtà economica assieme al turismo.

Considerare quanto appena riportato permette di riservare ulteriori "opportunità" per il nostro territorio.

Inoltre occorre evidenziare che l'utilizzo della perequazione sembra fortemente indirizzato verso la ristrutturazione dell'apparato alberghiero a scapito della residenza. Se tutto ciò può essere giustificato dalla vocazione turistica della città, ciò non può voler dire imporre scelte aprioristiche che intendono condizionare la domanda di mercato rivolta anche alla dotazione residenziale, in quanto sicuramente da ricomprendere in una logica di città turistica.

Vogliamo solo ricordare che una città attrattiva dal punto di vista turistico ha sempre una forte domanda di residenzialità, sia per la qualità della vita, sia per l'offerta lavorativa che intrinsecamente si porta dietro.

**Chiediamo** quindi che vengano inserite ulteriori aree residenziali di espansione e di confermare e possibilmente ampliare sia l'area industriale di Rimini Nord sia le aree artigianali esistenti.

#### 5) **Il Centro Storico**

Il PSC, recependo le idee di Città accogliente tutto l'anno e di Città per tutti, proprie del PTCP e del Piano Strategico, punta alla salvaguardia del centro storico e alla sua funzione sia commerciale e sia residenziale. Si chiede quindi un'ulteriore attenzione su questo tema, cercando di valorizzare maggiormente i poli attrattori, la galleria commerciale naturale e la vivibilità del centro storico per contrastare la progressiva e continua dequalificazione del centro storico ed attirare nuovi residenti. Questi aspetti saranno poi sicuramente ripresi dal RUE. Così come si parla di una fascia turistica attrattiva, parimenti occorre parlare di un centro storico attrattivo, nonché di città d'arte da attrezzare e valorizzare per essere apprezzata e attrattiva.

**Chiediamo** che le basi per lo sviluppo del Centro Storico siano gettate già in sede di PSC, attraverso la previsione di un piano ad hoc dedicato a questo (es. Piano di Recupero, Piano dei Servizi per il Centro Storico, Piano della Sosta del Centro Storico).

#### 6) **Sostenibilità**

E' ormai obiettivo comune perseguire l'obiettivo di città ecosostenibile. A questo proposito nel Quadro Conoscitivo è presente un elenco di iniziative intraprese dal Comune di Rimini in campo energetico ed ambientale, tematiche che sono considerate di grande importanza ma delle quali non si descrive modalità di attuazione e linee guida da seguire. Manca quindi anche in questo caso un'analisi dinamica e critica sul grado di efficienza



raggiunto e sull'obiettivo da raggiungere. Tale aspetto è invece di grande importanza al fine di ottenere una città vivibile e "per tutti".

Inoltre va sottolineato che i Comuni devono individuare in fase di stesura del PSC zone adibite alla realizzazione di impianti solari consortili, eventualmente realizzate anche da privati e queste non sembrano essere presenti nel PSC di Rimini ad oggi presentato.

#### 7) Priorità

Dall'analisi dei dati contenuti nel Quadro Conoscitivo dovrebbe emergere una valutazione delle priorità riferite ai diversi temi della progettazione (breve, medio o lungo periodo), per valutare poi l'inserimento delle opere da realizzare nei successivi POC.

#### 8) Sicurezza Urbana

Un altro tema su cui abbiamo riscontrato carenza conoscitiva è quello della sicurezza antisismica. Si richiede una adeguata indagine che consenta di avere dati significativi sulla vulnerabilità urbana, allo scopo di individuare una Struttura Urbana Minima (SUM) che possa garantire un livello di funzionamento adeguato in caso di calamità.

### ***CAP. 3) :CONCLUSIONI***

In virtù di quanto sopra esposto e consapevoli delle nuove enormi potenzialità che la L.R. 20/2000 offre alla pianificazione contemporanea, vorremo suggerire con estrema convinzione, al fine di evitare che la strategia pianificatoria contenuta nella stessa legge si involva in opzioni dirigistiche promotrici di procedure rigide ed inefficaci, le seguenti condizioni:

- un aggiornamento di molteplici dati contenuti nel Quadro Conoscitivo in modo da rendere questo strumento una base reale e dinamica su cui appoggiare le scelte pianificatorie future;
- Una migliore definizione dello strumento della perequazione urbanistica, dei metodi di compensazione e dei meccanismi di premialità che si intendono applicare;
- Un riferimento più chiaro e diretto con quanto evidenziato nel Piano Strategico, voce dei desideri e delle aspettative del mondo economico e sociale della città Di Rimini;
- Un approfondimento sul tema dei comparti edificatori del vecchio PRG non realizzati, compiendo un'approfondita analisi di compatibilità ambientale e soprattutto procedurale dei diversi iter delle schede stesse.

Qualora quanto suggerito venisse eluso con motivazioni non sufficientemente esaustive o demandato a fasi successive (RUE / POC), non si rischia forse di uscire dall'iter e dai contenuti della legge regionale 20/2000 in quanto questa prevede che la fase progettuale derivi da un Quadro Conoscitivo completo e compiutamente analizzato?

Guardando anche ad altre esperienze oltre a quelle della nostra regione si può favorire invece una semplificazione degli strumenti e delle procedure che possano passare anche attraverso forme libere di pianificazione.

In virtù della natura istruttoria della conferenza di pianificazione, riteniamo che le valutazioni sopra esposte per poter essere collaborative e significative come contributo alla realizzazione di uno strumento così importante e duraturo come è il PSC, debbano trovare riscontro nell'iter formativo e quindi essere riconosciute prima della sua approvazione.

Ovvero: chiediamo di fermare l'iter di approvazione del PSC per permettere il completamento del Quadro Conoscitivo, con l'aggiornamento dei dati mancanti e conseguentemente correggere la proposta progettuale, in quanto risulta mancare proprio l'idea di Città.

*N.B. Questo documento completa e si completa con i documenti presentati dai vari Ordini Professionali, che meglio evidenzieranno gli aspetti legati alle competenze specifiche.*

Rimini lì 17 Maggio 2010

Il Presidente della Consulta delle Professioni

arch. *Roberto Ricci*  
*Roberto Ricci*

Il Presidente di ANCE Rimini

*[Signature]*  
Il Presidente di Confindustria