



Comune di Rimini

Direzione Pianificazione e Gestione
Territoriale
U.O. Gestione Amministrativa
Ufficio del Dirigente

Via Rosaspina n. 21 - 47900 Rimini
tel. 0541704832 - fax 0541704820
www.comune.rimini.it
e-mail: natalino.vannucci @comune.rimini.it
c.f.-p.iva 00304260409

CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE
Piano Strutturale del Comune di Rimini
L.R. 24 marzo 2000 n. 20 e s.m.i. art. 14

Verbale seconda seduta – 29/04/2010 -

L'anno duemiladieci, il giorno ventinove del mese di Aprile, alle ore 16:15, nella sala del Giudizio dei musei comunali, sita in via Luigi Tonini n. 1 a seguito della convocazione del Presidente della Conferenza di Pianificazione Arch. Alberto Fattori, trasmessa via fax con nota prot. n. 63106 del 26 aprile 2010, si è svolta la seconda seduta della Conferenza di Pianificazione, indetta ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 20/2000, nell'ambito del procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale Comunale.

Alla seduta risultano presenti:

Associazioni Economiche e Sociali
S.P.I. CGL Rimini
CNA Rimini
ANCE
WWF Emilia Romagna
Forum ambiente della Provincia di Rimini
A.I.A.
Confcommercio Rimini
Compagnia delle Opere
Confartigianato di Rimini
Ordine dei geologi
Ordine degli ingegneri – Provincia di Rimini
Ordine degli agronomi e forestali
Ordine degli architetti
Lega COOP - Rimini
Pedalando e Camminando
Italia nostra
CISL - SIGET
SUNIA

Preliminarmente si da atto che l'ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali delle Province di Forlì Cesena e Rimini e la C.N.A. consegnano, quale documentazione ufficiale, propri contributi / proposte al PSC acquisiti agli atti con prot. n. 66335 del 30/04/2010 e prot. n. 66353 del 30/04/2010.

L'Arch Alberto Fattori in qualità di Presidente della Conferenza alle ore 16:15 apre i lavori della seconda seduta e dopo una breve introduzione cede la parola alla Sig.ra Claudia Falasca dell'Ordine dei Geologi che comunica

l'intervenuta costituzione di un Tavolo tecnico interno alla Consulta provinciale, che sta esaminando il materiale reso disponibile, cogliendo l'occasione per chiedere alla dottoressa Carlini se è prevista la distribuzione di altro materiale con particolare riferimento alle cartografie di pericolosità la quale risponde che dette tavole sono ancora in fase di elaborazione e che saranno disponibili all'adozione del PSC.

Prende poi la parola il Sig. Onide Venturelli il cui intervento testualmente si riporta.

“Parlo a nome delle dodici associazioni che fanno parte del Forum ambiente della Provincia di Rimini. Innanzitutto ci compiaciamo per quanto riportato nella relazione introduttiva del Piano, che sembra fatta da associazioni ambientaliste.

Del resto non fanno altro che riprendere scrupolosamente e in modo esatto la situazione attuale.

Ci compiaciamo che si prende atto che occorre un'inversione di rotta rispetto a quanto fatto fino ad ora.

Se ben attuato pensiamo che il Piano Strutturale metta a disposizione gli strumenti per attuarla, se non al 100% almeno per buona parte.

Visto comunque che il Piano Strutturale prevede soltanto una programmazione degli interventi, i quali saranno attuati secondo quanto deliberato con il POC.

Noi auspichiamo che dall'enunciazione di massima alla fase attuativa non ci siano contrapposizioni, perché sarà lì che si faranno i giochi e verrà data attuazione pratica a quanto auspicato.

Appunto, nell'attuazione degli interventi programmati dal Piano Strutturale, visto che emergeranno gli interessi a tesaurizzare i diritti acquisiti o eventualmente da acquisire da parte di possessori di aree e immobili, speriamo che non succeda, che le tutele degli interessi collettivi non vengano stritolate metodicamente dai portatori di interessi, che pur legittimi ma sono interessi avanzati di privati.

Noi presuntuosamente riteniamo di essere portatori di interessi di tutti e non solo di associazioni di categoria o di gruppi di persone.

Facendo in questo modo qui abbiamo anche meno strumenti per intervenire, perché il privato, il portatore di interessi particolari si butta su un caso, lo segue e portato a termine quello i suoi giochi li ha fatti.

Noi invece dobbiamo seguire tutto, non abbiamo né gli strumenti né il modo.

Quindi, chiederemo che venga attuato anche un Tavolo di concertazione permanente, questo lo definiremo meglio in dettaglio quando vi faremo le riserve scritte, per essere parte in causa nei Piani attuativi di quanto previsto dal Piano Strutturale.

Brevemente per andare su tematiche che sono state discusse nelle riunioni alle quali abbiamo partecipato, noi abbiamo partecipato solo a quella della settimana scorsa, perché per un disguido non abbiamo partecipato alle altre. Quella sulla mobilità.

Secondo noi è ora che si sciolga definitivamente la querelle del TRC, in un modo o in un altro, visto che da quello che risulta il TRC dovrebbe convivere o andarsi ad aggiungere anche ad altre cose, non dovrebbe andare a sostituire niente.

A parte il fatto che sono intervenuto a diversi incontri di discussione sul TRC, e anche i tecnici, che dovevano spiegare cos'è il TRC e come funziona, non sono stato il solo ad uscire con le idee non molto chiare.

Anche in base a quello che è stato espresso stamattina di omogeneizzare la rete dei trasporti, non farne 4, 5 tipi di trasporto pubblico. Abbiamo la ferrovia e la filovia; vedere di puntare su quello?

Cominciamo a ragionare con i piedi per terra.

Questa è una cosa.

Dopo, sempre riguardo alla politica dei trasporti che è incentrata quasi tutta, nonostante auspici diversi, sulla mobilità con le auto. Cominciamo a vedere la politica dei trasporti sull'organizzazione e non sempre con la costruzione di strutture viarie nuove ai cui lati andranno poi ad aggiungersi altre abitazioni e altri fabbricati.

È come il cane che si morde la coda se non si cambia strategia.

Non è che auspichiamo che tutti debbano andare a piedi o in bicicletta, anche perché è impossibile come è strutturato il tutto.

Quindi, anche la questione viabilità è strettamente connessa all'incremento urbanistico o meno.

Detto fra noi se cessasse del tutto l'incremento urbanistico, cioè la rete viaria potrebbe anche considerarsi sufficiente se utilizzata in un certo modo.

Però è inutile fare nuove strade perché aumenta il carico urbanistico e antropico, che si serve anche del mezzo motorizzato.

Per la questione delle pinete auspichiamo che si adoperi il termine pinete per auspicare un rimboschimento dove è possibile, fare piantumazione, naturalizzare o rinaturalizzare delle aree.

Questo non vuol dire che bisogna rimanere ancorati solo all'essenza pino, ma vedere anche altre essenze.

Riguardo a quello che ho letto nella relazione introduttiva del PSC, arricchimento prestazioni alberghiere.

Cosa vuol dire?

È una cosa che si presta un po' a tutto, arricchimento prestazioni alberghiere può anche voler dire che con il metodo della perequazione, dell'abbattimento e del trasporto in altre aree della cubatura, che si abbatte un albergo, ma non necessariamente, magari si fa la piscina l'albergo vicino, ma non è che risolva più di tanto la questione.

Anche l'introduzione di elementi di valore ambientale, anche questa è un'interpretazione soggettiva. Per alcuni un elemento di valore ambientale può essere un bel piazzale di cemento, magari con una panchina e un lampione, bello l'ambiente, un altro magari ha un'altra visione di cosa deve essere l'ambiente, un ambiente vivibile e più ricco.

Grazie. Comunque ci riserviamo naturalmente di arricchire, di specificare meglio i temi che ho enunciato qui e ve li faremo avere per iscritto".

Prende poi la parola il Sig. Riccardo Moretti (A.I.A.) il cui intervento testualmente si riporta.

"Chiaramente l'intervento verterà solamente sulla zona turistica, che poi è quella che ci interessa in particolar modo.

Come già vi diceva Magnani, il nostro Vice Presidente, l'ha anticipato stamattina, io non c'ero, comunque qualcosa già ha detto.

Era poi già il primo commento che abbiamo fatto alla riunione, quando poi ci siamo confrontati con voi, quando ci avete un pochetto spiegato per sommi capi in che cosa verteva il Piano Strutturale.

Direi che l'impressione rimane confermata e poi ve la troverete per iscritto.

Eravamo già pronti oggi, comunque, a questo punto magari la riguardiamo, che ne so, comunque eravamo pronti per consegnarla. A questo punto ve la diamo anche noi in data fissata, quando ci direte.

Giusto per farla poi breve, siamo comunque soddisfatti della decisione da parte dell'Amministrazione e dei progettisti, della possibilità di spostare la capacità edificatoria di alberghi in zona, diciamo, non felicissima, fino a

zona nord.

La nostra richiesta viene a questo punto confermata, vi era già stata anticipata, è quella di avere la possibilità di spostare la capacità edificatoria, comunque di proseguire su quella tipologia di intervento, ma di poterlo fare non solamente su nord ma su dove poi capita di poterla fare, quindi senza avere vincoli in fase di spostamento di questa capacità edificatoria, ma di farlo dove poi capita l'occasione.

Perché poi non è che sia così semplice prendere una cosa e spostarla poi dove uno vuole, chiaramente lo fa dove può, anche perché non è che poi sarà così automatico e così facile da fare, chiaramente da attuare.

Perché ne abbiamo già viste di previsioni scritte e previste, poi difficilmente o comunque con piccole difficoltà ad applicarle.

Quindi questa è la richiesta, poi seguiranno tutte le altre proposte a livello di viabilità e di mobilità che vi troverete poi per iscritto.

Però, diciamo, la cosa che a noi preme di più è questa, cioè avere la possibilità di farlo.

Quindi poi, con il discorso di rivedere l'unico vincolo che è rimasto nella variantina alberghiera, io la chiamo variantina, chiamiamola variante perché poi va chiamata variante perché variante è, sulle altezze.

Perché il discorso di altre realtà l'abbiamo già fatto poi in fase di quella riunione, comunque il vincolo di altezza, va beh, può essere una scelta, ma può essere anche una scelta non averlo.

Chiaramente va ragionata e siamo qui, insomma, per vedere e accettare le vostre proposte, magari poi ribatterle se vediamo qualche altro spunto.

Tutto qui"

Prende poi la parola il Sig. Odoardo Gessi (CNA Rimini) il cui intervento testualmente si riporta.

"Anche noi abbiamo cercato di stare nei tempi pur ristretti, l'avevamo un po' chiesto anche noi la scorsa riunione.

Quindi, questa proroga, pur se abbiamo provato a ragionare comunque all'interno del gruppo di lavoro anche noi, fatto al nostro interno, per vedere quelli che potevano essere i suggerimenti.

Comunque, anche le nostre condivisioni da una parte, o non condivisioni, o richieste di completamento soprattutto del quadro conoscitivo.

Il quale conferma, per esempio, su una parte a nostro avviso carente dal punto di vista del sistema produttivo.

Per cui, nel documento, che possiamo anche consegnarvi oggi o il 17, non è questo l'aspetto importante, chiediamo di approfondirlo un po' di più, soprattutto per quanto riguarda, appunto, il quadro conoscitivo.

Anch'io pochissime cose, per anticipare quello che poi vi troverete nella proposta che vi facciamo, rispetto a due, tre questioni.

Nella condivisione complessiva del quadro generale che la proposta pone, che appunto è quella di limitare la crescita, dimensionare i prossimi 15 anni esclusivamente al residuo, poi non è detto che sia tutto residuo, visto che sono comunque messe in discussione anche le aree non attuate, che devono essere riconfermate o meno.

Ad ogni buon conto, la dimensione che questa proposta pone, questo Comune pone, è non oltre i 10.000 ulteriori abitanti, poi riparametrati anche su quelli turistici che sono invece 280.000 anziché 240.000.

In ogni caso è una scelta che può essere condivisibile nel momento in cui però si metta a fianco di questa scelta, che è una scelta importante, il fatto che andare a riqualificare un'area così carica dal punto di vista urbanistico e urbanizzata, non è facile.

A nostro avviso, per esempio, in questo senso, la proposta omette completamente le ripercussioni che questa

scelta dà, rispetto, per esempio, al settore delle costruzioni, cui noi da sempre lamentiamo una mancanza dei siti dove queste imprese possono utilizzare. Parlo degli inerti e parlo del deposito di materiali edili, per esempio, aree che non sono individuate nelle cartografie da nessuna parte.

Perché se è vero che non dobbiamo costruire più ma dobbiamo migliorare quello che abbiamo, i materiali da qualche parte bisogna che li mettiamo. Anche questo è un aspetto di natura ambientale.

L'altro aspetto importante è quello che riguarda il centro storico. Noi abbiamo valutato apprezzabile e condivisibile una parte dell'analisi che pone al centro la necessità di ripopolarlo con altre funzioni.

Quindi, la scelta e l'indirizzo che è stato dato da questa proposta, è quella, appunto, di cercare di reinsediare nel centro storico non solo le attività commerciali di piccola dimensione, ma anche la cittadinanza residente.

Noi andiamo più in là, nel senso che facciamo una proposta integrativa che è quella di poter consentire ai primi piani l'utilizzazione anche a servizi e vincolando - servizi in termini ristorativi e in termini di commerciali - vincolando i pianiterra proprio per cercare di abbattere e dare una mano all'aumento dei canoni di affitto, vincolarli appunto alle attività commerciali.

Io so che non è facile porre dei vincoli, perché poi comunque è sempre il mercato che fa le scelte, però crediamo che il ruolo della Pubblica Amministrazione sia proprio quello di cercare di dare degli indirizzi per poter governare l'uso del territorio.

Anche noi siamo abbastanza preoccupati del sistema di perequazione che nell'ambito turistico viene posto.

Non che non si condivida, preoccupati perché se il sistema della perequazione, che è ormai la prassi che in tutte le programmazioni si mette in campo per cercare di sollevare l'Ente pubblico da interventi che comportino espropri, che comportino i vincoli, che comporti quant'altro, se questo meccanismo, di fatto, può essere meglio fattibile e praticabile laddove ci sono delle aree vergini, agricole, è un po' più difficile laddove ci sono delle aree costruite, perché si tratta di andare valutare quali sono i valori da perequare e di capire qual è il giusto equilibrio fra chi viene, fra virgolette, espropriato economicamente e chi ne beneficia.

Ora, i meccanismi dei crediti edificatori, i meccanismi della valutazione dei beni, sono tutti meccanismi che possono essere presi in considerazione, il giusto equilibrio non è sempre facile. Perché un conto è perequare due aree agricole, un conto è perequare un'area agricola con un'area costruita.

Non è la stessa cosa.

Però il tentativo va apprezzato e a nostro avviso, se si condividono gli obiettivi generali, in questo senso bisogna provarci.

L'altra cosa che abbiamo analizzato a fondo. Naturalmente io cerco di ricordare gli aspetti di miglioramento, non di critica, diciamoli così; poi ci sono anche delle cose che, diciamo, non vanno bene e vanno cancellate.

Ci ricollegiamo in particolare all'aspetto, non capiamo una cosa: come fate a quantificare i 120 ettari di aree produttive o destinazione diversa, non produttive, ancora inattuate?

Soprattutto nella fascia a nord dell'autostrada, nella zona nord del Comune di Rimini.

Cioè, noi abbiamo fatto una botta di conti, ci risultano, a meno che non ci sbagliamo, non più di 50/60 ettari.

Dentro questa valutazione c'è anche l'inattuato del Centro Agro-Alimentare? Punto di domanda.

E se quello viene inserito all'interno di questa funzione, si pensa che quelle aree vengano riconvertite ulteriormente a ulteriori centri commerciali?

È ovvio che noi saremo fortemente contrari a questo.

Quindi, sarebbe la domanda che vi facciamo anche dentro il documento, è di quantificare e di individuarle, poi capire come vengono quantificate queste aree.

L'altra cosa riguarda l'ambito portuale. L'analisi anche qui a nostro avviso è carente in quanto all'interno di quell'ambito viene valutato parzialmente l'uso di quell'area a servizio di alcune attività, non di tutte; della pesca e delle imprese che attraverso quel canale si riforniscono di materiali, per essere chiari, di cava.

Noi crediamo che lì, siccome esiste un progetto ancora non formalmente depositato al Comune, di riqualificazione dei cantieri navali, c'è tutto il tema legato all'accessibilità dell'area, che non deve essere e non può essere solo via mare. Bisogna studiare meglio una mobilità delle merci legate al progetto di riqualificazione dell'area portuale per quanto riguarda i cantieri navali.

Vado a memoria, l'ultima cosa, non sto a leggerla perché tanto, speriamo ve la leggerete voi, l'ultima cosa riguarda le cose da destinare a edilizia residenziale sociale, che è una quota di legge, che però la legge propone in due formule; la prima è quella di destinare il 20% delle aree di nuova edificazione a questa funzione.

La seconda è, possibilmente anche di monetizzare quest'area, non è detto che si debba destinare alle aree delle superfici.

Noi propendiamo per la seconda, soprattutto in un contesto come questo, dove le aree di nuova espansione non sono tante, monetizzando probabilmente il Comune ha maggiore potere decisionale/discrezionale, per stabilire dove questo tipo di residenza va collocata.

Non per questo pensando che la residenza sociale sia una residenza di più bassa qualità, nel senso che l'edilizia residenziale sociale ovviamente anche questa dovrà avere le caratteristiche di qualità ambientale, di sismicità e anche di qualità della vita.

L'ultima cosa che mi viene in mente, rimandando appunto al documento, è la questione della pedonalizzazione del Ponte di Tiberio, sempre legata all'ambito del centro storico. Crediamo che vada trovata una sperimentazione che è stata fatta in questi anni, di accessibilità alternativa attraverso il Ponte di Tiberio.

Pur condividendo la pedonalizzazione, noi crediamo e chiediamo che ci siano le condizioni per trovare nelle immediate vicinanze, la soluzione alla pedonalizzazione del Ponte di Tiberio.

Abbiamo fatto alcune ipotesi, naturalmente non siamo tecnici, noi abbiamo soltanto utilizzato alcuni nostri dirigenti che hanno anche la qualifica tecnica, che ci hanno suggerito alcune ipotesi di soluzione.

C'è anche un emendamento esplicito, l'Assessore Gamberini lo sa bene perché è venuto anche nella nostra direzione ad esporre preliminarmente, c'è un emendamento esplicito ai documenti che chiediamo di inserire.

Nella sostanza è di sottrarre alle aree produttive non attuate l'area di Villaggio I Maggio, è famoso e risaputo, pur prendendo atto il fatto che non ci sono dei Piani depositati, ma ci sono delle previsioni che da qui a breve potrebbero depositate.

Quindi, quando andrete a fare, probabilmente, la chiusura di pianificazione, questo atto formale potrebbe essere, di fatto, effettuato. Noi anticipiamo quell'atto chiedendo un emendamento, all'interno di alcuni documenti, che non tengono conto di questa previsione."

Prende poi la parola il Sig. Diego De Gregari (Ordine degli Architetti) il cui intervento testualmente si riporta.

"Accolgo favorevolmente la proposta di proroga al 17 maggio delle osservazioni.

Mi auguro che possa essere anche un'occasione per avere il confronto diretto, che abbiamo chiesto più volte, che mi sembra l'Assessore abbia concesso ad altre categorie e a noi non ha nemmeno risposto.

Premesso questo, noi consegneremo un documento, a brevissimo perché è già stato redatto, appunto, una serie di osservazioni e proposte che speriamo possano essere considerate, direi entro i prossimi giorni, era già pronto oggi ma a questo punto cogliamo l'occasione per approfondire un paio di aspetti che riteniamo utili.

Accenno solo due, tre punti, che tra l'altro sono quelli che poi ho sentito già, più o meno da tutte le categorie, sollevare, cioè un'attenzione particolare al quadro conoscitivo, che risulta in parte essere con dati forse poco recenti.

Dall'altra parte segnaliamo forse una carenza di informazioni, non tanto di studio, non lo so se questo è avvenuto o meno, sulla questione mobilità e viabilità. Legata al fatto che tuttora mi sembra ci siano progetti di mobilità in corso o meno, dalla Statale, alla variante alla Statale 16, e mi sembra che il progetto sia stato depositato per le osservazioni di recente, che scadono tra breve.

E mi sembra, appunto, che nel Piano Strutturale di questo non se ne parli.

Quindi, capire come le due cose si confrontano forse è utile ed è un intervento strutturale per la città, che a prescindere dal quale forse si possono fare degli errori.

Mi sembra, come, se ricordo bene, stamattina è già stato sollevato anche dai costruttori, dell'ANCE, il discorso dell'alta velocità, di cui non se ne parla, dell'Autostrada, dove si sa che ci sono proposte alternative e anche la Regione, nel 2006, ha sollecitato studi alternativi di possibilità, non è che fate un'altra cosa, o non dite niente in parere.

Però, forse anche di questo bisognerebbe tenerne conto in un quadro generale di viabilità.

Dico di viabilità e mobilità perché poi la mobilità, se pur sia citata, di fatto forse sarebbe utile capire bene come sistemi di mobilità sostenibile, di cui si enuncia il principio, poi possono essere integrati con le viabilità.

Condividiamo in pieno il discorso di una città sostenibile, con più verde, in cui si riducano le auto.

Anche sui sistemi del verde, forse capire un po' meglio cosa si intenda. Perché ad esempio sugli alberghi, liberare il lotto dell'albergo per fare un parcheggio piuttosto che mettere un giardino, i lotti sono di 500, 600 metri, non mi sembra un discorso strutturale di riqualificazione ambientale della fascia a mare, che forse il Piano Strategico invece proponeva come il Parco di Marina, che è sparito totalmente.

Capire un po' meglio questi aspetti sarebbe utile per capire che tipo di città vorremmo nel futuro. Grazie."

Prende poi la parola la Sig.ra. Marina Foschi (Italia nostra) il cui intervento testualmente si riporta.

"Grazie anche per il rimando al 17, per il quale manderemo un documento che avevamo comunque predisposto e riguarderemo con più attenzione.

Lascio perdere alcune indicazioni preliminari. Parlo soltanto di due aspetti che riguardano questa associazione e che interessano molto per come sono stati trattati nel PSC.

Il primo concerne l'impulso, la valorizzazione della città storica, quindi il recupero di tutto il patrimonio culturale che vi si trova.

D'accordissimo su questo, però avremmo alcune osservazioni.

Per il fatto che si prevedono modalità di intervento che non sembrano garantire la conservazione.

Intendo questo: per il centro storico e anche in generale per il costruito, la conservazione che è demandata al RUE, viene richiesta esclusivamente per gli edifici di pregio storico ed architettonico, e per tutti gli altri, ma non solo poi, viene indicata come un incentivo alla residenza, l'opportunità di togliere i vincoli sia al numero di alloggi ricavabili, sia alle normative.

Questo ci preoccupa abbastanza perché gli edifici vincolati non sono soli, il tessuto omogeneo dei centri ha una sua compattezza e una sua storicità. Rimini ha un centro molto importante nonostante i danni della guerra. Crediamo anche che, da un punto di vista delle risorse energetiche, come della sismica, esistano dei criteri di approfondimento di questo tema, che, per una città altamente sismica, appunto come Rimini, debbono essere studiati appositamente per i materiali, le tecnologie e tutto quanto era stato costruito in passato.

Fra l'altro, giusto per inciso, la demolizione e ricostruzione, in una serie di edifici contigui, crea dei peggioramenti nella capacità di resistenza al terremoto, piuttosto che il mantenimento di tessuti più omogenei tra loro, e soprattutto con piani, altezze, quote, riportate in genere alla progettazione originaria.

Quindi si è riscontrato, nelle Marche, nell'Umbria, dove i terremoti hanno agito pesantemente, sono state fatte opere molto importanti, di recupero, come questo tipo di intervento sia molto migliore che non le colate di cemento che, per inciso sono state quelle che hanno fatto crollare il Duomo di Assisi, ce lo ricordiamo bene.

Fra l'altro il documento richiama la ricerca svolta nel 1988 per la qualità degli edifici, giustamente, però vorrei ricordare che a quel tempo, per ristrutturazione, non si intendeva demolizione e ricostruzione. In questo senso andrebbero rivalutate piuttosto che abbassate le quote di tutela per gli edifici che erano così classificati nel Piano.

Un altro punto che vogliamo sottolineare è quello che fra gli edifici monumentali da tutelare, certamente inseriamo il Teatro Galli, nel senso che la sua ricostruzione è uno degli elementi qualificanti della città e la nostra associazione ha una posizione che è ben conosciuta.

Il progetto che era stato formulato dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e il Paesaggio, era un progetto che arrivava ad un grado di definizione tale da analizzare anche gli aspetti dei quali ho parlato poco fa, e cioè i tipi di materiali, la possibilità di coinvolgere artigiani nel rifacimento di parti di particolare interesse e pregio, esistendo già ancora tutto il progetto e tutta la documentazione.

Potrebbe essere un cantiere esemplare di come si porta avanti una forma di artigianato per la qualità architettonica e per il recupero dei Centri Storici, di grande rilievo e di grande importanza.

Chiediamo che nel bando che il Comune ha formulato per arrivare al termine di questo progetto e consegnare il cantiere, venga tenuto conto di questi aspetti.

Compreso quello sismico, per il quale erano stati studiati anche aspetti che non prevedevano colate di cemento, ma alternative altrettanto efficaci e più consone all'edificio.

Naturalmente non si parla solo del centro ma anche di insediamenti storici nella periferia.

E si parla di un'offerta, anche come taglio e pezzatura degli immobili, molto diversificata, tale da essere appetibile per varie fasce di utenti.

Si segnala anche come una recente tendenza porti a considerare l'ultimo patrimonio edificato di mini alloggi al minimo, come non appetibili per qualità, forse può essere preferibile tornare alle pezzature tradizionali che comunque avevano una quota di servizi e di agibilità già consolidata.

Per la riqualificazione delle colonie marine, altro tema che ci è molto chiaro.

D'accordissimo sulla loro rivalutazione, soprattutto sul concetto di considerare i territori di pertinenza, le aree di pertinenza come contesti da restaurare nelle loro valenze ambientali, oltre che da mantenere.

Chiediamo anche però che la valutazione delle destinazioni venga considerata il più possibile coerente con quella originaria. Crediamo che ci siano ancora quote di domanda che si riferiscono ad assistenza per l'infanzia,

a scuole, università, luoghi di salute, che possono ancora essere valutate piuttosto che una pura messa sul mercato di volumi immobiliari.

Naturalmente si apprezzano anche gli aspetti naturalistici che tutelano la Falesia, pur riconoscendo che anche qui la cementificazione è in atto e in questa zona è particolarmente grave il rischio. L'altro aspetto che vogliamo accennare, poi lo troverete nel documento che consegniamo, è il discorso della mobilità senz'auto.

Certamente condivisa, che ha comunque, è già stato detto, come contrappeso il potenziamento viario.

Anche questo più che giustificato nella congestione del traffico attuale di Rimini e che trova soluzioni senz'altro tanto nel TRC, quanto negli altri assi previsti.

Chiediamo però, e ci associamo anche ad altri che abbiamo sentito insistere su questo argomento, che non vengano creati nuovi tratti alternativi in mezzo alla campagna, in mezzo a zone di grande interesse ambientale come le fasce pedecollinari.

Questo tanto nella zona nord, della viabilità della nuova Statale 16, quanto in quei collegamenti che sono stati pensati per snellire l'uscita delle principali arterie che si avvicinano a Rimini dalla zona che va dalla Strada si San Marino fino a quella del Conca.

Crediamo che la fascia pedecollinare in quella zona sia molto delicata e vada preservata da ulteriori strade che comunque incrementano il peso urbanistico sulla città e incrementano lo spreco di territorio.

Pensiamo che, una volta realizzata la viabilità principale che il Piano prevede, cioè quella tangente all'autostrada e l'altra tangente alla ferrovia, ci siano gli snodi sufficienti a snellire le congestioni che effettivamente si trovano in quella zona.

Positiva anche la trasformazione pedonale del Lungomare, i percorsi pedonali favoriti.

Desta perplessità il problema dei collegamenti pedonali fra i due lati del Porto, soprattutto con la demolizione del Ponte di Via Coletti che non sembrerebbe giustificata per recuperare alcuni posti barca, onestamente.

E sempre sul Porto effettivamente si nota come, attorno alla Darsena, si sia realizzata una saturazione edilizia che sta rendendo difficile poi la realizzazione di quanto il PSC prevede, e cioè la destinazione portuale, l'accessibilità, la disponibilità cantieristica, l'attività di Porto commerciale, tutte attività che, appunto, necessitano di spazi ancora da destinare.

Vi faremo avere per il 17 uno scritto."

Prende poi la parola il Sig. Marco Magalotti (Ordine Agronomi e Dottori Forestali) il cui intervento testualmente si riporta.

"Io sono arrivato presto, ho consegnato al tavolo all'ingresso. Eventualmente prepareremo qualche integrazione visto che abbiamo fatto un po' di corse per fare queste osservazioni.

Anche perché noi lavoriamo da qualche settimana su questo documento, mentre il PSC è il lavoro di qualche mese.

Come Ordine apprezziamo, qui velocemente, alcuni punti su quelle che sono le osservazioni che abbiamo fatto.

Apprezziamo lo spirito che guida in generale il Piano, quello della riduzione del consumo di territorio e lo sviluppo dei sistemi di trasporto alternativi all'auto.

Ovviamente queste sono le indicazioni. Anche se ci preoccupa e abbiamo fatto delle osservazioni su quelli che sono i nuovi assi viari, individuati dallo schema preliminare del PSC.

Anche altri tracciati che non sono stati fatti in questo schema, ma comunque abbiamo anche, come ad esempio

la Nuova Statale 16, in particolare l'innesto a nord, che trancia una zona ad alta vocazione agricola, senza tener conto assolutamente di quelle che sono le problematiche di quelle aziende.

In ogni caso anche il Piano, secondo noi, nel prevedere nuovi assi viari, consuma territorio.

Noi chiediamo attenzione a questo tema perché il consumo del territorio significa cementificare, significa ridurre la permeabilità dei suoli, aumentare le acque di velocità di corrivazione e tutto quello che ne consegue.

Un'altra cosa che apprezziamo molto è il discorso sulla creazione delle pinete retro-costiere.

Ovviamente si fa riferimento nel Piano alle pinete ravennati. Vogliamo ricordare che non sono minimamente rapportabili, come superfici, a quelle ravennati, perché a Ravenna, San Vitale, Classe, sono 2.000 ettari, Cervia sono 300 ettari.

Per arrivare a cosa voglio dire? È importante, quelle superfici che sono indicate sono superfici minime da raggiungere, non possiamo non arrivare a quelle superfici.

Altrimenti l'obiettivo ecologico/ambientale che si vuole raggiungere, non si raggiunge.

Altra cosa. È importante in questo caso il riferimento alle pinete ravennati, in quanto si chiamano pinete, ma sono strutturate con una forte poli-specificità; il pino domestico non è dominante, ci sono molte altre specie, la struttura è pluristratificata, la biodiversità elevata.

In questo caso il riferimento è molto calzante perché una struttura di questo tipo ha un ottimo effetto ecologico, aumento della biodiversità, e anche un buon effetto di assorbimento di CO₂ e di filtro per polveri e particolati.

Un ultimo accenno era sulla questione del territorio agricolo. Abbiamo fatto poche, alcune considerazioni, in particolare sulla previsione e possibilità, questo poi sarà, penso, nel RUE, di realizzare campi fotovoltaici.

Noi sottolineiamo la richiesta di ridurre al minimo la possibilità di realizzare questi campi nelle zone agricole e relegarli alle aree di pertinenza degli edifici rurali. Questo, ovviamente, per mantenere la tipicità e la caratteristica del paesaggio agricolo.

Eventualmente questi campi fotovoltaici, secondo me potrebbero essere realizzati più proficuamente nelle aree produttive, ad esempio sulle coperture delle aree produttive, piuttosto che nelle campagne. Grazie.

Comunque il documento l'abbiamo presentato, faremo qualche integrazione."

Prende poi la parola il Sig. Vilmer Zavatta (Ordine Ingegneri) il cui intervento testualmente si riporta.

"Io sono Vilmer Zavatta, faccio parte della Commissione Urbanistica dell'Ordine degli Ingegneri, però parlo anche perché sto facendo esperienza in una Commissione formata dall'ANCE, dagli industriali e dalla Consulta delle professioni.

Devo dire che di fatto mi pare che si sia sviluppato un grande interesse.

Però devo dire che per noi è stata un'esperienza anche molto importante mettere insieme più menti come quelle degli industriali e dell'ANCE e cercare di condividere una collaborazione, una voce che può essere anche, oltre che di suggerimento, anche di richiesta per meditare su alcuni punti che per noi sono occasione di riflessione.

Io qui posso fare solo alcune anticipazioni, perché i documenti verranno prodotti in seguito. E per noi, devo dire, proprio per dare ascolto a tutti, sarà una discreta fatica riuscire a rimanere nei tempi e non perdere delle occasioni di valido contributo.

Alcune riflessioni sono state fatte l'altra volta, so che stamattina il nostro coordinatore ha già anticipato alcune cose.

Vado un po' a ruota libera, nel senso che, per quanto riguarda il suggerimento fatto sulla città costruita, quella

che è la parte consolidata, troviamo che da una parte l'indagine conoscitiva, cioè il quadro conoscitivo affronta abbastanza l'analisi, però lascia aperte delle possibilità di approfondimento molto utili.

Mi spiego meglio. Sia anche per la parte turistica, come per la parte residenziale, riuscire a fare una valutazione che credo sia stata già fatta come metodica nella fase precedente, però di quella che è la parte non costruita, cioè i famosi vuoti, non solo i pieni, anche tutto il sistema delle aree pubbliche, per cercare di mettere in relazione meglio a quello che, secondo noi, è un evento che è importante che la città di Rimini sia già dotata, quale il Piano Strategico.

Cioè, quando il Piano Strategico dice che Rimini, la vocazionalità di Rimini, di questa è l'accoglienza, cioè la città per tutti, noi chiediamo che venga tradotto questo, cioè quindi il concetto della città ospitale, non intesa come ospitalità dal punto di vista di un'esperienza ormai consolidata, intesa in termini turistici. Ma per dare corso e quindi tradurlo in termini strutturali.

Quindi, cogliere questa occasione, che è importante e che ce la terremo per decine di anni, noi pensiamo che non basta quell'indagine sulla morfologia, crediamo che approfondimenti maggiori, e su questo ci sono esperienze fatte, possono offrire suggerimenti utili per poi andare a proporre, dopo, quelli che sono i programmi progettuali. Per la parte edificata, ad esempio ci pare che non sono previsti, nelle proposte, ambiti da assoggettare a riqualificazione urbana.

Forse o non ce ne siamo accorti, perché diciamo, l'impegno che voi avete profuso è tanto, noi facciamo fatica ad arrivare in tempi rapidi a comprendere tutto.

Come ad esempio uno strumento, che è il documento programmatico per la qualità urbana, DUP, potrebbe essere utile già in fase di PSC.

Il processo di riqualificazione, come ho detto prima, sia che possa passare attraverso un'analisi di ascolto della città, quindi i vuoti e i pieni, così anche nei pieni, cercare di non riferirsi a un edificio singolo.

Io inviterei parecchi a fare una gita a L'Aquila, e capire cosa potrebbe essere fatto, noi è un'occasione che non possiamo perdere.

Per riuscire a far sì che poi dopo si inneschino meccanismi virtuosi da parte dei soggetti proprietari o di chi intenderà gestire le operazioni, a far sì che questi si mettano in moto, occorrerà forse anche attivare meccanismi di premialità come avete pensato di farlo per la zona mare.

Su questo, siccome il territorio è saturo, noi siamo d'accordo sulla crescita da calmierare, non siamo d'accordo sugli slogan.

Cioè, mi spiego meglio.

Fa piacere a tutti sapere che una città come Rimini, che è andata a finire sul vocabolario, possa prendere qualità, e su questo possa anche diventare davvero città ospitale, mettere al centro l'accoglienza e la persona.

Però, per fare questo, se si riuscisse anche a mettere elementi innovativi. Come?

Ad un certo punto il famoso premio può essere un credito non solo da spendere sul luogo.

Su questo poi ci saranno meccanismi, qui entriamo anche sul sistema della perequazione, che dovrebbero essere gestiti, e non è certamente facile per l'Ente Pubblico, e anche demandabili a soggetti garanti, come può essere una banca, e su questo al di là delle esperienze che sappiamo, delle società di trasformazione urbana.

Cioè, è chiaro che l'Ente Pubblico deve garantire il processo e la trasparenza, però è il privato che deve fare l'azione. Perché il privato possa fare l'azione, è inutile, bisogna che non succeda come è successo con il Piano

Casa, o con quello che adesso succede con la Legge 6. Noi abbiamo una serie di norme regionali che sono norme transitorie.

Il PSC è l'occasione affinché queste norme, se ritiene, applicate nel territorio nostro, possano diventare occasioni in futuro, perché altrimenti noi facciamo fatica dopo, con i RUE o i POC, pensare di agire o continuare a fare quello che abbiamo visto fare un tempo, cioè andare avanti a varianti.

Non è più il Piano Regolatore precedente; lo stesso redattore del Piano dice: "È superato quel tipo di logica."

Su questo potrei anche addentrarmi sia nella proposta della zona alberghiera, sulla delocalizzazione cui se ne parla da tempo, la storia degli alberghi dismessi, però il fatto che non siano previsti degli ambiti di nuovi insediamenti, secondo noi è una carenza, perché?

Mica è necessario occuparli quegli ambiti se non si usano, sarà poi lo strumento successivo a preoccuparsi.

Cioè, la validità della Legge Regionale, perché se no rimangono sempre quelle solite norme che ci calano dall'alto, è quella di poter regolamentare, in futuro, l'uso o meno del territorio.

Il consumo del territorio può essere determinato anche dall'opportunità e dalla validità dei processi che si riescono ad innescare.

Prevederli in sede di PSC non vuol dire affermare che Rimini si espande, però vuol dire che un domani, qualora ci possa essere necessità, è possibile. Perché io vorrei capire come e in che misura andremo a trasferire....

Però anche su questo ci preme sottolineare che se non superiamo tutta la fase, chiamiamola fiscale, di tutti i passaggi, diventa, scusate il termine, rischia di diventare aria fritta, cioè un buon proposito ma difficilmente praticabile.

Invece ci si auspica, perché per decongestionare, per alleggerire sia la zona alberghiera ma anche la zona edificata, cioè la parte consolidata, la parte abitata.

Un altro elemento, con cui adesso concludo perché non voglio dilungarmi, è perché anche sul discorso della sicurezza non c'è solo l'unità urbana minima, ma anche l'unità territoriale minima. Su questo spero che possano venire dei contributi che possono chiedere ai redattori del Piano e quindi all'Amministrazione, di approfondire meglio in questa. Perché non ce la raccontiamo che dopo poi aggiustiamo il tiro.

L'ERS. Sul discorso delle politiche dell'edilizia residenziale sociale, al di là dell'evoluzione della normativa regionale, e al di là del crederci o meno della validità, calarsi nelle realtà locali, nella nostra realtà, e il PSC è lo strumento per dare anche le giuste interpretazioni.

Ritorno al legame del Piano Strategico.

Perché il PSC sempre più, almeno non lo invento io, non lo inventiamo noi, deve diventare un Piano Strategico.

Noi abbiamo la fortuna che tutto sommato c'è stato quell'evento, non tanto come contenuto, io non guardo tanto al risultato finale di quello che dicono le figurine, ma al processo che è avvenuto, il percorso che è avvenuto, che, appunto, per riuscire a dare questa risposta della centralità della persona, dell'ospitalità, non è il caso che si riesca, anche qui, ad utilizzare meglio il concetto dell'ERS facendolo ritornare come potenziale per andare a incrementare quella serie di servizi, quindi contenitori edilizi, parlo di rispetto all'anziano, al bimbo, a chi ha..

Quando parliamo di "Rimini città per tutti", parlo di tutti, quindi c'è tutta una serie di domande, che dovrebbero venire fuori.

O se non sono venute fuori, nel quadro conoscitivo in qualche modo è l'occasione per.

Adesso non chiedo tanto, so bene che è un lavoro enorme, so bene anche che i tempi sono stretti, i tempi di

lavorazione professionale non corrispondono mai sempre con i tempi politici.

Però stavolta, al contrario, faccio il ragionamento inverso, al contrario dell'urbanistica tradizionale, dove i PRG si potevano variare così facilmente, un PSC perché possa essere un PSC ricco di occasioni, vivace, è un'opportunità veramente anche per Rimini, città complessa.

Noi siamo d'accordo su quello che propone, non ci sembra sufficiente.

Non perché ci siano degli errori, a parte disquisire su quello, la scelta strategica, e quello l'abbiamo già detto, di puntare tutto perché questo calmierare la crescita e riprendere quelle che sono state le non realizzazioni precedenti, le famose schede del Piano Benevolo, ci pare un rischio enorme.

Questo non perché non perché non condividiamo il principio. Riteniamo molto fragile, riteniamo non esatta l'analisi perché in realtà i percorsi non sono stati questi.

Riteniamo comunque che invece andrebbe riletto il fatto come mai non sono state realizzate.

Perché di fatto già quella volta, l'urbanistica contrattata o la richiesta della dotazione di servizi, non creava un meccanismo così facilmente realizzabile.

Questo deve fare meditare per potere dire e chiederci: per avere davvero questa città ospitale, perché Rimini sia una città accogliente, come dice il Piano Strategico, com'è la conclusione che va rispettata, anzi va trasmessa, va rilanciata, ci vuole lo strumento del Piano Strutturale?

E con questa logica riteniamo che possa essere fatta un'analisi anche sulla sicurezza, rispettando quelli che sono i valori storici, i valori di simbolo, però non legarci a questioni che un domani potremmo poi dopo, con i POC o con il RUE, trovarci imbrigliati. Grazie.”

Segue l'intervento del Dott. Paolo Trevisani che fornisce utili chiarimenti agli intervenuti sulle tematiche sollevate sottolineando la distinzione fra i due strumenti che seguono il Piano Strutturale, cioè fra il RUE e il POC; il primo governa il centro storico, l'ambito della città consolidata e rurale, il POC governa gli ambiti di nuovo insediamento precisando che è più esatto dire che il RUE governa gli interventi ordinari in tutto il territorio, gli interventi diretti, gli interventi che non determinano trasformazioni significative mentre il POC governa gli interventi di trasformazione significativa in tutto il territorio, laddove si ammettano. Quindi sì ai nuovi insediamenti, ma anche di trasformazione e riqualificazione urbana.

Questo significa che tutto quello che il RUE ha consentito si attua per intervento diretto e non c'è trattativa.

Il Piano Operativo invece è eminentemente frutto di accordi, di trattative, e di sottoscrizioni di accordi, di impegni reciproci fra Amministrazione e soggetti privati.

Sempre in termini di chiarimento sui meccanismi il Piano sarà un Piano che applicherà la perequazione urbanistica, anche dei trasferimenti dei diritti edificatori, sapendo che sono meccanismi delicati, che se vengono applicati in modo corretto sono al riparo da problematiche giuridiche, ma che se applicati in modo scorretto sono anche facilmente oggetto di contenzioso e di sentenze.

Pertanto, si devono creare le condizioni, per il decollo e per l'atterraggio, contemporaneamente, escludendo, di dare luogo a dei diritti edificatori che decollano senza la preventiva individuazione di dove vanno a finire.

Quindi non ci sarà una borsa dei diritti edificatori mentre ci saranno operazioni, da definire nel Piano operativo, in cui, a fronte di certe trasformazioni, il Piano operativo assegna dei diritti edificatori e, contemporaneamente, individua e precisa l'effettiva utilizzabilità di quei diritti, in base ad altri accordi precisi e sottoscritti.

Riguardo all'edilizia sociale vengono fatte due precisazioni.

La legge impone che nei nuovi insediamenti residenziali, quindi nuove aree da urbanizzare, va chiesta la cessione del 20% delle aree da destinare ad edilizia sociale.

Viceversa, nei nuovi insediamenti non residenziali, quindi produttivi o terziari, e negli interventi di riqualificazione, va chiesto un contributo all'edilizia residenziale sociale, che non è quantificato e si deve intendere quindi che sarà, di norma, contributo economico per le zone produttive, un contributo che potrebbe essere economico ma anche fatto in termini di alloggi.

Pertanto la norma quantifica il contributo degli ambiti dei nuovi insediamenti, indica senza quantificare il contributo degli altri tipi di interventi di trasformazione che gestirà il POC.

L' Edilizia Residenziale Sociale è una definizione che ha attribuito il Ministero dei Lavori pubblici che comprende molte forme quali l'edilizia in affitto, in affitto permanente o in affitto a medio e lungo termine, o con patto di futura vendita.

Un altro chiarimento, conseguente all'intervento della Sig.ra Marina Foschi di Italia Nostra, consente di illustrare in che misura si intenda rivedere la normativa vigente del centro storico riminese che ha una storia abbastanza particolare.

Disponiamo di un'analisi fatta a suo tempo, prima da Preger nell'88, poi dallo studio di Benevolo piuttosto ben fatta ed esauriente.

Si dispone della Carta delle tipologie, con una precisa individuazione di tutti quelli che sono stati gli interventi di modificazione nell'800 e nella prima metà del '900, o di sostituzione nel dopoguerra, quindi con una storia degli edifici ricostruita abbastanza bene.

Conseguentemente ne è scaturita una attribuzione di categorie che applicava in maniere sufficientemente abbastanza estesa le categorie della ristrutturazione edilizia, tipo A o tipo B.

Tale presenza diffusa di ristrutturazione edilizia non fu evidentemente apprezzata dagli organi di approvazione del Piano, con il risultato che questi tipi di categorie sono stati del tutto stralciati ne consegue che il vigente Piano prevede restauro o risanamento conservativo.

L'attuale obiettivo è di attribuire delle categorie di tutela che facciano riferimento soprattutto ai caratteri di originalità degli edifici anche prescindendo dal valore storico.

Diverso è il caso di edifici parzialmente manomessi ma che possono recuperare i loro caratteri originari ed il caso di edifici completamente compromessi o sostituiti con edilizia priva di qualunque valore.

Si stanno riformulando queste categorie tenendo conto della possibilità di adeguare il taglio degli alloggi alle esigenze delle famiglie odierne.

Altro tema sollevato ed importante per il centro storico è quello delle attività economiche che viene affrontato introducendo delle norme a salvaguardia delle attività commerciali ed artigianali dei servizi con particolare attenzione a quelle strade dove queste attività si concentrano.

L'intervento prosegue negando alcune affermazioni emerse nei precedenti interventi.

Viene affermata l'esistenza di ambiti di riqualificazione, anche se in numero limitato, specificando che sono state individuate alcune aree dismesse o trasformabili.

Viene ribadito che il documento preliminare parla del progetto della Statale 16 prendendo in esame il progetto ed evidenziando dei punti critici sui quali si solleva l'esigenza di rivederlo.

In merito all'alta velocità si sottolinea che la stessa è un tema di competenza sovracomunale.

Segue l'intervento del Sig. Cesare Tommasini dell'Associazione Camminando e Pedalando che viene integralmente riportato.

“Volevo solo chiedere se era possibile mettere, all'interno del PSC, magari poi con approfondimento all'interno del RUE, criteri di premio a chi?

Non solo a chi magari costruisce oppure riqualifica come?

Cioè, il come riqualifica.

Dal punto di vista energetico, l'attenzione ai costi energetici. Quindi, il premio lo diamo a chi risparmia dal punto di vista energetico. La "trilogia" dell'Agenda 21, che io ho in testa, da ambientalista di vecchia data, quando parlo di ambiente-energia, ma dico anche sociale; chi utilizza il sociale e che fa in modo che questi spazi siano utilizzabili dal punto di vista sociale.

Il polo della "trilogia" è l'economico, la capacità di avere un risultato economico e commerciale.

Però tutte le tre cose devono stare insieme.

L'altra cosa molto interessante, sarebbe riuscire anche a puntare, voi dite, lo sport non c'entra nel Piano Strutturale, io rispondo di sì, dico puntare sugli impianti sportivi, l'attenzione ai ragazzi.

In una città turistica, lo ripeto, puntare sullo sport e quindi gli impianti sportivi.

Chi dà la possibilità di creare spazi per il benessere, deve essere incentivato.

Quando mi parlava di crediti, io il credito lo darei anche a chi, dando dei parametri ben certificati, fa risparmio energetico, socializza gli spazi, utilizza il discorso del wellness. Cioè, lavorare a creare circoli virtuosi positivi per fare in modo che la nostra Regione sia competitiva a livello europeo, io spero mondiale, su queste cose. Grazie."

L'Arch. Fattori in risposta al Sig. Cesare Tommasini comunica che nell'istruttoria del RUE, condotta anche insieme ai colleghi del Settore Ambiente, si stanno valutando tutte le diverse questioni in tema di bioedilizia e bioarchitettura intesi come premialità mirata a chi aumenterà le prestazioni degli edifici in materia di sicurezza e quindi di sismica, ma anche soprattutto per chi eleverà, e di molto, i livelli di prestazione energetica

Si ritiene pertanto che questa evoluzione debba essere incentivata cercando i giusti equilibri premianti.

Rimangono comunque obiettivi di questo piano strutturale le nuove aree di espansione (POC) ma viene rivolta un'attenzione particolare all'esistente ed al consolidato.

Uno degli intenti del RUE infatti, è quello di procedere con sistemi incentivanti al fine di pervenire alla riqualificazione delle costruzioni sia del centro storico che della zona alberghiera la cui storia edilizia è caratterizzata da una ricostruzione nel dopoguerra che utilizzava materiali modesti ad oggi del tutto inadeguati.

Si cerca pertanto di mettere in piedi tutta una serie di incentivi affinché il criterio della sostituzione edilizia consenta di avere più garanzie sulla sicurezza e maggiori risultati dal punto di vista delle prestazioni energetiche.

Allo stato attuale ci si trova in una fase endoprocedimentale che necessita di riservatezza per lo sviluppo delle diverse elaborazioni pertanto vengono raccolte indicazioni, suggerimenti, valutazioni al fine di procedere velocemente all'adozione e all'attuazione dei nuovi strumenti .

Segue l'intervento del Sig. Lorenzo Bruschi del WWF Emilia Romagna che viene integralmente riportato.

Volevo chiedervi una cortesia: se è possibile trasformare in numeri quello che abbiamo detto.

Cioè mi chiedo, un imprenditore che acquista...

Prima di tutto mi interesserebbe sapere un attimo quant'è la quantità edificatoria, se c'è una stima della quantità edificatoria rimasta come diritto acquisito.

Sulla base di questo, se in teoria venisse accettato da parte di tutti questo sistema di perequazione, di quanto aumenterebbe l'edificato? Visto che c'è un premio residenziale per chi trasferisce l'albergo a nord, e considerato che, cioè, mi sembra di aver capito che dove, per esempio, l'albergo viene demolito, si possano fare servizi non

solo ad uso pubblico ma anche ad uso privato e riqualificazione del singolo albergo.

Di fatto è un territorio che rimane ugualmente consumato magari per una singola attività, di una piscina, potrebbe diventare qualcosa del genere, magari non un parcheggio, un'area verde.

In questo se ci sono dei numeri, se si può fare indicativamente per capire l'entità di questo fenomeno, se avete qualcosa indicativamente.

Nei documenti ci sono tutti i valori su questo.

Sì, perché noi poi abbiamo avuto la mancata convocazione, ci siamo quindi accavallati su questo problema.

Magari vedrò di verificarli.

Ok, grazie."

Il Relatore Arch. Rudi Fallaci interviene precisando e rispondendo circa i dati e le previsioni del PRG non attuate quantificati in:

- circa 200 ettari di aree a destinazione residenziale, per una S.U. edificabile di 440.000 metri quadri, circa 4.900 alloggi, 4.000, 4.900 circa.

- area a destinazione prevalentemente produttiva per 320 ettari, come abbiamo detto, e area a destinazione servizi per altri 330 ettari.

Segue l'intervento del Assessore al Territorio Antonio Gamberini che viene integralmente riportato.

"Per inserirmi su questo punto, credo sia interessante esaminare la situazione così come si è evoluta e così come è stata programmata con l'attuale Piano Regolatore, perché ci può dare una dimensione rispetto alle dinamiche che poi nella realtà si mettono in campo.

Poi approfitto per fare anche un inciso su questi famosi comparti e sulle responsabilità presunte per le quali non sarebbero stati attuati.

Il vecchio Piano Regolatore viene costruito su una impostazione, su una strategia di programmazione che vede la città di Rimini andare verso una crescita zero - siamo all'inizio degli anni Novanta - tant'è che il Piano Regolatore dice: dal 1980 siamo 128.000 abitanti, nel 1990 siamo 127.900; questo trend della decrescita andrà avanti; ipotizziamo un orizzonte al 2008 dove a Rimini ci saranno 128.000 abitanti.

Questo è l'assunto sul quale poi viene costruita una pianificazione che invece prevede una potenzialità di sviluppo e di espansione del tipo di quella che abbiamo visto con l'approvazione del Piano Regolatore: le 230 schede; 1 milione di metri quadri di superfici utili a residenziale; 1,3 milioni metri quadri di terziario e altrettanti di produttivo. Con il vecchio sistema della pianificazione del Piano Regolatore, che risponde alla Legge del 1942, questo viene costruito attraverso questi comparti di proprietà privata, che hanno al loro interno la componente degli standard pubblici, per riequilibrare anche il deficit.

Ma il dato è che eravamo 128.000 e 128.000 dovevamo rimanere alla data del 2008.

Invece noi cosa abbiamo avuto alla data del 2008? Che siamo 140.000. Vi è stata una crescita di 12.000 residenti.

Naturalmente questo lo sappiamo adesso.

Nel 1990, i pianificatori non sapevamo e non hanno previsto - forse non potevano prevedere - ciò che è successo all'inizio degli anni Duemila, subito dopo l'entrata in vigore del Piano Regolatore: la forte dinamica e i forti flussi migratori.

È solo attraverso l'apporto della componente dell'immigrazione che oggi a Rimini possiamo vantare all'anagrafe

140.000 abitanti, perché altrimenti saremmo stati esattamente 128.000, forse anche qualcosa di meno.

Il saldo nascite/morti è sempre stato un saldo negativo sino a qualche anno fa e l'inversione c'è stata grazie ai nati dai cittadini extracomunitari, non certo ai nati dai residenti nel Comune di Rimini.

Tant'è che coloro che sono qui, e che hanno qualche capello bianco come me, sanno benissimo che allora si ragionò di come riconvertire l'utilizzo dei plessi scolastici, delle scuole dell'infanzia, delle scuole elementari e delle scuole medie, perché sarebbero stati di lì a poco tempo dei contenitori vuoti e inutilizzati.

Questo per dire che cosa?

Per dire che quel Piano Regolatore, che aveva questo tipo di programmazione, di prospettiva, aveva allo stesso tempo messo sulle tavole e in normativa una macchina, un meccanismo che poteva produrre cose completamente diverse da quel tipo di indirizzo.

Infatti è quello che si è realizzato, nel senso che in questi nove anni vi è stato uno sviluppo, una crescita della nostra città attraverso la realizzazione di quei comparti assoggettati più o meno ad interventi di variazioni urbanistiche, di varianti urbanistiche.

Ma di fatto si è attinto ad una parte di quella programmazione per dare una risposta alla dinamica di crescita non solo demografica ma anche economica, con un mercato che ha spinto e ha richiesto nuove costruzioni e nuove realizzazioni.

Quante ne abbiamo fatte?

Ne abbiamo fatte esattamente circa quelle che il mercato richiedeva, quelle che la necessità della crescita demografica ha poi richiesto. Qui ci sarebbe poi tutto un ragionamento da fare sulle fasce deboli - che adesso non faccio - perché noi abbiamo costruito, forse, per altre fasce e non in misura necessaria per l'edilizia residenziale pubblica. Ma questo è un ragionamento che dobbiamo affrontare riequilibrando con la nuova programmazione territoriale.

E si sono realizzati circa 450.000 metri quadri di superfici utili, sapendo che le nostre superfici utili non corrispondono esattamente al totale dei volumi edificati, perché è inferiore - i volumi edificati sono superiori alle superfici utili - per 450.000 metri quadri.

Cosa sono 450.000 metri quadri di superficie utile? Tanto? Poco?

Intanto, dal punto di vista di una programmazione, che non è stata fatta e che doveva essere fatta...

Subito dopo l'entrata in vigore del nostro Piano Regolatore, dovevamo fare quello che adesso si farà con i POC, cioè dovevamo prevedere, con un Piano Poliennale di Attuazione, quali e quante aree di sviluppo dovevano essere realizzate in relazione all'interesse pubblico, in relazione alle condizioni delle dinamiche di mercato che avevamo.

Sono cose che non abbiamo fatto, per cui si è andati nella totale libertà ad attuare parte di quei 230 comparti, che non sono tutti residenziali, naturalmente, ma ce n'è una parte consistente di produttivo e ce n'è una parte consistente di commerciale e direzionale, intendiamoci.

Ma in questi nove anni abbiamo realizzato non poco, perché i 450.000 metri quadri di superfici utili sono tutti di residenziale.

Un Piano Regolatore non ha una validità di dieci anni.

Il Piano Regolatore che noi abbiamo approvato nel 1999, se non fosse entrata in vigore la Legge 20 l'anno successivo, nel 2000, avrebbe avuto una durata minima di quindici anni, al massimo di venti anni.

Ma noi abbiamo città con Piani Regolatori ancora fermi al 1980, che non li hanno ancora rinnovati, e città laddove non c'è. Penso a Torino, penso ad altre grandi città.

Quindi un Piano Regolatore che aveva previsto quelle cose poteva avere un tempo lunghissimo di attuazione delle sue previsioni.

Perciò, a mio modo di vedere, è una forzatura ed un errore, proprio per la tenuta e la sostenibilità della città, poter pensare che in questi dieci anni dovevano avere corso e attuazione tutte le schede previste e programmate dal Piano Regolatore.

Credo che nessuno qui pensi questo, anzi ne sono certo, perché quella pianificazione doveva avere appunto una collocazione temporale perlomeno di altri cinque, dieci anni.

Non a caso la Legge 20 e il PTCT, che interpreta la Legge 20, dice che, nei nuovi Piani Strutturali, per chi era dotato di vecchio Piano Regolatore le capacità saranno solo ed unicamente quelle residue, perché la Legge 20 si fa carico di dire che chi ha avuto il Piano Regolatore entro quella data deve avere il Piano Strutturale entro quella, chi l'ha avuto entro quella...

Noi siamo gli ultimi ad entrare in vigore, perché entriamo in vigore con il PRG nel 1999, sei mesi prima dell'entrata in vigore della Legge 20.

Era impensabile quindi che il nostro Piano Regolatore avesse la durata di sei mesi e perciò ci dà tempo sino al 2012-2013 per entrare nei binari della nuova legge, la Legge 20.

Portandoci dietro che cosa?

Quei residui che a questo punto la pianificazione fatta come quantità - e vi ripeto, la quantità era commisurata ad una crescita zero, elaborata nel 1994 e approvata nel 1999 - avrà una sua proiezione sino al 2025, che è la data che mettiamo nei nostri documenti come data di validità di quindici anni della programmazione che è contenuta all'interno del Piano Strutturale Comunale per la crescita ordinata, programmata di questa nostra città. Tra l'altro Tommasini diceva: "Occupiamoci anche di sport, di sociale". Non "occupiamoci": il senso del Piano Strutturale parte da lì, perché voglio ricordare che il documento delle linee guida approvato dal Consiglio Comunale, rispetto al quale noi abbiamo poi costruito il Documento Preliminare - naturalmente in relazione anche ad altri documenti e ad altri piani, tipo il PTCP o il Piano delle Fognature o della Mobilità - si fa carico di analizzare la situazione socio-economica-culturale della nostra città.

Tant'è che noi parliamo di un Piano dove come titolo si mette che deve essere un Piano che risponde alla qualità, alla qualità ambientale declinata in tutte le sue possibili letture, all'efficienza del suo sistema infrastrutturale (viabilità, fognature e quant'altro) e alla coesione sociale.

Quindi il Piano Strutturale non è un documento arido, di gestione di lotti, di aree di espansione, ma è la costruzione di una dinamica complessiva sociale, economica, culturale.

Questo perché alla fine il Piano Strutturale si occupa, attraverso il RUE e attraverso il POC, della pianificazione, della gestione del territorio, ma per disegnare questo tipo di città nell'interesse di tutta la nostra collettività.

Abbiamo bisogno in primo luogo di perseguire delle politiche sul nostro territorio che ci mettano nelle condizioni di non escludere nessuno, di non creare fasce e sacche di emarginazione.

Come dice giustamente l'ingegnere Zavatta, facendo riferimento al tessuto di analisi che si è costruito attorno al Piano Strategico, esso si incarica a tutto tondo di analizzare il vissuto nella nostra città, che non è solo un vissuto economico, ma che è un vissuto culturale, che è un vissuto di relazioni, di formazioni, eccetera.

Si partirà proprio da quel documento, che ancora deve essere approvato dal Consiglio Comunale.

Da tutti i contributi, dal percorso che è stato realizzato e attuato nella nostra città, con questa partecipazione straordinaria, noi cogliamo in toto perché non abbiamo nessun motivo e nessuna ragione per fare dei distinguo su quelle che sono tutte le elaborazioni che ci pervengono dal Piano Strategico.

Certo, poi le varie elaborazioni pervenute le dobbiamo declinare, perché facciamo documenti di pianificazione, di programmazione e di strumenti edilizi, ma non abbiamo nulla da lasciare da parte.

Abbiamo messo nel Quadro Conoscitivo e nel Documento Preliminare tutto quanto potevamo mettere che riteniamo fosse attinente a questo tipo di lavoro che noi siamo chiamati a fare, che è appunto quello di programmare il governo del territorio.

Tuttavia, se vi sono altre parti, altre questioni che ci verranno suggerite dai documenti delle associazioni e delle diverse organizzazioni che partecipano con noi a questo percorso, da questo punto di vista dichiariamo già da adesso, come Amministrazione, che non solo si troveranno delle porte aperte, ma già spalancate e già pronte a recepire tutto questo contributo, che può e deve arricchire ulteriormente queste nostre scelte che andiamo a compiere.

Queste nostre scelte che andiamo a compiere, avete capito, si pongono in misura prioritaria l'obiettivo di intervenire sulla città già costruita per creare ex novo condizioni di migliore qualità, di migliore vivibilità, di capacità anche per l'immediato prossimo e per un futuro ancora più lungo per questo territorio e per questa città di competere in maniera vincente nella competizione che è aperta tra i territori sia a livello nazionale sia a livello internazionale, vivendo noi in via prioritaria, e non solo – sottolineo 'il non solo', per fortuna – di turismo, perché abbiamo anche altre componenti e altri settori produttivi di grandissimo valore e di grandissima importanza.

Però il tema di fondo che vogliamo assegnare attraverso un documento, che per la prima volta ci consente di fare...

Se dovevamo fare un nuovo Piano Regolatore con i vecchi criteri, con le vecchie norme e con la vecchia legge, non saremmo qui a fare questi ragionamenti, perché saremmo ancora qui a parlare di vincoli, saremmo ancora qui a dover destinare ogni centimetro di territorio già da adesso.

Invece, attraverso la Legge 20, abbiamo la fortuna di poterci predisporre e avvicinare a questi temi con un Piano Strutturale che ci lascia la possibilità della programmazione, degli indirizzi, di individuare le opportunità più importanti, senza che vi sia la necessità di mettere prescrizioni da subito, perché nel Piano Strutturale le uniche prescrizioni sono quelle delle invarianti, quelle che ci derivano già dai Piani sovraordinati, come il Piano Paesistico, il PTCP o quant'altro.

Per il resto è mera programmazione, che poi lascerà campo nel momento in cui si andranno a fare i Piani Operativi Comunali, che avranno validità cinque anni.

Il Piano Operativo Comunale non è un Piano Particolareggiato; è tutto quello che sul territorio vorrai fare in termini di nuova crescita, di nuove espansioni e di che cosa altro per cinque anni. Finiti quei cinque anni, quel POC è chiuso.

Non a caso si chiama il Piano del Sindaco perché viene previsto di cinque anni in cinque anni, facendolo coincidere ad ogni rinnovo del mandato amministrativo.

Poi fai altri cinque anni, poi fai altri cinque anni, quindi in quindici anni tu avrai tre strumenti attuativi per realizzare le previsioni programmatiche che tu vai a descrivere nel Piano Strutturale, che potranno anche non

essere quelle fra cinque anni perché dovrai verificare cosa succede.

Intanto sta succedendo una cosa che già ci ha messo tutti di fronte ad una situazione diversa rispetto al momento in cui abbiamo fatto le linee guida nel 2007, che è la crisi economica.

La crisi economica è un elemento di importanza e di rilevanza tale che ci pone già a dover fare dei conti con le risorse, con i Patti di Stabilità dei Comuni. Chiudo subito, in sostanza.

Però abbiamo questa possibilità di programmare, di indirizzare e di individuare con il PSC, lasciando alle fasi successive, quelle dei POC, poi la reale scelta.

E non ci sarà più quella situazione che ci siamo trovati con i famosi comparti, che non ci sentiamo certo noi responsabili di non avere attuato, ma anzi non potevano certo essere attuati tutti per le ragioni che ho detto poc'anzi. Non succederà più quella situazione perché il POC sarà, come diceva l'architetto Fallaci, il frutto di una contrattazione, di un approfondimento, di una discussione.

Quando si dice contrattazione, si parlerà anche di bandi pubblici. Non è certo nelle segrete stanze che ci si mette d'accordo sulle aree.

In sostanza, sulla base di un interesse pubblico (proclamato da chi? Nel programma del Sindaco dei cinque anni), si andranno a fare le scelte dei POC.

Altra cosa: il RUE. Ho finito.

Non voglio ripetere le cose che ha detto l'architetto Fallaci.

Con il RUE invece dobbiamo sicuramente avere un momento di approfondimento, nel senso che il RUE è cosa che entra immediatamente in vigore, una volta approvato, adottato e approvato.

Sapete che il RUE non è materia assegnata alla Conferenza di Pianificazione, però noi siamo altrettanto consapevoli, e lo abbiamo già scritto nei documenti, che per la sua rilevanza che ha nell'intervento su tutto quello che è edilizia diretta, deve essere partecipato, deve essere conosciuto, deve essere discusso, deve essere verificato da tutti i soggetti.

Nel RUE ci saranno delle cose molto interessanti, molto importanti. Nel RUE avremo già la possibilità di commisurare la coerenza con le scelte che diciamo all'interno del Documento Preliminare per il Piano Strutturale, ad esempio per quello che riguarda il recupero di qualità, per quello che riguarda il recupero della qualità edilizia, per quello che riguarda il tema del risparmio energetico, delle energie alternative, della efficienza energetica, per quello che riguarda tutta un'altra serie di elementi come la bioarchitettura, come diceva l'architetto Fattori.

Quello sarà un momento importante, una cartina di tornasole per vedere alle parole che fatti seguono.

E noi siamo interessati ad avviare un processo di forte recupero sul patrimonio edilizio esistente, ad iniziare dalla zona mare, ad iniziare dalle altre zone urbanizzate, sino ad arrivare al centro storico per le cose che diceva l'architetto Fallaci e per il fatto che noi vogliamo rivitalizzarlo.

Vogliamo riportare le famiglie ad abitare nel centro storico, quindi dobbiamo creare le condizioni perché ciò avvenga, perché negli ultimi dieci anni è avvenuto un processo esattamente contrario.

Sul RUE avremo assolutamente la possibilità, a partire dal mese di maggio-giugno, di vedere il discorso della premialità, ma lo abbiamo detto.

Quando abbiamo fatto il Piano Casa, l'Amministrazione ha detto che quello veniva chiamato impropriamente "Piano Casa", perché non si occupava neanche di una casa per chi ne ha bisogno, ma si occupava solo del

patrimonio esistente della casa di chi ce l'ha già; che aveva durata sino al 31 dicembre 2010 e che non avrebbe avuto alcun risultato, anche perché è incappato proprio in una situazione di grave crisi, dove per fare 30 metri in più o 70 metri in più il gioco non vale la candela, perché i costi sono troppo elevati rispetto a quello che porti a casa.

Il discorso è un altro: è quello di dare la possibilità nei prossimi quindici anni di intervenire seriamente sul nostro patrimonio edilizio, sui nostri edifici costruiti per farli rispondenti alle nuove norme del microclima, della CasaClima, della sicurezza sismica.

Allora diamo tempo e diamo premialità, perché credo che sia molto più importante l'obiettivo da raggiungere che fare il conto col bilancino di quale deve essere l'aumento di cubature se tu mi butti giù il vecchio palazzo fatto senza criterio sismico e me lo rifai nuovo.

Credo che l'importante sia avere una nuova costruzione che rispetti queste sicurezze, che rispetti il sistema della tutela e della sostenibilità ambientale per il CO₂ e per il risparmio energetico, anche se ha una premialità di x metri cubi in più rispetto a prima.

E questo lo metteremo all'interno del RUE, non con scadenza al 31 dicembre 2010, 2011, 2012, ma come norma che deve essere la norma fondamentale per rinnovare assolutamente il patrimonio edilizio della nostra città.

A chi chiedeva di avere adesso il RUE, ancora è prematuro perché ci stiamo lavorando, ma nelle prossime settimane, per dire mesi, avremo la possibilità di misurarci."

Alle ore 18:10 il Presidente della Conferenza, Arch Alberto Fattori dichiara conclusi i lavori restando in attesa dei contributi scritti da parte delle Associazioni invitate a partecipare alla conferenza di pianificazione

Il Segretario
della Conferenza di Pianificazione
Dott. Natalino Vannucci

Il Presidente
della Conferenza di Pianificazione
Arch: Alberto Fattori