



Comune di Rimini

PSC

RUE

POC

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

## PIANO STRUTTURALE COMUNALE RELAZIONE GENERALE

elaborato **PSC.REL**

PIANO STRUTTURALE

**Adozione:**

Delibera di C.C. n.65 del 29/03/2015

**Approvazione:**

Delibera di C.C. n.00 del 00/00/0000

**Sindaco:**

Andrea Gnassi

**Assessore al Territorio:**

Roberto Biagini

**Presidente del Consiglio Comunale:**

Vincenzo Gallo

**Segretario Comunale:**

Laura Chiodarelli

**Direzione Pianificazione e  
Gestione Territoriale, Coordinatore e  
Capo Progetto Ufficio di Piano:**

Alberto Fattori

**Ufficio Nuovi Strumenti Urbanistici**

**Ufficio Gestione Territoriale**

Testo modificato con emendamenti  
approvati dal CC in data 4/11/2015





Immagine di Rimini (1580 - 1583)  
Ignazio Danti, Galleria delle Carte Geografiche  
Musei Vaticani

## Ufficio di Piano

**Progettisti**

Coordinatore e Capo progetto Arch. Alberto Fattori

**Gruppo di lavoro:**

- Ufficio nuovi strumenti urbanistici

Responsabile Arch. Lorenzo Turchi  
 Arch. Stefania Bassi  
 Arch. Emanuela Donati  
 Geol. Giuseppe Fuschillo

- Ufficio geologia

Responsabile Geol. Carlo Copioli  
 Geol. Roberta Carlini  
 Arch. Maria Corvino

**Collaborazioni interne**

- Ufficio gestione territoriale

Responsabile Arch. Mariarita Bucci  
 Dott.ssa Paola Bartolucci  
 Geom. Daniela Delvecchio  
 Geom. Mauro Masi  
 Arch. Monica Margherita Assunto  
 Dott.ssa Elena Favi  
 P.I. Ivo Sansovini

**Collaborazione**

Forum del Piano Strategico

**Consulenti esterni:**

- Consulenza legale Prof. Avv. Federico Gualandi

- Consulenza in fase di adozione e per le ipotesi di controdeduzione alle riserve della provincia al PSC  
 A.T.I. costituita da:  
 - Tecnicoop s.c.a r.l.  
 - Prof. Arch. Giuseppe Campos Venuti  
 - Arch. Carla Ferrari

- Consulenza archeologica in fase di adozione AdArte snc

<b>1.</b>	<b>IL NUOVO PIANO PER RIMINI.....</b>	<b>1</b>
1.1	LA NUOVA STRATEGIA PER RIMINI .....	1
1.2	IL NUOVO MODELLO DI PIANO .....	2
<b>2</b>	<b>LO SCENARIO .....</b>	<b>4</b>
2.1	IL QUADRO PROGRAMMATICO .....	4
2.1.1	Gli strumenti programmatici di riferimento: il Piano Territoriale Regionale e le Linee-guida per la Gestione Integrata delle Zone Costiere.....	4
2.1.2	Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale .....	8
2.1.3	Le linee – guida per il PSC approvate dal Consiglio comunale nel 2007 .....	10
<b>2.2</b>	<b>IL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO.....</b>	<b>12</b>
2.2.1	Scenario demografico .....	12
2.2.2	Dinamiche dell'economia .....	14
<b>2.3</b>	<b>IL PIANO STRATEGICO DEL COMUNE: LA 'VISION' DI RIMINI .....</b>	<b>19</b>
2.3.1	Rimini terra d'incontri.....	19
2.3.2	I cinque grandi ambiti di intervento.....	20
<b>2.4</b>	<b>IL MASTERPLAN STRATEGICO.....</b>	<b>25</b>
<b>3</b>	<b>Le principali OPZIONI STRUTTURALI dei nuovi strumenti urbanistici.....</b>	<b>27</b>
3.1	Qualificazione strategica della città turistica .....	27
3.1.1	Riqualificare le strutture alberghiere insieme al contesto urbano in cui operano ....	27
3.1.2	Percorsi diversi di qualificazione: nuovi parchi retro-costieri e nuove funzioni per le frazioni	29
3.1.3	Qualificazione e diffusione del verde urbano quale fattore dell'identità ed attrattività di Rimini: l'Anello verde e le connessioni verdi .....	31
3.1.4	Qualità del mare e della costa, il PSBO .....	32
<b>3.2</b>	<b>Qualificazione ambientale diffusa del territorio .....</b>	<b>37</b>
3.2.1	Sinergie tra risorse ambientali e storico-culturali e offerta turistica .....	37
3.2.2	Le Unità di Paesaggio e i paesaggi identitari .....	38
3.2.3	Rete ecologica e corridoi fluviali.....	43
<b>3.3</b>	<b>Indirizzi al RUE per la qualificazione e gestione del patrimonio edilizio esistente</b>	<b>45</b>
3.3.1	Il RUE nella Legge regionale 20/2000.....	45
3.3.2	Qualità degli edifici e degli spazi pubblici e privati.....	46
3.3.3	Riqualificazione diffusa del patrimonio edilizio datato .....	46
3.3.4	Il ruolo del RUE nella fascia costiera.....	48
<b>3.4</b>	<b>Una nuova e migliore accessibilità ("Rimini città mobile senz'auto").....</b>	<b>48</b>
3.4.1	Il Piano della Mobilità del Comune entro lo scenario di riferimento del PTCP .....	48
3.4.2	Le politiche e azioni già messe a punto dal Comune .....	55
3.4.3	Potenziamento del trasporto pubblico: TRC e una nuova linea di forza mare-entroterra	56
3.4.4	La valorizzazione delle stazioni ferroviarie e delle fermate del TRC come luoghi urbani e come nodi di interscambio .....	58
3.4.5	Il Piano per il Porto: lo sviluppo delle relazioni marittime e della mobilità correlata	59
3.4.6	I progetti comunali già individuati per la viabilità e una nuova visione integrata .....	60

<b>3.5</b>	<b>Valorizzare la città storica e le funzioni sovracomunali di eccellenza.....</b>	<b>65</b>
3.5.1	Centralità e vitalità della Città Storica.....	65
3.5.2	Un progetto di grande respiro per la Stazione e il suo intorno .....	68
3.5.3	Funzioni di 'eccellenza' già presenti e nuove funzioni attrattive .....	69
<b>3.6</b>	<b>Riequilibrio degli insediamenti per la residenza e i servizi.....</b>	<b>71</b>
3.6.1	Il criterio-guida: contenere il consumo di suolo, integrare i tessuti esistenti .....	71
3.6.2	Verifica e rielaborazione delle previsioni residue del PRG non attuate.....	73
3.6.3	Le opportunità di operazioni completamento, addensamento e riqualificazione dentro al tessuto urbano .....	74
3.6.4	Nuove previsioni di sviluppo urbano che associno qualità morfologica, ecologica e sociale	78
3.6.5	Politiche per i centri frazionali.....	79
3.6.6	....omissis.....	80
3.6.7	Dimensionamento dell'offerta abitativa e capacità insediativa del PSC .....	80
3.6.8	Verifica del rispetto dell'obiettivo di contenimento del consumo di suolo .....	83
<b>3.7</b>	<b>L'offerta di aree qualificate per gli insediamenti produttivi .....</b>	<b>89</b>
3.7.1	Lo sviluppo dell'ambito produttivo "Valmarecchia" come Area Ecologicamente Attrezzata.....	89
3.7.2	Sviluppo delle attività produttive esistenti ed evoluzione delle aree produttive di più vecchio impianto .....	90
3.7.3	Un polo di concentrazione delle attività di deposito e trattamento di inerti.....	92
<b>3.8</b>	<b>Il territorio rurale fra produzione agricola e valori ambientali .....</b>	<b>92</b>
3.8.1	L'articolazione del territorio agricolo in sotto-ambiti.....	92
3.8.2	Le esigenze edilizie che si prospettano per le aziende agricole.....	97
3.8.3	Il recupero e riuso del patrimonio edilizio rurale anche per funzioni non connesse all'agricoltura .....	98
3.8.4	Gli insediamenti abitativi ("ghetti") e produttivi sparsi nel territorio rurale.....	100
<b>3.9</b>	<b>Pianificazione urbanistica e gestione dei rischi ambientali.....</b>	<b>101</b>
3.9.1	Aree d'interesse strategico ai fini della Protezione Civile .....	101
<b>4</b>	<b>Perequazione urbanistica, diritti edificatori, edilizia sociale .....</b>	<b>103</b>
<b>4.1</b>	<b>Applicazione della perequazione urbanistica: motivazioni e metodo.....</b>	<b>103</b>
<b>4.2</b>	<b>Casistica dei diritti edificatori perequativi .....</b>	<b>104</b>
<b>4.3</b>	<b>Nuovi contenuti di equità: sostenibilità degli insediamenti e contributo all'edilizia residenziale sociale .....</b>	<b>106</b>
<b>4.4</b>	<b>Modalità di attuazione del Piano.....</b>	<b>108</b>
<b>5</b>	<b>DATI RIASSUNTIVI .....</b>	<b>112</b>



# 1. IL NUOVO PIANO PER RIMINI

## 1.1 LA NUOVA STRATEGIA PER RIMINI

Alla fine dell'ultima guerra Rimini era in gran parte distrutta e i suoi cittadini dovettero scegliere cosa fare in futuro della loro città, quando l'avrebbero ricostruita. In una Italia e in una Europa devastate, i riminesi ebbero la lungimiranza di fare una scommessa che allora era difficile sperare di vincere: quella di puntare sul turismo, come una delle attività che si sarebbero imposte nel nuovo mondo. Così si rimboccarono le maniche e sulla costa romagnola nacque rapidamente il sistema turistico più grande d'Italia, con Rimini al suo centro.

Protagonisti della vicenda furono in gran parte piccoli e medi operatori, ai quali non mancò l'assistenza di una classe politica ruspante e la solidarietà di tutta la società riminese. La struttura turistico-ricettiva diventò presto grande, con una offerta articolata che si caratterizzò per le sue doti di accoglienza, capaci di fidelizzare nel tempo utenti di tutte le categorie sociali. Senza rifiutare le seconde case, l'orientamento che nei decenni ha prevalso ha favorito gli alberghi, cioè il turismo di massa, valorizzando in tal modo l'occupazione e la produttività del sistema economico realizzato. Evitando per quanto è stato possibile la monocultura dell'industria turistica e riuscendo a costruire un organismo produttivo sufficientemente articolato, al centro del quale è sorta una giovane Fiera, che occupa dopo pochi anni un posto prestigioso nel panorama fieristico nazionale. A sostenere la nuova struttura insediativa hanno contribuito l'autostrada parallela alla via Emilia ormai congestionata e l'aeroporto, l'unico in Italia con prevalente funzione turistica.

Questo quadro, indubbiamente positivo, si è formato con alcuni limiti di fondo, che nel tempo si sono aggravati e che vanno affrontati alla radice, per consentire un nuovo salto qualitativo del sistema insediativo riminese e con questo dell'intera costa romagnola. In sostanza lo sviluppo urbanistico ha trascurato i fattori ambientali dell'insediamento, che per un sistema turistico oggi rappresentano la materia prima. In particolare ha mancato di salvaguardare i varchi verdi che originariamente collegavano il fronte mare con il retroterra e ha trascurato di impiantare nuovi spazi verdi che realizzassero una alternativa turistica alla spiaggia e l'attenzione al verde è mancata anche capillarmente nei singoli interventi edilizi. Lo stesso impegno posto dagli operatori privati e dalle istituzioni pubbliche volto ad adeguare gli alberghi per le dotazioni di bagni e parcheggi, non è riuscito che raramente a fare altrettanto per la dotazione di piscine e di altri servizi per i turisti, a causa della cronica ristrettezza di aree di pertinenza di cui hanno sofferto fin dall'inizio le strutture ricettive. Mentre la dotazione di spazi verdi diffusi nel tessuto edificato – assai bassa, specie se misurata per i turisti oltre che per i residenti - sta diventando una esigenza matura, che non riesce a trovare la via per realizzarsi concretamente.

Altri problemi di sostenibilità ambientale sono nel tempo venuti al pettine per le infrastrutture a rete: in particolare occorreranno importanti investimenti per continuare il processo di attuazione del Piano delle fognature che il Comune ha predisposto per ammodernare e rendere più efficiente il sistema fognario e di smaltimento delle acque, e per trasformare una mobilità, che al momento è quasi interamente basata sull'auto privata, verso modalità di trasporto più sostenibili (trasporto pubblico e 'mobilità dolce').

La strategia da scegliere per il futuro di Rimini – e dell'intero sistema metropolitano – dovrà, dunque, individuare le trasformazioni strutturali capaci di consentire il salto di qualità ambientale che oggi è necessario, sfruttando la nuova legislazione regionale. Questa strategia avrà come obiettivo primario la sostenibilità ambientale dell'insediamento turistico e residenziale e in generale la qualificazione della città costiera, stimolando in particolare la ristrutturazione dell'apparato alberghiero e la realizzazione di progetti ambiziosi per il nuovo verde urbano, quali processi trainanti destinati ad innescare la riqualificazione anche di tutta la restante parte della città.

Progetti strategici di grande impatto sull'immagine della città saranno i progetti per l'"Anello verde" e per il "Parco del Mare".

L'Anello Verde costituirà un percorso ecologico lungo le linee naturali del territorio, i suoi parchi urbani e le sue linee d'acqua, per poi riconnettersi da un lato con il centro storico e dall'altro a tutto

il lungomare e al territorio rurale, operando una forte ricomposizione territoriale della città e promuovendo la riqualificazione di aree strategiche della città.

Il Parco del mare comporterà una progressiva e completa trasformazione della fascia dei Lungomare e delle aree libere contigue, sia lato monte che lato mare, allontanando il traffico e sostituendolo con un nuovo sistema di verde urbano lineare e nuovi servizi e funzioni attrattive. Ma per il rilancio e rinnovo dell'offerta turistica non è sufficiente operare sugli spazi pubblici, occorre che il Piano favorisca una ulteriore e diffusa qualificazione delle strutture alberghiere e il potenziamento dei servizi che offrono.

Ciò renderà necessaria una riduzione delle densità, con il trasferimento dei diritti edificatori degli edifici da demolire verso strutture ricettive da riqualificare, incrementando aree libere a terra da utilizzare come spazi pubblici. In sostanza il piano dovrà consentire che una parte degli alberghi meno qualificati e collocati nelle zone più dense, possano essere demoliti realizzando, nelle aree rese disponibili, ampi giardini, piscine, attrezzature per il wellness e altri servizi per qualificare e potenziare gli alberghi circostanti e che la capacità edificatoria demolita possa essere utilizzata per riqualificare strutture ricettive in cerca di una nuova collocazione di mercato. Oltre alle operazioni ordinarie, potranno essere previsti interventi tramite pianificazione operativa, che prevedano la demolizione di strutture obsolete generando così diritti edificatori ricollocabili unicamente nei nuovi ambiti di espansione residenziale.

Non meno importanti saranno le operazioni che consentiranno di rigenerare e riqualificare il patrimonio edilizio esistente, anche attraverso la concessione d'incentivi volumetrici e di superficie per realizzare obiettivi d'interesse pubblico in attuazione dell'art. 7ter della LR 20/200.

Resta inteso che gli interventi di riqualificazione dell'esistente, comporteranno miglioramenti degli standard ecologico ambientali, riuscendo ad incrementare la qualità delle dotazioni. Oltre alla riqualificazione urbana, infatti, l'efficientamento energetico e una maggiore sostenibilità dell'edificato sono tra gli obiettivi d'interesse pubblico che l'Amministrazione intende perseguire, in modo da offrire nuovi modelli verso una progettazione architettonica orientata a limitare il consumo delle risorse non rinnovabili.

Un ruolo decisivo nella trasformazione strutturale della città sarà affidato alla mobilità, selezionando l'attuazione di infrastrutture già previste, con l'obiettivo principale di ridurre il traffico delle auto, di aumentarne la scorrevolezza, di aumentare gli spazi a misura dei pedoni. E ciò puntando sulla realizzazione del Trasporto Rapido Costiero e della ferrovia cadenzata a scala metropolitana; mentre per la mobilità su gomma si prevede, nel breve periodo, il completamento degli interventi di fluidificazione della mobilità esistente senza escludere nel lungo periodo interventi più consistenti quali la realizzazione della complanare in variante alla Statale 16, anticipando, nel caso di realizzazione per stralci, almeno il tratto meridionale. Per la valorizzazione del sistema urbano la scelta emblematica sarà quella di ridare vitalità e residenzialità al centro storico, riproponendone la centralità, come principale polo di eccellenza di tutta la città mentre altre funzioni culturali ed attrattive arricchiranno il tessuto urbano: dal Palacongressi al museo del turismo, all'Aquarena e al teatro Galli. E il sistema economico, partendo dallo sviluppo della Fiera, punterà sulla realizzazione del nuovo ambito intercomunale per le attività produttive e logistiche a Rimini - nord, quale "area ecologicamente attrezzata".

## **1.2 IL NUOVO MODELLO DI PIANO**

E' la legislazione regionale riformista a rendere possibile la nuova strategia per Rimini; una riforma che permette di sostituire con successo il modello espropriativo proposto, ma non approvato dalla legge Sullo nel 1963, che a Rimini fu però inizialmente applicato anche senza il sostegno della legge. Modello che gli attuali enormi valori immobiliari rendono, comunque, del tutto inutilizzabile ai giorni nostri.

La legge regionale 20/2000 ha sostituito il vecchio Piano Regolatore Generale (PRG) con uno strumento urbanistico tripartito, che arriva ad investire anche la fase dell'attuazione. Il precedente piano generale era immediatamente prescrittivo, ma mentre le previsioni private avevano una scadenza indefinita, le previsioni pubbliche andavano realizzate entro cinque anni mediante esproprio, operazione di fatto impossibile. Per risolvere queste contraddizioni, al piano generale si sostituisce oggi il Piano Strutturale Comunale (PSC), con valore programmatico come il



masterplan dell'urbanistica razionalista, piano che ristabilisce il pari trattamento fra destinazioni private e pubbliche. Un piano di indirizzi del tutto privo di riferimenti catastali, condizionato però da parametri urbanistici e ambientali stabiliti a priori, che eviteranno ogni contrattazione al momento dell'attuazione determinando, come i PSC già approvati mostrano, una formulazione grafica e normativa del piano del tutto nuova. Le sole previsioni prescrittive del PSC sono quelle relative alla salvaguardia dei valori storici, ambientali e paesaggistici derivanti dai provvedimenti sovraordinati nazionali, regionali e provinciali che appunto sono definite "invarianti". Con la nuova legge la gestione dell'urbanistica riminese non è obbligata a confermare forzatamente tutte le previsioni private residue e potrà delocalizzare diritti edificatori esistenti o potenziali, permettendo così operazioni prima non realizzabili.

Il PSC propone, infatti, la demolizione volontaria di edilizia esistente di minor valore ubicata in zone ad elevata densità, che sarà possibile trasferire in zone di nuovo insediamento attraverso una realistica valorizzazione economica o verso strutture ricettive che intendano riqualificarsi. L'operazione ha lo scopo di realizzare le dotazioni private e pubbliche mancanti che serviranno a qualificare gli alberghi conservati nella zona troppo densa, che così si decongestiona e insieme di realizzare nuove edificazioni con standard di qualità, nelle zone più porose predisposte per accoglierle. Gli interventi programmati dal PSC sono attuati con un secondo strumento, il Piano Operativo Comunale (POC), le cui previsioni però scadono se i relativi Piani Urbanistici Attuativi (PUA), non sono adottati entro 5 anni. Il POC è prescrittivo per le previsioni private confermate, aggiunte o trasferite – e per inciso mette in moto l'azione fiscale - come per le previsioni pubbliche, che il Comune ottiene in compensazione gratuita applicando sistematicamente la Perequazione Urbanistica. Questa procedura non richiede, dunque, l'uso di nuovi espropri se non per acquisire aree o edifici per specifiche necessità urbanistiche senza generare contrattazioni caso per caso, perché impegnata a rispettare parametri urbanistici e ambientali di qualità, stabiliti a priori dal PSC. Il nuovo modello di pianificazione e attuazione dovrebbe rendere più agevoli le operazioni già tentate senza successo in passato, per trasformare i tessuti turistici ad alta densità, qualificandoli, e insieme per delocalizzare l'edilizia da demolire, considerata per i suoi valori produttivi piuttosto che immobiliari.

Affidate al POC le trasformazioni strategiche del tessuto urbano, il governo della città esistente da adeguare costantemente senza cambiamenti significativi, è affidato ad un terzo strumento urbanistico, il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), il quale, oltre alla parte normativa valida per tutto il piano, rappresenta un completo apparato di gestione, con valenza prescrittiva simile a quella del previgente PRG. Le norme del RUE regolano gli interventi diretti relativi alle destinazioni private e pubbliche, ma accolgono anche i diritti acquisiti dei Piani Particolareggiati già approvati dal Consiglio Comunale, con la scadenza temporale residua che li riguarda. Nel caso specifico di Rimini il RUE avrà anche il compito di omogeneizzare per quanto è possibile la normativa ereditata dal previgente PRG.

La strumentazione tripartita stabilisce, dunque, con il PSC la strategia generale del piano, affidando al POC le trasformazioni di maggiore portata e al RUE la gestione ordinaria della città esistente, cancellando le contraddizioni della vecchia legge, garantendo la cessione gratuita di tutte le aree per la città pubblica, impegnando la attuazione degli interventi con scadenza quinquennale e rendendo possibili nuovi meccanismi operativi per le trasformazioni complesse.

## 2 LO SCENARIO

### 2.1 IL QUADRO PROGRAMMATICO

#### 2.1.1 Gli strumenti programmatici di riferimento: il Piano Territoriale Regionale e le Linee-guida per la Gestione Integrata delle Zone Costiere

##### *Il Piano Territoriale Regionale*

La Regione ha approvato il nuovo Piano Territoriale Regionale il 3 febbraio 2010, a chiusura di un lungo percorso di elaborazione che ha impegnato tutta la precedente legislatura.

Pur occupandosi di un livello di programmazione territoriale non direttamente traducibile alla scala della pianificazione urbanistica comunale, esso evidenziava una serie di problematiche ed esprimeva una serie di obiettivi con i quali confrontarsi anche a questa più specifica scala di pianificazione. Sulla base di parole d'ordine quali "efficienza, qualità, coesione" sono individuate delle strategie le cui ricadute possono ritrovarsi anche nelle politiche locali riferite allo sviluppo urbano e alla pianificazione urbanistica:

- l'assunzione dell'obiettivo dello sviluppo sostenibile (ambientale, economico, sociale, istituzionale) come guida dell'azione di governo
- l'orientamento strategico verso un sistema urbano policentrico organizzato su centri di diversa dimensione, ma tendenzialmente compatti al loro interno e separati da ampie aree e trame verdi (salvaguardia dello spazio rurale, e sviluppo delle reti ecologiche).

Un obiettivo che attraversa tutto il PTR è quello di una azione di contrasto alla dispersione insediativa, vista nei suoi molteplici aspetti negativi:

- come eccessivo consumo di suolo;
- come frammentazione del paesaggio e degli ecosistemi;
- come generatore di disfunzioni e di maggiori costi economici, oltre che ambientali, di funzionamento del sistema insediativo, in particolare attraverso l'incremento esponenziale della mobilità motorizzata individuale e allungamento degli spostamenti medi delle persone;
- infine come generatore di segregazione spaziale a scala vasta.

*"L'Unione Europea ha una diversità territoriale incredibilmente ricca. Promuovere la coesione territoriale significa assicurare uno sviluppo bilanciato di tutti questi luoghi e assicurare che i cittadini possano sfruttare le caratteristiche insite nei loro territori – per trasformare la diversità in una risorsa che contribuisca allo sviluppo sostenibile dell'intera Unione. La coesione territoriale va quindi conseguita promuovendo lo sviluppo sostenibile del potenziale dei diversi territori, che va valorizzato e sfruttato al massimo".*

Per definire il potenziale dei propri territori il PTR assume il concetto di capitale territoriale di cui individua quattro dimensioni principali: capitale sociale, capitale cognitivo, capitale ecosistemico e paesaggistico, capitale insediativo e infrastrutturale.

*"Interpretato in modo progettuale, oltre che analitico, il capitale territoriale dà operatività al nuovo paradigma della green economy e fornisce una risposta al dibattito in ambito europeo sulla necessità di assumere nuovi parametri di riferimento per calcolare lo sviluppo che, andando oltre il concetto di crescita e di PIL, tengano conto anche degli aspetti sociali ed ambientali come dimensioni fondamentali del progresso....".*

*"In una visione dinamica, il capitale territoriale è soggetto a logoramento e quindi deve essere mantenuto, innovato, sviluppato e trasmesso alle generazioni future: a tale capacità va ricondotto il concetto di "sostenibilità territoriale" nella sua accezione più ampia. ....".*

In sintesi lo sviluppo del 'capitale territoriale' si pone l'obiettivo di raggiungere i seguenti risultati:

- riguardo allo sviluppo del capitale cognitivo: sistema educativo, formativo e della ricerca di alta qualità; alta capacità d'innovazione del sistema regionale; attrazione, mantenimento delle conoscenze e delle competenze nei territori.
- riguardo allo sviluppo del capitale sociale: benessere della popolazione e alta qualità della vita; equità sociale e diminuzione della povertà; integrazione multiculturale, alti livelli di partecipazione e condivisione di valori collettivi (civicness).
- riguardo allo sviluppo del capitale ecosistemico-paesaggistico: integrità del territorio e continuità della rete ecosistemica; sicurezza del territorio e capacità di rigenerazione delle risorse naturali; ricchezza dei paesaggi e della biodiversità.
- riguardo allo sviluppo del capitale insediativo-infrastrutturale: ordinato sviluppo del territorio, salubrità e vivibilità dei sistemi urbani; alti livelli di accessibilità a scala locale e globale, basso consumo di risorse ed energia; senso di appartenenza dei cittadini e città pubblica.

Il PTR mette in evidenza la relazione inscindibile fra la tenuta della rete ecosistemica, la tutela del paesaggio e lo sviluppo del settore turistico regionale.

*“Il turismo rappresenta già oggi, e sempre più in proiezione futura, un punto di forza per l'insieme del sistema regionale. In forza di questa consapevolezza l'offerta turistica emiliano romagnola ha, ormai da diversi anni, cominciato a riconoscersi in un unico complesso sistema attrattivo, lavorando a progetti di promozione che cercano di valorizzare il potente richiamo rappresentato dall'insieme delle peculiarità culturali, artistiche, sociali e produttive che identificano il modo di vivere e di operare tipico della nostra regione.*

*Tenendo presente questa importante acquisizione di metodo per relazionarsi al mercato globale, occorre però sviluppare ed arricchire anche la capacità locale dei sottosistemi territoriali di valorizzare appieno risorse e vocazioni puntando alla specializzazione dei distretti turistici e delle singole destinazioni,.....”.*

*“L'Emilia-Romagna possiede un patrimonio storico e artistico immenso, che abbraccia tutte le epoche e coinvolge costa ed entroterra, pianura e montagna, città capoluogo, città di provincia e paesi sparsi su tutto il territorio regionale.*

*La fruizione di tale patrimonio richiede che siano ottimizzate le interconnessioni operative fra eccellenze artistiche, sistema dell'ospitalità (ricettività, ristorazione, eventi, manifestazioni), sistema dei servizi per le persone e per le imprese, comparto business (fiere, congressi, MICE), sistema dei trasporti. Si tratta, inoltre, di mettere in valore le tantissime peculiarità e particolarità e di saperle proporre alle persone ed ai mercati in modo congiunto, coeso, riconoscibile, unico, facendo leva su un sistema ricettivo con un'ampia gamma di offerte, tarato anche per grandi eventi fieristici e congressuali; su un ampio calendario degli eventi artistici, delle mostre, degli spettacoli; su una rete dei contenitori artistico culturali di alto livello qualitativo e quantitativo; su un sistema dei trasporti, arricchito dall'alta velocità ferroviaria e dall'espansione dei collegamenti aerei degli aeroporti regionali, che garantisce un approccio competitivo con nuovi mercati e nuovi target; su standard qualitativi dei servizi alla persona (sociali e sanitari, educativi, scolastici, universitari), che rappresentano un valore aggiunto formidabile per qualsiasi operazione di marketing territoriale e per lo sviluppo turistico della regione-sistema.*

*Valorizzare queste opportunità richiede lo sviluppo della concertazione a due livelli: fra i soggetti istituzionali e quelli economici; fra gli strumenti di intervento a disposizione della progettualità privata e pubblica. L'attenzione va concentrata in particolare sui seguenti punti:*

- *qualificazione urbana (recupero aree degradate, arredo, aree pedonali, riuso aree dismesse...) e miglioramento dell'accessibilità e riconoscibilità dei percorsi (segnaletica, rete piste ciclabili, efficienza intermodale, abbattimento barriere architettoniche...),*
- *innovazione e riqualificazione del sistema museale e teatrale e completamento della rete regionale dei musei e dei teatri,*

- *innovazione dei contenitori e dei servizi per il turismo d'affari, sostenendo il segmento MICE con le opportunità offerte dal patrimonio artistico e dalle proposte culturali.*

*“La costa nel suo insieme ha un potenziale attrattivo potente, frutto della storia turistica e della complessità attuale dell’offerta; ben più efficace questa capacità attrattiva può diventare se si lavorerà per caratterizzare più compiutamente alcune aree o distretti specialistici, in grado di evidenziare anche il percorso innovativo del modello turistico costiero e non solo la sua ricca tradizione.*

*In alcune aree più vocate e pregiate l’offerta balneare può e deve essere ulteriormente qualificata, puntando al recupero di clientela internazionale e di consumatori in cerca di una qualità urbana elevata. Il comparto balneare necessita ancora di cospicui investimenti per migliorare il sistema ricettivo, l’accoglienza e le spiagge e necessita anche di servizi integrativi che arricchiscano la qualità dell’offerta. Relax, quiete, alto coefficiente di servizio sono condizioni vitali per la riqualificazione dei distretti balneari. A tal fine è necessario prevedere interventi di valorizzazione ambientale e urbana orientati alla qualificazione dell’offerta balneare utilizzando gli spazi e i vuoti urbani in adiacenza a comparti alberghieri e privilegiare progetti di tipo ricettivo che vadano a costituire esempi innovativi di rilancio del comparto alberghiero dedicato ad un balneare ad elevato coefficiente di servizio e di qualità”.*

Il PTR introduce poi il tema del governo delle “città effettive” ossia le aree in cui, prescindendo dai confini amministrativi si addensano le relazioni tra le funzioni e le relazioni quotidiane di mobilità casa-lavoro, casa-studio. Nel caso dell’agglomerazione lineare costiera siamo in presenza di un sistema complesso che si estende in modo differenziato per tutta la costa regionale, dovendo peraltro distinguere fra la porzione nord con una forte dominante – e vocazione – naturale e la porzione sud fortemente caratterizzata da processi di antropizzazione.

*“Le attività antropiche sono particolarmente concentrate nella parte meridionale della costa che va da Milano Marittima a Cattolica e si proietta in una potenziale città effettiva che a nord arriva dentro i confini ravennati, mentre a sud si prolunga nelle Marche, verso Pesaro. È questo il luogo dove si è sviluppato uno dei più potenti e dinamici distretti turistici italiani. Fulcro di questo antico sistema turistico costiero è Rimini che, con la sua dotazione funzionale di eccellenza (città storica, fiera, Università, ecc.), può far leva su una molteplicità di risorse che già oggi la caratterizzano come una delle capitali funzionali del sistema adriatico. ...*

*Le criticità del sistema costiero richiedono il perseguimento di prestazioni differenziate in grado di integrare coerentemente le dimensioni insediative, ecosistemiche, di tutela delle risorse in senso stretto:*

- *la gestione urbanistica sostenibile della fascia costiera, in relazione alla consolidata vocazione turistica, all’integrazione dei sistemi di trasporto, alla riduzione dei consumi energetici ed idrici, agli stili di vita di residenti e turisti;*
- *la tutela dalla contaminazione della falde idriche costiere dall’intrusione del cosiddetto cuneo salino, da perseguire nel quadro di una gestione integrata alla scala di bacino;*
- *la difesa fisica della fascia costiera dai processi erosivi, in particolare per quanto attiene il rinascimento delle spiagge ed il ripristino delle aree sensibili;*
- *la tutela e l’allargamento degli habitat naturali (parchi costieri) e della biodiversità, inclusa la gestione sostenibile delle risorse ittiche.*

*Queste sono le politiche necessarie per ricostruire la ritessitura della rete ecosistemica nella diversità dei contesti territoriali che caratterizza la costa adriatica, dalla città lineare fino all’area complessa a dominante naturale che si incentra intorno al delta del Po”.*

### **Le Linee Guida per la Gestione Integrata delle Zone Costiere (GIZC)**

L’atto di programmazione regionale più pregnante per il territorio costiero è costituito dalle **Linee-guida per la Gestione Integrata delle Zone Costiere (GIZC)** approvate nel 2005.

Il documento nasce dalla consapevolezza della particolare complessità e fragilità della fascia costiera, intesa in senso ampio, nella quale sommano particolari criticità dei fenomeni naturali (innalzamento del livello del mare, fragilità delle risorse idriche sotterranee, ingressione salina), pesante impatto del sistema insediativo, particolari ecosistemi di alto valore naturalistico (le valli, le zone umide), specifiche criticità e problematiche di tenuta dei settori economici (il turismo in particolare ma anche specifici distretti produttivi agricoli e forti presenze industriali).

Le Linee-Guida si propongono di privilegiare e promuovere un approccio integrato “per indirizzare in modo armonico lo sviluppo delle attività che insistono sulla costa ed influenzare positivamente l'insieme dei fattori che dall'entroterra e dal mare premono su questo territorio in delicato equilibrio, con l'obiettivo di spostare il baricentro degli interventi su politiche proattive, capaci di prevedere, collegare, ed affrontare in modo coordinato fenomeni di qualità ed intensità...”.

L'integrazione richiesta delle politiche e delle azioni settoriali riguarda tutti i settori con tutti gli altri. Ma il turismo viene riconosciuto come il settore economico più importante e nello stesso tempo più impattante e anche più vulnerabile, nelle sue prospettive, rispetto all'emergere di nuove criticità ambientali.

La “attenzione alla integrazione fra struttura turistica e residenze permanenti e fra insediamenti in generale e presenze naturali ancora consistenti, suggerisce un preciso indirizzo per il futuro assetto territoriale: quello di opporsi con ogni mezzo alla realizzazione della città lineare costiera fra Milano Marittima e il delta del Po; nella zona, cioè, dove esistono ancora ampi intervalli fra gli insediamenti, caratterizzati sempre da presenze naturali di vegetazione, dune ed acque. Mentre fra Milano Marittima e la costa marchigiana, l'esistenza della città lineare ormai consolidata, suggerisce di integrare il sistema insediato con le presenze naturali retrostanti; come del resto già indicavano le proposte urbanistiche innovative negli anni Sessanta, che parlavano di una “alternativa turistica alle spiagge”. D'altra parte, nel perseguire entrambi questi processi di integrazione, sarà necessario farsi carico di un indirizzo alternativo, da scegliere fra il turismo basato sul consolidamento e la qualificazione del sistema ricettivo imprenditoriale (alberghi, campeggi ed altre attività) da portare sempre più verso una generalizzata certificazione di qualità piuttosto che sullo sviluppo ulteriore del sistema di alloggi privati. Alla preferenza per la ricettività collettiva non è indifferente l'integrazione con il sistema ecologico, per la maggiore facilità di affrontare, in questo caso, i carichi inquinanti, i consumi energetici ed idrici; ed in una certa misura anche i problemi della mobilità.

Da tutte queste considerazioni scaturisce, quindi, un preciso indirizzo urbanistico per la riqualificazione edilizia ed urbanistica degli insediamenti di ricettività collettiva. Puntando su una migliore offerta degli edifici – dagli impianti igienici alle attrezzature comuni – e su una più ricca prestazione delle aziende – parcheggi, giardini, piscine; ma più in generale su una qualificazione territoriale degli insediamenti turistici intesi come sistema. Approfittando della legge regionale per la riqualificazione urbana ed anche di appositi sostegni finanziari, per la modernizzazione e lo sviluppo del settore produttivo più importante della costa.

Di grande importanza strategica fra le politiche da integrare che coinvolgono il territorio e l'ambiente è la gestione delle risorse idriche, di cui la società contemporanea sembra essersi accorta solo recentemente a scala planetaria. La questione è di grande rilievo anche nelle zone costiere della Regione, sommandosi localmente alla problematica della subsidenza, generata anche dagli emungimenti dei fluidi dal sottosuolo, che vanno drasticamente ridotti. La razionalizzazione e la riqualificazione del sistema dei depuratori e delle reti fognarie, rappresentano in proposito l'indicazione più scontata. A questa si è aggiunta la necessità di commisurare il sistema fognario con gli eventi meteorici di grande intensità, ormai frequenti per la trasformazione climatica in atto; moltiplicando i metodi di raccolta e sfioramento, per ridurre i grandi volumi d'acqua scaricati durante gli eventi particolari nei recettori esistenti con esiti frequentemente devastanti.

Vanno accentuate le politiche di risparmio idrico, moltiplicando l'utilizzo di acque non potabili per gli usi industriali e civili, ma specialmente affrontando – in tutto il territorio nazionale – il problema delle colture agricole idroesigenti, che spesso coincidono con quelle sostenute artificialmente dalle politiche comunitarie. Ed infine, quale intervento tradizionalmente urbanistico, riguarda

indirettamente le risorse idriche: il tema della permeabilità dei suoli già urbanizzati e da urbanizzare; specialmente nelle aree dove è maggiore la vulnerabilità degli acquiferi.

Lo scenario è quello di un'area che non può non essere "amica dell'ambiente" e quindi orientata a rinaturarsi in ogni porzione ove ciò sia possibile, ad adottare strategie per una mobilità ed un approvvigionamento energetico a basso impatto ambientale, a promuovere la valorizzazione delle produzioni tipiche (a partire dalle agroalimentari), a connettersi fortemente al territorio appenninico ed alle sue attività termali, a cogliere la sfida di una diffusa certificazione di qualità, anche ambientale, delle attività che ne caratterizzano l'aspetto insediativo."

Le Linee GIZC si sviluppano in 10 schede che sono state assunte a riferimento per l'elaborazione del preliminare di PSC di Rimini: 1) Sistema fisico costiero, fattori di rischio e strategia di difesa; 2) Carichi inquinanti, gestione risorse idriche; 3) Portualità, rifiuti da natanti, rischia trasporto marittimo; 4) Valorizzazione degli habitat, della bio-diversità e del paesaggio; 5) Turismo; 6) Pesca e acquicoltura; 7) Agricoltura; 8) Risorse energetiche; 9) Sistema insediativo e infrastrutturale; 10) Formazione e comunicazione.

Va aggiunto che il Comune di Rimini ha già avviato specifici strumenti settoriali per dare concretezza alla Linee GIZC (basti citare il Piano d'azione per la sostenibilità urbana, il progetto BELIEF, le misure di incentivazione della bio-edilizia), ed ha messo in cantiere, attraverso uno studio di fattibilità già concluso, la costituzione di una vera e propria "Agenzia locale per l'energia e la sostenibilità", da costruire insieme agli altri comuni costieri, quale strumento rivolto sia alla stessa Pubblica Amministrazione che ai soggetti privati, per individuare soluzioni sostenibili rispetto a specifiche esigenze energetiche e per sostenere lo sviluppo di un'economia locale indirizzata alla sostenibilità energetica.

### **2.1.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

Al di là del riferimento programmatico generale offerto dai documenti della Regione, la formazione dei nuovi strumenti urbanistici del Comune trova i propri riferimenti pianificatori nel quadro interpretativo di questa fase dello sviluppo territoriale e urbano e nell'insieme di politiche e opzioni strategiche costituito dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Rimini, recentemente rielaborato.

La rielaborazione e aggiornamento del PTCP condotta fra il 2005 e il 2007 (esteso all'Alta Valmarecchia con variante approvata nel corso del 2013), si è collocata in una fase in cui l'intero territorio provinciale presentava ancora dinamiche fortemente accelerate che hanno visto il territorio riminese a lungo ai vertici regionali per tassi di crescita: della popolazione, dei posti di lavoro, degli insediamenti, del consumo di suolo.

Nel giudizio del PTCP, a questi indicatori di indubbio dinamismo si affiancano segnali di debolezza, individuati:

- nel declino della domanda turistica tradizionale,
- nel peso eccessivo del settore delle costruzioni e nell'estrema frammentazione delle imprese di quasi tutti i settori,
- nel deterioramento delle risorse paesaggistiche,
- nei ritardi nell'attuazione dei progetti da tempo definiti di potenziamento delle maggiori infrastrutture per la mobilità,
- nell'invecchiamento e mancato adeguamento dei tessuti urbani e del patrimonio edilizio,
- più in generale nella difficile sostenibilità ambientale del ritmo e delle forme di crescita fin qui percorse.

Il PTCP individua come obiettivi strategici per uno sviluppo sostenibile del territorio l'innovazione del sistema turistico e, insieme, della città turistica, la valor caratteristica di multisettorialità integrata dell'economia riminese, lo sviluppo dell'economia degli "altri servizi" (diversi dal turismo e dal commercio), quali la logistica, i servizi alle imprese, le attività finanziarie, l'investimento sulla qualificazione delle risorse umane e imprenditoriali.

Con riguardo all'innovazione del sistema turistico, il PTCP riconosce i passi avanti compiuti (parziale de-stagionalizzazione, parziale ammodernamento delle strutture ricettive, crescita di segmenti differenziati di offerta in relazione alle fiere, ai congressi, ai divertimenti tematici, all'enogastronomia, allo sport, agli eventi, ecc.). Ma molto resta da fare:

*“.....come nessun altro settore economico, il turismo trae alimento dalla qualità e vivibilità del territorio di riferimento. Presupposto del successo del sistema turistico provinciale è, sempre più, l'azione convergente, pubblica e privata, che a tutte le scale territoriali deve essere attivata in direzione del recupero di qualità ambientale generale, della riqualificazione della città e del territorio, della salvaguardia e valorizzazione del paesaggio, del recupero di una mobilità efficiente e sostenibile a scala sia territoriale che urbana.*

*Il PTCP 2007 interviene attivamente a sostegno dell'innovazione turistica, nell'ambito delle proprie competenze e possibilità, in modo multisettoriale integrato:*

- *favorendo la qualificazione e diversificazione dell'offerta di servizi ricettivi anche con formule e dimensioni non tradizionali, combinando nuova ricettività e servizi turistici con il recupero e la valorizzazione delle parti della costa vocate ad essere zone “di riqualificazione dell'immagine turistica”;*
- *valorizzando il contributo del commercio alla rivitalizzazione e riqualificazione dei centri storici che possono offrire anche ai turisti, oltre che ai residenti, una ulteriore opportunità di svago ed intrattenimento in un ambiente ricco di storia e tradizioni, culturali, gastronomiche, artigianali e commerciali;*
- *rimarcando il valore strategico di alcune grandi infrastrutture, qualificate ora, ai sensi di legge, come Poli funzionali che costituiscono l'armatura portante del distretto turistico: strutture ormai consolidate come la Fiera, i parchi tematici, il Porto di Rimini, insieme a strutture in forte crescita, come i centri congressi o l'Autodromo di Santamonica.;*
- *ed infine, apparentemente su tutt'altro versante, il PTCP 2007 sostiene l'innovazione turistica difendendo il territorio collinare e l'azienda agricola di qualità, che si dedica alla coltivazione senza rinunciare alla qualità e origine del prodotto, offrendo servizi multifunzionali agli ospiti turisti; difendere questa agricoltura dalle attese speculative che assediano il territorio rurale significa valorizzare il lavoro delle nostre aziende, arricchire l'offerta turistica, tutelare il paesaggio impedendo ulteriore dispersione insediativa e valorizzando i caratteri paesaggistici ancora ben presenti”.*

Soprattutto, secondo il PTCP, resta in gran parte da compiere il rinnovamento e qualificazione del sistema urbano costiero, che rappresenta il supporto fisico dell'economia turistica.

*“Il territorio provinciale è sede di un sistema insediativo molto esteso, esito di un processo espansivo impetuoso che si protrae dal secondo dopoguerra ad oggi in modo ininterrotto.*

*Con l'ottica della sostenibilità dello sviluppo, si può ritenere che l'espansione del sistema insediativo nel territorio provinciale abbia raggiunto una soglia di forte criticità rispetto alla consistenza e alla struttura del territorio stesso; e che l'arresto dell'ulteriore consumo di territorio per l'espansione insediativa emerga ormai come necessario obiettivo di fondo di una nuova stagione di pianificazione del territorio provinciale.*

*Si tratta di un'opzione inedita per la prassi urbanistica locale, che naturalmente non esclude di per sé ulteriori possibilità di evoluzione e sviluppo delle strutture insediative, ma che riporta queste possibilità alle operazioni di trasformazione della città esistente, piuttosto che alla sua ulteriore dilatazione territoriale.*

*La riqualificazione urbana e territoriale rappresenta il nuovo asse strategico del sistema della pianificazione, da svilupparsi in un rapporto di stretta complementarità con quello dell'arresto della crescita senza limiti della città.*

*La struttura urbana costiera, in particolare, manifesta notevoli esigenze sotto questo profilo. Esigenze che nascono in gran parte all'interno dei tessuti urbani realizzati nella prima fase dell'impetuosa espansione urbana postbellica, e che si profilano spesso come altrettante opportunità di nuovo sviluppo delle strutture urbane entro i confini territoriali già raggiunti. Ad*

*esempio, in relazione alle possibilità di riconversione e riuso di strutture dismesse e alle prospettive di rigenerazione di interi brani di tessuto urbano promosse dagli interventi di potenziamento e qualificazione del sistema dell'accessibilità e della mobilità urbana.*

*Il sistema insediativo sempre più esteso ma anche frammentato e disperso, è fenomeno che ha prodotto una crescente dequalificazione del paesaggio, modificandone in modo diffuso vari connotati tradizionali.*

*In anni recenti, anche la campagna ha assunto il carattere di grande contenitore di funzioni residenziali (e di altra natura) diffuse; una nebulosa di insediamenti sparsi (da riuso del patrimonio edilizio esistente, ma non solo) ormai del tutto estranei alla funzione agricola, alla quale questa forma insediativa è invece storicamente correlata.*

*Secondo la Regione (Documento Preliminare per la revisione del PTR - delibera G.R n. 360/2005), "l'indicazione di un sistema urbano policentrico, organizzato su centri di diversa dimensione ma tendenzialmente compatti e separati da ampie aree e trame verdi, appare il modello di riferimento su cui è stato raggiunto un ampio consenso a livello internazionale ma che nella pratica non si è realizzato pienamente".*

*Il fenomeno che ha agito in contrasto con tale obiettivo è appunto quello della dispersione insediativa, "un modello di vita ad alto costo, sia per il pubblico che per il privato, un costo che viene implicitamente accettato da società ricche a fronte dell'ottenimento di una maggiore libertà di scelta individuale. Vi sono tuttavia alcuni costi sociali ed ambientali che non vengono presi in sufficiente considerazione: le esternalità negative delle emissioni e della congestione, i maggiori consumi di suolo pro-capite, l'inquinamento acustico ed estetico delle auto in città, l'irreversibilità di un modello di vita basato sull'auto privata, i crescenti costi di investimento e gestione delle reti tecnologiche e dei servizi."*

*La "città compatta" è la forma insediativa verso la quale orientare le politiche urbane e territoriali, pur con la dovuta attenzione alle specificità dei diversi territori, trovando "il principio guida nella interpretazione delle identità dei luoghi, nel riuso del capitale fisico e sociale dei luoghi, nella reinterpretazione del patrimonio locale di risorse naturali e culturali. La molteplicità delle reti di relazione e di interdipendenza che si instaurano nella società moderna non necessariamente devono tramutarsi in dispersione insediativa e casualità localizzativa, se per la società intera diviene prioritario un uso sostenibile delle risorse territoriali: il principio dell'uso efficiente delle risorse deve far premio sul principio della libertà insediativa."*

Sul versante della conservazione, e recupero ove occorra, di equilibri ambientali sostenibili l'attenzione del PTCP, in piena coerenza con le Linee-guida GIZC, si concentra in particolare sulle problematiche di difesa del litorale e degli altri ambiti soggetti a rischi idraulici e idrogeologici, sulla difesa delle risorse idriche sotterranee attraverso la tutela delle zone vulnerabili ove avvengono i meccanismi di ricarica delle falde, aspetti questi che saranno attentamente considerati nella Valutazione di sostenibilità del piano (Valsat); a questo proposito il PSC dovrà assumere come riferimento normativo necessario il Piano regionale per la Tutela delle Acque (PTA) ancorché esso non sia ancora stato recepito nel PTCP.

Il PTCP pone inoltre un forte accento sulla progressiva costruzione della rete ecologica provinciale e locale, sull'assunzione piena del paesaggio, o meglio dei differenti "paesaggi identitari" come una risorsa culturale, ambientale e direttamente economica per l'economia turistica, aspetti questi che vengono ripresi nel successivo punto 3.3.

### **2.1.3 Le linee – guida per il PSC approvate dal Consiglio comunale nel 2007**

Il Comune di Rimini ha avviato il percorso di costruzione dei nuovi strumenti urbanistici nel 2007 con l'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un documento di "Linee-Guida" per il PSC, che ha costituito un riferimento costante nell'elaborazione della proposta di Piano in quanto esprime già in nuce significativi elementi della strategia da perseguire.



Nel definire significativamente “il territorio la radice del futuro”, le Linee-Guida richiamano il Programma di Mandato 2006-2011, per postulare “una stagione incentrata sulla sostenibilità come cardine dello sviluppo possibile, sulla tutela e sul non consumo del territorio, sulla riqualificazione della città costruita e- più in generale- su una consistente, continua, ininterrotta immissione di qualità piuttosto che quantità nel sistema territoriale riminese.

Nelle linee programmatiche di mandato 2006-2011, tra i principi “originari, veri e condivisi” dell’Unione è citato “*lo sviluppo sostenibile quale finalità strategica e criterio di valutazione nella definizione delle azioni di governo. E in questo contesto la tutela del territorio ‘valore e risorsa non infinita’ attraverso una programmazione certa e di lunga prospettiva che assuma come concetto cardine quello di limite’.* Da questo scaturisce l’indicazione tra i fattori dello sviluppo “*la tutela del territorio e dell’ambiente declinato rigorosamente sul versante della sostenibilità dello sviluppo: vale a dire una nuova pianificazione partecipata e condivisa, capace di contrastare la rendita fondiaria, in grado di promuovere la qualità urbana e qualificare la città nelle sue funzioni di socializzazione e servizio e quale luogo primario della residenza, del lavoro e dello svago e che valorizzi il territorio nell’incontro fra le energie del futuro e la memoria e i ‘giacimenti’ dei luoghi, l’assunzione della viabilità e dell’accessibilità alla città quale pregiudiziale di ogni programmazione urbanistica’.*”

Tutto ciò va rivolto concretamente alla risoluzione di quelle che sono le questioni prioritarie, strettamente legate alla crescita della città e all’incremento della qualità e condizione di vita complessiva:

- 1) *Il sistema della mobilità, della viabilità, della sosta, della mobilità ambientalmente rispettosa e alternativa al traffico privato,*
- 2) *I servizi all’infanzia e alla terza e quarta età,*
- 3) *La dotazione infrastrutturale diffusa che tenda a uno sviluppo omogeneo e equilibrato del tessuto sociale, economico, culturale, sportivo,*
- 4) *La tutela e la valorizzazione del centro storico, dei borghi, dei ghetti storici, del paesaggio rurale e agricolo nella prospettiva di evitare il consumo di ulteriore suolo agricolo,*
- 5) *Il risanamento ambientale, la riqualificazione e l’implementazione delle aree verdi sul territorio comunale, con nuove dotazioni e parchi pubblici,*
- 6) *La riqualificazione e il sostegno del ricco tessuto produttivo e imprenditoriale, anche attraverso la destinazione di nuove aree produttive, a centri di ricerca e servizi per le imprese.*

*In senso generale, la tutela e l’utilizzo del territorio riminese va ancora più tesa nella direzione di garantire un forte sistema di coesione sociale e identitario, ‘conditio sine qua non’ per affrontare quelle che sono le difficili sfide che - nell’arco del prossimo decennio - si presenteranno innanzi alla comunità locale. Sfide che in definitiva sono straordinarie opportunità di crescita. ...”*

Nelle Linee-Guida si esprime la consapevolezza della dimensione territoriale ampia e della politica territoriale ampia in cui si inserisce la nuova pianificazione comunale:

*“Farsi carico del piano urbanistico di Rimini vuol dire non pensare solo a Rimini ma alle strategie territoriali dell’ambito di riferimento che investe certamente tutta la provincia e non solo.*

*Governare Rimini è anche governare (indirettamente) la complessità del territorio che ad essa fa riferimento: un sistema complesso e articolato di funzioni diverse che devono trovare, ad un tempo, compatibilità e sinergie.*

*Questo fa sì che il piano urbanistico della città debba essere in armonia con le previsioni territoriali degli enti sovraordinati e ne debba costituire la traduzione operativa. Se infatti il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) costituisce la cornice di riferimento quanto ad indirizzi di sviluppo socio-economico, è parallelamente vero che il motore dell’attuazione di quelle previsioni resta il comune capoluogo che (a fronte delle mere “previsioni”) ha la funzione trainante di “porre in essere” le previsioni stesse. Ed in ciò di farsi carico anche di quelle “dotazioni territoriali” riferibili all’intero ambito provinciale, ma insediabili (pressoché solo) sul territorio del comune capoluogo.*

*Il sistema delle compatibilità e delle sinergie va dunque affermato in primo luogo nel PTCP, tradotto nello strumento urbanistico del comune di Rimini e poi da questi attuato (attraverso anche lo strumento della programmazione).*

*Come tutti i territori costieri Rimini è anche un'entità ecologica fragile (fragile nell'ecosistema ambientale, idrogeologico, paesaggistico), già oggetto di un fenomeno di antropizzazione estremamente rapido avvenuto in un primo periodo in modo poco pianificato.*

*Se ciò da un lato è un pregio, perché attesta della vivacità e dell'appetibilità delle risorse territoriali, dall'altro è un elemento di preoccupazione perché occorre evitare che tale risorsa non solo si esaurisca, ma deperisca.*

*Questo è uno dei motivi per cui, nel nuovo strumento urbanistico, occorrerà pensare prima di tutto al riuso (al corretto riuso) dell'esistente, mettendo a punto normative di recupero per il diffuso e interventi sistematici per particolari situazioni.*

*Il tema del riuso e della trasformazione dell'esistente si pone anche in materia di turismo (risorsa primaria di questa realtà) ove occorrerà ripensare ad una politica di intervento tesa a ridurre il carico antropico incrementando la qualità del prodotto, consentendo anche delocalizzazioni di strutture esistenti o favorendo accorpamenti aziendali di strutture anche non necessariamente fisicamente contigue tutto ciò se da tali azioni non si consegua l'incremento del carico urbanistico delle aree coinvolte. In materia di turismo balneare la concentrazione delle azioni su di un territorio assai limitato e già molto edificato fa ben comprendere quale sia il delicato "compromesso" (ma sarebbe più interessante parlare di "ottimizzazione") tra fattori insediativi e qualità dell'insediamento" che occorre perseguire".*

## **2.2 IL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO**

### **2.2.1 Scenario demografico**

Gli studi demografici effettuati in occasione del Piano della rete fognaria del Comune di Rimini (2003) costituiscono il riferimento utile in termini generali e sul piano metodologico, per valutare le possibili dinamiche della popolazione. Si è tuttavia messo in evidenza (si veda nel Quadro Conoscitivo) che le proiezioni della dinamica della popolazione residente effettuate in quella occasione, a cinque anni di distanza hanno già rivelato una sottostima della crescita (la proiezione infatti stimava al 2025 142.500 abitanti, cifra che risulta essere già superata dagli ultimi dati forniti dal notiziario demografico del Comune di Rimini al 1 gennaio 2013 e che dimostra come il trend di crescita della popolazione residente per Rimini sia ancora in crescita. Questo si spiega in buona parte considerando che, così come è avvenuto anche a livello nazionale, il fenomeno migratorio dall'estero è esploso a partire proprio dai primi anni duemila, in parte dovuto a regolarizzazioni e a forme varie di condono, in parte a un oggettivo incremento del fenomeno, che tuttavia difficilmente potrebbe protrarsi agli stessi ritmi per tutto il prossimo quindicennio.

Il fenomeno migratorio si configura tutt'oggi come la variabile che inciderà più profondamente negli scenari demografici futuri sia del paese sia delle realtà locali ma, allo stesso tempo, non potrà che rivelarsi dipendente da una molteplicità di fattori in gran parte non prevedibili. Oltre all'evoluzione delle politiche nazionali per la gestione del fenomeno sul piano normativo, inciderà anche la dinamicità del sistema economico locale, in grado o meno di assorbire nuova forza lavoro: se infatti i dati degli ultimi anni a Rimini descrivono una buona situazione occupazionale, d'altra parte la recentissima crisi economica sta influenzando in maniera consistente sui nuovi flussi ridimensionando la migrazione verso i paesi maggiormente sviluppati.

L'oggettiva incertezza sull'evoluzione demografica si compensa tuttavia con alcune componenti strutturali di un territorio come il riminese che incidono in maniera decisiva sul dimensionamento da prospettare per il PSC e in grado di ridurre ampiamente i margini di flessibilità: gli alti livelli di urbanizzazione raggiunti ormai dal territorio, gli aspetti geografici e morfologici, il livello di saturazione antropica, etc. Ne deriva la necessità di formulare uno scenario demografico non necessariamente tendenziale ma misurato in termini di sostenibilità ambientale e territoriale. In altre parole il territorio riminese dovrà fare i conti, nei prossimi anni, sia con le sfide imposte dalle trasformazioni economiche e sociali, sia con i limiti fisici della possibilità di crescita: non a caso il PTCP ha assunto l'arresto del consumo di suolo come un obiettivo fondamentale a cui i PSC

devono attenersi e ha assunto l'estensione del territorio urbanizzabile previsto dai PRG vigenti come limite quantitativo anche per i nuovi piani.

All'interno del già citato studio demografico è riportato, oltre ad uno scenario di crescita 'tendenziale' al 2025, anche uno scenario "a saturazione di PRG", ossia una valutazione della 'capienza demografica' del PRG, indipendente dalle dinamiche di trasformazione sociale, ma che si verificherebbe qualora fossero attuate tutte le aree di espansione sia residenziali che destinate ad attrezzature turistiche, inserite in piano al 2003.

A saturazione delle possibilità edificatorie offerte dal PRG, secondo lo studio citato, il Comune di Rimini sarebbe in grado di ospitare una popolazione fino a un tetto di circa 150.000 residenti, mentre la ricettività turistica potrebbe crescere fino a 83.000 posti letto. Questi valori sono sostanzialmente confermabili sulla base dello stato di attuazione del PRG ad oggi quale è esposto nel Quadro Conoscitivo. Oggi, alla data di adozione del PSC, infatti risultano ancora da attuare comparti del PRG a prevalente destinazione residenziale per circa 230 ettari e una potenzialità di edificazione residenziale per circa 5.400 alloggi. Se si considera che l'attuale popolazione di 140.137 persone occupa 60.492 alloggi, per una dimensione media della famiglia di 2,31 membri, la realizzazione di altri 5.400 alloggi, a dimensione media familiare invariata, consentirebbe di ospitare altre 12.400 persone, per un totale di 152.500 abitanti.

Questo valore va inteso come una soglia massima orientativa perché può variare per una serie di altri fattori scarsamente ponderabili: da un lato, se si ipotizza un ulteriore calo della dimensione media delle famiglie, anche modesto, a 2,2 membri, a completamento del piano si avrebbero meno di 145.000 abitanti (65.892 alloggi x 2,2). Dall'altro questo numero potrebbe risalire grazie ad altri fenomeni: una certa erosione dello stock del patrimonio immobiliare attualmente libero (seconde case, invenduto, ecc...) che secondo alcune stime ammonta a circa 15.000 alloggi, o come è avvenuto in qualche misura negli ultimi anni, la realizzazione di più unità immobiliari abitative nel patrimonio edilizio esistente, ecc..

L'orientamento al non ulteriore consumo di suolo, ferma restando la possibilità di riformulare ampiamente entità e localizzazione delle previsioni pregresse, induce ad assumere nel PSC questo scenario di circa 150.000 abitanti, come una ragionevole soglia massima entro cui dovrebbe essere contenuta la crescita demografica di Rimini per i prossimi quindici anni e in rapporto alla quale dimensionare la prospettiva di sviluppo residenziale.

Sulla base di queste ipotesi, e apportando una serie di correttivi numerici in grado di tener conto delle informazioni aggiornate ad oggi nel corso degli studi per la stesura del QC, è possibile dunque pervenire a descrivere uno scenario ragionato del 'carico urbanistico' massimo atteso alla data di riferimento, ossia al 2025, uno scenario di riferimento utile sia ai fini del dimensionamento delle previsioni edificatorie, ma soprattutto ai fini della valutazione del fabbisogno di servizi e di attrezzature collettive che a quel 'carico urbanistico' conseguono.

Nella tabella che segue sono riportate sia le quantità che compongono il carico urbanistico complessivo che la città di Rimini sopporta oggi (dati al 2008), durante l'anno e nella stagione estiva, sia le ipotesi che vengono assunte di evoluzione di tale quadro al 2025. Per quanto riguarda la situazione al 2008, al netto della stagione estiva la popolazione è costituita da circa 140.000 abitanti, a cui va aggiunto, con riferimento a determinate esigenze di servizio, il saldo fra i pendolari che entrano quotidianamente nel comune per lavoro o per studio e coloro che quotidianamente escono: tale saldo, è stimato in circa 5.500 persone. Si ha pertanto un carico urbanistico ordinario pari a circa 145.500 persone.

Nella stagione estiva si aggiungono:

- le presenze nelle strutture ricettive (a questo proposito viene assunta la cifra di 60.000, che non corrisponde alla punta massima di ferragosto, rapportabile alla saturazione dei circa 72.000 posti letto, ma più ragionevolmente a un valore di presenze che viene costantemente raggiunto per oltre due mesi della stagione estiva);
- le presenze medie stimate nelle seconde case sempre con riferimento a due mesi estivi;
- le presenze aggiuntive di lavoratori stagionale (da studio Cescot).

Il totale del carico estivo risulta quindi di oltre 255.000 unità.

Per quanto riguarda la proiezione al 2025, la popolazione di circa 150.000 residenti stimata a saturazione del PRG viene assunta come orizzonte massimo entro cui impostare le scelte del PSC. Si tratta in definitiva di ipotizzare per i prossimi quindici anni una crescita massima di 10.000 abitanti, pari a circa il + 7%.

Il saldo dei pendolari viene arrotondato in aumento di circa il 10%, portandolo a 6.000 unità. Si assume dunque 156.000 come tetto del carico urbanistico complessivo invernale ( popolazione residente più quella pendolare).

Per quanto riguarda la popolazione presente nella stagione estiva, si prospetta una possibilità di incremento delle presenze nelle strutture ricettive, a fronte di un possibile incremento dei posti letto.

<b>Carico urbanistico</b>	<b>2008</b>	<b>2025</b>
Residenti	140.000	150.000
Pendolari (saldo tra entrate e uscita)	5.500	6.000
Turisti in strutture ricettive	60.000	70.000
Turisti in seconde case	20.000	20.000
Lavoratori stagionali	30.000	30.000
<b>TOTALE</b>	<b>255.500</b>	<b>276.000</b>

Si ritiene invece di mantenere costante il numero di presenze nelle seconde case, approssimandolo a 20.000, in quanto anche un aumento al 2025 in termini numerici, peraltro poco probabile visto il decennale trend di calo numerico di case non occupate a Rimini, dovrebbe essere compensato dall'abbassamento del numero medio di componenti familiari.

Parimenti si mantiene prudentemente invariata la stima dei lavoratori stagionali, anche se ci si dovrebbe aspettare una qualche riduzione a favore di lavoratori annuali (residenti o pendolari) in relazione all'ulteriore destagionalizzazione del turismo.

Riassumendo, si può assumere come soglia massima della popolazione presente nella stagione estiva nello scenario al 2025, un valore complessivo di 276.000 unità.

Questa crescita di carico urbanistico deve intendersi comunque come una soglia massima, non necessariamente da raggiungere, ma che potrà essere governata, distribuita nel tempo e all'occorrenza frenata attraverso le successive programmazioni quinquennali dei Piani Operativi.

## **2.2.2. Dinamiche dell'economia**

### ***Lo scenario***

L'economia riminese è da oltre mezzo secolo fortemente specializzata nei settori del terziario turistico. Di conseguenza l'imprenditoria locale si è abituata a dialogare con segmenti di domanda assai variegati e si è aperta a sistemi di relazione sempre più ampi, ricomprendendo ormai, oltre alla "vecchia Europa", anche l'altra sponda dell'Adriatico, tutto l'est e numerosi paesi extraeuropei.

Queste proiezioni internazionali non sono solo di tipo turistico, ma hanno investito largamente i più diversi settori economici, specie quelli più specializzati il cui decollo è stato spesso frutto dell'articolarsi delle filiere turistiche attorno ai prodotti, alle tecnologie, ai macchinari necessari per attivarne l'innovazione e la diversificazione dal modello originario balneare all'ampio ventaglio dei nuovi turismi.

L'economia locale, entrando in una dimensione globale, ha dovuto allargare i riferimenti anche per il mercato del lavoro, i collegamenti fra imprese, i sistemi promozionali e relazionali di tipo economico-finanziario. La città di Rimini, intessendo relazioni sempre più ampie e diversificate, ha visto progredire nel tempo la sua funzione rispetto ai vicini territori della riviera adriatica e della Romagna.

La possibilità di conferire ulteriore ampiezza ai sistemi di relazione e lo stesso ruolo ordinatore della città si trovano però ad una stretta. Il passaggio difficile della crisi sta mettendo alla prova

talune caratteristiche dell'economia locale. In specifico c'è da interrogarsi se possa reggere, in prospettiva, la microimpresa diffusa e quanto possano pesare sulla tenuta del turismo aspetti ormai obsoleti di una parte dell'offerta locale, quali l'invecchiamento strutturale, l'estrema densità territoriale e i fenomeni di depauperamento gestionale del sistema alberghiero connessi alle affittanze di brevissimo respiro.

Esauritasi la generazione dei pionieri e delle gestioni familiari, il turismo ha avuto bisogno di apporti lavorativi, a volte anche gestionali, dall'esterno. Emergono fenomeni di scollamento: corporativismo, frammentazione imprenditoriale e sociale, rifiuto della diversità, prevalenza degli interessi particolari a scapito degli interessi collettivi del territorio. Le imprese, anziché avvalersi di apporti lavorativi sempre più qualificati, sono portate a privilegiare l'abbattimento del costo del lavoro e forme lasche, spesso precarie, di collaborazione; per affrontare le attuali difficoltà, potrebbero essere portate a privilegiare fattori competitivi non sostenibili nel tempo, scaricando sul territorio ulteriori problemi sociali e ambientali, proprio in una fase in cui la qualità del paesaggio e la coesione sociale tenderanno a diventare fattori competitivi ancora più cruciali che in passato.

C'è dunque il rischio che si esca dalla fase recessiva dell'economica globale con i sintomi di una incipiente crisi di sistema per la piccola impresa locale e ciò impone un ripensamento strategico che riguarda Rimini e tutta la Romagna, riconoscendo i punti di forza di questo territorio, ma sapendone anche interpretare i punti di debolezza.

Di qui l'esigenza di impostare il PSC avendo come riferimento i complessi sistemi di relazione del territorio riminese, esaminando in particolare il rapporto di Rimini con la dorsale adriatica, l'asse della via Emilia, l'entroterra romagnolo.

### ***Lo stato di fatto emerso dal Quadro conoscitivo***

I dati e le tendenze illustrati nel Quadro conoscitivo mettono in luce lo straordinario dinamismo delle imprese e la pronta capacità di adattamento del sistema locale nel far fronte ai molteplici fattori di crisi prodotti sia da eventi di portata globale sia da situazioni locali. Allo stesso tempo i dati evidenziano il permanere di elementi di fragilità nel sistema economico e di vincoli strutturali difficili da rimuovere, specie nel comparto turistico e alberghiero.

Questo stato di fatto è frutto di una lunga storia economica, specie degli ultimi venti anni, fondamentali per collocare con i piedi per terra l'obiettivo del riposizionamento dell'economia locale sul terreno dell'innovazione e della qualità.

La reazione in Romagna alla crisi del turismo dei primi anni '90 ha innescato sia una selezione che ha visto la fuoriuscita dal mercato delle imprese meno attrezzate (nel commercio e nel turismo), sia una sequela di interventi di riqualificazione delle strutture ricettive che, pur numerosi, si sono rivelati troppo spesso di limitata entità. E' cambiata la classificazione degli alberghi, progressivamente progrediti dalle categorie inferiori verso quelle più elevate, ma restano ben evidenti i limiti strutturali di un sistema ricettivo nato sovente con le caratteristiche della pensione familiare.

A fronte della accresciuta competitività globale, Rimini ha dovuto avviare un ripensamento della propria caratterizzazione di città turistica proiettandosi verso una più prolungata stagionalità, sia attraverso i grandi progetti (Porto, Fiera, Centro congressi, recupero dei beni storico-archeologici, ecc.), sia attraverso una diversificazione ulteriore delle motivazioni alla visita (i divertimenti, la notte, lo sport e il tempo libero, gli eventi, ecc.) cresciute accanto al tradizionale punto di forza balneare.

Un gruppo importante di esercizi alberghieri, oltre ad acquisire livelli elevati di classificazione, è passato da gestioni stagionali ad attività annuali. A potersi trasformare in esercizi annuali sono stati però solo gli alberghi meglio collocati, con a disposizione lotti più grandi e che hanno realizzato interventi di riqualificazione non solo di facciata. Il passaggio a gestioni permanenti di una parte significativa e qualificata dell'offerta ricettiva ha confermato la leadership del settore alberghiero nel turismo riminese. Su questo primato pesa però in negativo il permanere di una maggioranza di situazioni che hanno realizzato trasformazioni ibride (esemplificate da molti alberghi stagionali a tre stelle), prive di servizi all'aperto e di adeguati standard di verde e di parcheggio. Ciò a causa della modestia dei lotti alberghieri (mediamente di poco superiori ai 700

mq. di superficie) e della densità eccessiva dei posti letto, specie in alcune parti di città alberghiera compatta.

Il prezzo moderato è ancora visto come la leva competitiva più importante per il turismo riminese, ma ciò crea conflitti latenti fra diverse componenti dell'offerta (ciascuna delle quali manifesta differenti gradi di disponibilità ad agire su questa leva) e comporta comunque un abbattimento dei costi aziendali con rischi di corto circuito nel mercato del lavoro (i problemi posti nel riminese dai 30.000 lavoratori stagionali immigrati dall'Italia e soprattutto dall'estero), nei processi di riqualificazione strutturale (che hanno già fin troppo sfruttato trasformazioni estemporanee di facciata), nelle gestioni a termine (non in grado di contribuire alla fidelizzazione della clientela).

Le economie sui costi aziendali possono diventare diseconomie e squilibri per il territorio, avvilire quelle connotazioni di apertura, socialità, cultura dell'accoglienza e del dialogo che sono state fondanti per il sistema economico riminese.

In generale, nell'economia locale degli ultimi vent'anni, l'ampliamento della base produttiva ha cavalcato una ulteriore fase di terziarizzazione e di moltiplicazione del settore edile. Anche Rimini è stata in qualche misura influenzata dai riflessi di quella enorme bolla immobiliare che ha gonfiato l'economia di tutti i paesi più sviluppati. Il consumo di territorio si è sposato a Rimini con una ulteriore proliferazione della microimpresa e con un assetto molecolare di settori del terziario e dell'edilizia.

In questo contesto frammentato, è importante negli ultimi anni, diversamente dagli anni '90, il rafforzamento della dimensione aziendale e di medie imprese competitive. Dopo l'entrata in vigore dell'Euro e l'allargamento dei confini dell'Europa unita, Rimini ormai compete in un mercato, certo di più ampie possibilità (in particolare con i nuovi mercati, non solo turistici, dell'est Europa e del più lontano oriente), senza però poter contare sulle svalutazioni competitive. Diventa perciò essenziale puntare sulla qualità del prodotto e sulla efficienza ed efficacia del sistema di offerta.

Il dinamismo riminese si è riproposto invece associando sforzi sul terreno della qualità a copiose ulteriori iniezioni di quantità: sono state colte alcune delle opportunità di riqualificazione definite dal PRG del 1999, ma è stato anche sfruttato ampiamente il condono edilizio del 2001 (tanto che alla riduzione del numero degli esercizi alberghieri ha corrisposto un aumento del numero dei posti letto, frutto in parte di sanatorie).

La rete dei servizi turistici e urbani si è qualificata ma l'innovazione più sostanziosa è derivata dai nuovi poli funzionali: fiera, centri commerciali, attrattori a cui si deve anche un contributo alla destagionalizzazione. E tuttavia sono ancora l'estate e il segmento balneare a produrre i grandi flussi e a determinare il successo dell'economia locale.

Inoltre negli ultimi dieci anni, dentro il magma dei flussi turistici, sono diventate ancora più importanti le punte dei fine settimana. Specie nei mesi primaverili si assiste nei week end ad una moltiplicazione per tre e per quattro delle presenze tipiche dei restanti giorni della settimana, con effetti particolarmente impattanti sulla tenuta delle infrastrutture e dei sistemi di mobilità. Per converso Rimini è riuscita a coagulare l'attenzione di bacini di clientela lontani (zone dell'Europa fuori dall'Euro, paesi extraeuropei) e a trasformare progressivamente questa attenzione in domanda di vacanze, spesso più prolungate di quelle, ormai molto brevi, della clientela proveniente da località vicine.

Positivo appare, rispetto ad un assetto di estrema frammentazione, il formarsi di piccole e meno piccole catene locali in diversi settori, terziario turistico e commerciale compreso. Anche il ruolo dei nuovi grandi magneti commerciali e di servizio realizzati di recente a Rimini sembra aver prodotto più effetti positivi, di crescita della capacità attrattiva lungo tutto il corso dell'anno, che impatti negativi, pur non mancando aspetti problematici, quali l'acuirsi di situazioni critiche per il traffico e per la tenuta del piccolo commercio negli assi tradizionali della città turistica e del centro storico.

Nei primi anni, dopo l'apertura dei grandi centri commerciali "Le Befane" e "I Malatesta" del 2005, non si è riproposta quella autentica moria che portò negli anni '90 alla perdita di quasi un quarto degli esercizi al dettaglio. Cionondimeno il tema del rilancio degli assi commerciali della città storica e della città turistica deve essere posto al centro delle politiche urbane a livello strategico e operativo. Senza questi vettori di servizio, di vitalità, di centralità, la città consolidata vedrebbe spegnersi luci, interesse, vivibilità e fruibilità degli spazi urbani. Troverebbero un terreno più difficile

le politiche per la sicurezza e le stesse opzioni per la valorizzazione delle peculiarità storico-culturali e paesaggistiche, connesse a percorsi di visita che necessitano di adeguata qualità attrattiva e prestazionale.

Inoltre la presenza a Rimini di piccole e piccolissime imprese, pur temperata dalla crescita della presenza in molti settori delle società di capitale, è ancora talmente importante, estesa e diffusa nel territorio da essere necessariamente alla base della tenuta dell'economia e dello stesso modo di vivere gioioso e solidale della città.

Le politiche per il territorio del PSC devono quindi aprire spazi sia al rafforzamento e alla qualificazione di medie imprese competitive capaci di muoversi nella platea globale, sia ai processi di più accentuata reticolarizzazione e qualificazione della piccola e piccolissima impresa puntando sul riassetto e sul rilancio degli assi urbani più idonei per dare anima, luce e pregio alla vita urbana e alla frequentazione turistica.

### ***Le prospettive: serve una fase di più radicale innovazione***

Il rischio maggiore per l'economia riminese è affrontare il passaggio epocale della crisi affidandosi ad una visuale corta, priva di slanci strategici.

Nella fase di più acuta percezione degli effetti del tracollo finanziario dell'autunno 2008, ancora una volta la rapida capacità di adattamento e il dinamismo innato della piccola impresa riminese possono scavare spazi competitivi importanti, come evidenziato dalla discreta tenuta dell'economia locale, turismo compreso, in un contesto di pessimo andamento dell'economia nazionale e globale.

Le paure e i freni, anche psicologici, indotti dalla crisi possono momentaneamente avvantaggiare Rimini nel mercato di massa del turismo, anche per la vicinanza dei principali bacini di domanda mondiali. Brevi soggiorni ed escursioni verso mete conosciute e vicine, ritenute anche meno rischiose, rimpiazzano i grandi viaggi e le mete esotiche in tempo di crisi. Il low cost dei voli e lo sviluppo dei charter verso Rimini avvicinano bacini d'utenza un tempo distanti; sono ormai una quindicina i paesi con collegamenti aerei verso Rimini. In una fase di gravissime difficoltà dell'economia globale, i fattori che contribuiscono oggi alla tenuta del sistema turistico riminese sono la tradizione e il profilo popolare, l'articolazione dell'offerta e la vicinanza a grandi bacini di domanda.

I parziali risultati di tenuta dell'economia locale non devono essere visti come punti di arrivo ma come piattaforma di lancio su cui basare una fase di più radicale innovazione. Occorrerà superare fattori endemici di debolezza creando occasioni di crescita qualitativa per le medie imprese, puntare su una forte iniezione di ecologia nell'economia e liberarsi il più possibile dai vincoli strutturali di un sistema turistico nato povero, intessuto di piccole e piccolissime iniziative e cresciuto con una densità territoriale che non ha eguali.

Il ciclo del dopo crisi, quando i mercati saranno inevitabilmente condizionati da più stringenti esigenze di combinare alta qualità e bassi costi, metterà infatti in primo piano aspetti sistemici per i quali l'economia locale appare invece tutt'altro che avvantaggiata: la dimensione aziendale, i collegamenti organici fra imprese, la qualità paesaggistica e infrastrutturale del territorio.

Il mercato propone nuove sfide. I turismi sempre più variegati del dopo crisi chiederanno innovazione a costi compatibili e riprenderanno perciò quota le tante destinazioni che nel mercato globale possono obiettivamente offrire prezzi minori e suggestioni nuove. Se il territorio riminese sposta tutta l'attenzione su costi e i prezzi, la sfida con l'economia mondo non potrà che essere perdente. E' rilanciando ***il forte spirito di accoglienza, la cultura dell'ospitalità e puntando sulla qualità e sull'articolazione dei servizi*** che Rimini può competere in modo vincente.

Inoltre ***il "piccolo è bello" non è oggi riproponibile***, nel turismo come nell'industria, se non dentro una logica di rete ben strutturata e incardinata su sistemi locali coesi all'interno e capaci di espandersi e collegarsi all'esterno nell'economia mondo superando una logica "distrettuale" chiusa, cavalcando qualche media impresa capace di padroneggiare tutta la filiera sia localmente che globalmente.

Il perno di questo cardine, in grado di sostenere innovazione e qualificazione di filiera, non può che essere ***il territorio***. Qui bisogna trovare la quadratura del cerchio offrendo la leva utile per

sollevare dimensione, qualità, sistemi relazionali, circuiti di fidelizzazione ed efficacia prestazionale delle attività produttive e di servizio.

Cruciale diventa perciò, assai più che in passato, il ruolo delle istituzioni che governano e promuovono sviluppo, qualificazione ed immagine del territorio. Bisogna allestire azioni collettive volte all'innovazione, all'irrobustimento strutturale dell'assetto economico, al potenziamento delle politiche di marketing e comunicazione, all'arricchimento programmato della già ampia gamma di servizi presenti nel territorio.

L'internazionalizzazione diventa un tema di fondamentale importanza. Occorre valorizzare con più decisione la notevole rinomanza globale della città. Il rilancio a livello internazionale del turismo riminese è fondamentale anche per le restanti componenti dell'economia. Il territorio deve essere promosso come un tutt'uno.

Fattore decisivo appare quello della diversificazione delle motivazioni a soggiornare più a lungo moltiplicando i fattori di appeal e arricchendone i contenuti. La città del loisir e della cultura deve perciò amalgamarsi più in profondità con la città balneare; occorre passare dalla diversificazione delle motivazioni all'afflusso ad un **appeal più complesso**, delineando un territorio che moltiplichi il valore delle singole motivazioni.

Una delle azioni più importanti, anche dal punto di vista dell'immagine del territorio, è dare ossigeno all'economia turistica mettendo a disposizione nel territorio **nuovi grandi spazi per il verde e per i servizi più innovativi** (in particolare per il benessere, le attività sportive e di svago, la vita culturale e sociale, gli incontri e gli eventi).

Questo tema può diventare di rilievo strategico per Rimini sia perché consente di affrontare i nodi e i vincoli più stringenti che hanno limitato in passato le politiche di riqualificazione, sia perché può agganciare il trend mondiale che vede nell'economia verde, orientata alla sostenibilità ambientale e territoriale, il motore del rilancio nel dopo-crisi.

### ***Il ruolo di Rimini nel distretto costiero medio - adriatico***

Le strategie di rilancio dell'economia locale necessitano di una positiva interazione con l'intera area distrettuale di riferimento e vanno perciò proposte all'attenzione e alla condivisione dei territori limitrofi. Rimini può essere il volano per un necessario salto di qualità di tutto il sistema economico e turistico della media costiera adriatica.

L'efficienza del grande distretto dell'industria turistica incentrato su Rimini richiede una maggiore e migliore sistematicità nell'organizzazione del territorio e dell'offerta di servizi per i residenti e per i visitatori: un modello meno ripetitivo, che valorizzi le singole vocazioni, moltiplichi le specializzazioni e si presenti unitariamente all'esterno come grande spazio di qualità.

La specializzazione territoriale è indispensabile per passare ad una maggiore qualità complessiva e ad una migliore organizzazione di sistema. Una mobilità efficace dovrà consentire una fruizione di punti di attrazione diversificati lungo la costa e favorire lo sviluppo nell'entroterra di filiere connesse alle produzioni tipiche e alle risorse culturali e ambientali.

In sostanza bisogna passare dalla città lineare turistico - balneare compatta, al territorio turistico complesso del benessere.

Strategie promozionali e di comunicazione unificanti dovranno far emergere più compiutamente il "valore territorio" nel nuovo scenario globale. Un valore da potenziare anche attraverso l'armatura territoriale, con segnali di rinnovamento visibili e fruibili; di qui l'importanza del tema infrastrutturale e degli investimenti pubblici per la qualità urbana.

L'azione pubblica diventa di nuovo decisiva nel territorio per stimolare una più marcata apertura dell'economia alla multi-settorialità valorizzando abilità professionali e capacità imprenditoriali presenti (e da promuovere) nel territorio e facendo perno sulla posizione geografica e sulla capacità polarizzante di Rimini. Ci sono spazi rilevanti per iniziative nel campo dell'economia dell'interscambio, della conoscenza e della qualità del vivere: porto, aeroporto, logistica, formazione, università, ricerca, servizi alla persona e per il benessere.

Il successo della sede universitaria riminese, degli eventi fieristici e culturali e dell'inserimento nel territorio di grandi centri logistici mette in luce una peculiarità importante dell'identità riminese.



Quella di essere un luogo vocato per i sistemi di relazione e di scambio, per l'incontro delle persone, per il commercio, il tempo libero e per la fornitura di servizi avanzati ad imprese e famiglie tutto l'anno, ben al di là dei confini comunali e provinciali e del solo periodo estivo.

Rimini può essere il capofila di una economia che crea tutti i presupposti di prodotto e di servizio per un turismo in cerca di stimoli e suggestioni a 360 gradi e per un modo di vivere evoluto, attento ai valori ambientali e culturali e ad aspetti profondi di incontro solidale e di scambio fra persone che, viaggiando, non dimenticano i valori del sociale, dell'etica, della compatibilità e durabilità delle occasioni di svago e degli stili di vita del tempo libero.

Il consolidamento in questa direzione del primato riminese come territorio (e non solo come settori o imprese) è correlata all'ipotesi che a pilotare una fuoriuscita sostenibile dalla crisi siano proprio talune spese che oggi identificano un benessere più qualitativo (il meglio per la concreta vivibilità) che quantitativo (il tanto, a prescindere dagli effetti sulla vivibilità).

## **2.3 IL PIANO STRATEGICO DEL COMUNE: LA 'VISION' DI RIMINI**

### **2.3.1 Rimini terra d'incontri**

All'indomani delle elezioni del 2006 l'Amministrazione di Rimini ha avviato un processo di pianificazione strategica, inedito per la città, finalizzato alla costruzione di una visione condivisa per il futuro sviluppo economico e sociale della città.

Al di là degli aspetti metodologici innovativi da un punto di vista della partecipazione e del coinvolgimento, ormai peraltro consolidati anche nel contesto italiano sulla base di una serie di esperienze in atto già dalla seconda metà degli anni 90, il Piano Strategico si sostanzia in un percorso innovativo di cooperazione tra pubblico e privato finalizzato alla condivisione delle criticità, delle potenzialità, dei caratteri identitari della città e del suo territorio, sui quali puntare per il futuro, e, insieme, nella messa a fuoco di linee di azione sulle quali concentrare le risorse e le iniziative dei diversi soggetti pubblici e privati.

Nel caso di Rimini il percorso di elaborazione e discussione del Piano Strategico è approdato nella stesura di un documento contenente non solo la visione strategica ma anche una articolata serie di politiche da perseguire e azioni da mettere in campo, documento che è stato formalmente approvato dal Consiglio comunale nel luglio 2010 e che oggi rappresenta quindi un riferimento imprescindibile per tutti gli altri strumenti generali e settoriali del Comune e per le politiche dell'Amministrazione Comunale.

Di seguito si riprendono gli orientamenti fondamentali che sono emersi nel lavoro svolto, e le linee di azione che si sono individuate, con particolare riferimento a quelle tematiche che comportano significativi risvolti di natura territoriale e che quindi trovano riscontro e coerenza nei contenuti del PSC.

L'opportunità del piano strategico si colloca in una fase di transizione per la comunità locale caratterizzata dal ristagno dell'economia locale (metà anni duemila) e in particolare si prende atto che la città, ma più in generale tutto il sistema della riviera romagnola, pur mostrando forte dinamicità, stenta nell'ambito della globalizzazione economica a ricollocarsi in maniera competitiva nei nuovi mercati.

Si riscontra infatti che "la trainante economia turistico-balneare, nel suo pluricentenario ciclo di vita è entrata da tempo in una fase di maturità che induce fenomeni di indebolimento dei flussi e, soprattutto, uno sfilacciamento della cultura dell'accoglienza. Tendono a rafforzarsi dinamiche economiche proiettate sullo sfruttamento delle rendite, prevalentemente immobiliari e sul ritorno a breve termine degli investimenti".

Tale processo, che riflette l'invecchiamento del modello turistico della costa, si associa inoltre a un più generale processo di perdita di coesione sociale amplificato da fenomeni crescenti legati sia alla immigrazione che alla marginalizzazione di nuove formazioni sociali.

Si avverte che "sul piano sociale la comunità sta perdendo memoria, coesione e capacità d'integrazione" e che "prendono corpo nuove forme di corporativismo, la diversità viene vissuta

non più come un valore ma come un pericolo. In altri termini il corpo sociale della città tende a frammentarsi e, come quando uno specchio cade a terra, nessun frammento è più in grado di restituire l'immagine dell'insieme. Si crea, in tal modo, un terreno fertile alla prevalenza degli interessi particolari a scapito del bene comune”.

La sfida dunque individuata dal piano si basa sulla necessità non soltanto di ripensare lo sviluppo in termini di competitività, ma anche e soprattutto in termini di qualità sociale e ambientale ponendo in primo piano il *“tema della felicità delle persone, della convivialità, del benessere individuale e sociale”*.

Ciò peraltro assume ulteriore forza alla luce della più recente crisi economica globale dalla quale emergono con chiarezza i segnali di una vera e propria crisi di sistema che impone un ripensamento a tutte le scale di nuovi percorsi di sviluppo.

La visione che emerge dai gruppi di lavoro del Piano Strategico trova sintesi nell'idea di Rimini come *“terra d'incontri”*, un'idea che coniuga e aggiorna la naturale vocazione locale all'accoglienza con la nuova dimensione metropolitana 'di crocevia' assunta dalla città negli ultimi decenni, con tutte le potenzialità ma anche le contraddizioni che questo comporta in termini di flussi, di spostamenti, di migrazioni. Si assumono alcune significative parole chiave per descrivere la 'vision' della città e del proprio futuro:

- città internazionale a forte identità relazionale,
- città accogliente e attrattiva,
- città sostenibile e innovativa.

La fase attuale del piano ha condotto all'individuazione di 5 grandi ambiti di intervento propedeutici alla successiva individuazione di linee di azione e di interventi materiali e immateriali per la città.

Anche se alcuni degli ambiti di intervento individuati si riferiscono, come è da attendersi, a politiche immateriali e di natura non territorializzata (la formazione, l'offerta culturale, l'innovazione tecnologica, la governance), tuttavia nei documenti prodotti appare con chiarezza il ruolo rilevante anche della componente spaziale del piano strategico, riferita alle trasformazioni fisiche della città e del territorio riminese e ad azioni spazialmente identificabili,.

Poiché si prevede che la formazione del Piano Strategico si concluda nel corso del 2010, la sovrapposizione temporale con la formazione del Piano Strutturale Comunale, costituisce occasione vantaggiosa di confronto cooperativo, nella consapevolezza che le scelte territoriali e i meccanismi regolativi del PSC possono contribuire, nei limiti delle competenze di uno strumento di pianificazione e progettazione del territorio, ad assecondare il ri-orientamento dei fenomeni economici e dell'identità della città così come prefigurato nel piano strategico.

Allo stesso tempo la cooperazione fra i due percorsi potrà utilizzare a favore del Piano Strategico l'intero corpus della strumentazione di piano che la L.R. 20/2000 mette oggi a disposizione, dalla analisi dello stato di fatto (quadro conoscitivo) alla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale delle previsioni, quale elemento di verifica e di controllo delle linee di azione individuate per lo sviluppo della città.

### **2.3.2 I cinque grandi ambiti di intervento**

Le cinque proposte forti sui quali si incardina la strategia del piano si associano a una riflessione sugli strumenti e sulle nuove forme di governance dei processi da mettere in campo. Gli ambiti individuati sono i seguenti:

- Un nuovo rapporto con il mare;
- La grande sfida della mobilità;
- Un sistema d'impresе fatto di persone e d'innovazione (territorio che attrae persone, imprese ed innovazione);
- La qualità di un territorio ricomposto e coeso;

- La cultura che forma e informa le persone creando nuova immagine (VS l'immagine che omologa la cultura).

### **Nuovo rapporto con il mare**

Il tema del rapporto con il mare è occasione, all'interno del piano strategico, per ripensare complessivamente e in maniera integrata la fascia urbana compresa tra la ferrovia e la linea di costa a partire dalla riqualificazione del comparto ricettivo. Si introduce il concetto di 'sea wellness', per definire un'offerta turistica innovativa che integra le classiche risorse balneari con le risposte alle nuove domande di benessere, a partire dalle qualità benefiche delle stesse acque del mare, ma mettendo in gioco la salubrità dell'intero territorio, le qualità paesaggistiche dell'entroterra, le risorse eno-gastronomiche locali, ecc..

La fascia lungomare, connessa verso l'interno attraverso assi verdi perpendicolari alla costa, viene immaginata, all'interno dello scenario delineato, come un grande **parco urbano attrezzato**, per tutta la lunghezza del litorale, per la cui godibilità peraltro assume importanza fondamentale anche un assetto profondamente innovato della mobilità.

*“Il lungomare diviene così nuova Agorà cittadina dotata di spazi pubblici accoglienti, attrattivi e identitari, luogo vocato all'incontro e alla relazione tra i residenti, tra e con i turisti, destinato allo svago, al tempo libero, al loisir e ai vari eventi e manifestazioni all'aperto. In virtù della sua posizione strategica tra la città e la spiaggia, si presenta quale nuovo scenario per l'incontro tra la città e il mare e non più come una barriera invalicabile a causa del traffico intenso che finora lo ha caratterizzato. L'uso dell'automobile nella zona lungomare non sarà più necessario e, in questo senso fortemente disincentivato grazie all'introduzione di sistemi alternativi ed innovativi, libererà di conseguenza spazi pubblici fruibili a livello urbano e turistico dai cittadini, temporanei e non. Il nuovo sistema di mobilità diviene quindi uno dei pilastri su cui si fonda quest'ipotesi di nuova riqualificazione dell'offerta turistica e di nuova identità paesaggistica del litorale. La drastica riduzione del bisogno dell'auto privata, sostituita da modalità alternative di movimento, andrà infatti a tutto beneficio dell'attrattività e della qualità degli spazi aperti quali luoghi di relazione. La raggiungibilità ai luoghi, fatto salvo alcune eccezioni, sarà assicurata da un sistema innovativo di mobilità integrata illustrato più avanti. Il lungomare non sarà più meta del traffico automobilistico, ma verrà intensamente pedonalizzato, prevedendo, in ogni caso, dei micro parcheggi che soddisfino bisogni speciali e che non intervengano nella qualità e nella percezione dei luoghi.”*

Perpendicolare al sistema del parco del lungomare si identifica un sistema di **riconessioni “verdi”** di penetrazione verso l'interno, corrispondenti ai “varchi a mare” identificati anche dal PTCP, da ripensare e potenziare a partire dai percorsi “pedestrian friendly” tra i poli attrattori del mare e la città consolidata, fino agli ambiti fluviali del Marecchia, del Marano e dell'Ausa; dentro a questo tema sta in particolare anche la riqualificazione del Porto-canale e dei suoi affacci, come asse di forte identità che connette la città storica con il mare.

Il “Parco del mare” viene candidato inoltre ad ospitare **nuovi attrattori culturali**, come ad esempio un Museo dinamico del turismo, connesso ad un polo di produzione culturale e di alta formazione sui temi legati al turismo, che potrebbe essere ospitato in contenitori di pregio esistenti (ad esempio le colonie) o progettati ex novo.

In questo processo di ripensamento della città turistica costiera si colloca la riqualificazione del sistema alberghiero “che deve prepararsi ad affrontare le sfide di competitività internazionale anche attraverso l'interpretazione attiva dei nuovi asset economici del territorio (il turismo Fieristico e Congressuale) e quelli derivanti dalle nuove visioni del Piano Strategico (il Sea-Wellness). Azioni specifiche sono allora indicate in ordine alla crescita dimensionale delle imprese alberghiere (accorpamento); mantenimento della complessiva capacità ricettiva territoriale; lancio di nuovi concept alberghieri (aggregazione di servizi di base e accessori); diversificazione tipologica delle strutture; “rottamazione” delle strutture chiuse o obsolete, da attuarsi anche con la perequazione e la premiazione; liberazione di suolo per creare aree verdi indispensabili ad accrescere la qualità complessiva della fruizione turistica alberghiera”.

A livello internazionale infine il nuovo rapporto con il mare si sostanzia nella valorizzazione dell'aspetto marittimo del “Corridoio adriatico”, attraverso lo sviluppo di partnership strategiche tra i

porti dell'Alto Adriatico (es. 'Adrialeaders'), incentivando non solo rapporti commerciali e di scambio, ma anche lo sviluppo di servizi regolari di trasporto passeggeri via mare.

### **Una sfida sulla mobilità**

Il tema della mobilità, per la sua centralità all'interno sia del piano strategico che del piano strutturale, rappresenta un campo di verifica concreta di coerenza tra i due strumenti. Nell'ambito del piano strategico viene affermata l'idea forte di Rimini "**città mobile senza auto**" e "**terra d'incontro**" da attuarsi attraverso l'offerta concreta di alternative di trasporto, nonché immaginando un nuovo scenario di governance attraverso la nascita di una struttura di coordinamento della mobilità (sul modello della Authority).

Sono affrontati tre livelli di progettualità: quello della città nel sistema infrastrutturale nazionale e internazionale, quello della città che razionalizza le possibilità di spostamento interno e quello, strettamente collegato, della contestuale riconquista di luoghi della eccellenza e della vivibilità.

Il tema dell'accessibilità dall'esterno si declina, per quanto riguarda l'accessibilità aeroportuale, con il potenziamento e la promozione di collegamenti stabili verso uno o più hub internazionali; per quanto riguarda l'accessibilità ferroviaria attraverso il potenziamento della linea Bologna-Rimini, con la proposta di un collegamento AV ("Bologna-Milano in due ore") e infine, relativamente all'accessibilità autostradale, prospettando anche l'ipotesi di un nuovo casello dedicato a diretto servizio della Fiera e al nuovo asse di trasporto Rimini-Valmarecchia. Un capitolo a parte spetta ai collegamenti tra Rimini e l'alto Adriatico, sia attraverso nuovi collegamenti via mare tra le due sponde, come già richiamato, sia attraverso la promozione di un unico circuito cicloturistico.

Il rapporto tra esterno e interno può svilupparsi coerentemente ripensando la struttura urbana in relazione ai punti di accesso alla città: in primo luogo i varchi autostradali stazioni e l'aeroporto, nei pressi dei quali sono previsti dal piano "*grandi parcheggi scambiatori e punti di arrivo dei principali sistemi di trasporto pubblico dove in luoghi di alta qualità progettuale viene disposta una offerta variegata di mezzi alternativi di movimento*".

La riorganizzazione complessiva della mobilità, liberando la città progressivamente dal traffico urbano apre la strada alla formulazione di politiche per la qualità urbana: in particolare i luoghi urbani di valore anche identitario da ripensare sono il già citato lungomare, il centro storico e i borghi a cui conferire "*effetto urbano e vivibilità*".

Per il centro storico questo significa recuperare "in prima istanza la qualità dei suoi spazi aperti, liberando la superficie dalla sosta delle auto, limitandone fortemente l'uso e pedonalizzandone parti intere". Tra gli interventi bandiera di questo rinnovamento si richiama la pedonalizzazione del ponte di Tiberio.

Per il lungomare si prevede "*un vero e proprio parco urbano a servizio non solo dei turisti ma di tutta la città. Anche in questo caso la mobilità interna a tutti i quasi 15 km di lunghezza della fascia costiera dovrà avvenire prevalentemente con sistemi alternativi all'automobile e a basso impatto, capaci di inserirsi nel nuovo contesto fortemente relazionale. L'uso dell'automobile sarà fortemente limitato e proibito nel lungomare completamente pedonalizzato, mentre verranno offerte altre modalità di trasporto con percorsi che riconnettano la fascia a mare al retro costa, con mezzi di tipologie adeguate al nuovo contesto in cui si inseriscono. In questi contesti anche il servizio di distribuzione delle merci dovrà avvenire secondo criteri di maggior efficienza e con la finalità di ridurre l'impatto dei mezzi di trasporto, a favore di un sistema integrato di city logistic*".

Infine per i diversi quartieri della città il Piano prevede di creare "aree pedonali dove gli abitanti possano riappropriarsi dello spazio urbano, anche della periferia e un sistema generale della mobilità che drena il più possibile le automobili ai bordi della città compatta, in corrispondenza delle principali adduttrici di traffico".

Il nuovo disegno della '*città mobile senz'auto*' considera inoltre gli assi radiali di collegamento tra costa ed entroterra prospettando un servizio di trasporto pubblico con San Marino in grado di congiungere la marina attraverso il casello di Rimini sud, uno lungo la Valmarecchia e infine lungo l'asse della via Emilia (si formula l'ipotesi di un prolungamento del TRC dalla stazione di Rimini oltre la Fiera fino alla stazione di Santarcangelo e andando a servire anche la zona industriale

commerciale di Rimini Nord). A questi assi si aggiunge la direttrice verso Ravenna potenziando il trasporto ferroviario come sistema metropolitano di carattere urbano.

**L'asse ferroviario adriatico** esistente assume il ruolo di asse centrale distributivo ponendo contestualmente il tema ancora irrisolto degli attraversamenti urbani come spazi di ricucitura, e quello del TRC da integrare in un più vasto riassetto del trasporto pubblico; si dice infatti che *“questa direttrice, parallela alla ferrovia e con le sue necessarie deviazioni, si integra con quella che, nella sua configurazione minima, dal casello di Rimini Sud passa per il nuovo Palas, lambisce il centro storico, serve l'area strategica della Stazione Ferroviaria e arriva fino a Marina Centro, con un sistema di trasporto eventualmente autonomo, fortemente innovativo e compatibile con il contesto”*.

Si configura in questa maniera un asse longitudinale intersecato a pettine da assi trasversali di collegamento tra grande viabilità, periferia, parti storiche e lungomare.

Questo sistema complesso (attrattori, punti di interscambio come parcheggi sia presso gli innesti della grande viabilità che a corona del centro storico, fermate del TPL) richiede poi di essere integrato con un sistema capillare di connessioni (piste ciclabili e mezzi elettrici) al fine di sviluppare il più possibile la plurimodalità e un sistema di pagamento integrato (parcheggio-spostamento).

### **Un sistema d'impresa fatto di persone e d'innovazione**

Le sfide imposte dalla crescente competizione sui mercati internazionali che la città dovrà affrontare nei prossimi anni relativamente al sistema produttivo riguardano la capacità di innovare, di sostenere il dinamismo imprenditoriale e la ricerca, di attrarre e sviluppare una nuova “classe creativa”. Tali obiettivi chiamano in causa più in generale l'intero sistema urbano e territoriale e la necessità di innalzare la qualità complessiva della città.

Si afferma che la declinazione della qualità urbana come veicolo dell'innovazione, oltre a concretizzarsi in progetti puntuali di vasto respiro peraltro già in parte realizzati (vedi la Fiera e il Palas in relazione all'innovazione nell'offerta turistica) in grado di rigenerare pezzi importanti di città, richiederà molteplici azioni in grado di incidere capillarmente sulla città: potenziamento dei servizi, rafforzamento dell'offerta di edilizia sociale e del mercato dell'affitto, creazioni di reti verdi di quartiere e territoriali, dotazioni infrastrutturali e tecnologiche, forme di risparmio energetico e produzione di energie rinnovabili, etc.

Vengono individuati alcuni luoghi privilegiati della qualificazione:

- le **aree produttive**, dove creare ambienti di qualità attraverso l'integrazione paesaggistica tra costruito e spazio aperto (rurale), la dotazione di servizi alla persona (asili, mense, etc.) e di servizi tecnologici e ambientali (aree produttive ecologicamente attrezzate, con edifici produttivi a basso impatto ambientale con tetti verdi e fotovoltaici, e sistemi di cogenerazione o rigenerazione nel caso di impianti a forte fabbisogno energetico);
- i **luoghi simbolo della città** (il centro storico, la Marina, il Porto Canale) da riqualificare anche attraverso politiche di rafforzamento della identità locale;
- la **fascia turistica**, da ripensare alla luce della città del ‘sea wellness’ e della trasformazione del comparto ricettivo e turistico.

Un altro filone di intervento individuato dal piano, ancora in una fase di maturazione, riguarda il tema del trasferimento dell'innovazione tra mondo della ricerca e territorio, attraverso l'addensamento di centri di ricerca, Università, incubatori di imprese innovative, etc. In questa direzione si prospetta e si auspica la formazione di un Parco Tecnologico.

I settori possibili di innovazione riguardano il potenziamento delle filiere imprenditoriali esistenti: turismo, alimentare, moda, industria del legno, nautica; e di quelle potenziali: wellness, ambiente, multimediale, computer art, senza preclusioni per altre opportunità nell'auspicio della creazione di una vera e propria *free zone* dell'innovazione.

### **La qualità di un territorio ricomposto e coeso**

La 'ricomposizione' a cui fa riferimento il piano strategico si riferisce in primo luogo al superamento della frantumazione amministrativa che spesso, in un territorio fortemente urbanizzato come quello di Rimini, preclude una visione d'area vasta (detta della "*Grande Rimini*") specialmente in materia di mobilità ma anche, ad esempio, rispetto alle grandi connessioni verdi di scala territoriale.

Tra i progetti prioritari si individua la prosecuzione verso monte del **Parco del Marecchia** individuando come area protetta l'intera asta fluviale e come luogo per attività didattiche e turistico-ricreative nonché il prolungamento dei percorsi e la prosecuzione dei progetti di valorizzazione lungo la Valconca. Altri elementi di ricomposizione territoriale: la creazione di reti e pacchetti enogastronomici-culturali-esperienziali, un nuovo sistema segnaletico informativo.

Per quanto riguarda la scala urbana sono individuati due macro-interventi di ricucitura:

- quello relativo alla stazione ferroviaria e alle sue aree di pertinenza dimettibili, dove si propone di localizzare "funzioni d'eccellenza .... (quali contenitori culturali, sociali, legati al sistema dei servizi, al marketing territoriale, ecc.)";
- e quello costituito dai già citati corridoi verdi fra il Parco del Mare e l'entroterra; elementi fra l'altro di un più generale "*Piano dei percorsi ciclo-pedonali 'verdi'*".

La **coesione** a cui fa riferimento il piano strategico è anche quella **sociale**, che passa attraverso l'efficace integrazione delle nuove compagini sociali, attraverso il rilancio, nelle politiche dell'**housing**, del mercato dell'affitto, più flessibile e adatto alle nuove esigenze della società, nonché alle politiche a sostegno dell'occupazione, attraverso investimenti per la qualificazione e la ri-qualificazione delle risorse umane: "*la persona al centro, come soggetto di sviluppo*".

### **La cultura che forma e informa le persone creando nuova immagine**

"Mare, sole, sabbia, ombrelloni, turisti, bella vita... e poi discoteche, parchi tematici, divertimento... e ancora fiere, congressi, notti rosa, capodanni in piazza ed eventi culturali di forte impegno e impatto internazionale come il Meeting e il Pio Manzù. Queste, in sintesi, le diverse "cartoline" con cui la Rimini moderna si è via via raccontata dal secondo dopoguerra ad oggi. Cartoline dietro alle quali, pur modificandosi di volta in volta l'immagine, permane una dimensione fortemente connotante: la capacità di fare incontrare e di mettere in relazione persone e popoli.

Ed è proprio quella dimensione relazionale che rappresenta una chiave per ripensare all'immagine di Rimini, a maggior ragione in un momento in cui soprattutto il suo primato come meta del turismo di massa è messo in crisi – nella scacchiera della competizione internazionale - dalla facile raggiungibilità di mete spesso più attraenti e talora anche più vantaggiose".

Le azioni di trasformazione fisica sulla città e sul territorio finalizzate a rilanciare le immagini della città si incardinano principalmente sul recupero, la salvaguardia e la valorizzazione della storia di Rimini e sulla sua identità-culturale; a questo proposito vengono indicate quattro azioni prioritarie:

- per i **luoghi urbani storici a forte valenza identitaria** a Rimini si indica "la riprogettazione unitaria di Piazza Malatesta (dal Teatro Galli alla piazza del Castello, dal recupero del fossato al sistema dei parcheggi), il restauro e l'ampliamento della biblioteca storica Gambalunga, la riprogettazione degli arredi urbani, la promozione del reinsediamento delle botteghe storiche e di un reinsediamento degli stessi abitanti". Inoltre si propone la creazione di un "Parco archeologico" che metta in rete tutte le presenze esistenti (anfiteatro, mura, domus del chirurgo, arco di Augusto, ponte di Tiberio, ecc.) rendendole fruibili anche attraverso l'utilizzo di sistemi tecnologici di ultima generazione e fortemente integrato nella rete degli spazi pubblici della città";
- per quanto riguarda il paesaggio agrario e la cultura dell'ospitalità, si prospetta di valorizzare i borghi storici, le architetture rurali e le attività agricole che presidiano il territorio; sul fronte della promozione del territorio si propone una **EXPO permanente delle tipicità locali**;
- per quanto riguarda la valorizzazione della storia turistica di Rimini, si propone di realizzare un **Centro Internazionale del Turismo** nonché un **Museo del Turismo**;

- per quanto riguarda l'educazione alla storia e alla cultura si indica l'opportunità di un programma strategico di formazione e di educazione anche per operatori turistici.

Oltre alla dimensione storica e identitaria, Rimini offre un forte dinamismo nel campo della creatività artistica e della produzione culturale. A questo riguardo vengono formulate due proposte precise:

- far evolvere l'esperienza dello "Strategic Lab" in un progetto permanente di **Centro di ricerca e produzione delle arti temporanee**, per il quale si prospetta la collocazione nell'Ex Macello;
- dare vita a un nuovo "**Fellini center per l'arte e le culture contemporanee**", "concepito in spazi esclusivamente pensati per i suoi fini, contrassegnato da una progettazione architettonica di altissimo livello, di per sé motivo di eccezionale innovazione, e da una localizzazione strategica (lungomare, area stazione ferroviaria, o altro)". La formula è quella di un luogo di "*sintesi di biblioteca e mediateca, di sale teatrali, cinematografiche ed espositive, di zone di studio e di relax, di punti di ristoro, di spazi dedicati al wellness*" che "*può fungere da anello di congiunzione con tutte le sedi della ricerca e della innovazione presenti sul territorio, non solo provinciale, ma regionale e nazionale, e svolgere un ruolo decisivo nel fare propendere persone, soprattutto giovani, a scegliere Rimini, ... per vivervi anni o mesi decisivi nella loro formazione umana e professionale, e altre persone a investire capitali in una città che saprà mostrarsi capace di produrre innovazione in linea con i migliori centri di eccellenza del mondo*".

## 2.4 IL MASTERPLAN STRATEGICO

Il *Masterplan* strategico, approvato nel dicembre 2012 dal Consiglio Comunale come atto d'indirizzo, è il frutto dei principi e degli obiettivi promossi dal Piano Strategico, e si propone di attuare il modello di città delineato nelle Linee guida approvate dal Consiglio Comunale per il mandato del Sindaco per gli anni 2011 – 2016.

Partendo da una profonda analisi dello sviluppo urbano degli ultimi decenni, dei limiti strutturali, sociali e culturali che ha prodotto, le linee di mandato evidenziano la necessità di individuare e promuovere un nuovo modello di sviluppo urbano:

*"Da qui la necessità di passare da un approccio di gestione, ancorché virtuosa e rigeneratrice, del modello esistente ad una vera e propria azione di impostazione e governo di un nuovo modello di sviluppo.*

*Questa differenza tra gestire il modello esistente e la non procrastinabile necessità di fondare un nuovo modello ci fa capire che non siamo solo dentro ad una crisi siamo, bensì, dentro un cambio d'epoca paragonabile a quelli prodotti dalla scoperta dei combustibili fossili o a quello dell'elettrificazione. Cambiamenti che hanno avuto immediati riflessi nell'organizzazione sociale, nelle relazioni tra individui, nelle relazioni tra le comunità, nelle relazioni tra gli Stati".*

Si persegue pertanto l'idea di una città diversa rispetto a quella attuale, che si sviluppa per anelli concentrici attorno al suo cuore identitario costituito dal centro storico al quale ogni anello è collegato tramite assi radiali di attraversamento, definendo un modello di città circolare, coesa, compatta e riconnessa al suo mare.

Il Masterplan strategico si propone di attuare questo nuovo modello di città individuando i seguenti ambiti strategici di intervento:

- il Parco del mare,
- l'Anello Verde e gli assi radiali,
- il centro storico e i suoi borghi,
- i Poli Funzionali,
- l'ambito di sviluppo per i progetti diffusi,

e dà mandato agli uffici di Piano, per la fase di controdeduzione propedeutica alla definitiva approvazione del PSC e del RUE, di recepire i propri contenuti negli elaborati della nuova strumentazione urbanistica.

Se l'attuazione di tali progetti sono gli obiettivi per la rigenerazione e per rivitalizzare l'intero territorio riminese intercettando i bisogni dell'imprenditoria che opera nel territorio, il Masterplan strategico detta anche un indirizzo preciso alle politiche urbanistiche, ponendo al centro del modello di sviluppo urbano la riqualificazione dell'edificato esistente e conseguentemente limitando il consumo di suolo non urbanizzato.

Tale obiettivo è stato confermato anche negli atti urbanistici successivi come la variante, adottata dal Consiglio Comunale in data 14/4/2013, al vigente PRG *“Variante normativa e cartografica al vigente PRG finalizzata alla definizione di nuove potenzialità edificatorie e all'introduzione di requisiti per prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti per il governo delle trasformazioni e la salvaguardia del territorio nel periodo di transizione fino all'entrata in vigore dei nuovi strumenti di pianificazione urbanistica”* che di fatto uniforma la salvaguardia del PSC adottato e anticipa i principi di sostenibilità contenuti nella strumentazione adottata.



### 3 Le principali OPZIONI STRUTTURALI dei nuovi strumenti urbanistici

#### 3.1 Qualificazione strategica della città turistica

##### 3.1.1 Riquilificare le strutture alberghiere insieme al contesto urbano in cui operano

Pur nell'economia maggiormente differenziata della Rimini di oggi, la riqualificazione della fascia turistica costiera e del suo ingente apparato ricettivo appare questione strategica per il PSC, come del resto anche per il Piano Strategico che evoca, a questo proposito, l'immagine suggestiva del "Parco del Mare".

In questa direzione vanno progetti rilevanti già avviati dall'Amministrazione:

il recupero delle colonie, insieme con le loro ampie aree di pertinenza, per funzioni pregiate;

la pedonalizzazione di tutti i lungomare e la loro ristrutturazione con spazi a verde e servizi all'aperto e parcheggi interrati.

In particolare il recupero della Colonia Novarese, correlato al Piano di sviluppo industriale del Talassoterapico e alla eliminazione del tratto di strada che li separa darà finalmente a Rimini un terzo albergo a 5 stelle, a cent'anni dal primo e dopo la recente seconda realizzazione; così come il recupero in corso della Colonia Murri e la trasformazione del Lungomare antistante avrà effetti di valorizzazione di un'ampia area al contorno. Altre colonie, come la Bolognese attendono un'analoga valorizzazione.

In questa stessa direzione va la messa a punto e avvio dell'attuazione del "Parco del Mare", così come definito nel Masterplan Strategico, con l'obiettivo di offrire un nuovo esteso spazio strategico caratterizzato da una forte componente di verde urbano, da aree pedonali, ma anche attività attrattive, culturali, pubblici esercizi, attività sportive, 'sea-wellness'.

Il tema centrale che resta da affrontare è, però, quello di una effettiva modernizzazione e rilancio dell'invecchiato apparato alberghiero.

Nonostante il ridimensionamento avvenuto nei due decenni scorsi, Rimini conta tuttora più di 1000 alberghi con circa 70.000 posti letto, che rappresentano l'ossatura portante dell'offerta turistica. Nel Quadro Conoscitivo (si veda al Cap. A.4.2 e alle Tavole A.1.1 e A.1.2) è stata compiuta un'analisi puntuale della consistenza attuale di tutte le strutture ricettive (capacità ricettiva, classificazione, stagionalità) che fornisce una mappa differenziata delle condizioni presenti nei diversi tratti di litorale.

La mappatura mostra una distribuzione delle strutture ancora relativamente densa, anche se alleggerita nel tempo, lungo la costa nord, più diradata nel tratto di S. Giuliano e Marina-Centro, e ancora estremamente densa nella costa sud, in particolare a Rivazzurra-Marebello e Miramare.

Negli anni scorsi, mentre molte delle strutture più piccole e marginali sono uscite dal mercato, negli altri alberghi è stato compiuto un diffuso sforzo di ammodernamento e riqualificazione dei servizi alla clientela e degli impianti, che ha portato ad un generale aumento della classificazione in stelle, spesso peraltro più di facciata che di sostanza.

Restano, però, numerose le strutture di piccola dimensione, obsolete ed economicamente marginali, per le quali giustamente l'Amministrazione comunale non intende più consentire una mera trasformazione in residenze o 'residence' come è stato fatto in passato.

L'indagine ha dato evidenza quantitativa a quello che è il limite maggiore, e insuperabile, per qualsiasi intervento di ulteriore miglioramento di questi immobili: **l'assoluta ristrettezza dei lotti** su cui sorgono. Dentro a questi, tutto quanto poteva essere fatto (e anche qualcosa di più) per migliorare e ampliare il singolo edificio, è stato fatto, e nessun ampliamento ha più senso. Anche da questo punto di vista, peraltro, la situazione è differenziata: le maggiori concentrazioni di lotti alberghieri più piccoli e addossati l'uno all'altro si trovano a Rivazzurra-Marebello, ma anche in alcuni tratti di Miramare, e di Viserba

La normativa del PRG ha continuato e continua tuttora a consentire (almeno sulla carta) interventi edilizi di ristrutturazione e ampliamento sui singoli lotti. Oggi occorre imboccare una strada diversa, quella della **de-densificazione**, ricercata anche attraverso l'incremento delle aree libere e della de-localizzazione.

Ferma restando la conferma, senza eccezioni, della destinazione degli alberghi della prima linea affacciata sull'arenile, per le fasce retrostanti si tratta di consentire la dismissione degli alberghi più piccoli ed economicamente marginali e la loro demolizione, a condizione però che il loro lotto sia ridestinato prioritariamente all'ampliamento dello spazio di altri alberghi contigui, o in mancanza di questa opportunità, ad altri servizi privati per l'utenza turistica, o ancora, ove occorra, a spazi pubblici.

Non si prevede un modello di intervento unico, ma possibilità differenziate, ciascuna delle quali va privilegiata e agevolata a seconda delle esigenze ed opportunità presenti nel contesto immediatamente circostante il lotto.

Laddove diverse strutture alberghiere si trovano l'una affiancata all'altra, come spesso avviene, in particolare nella costa sud, la soluzione che appare più efficace e da favorire è quella che la dismissione di una o più strutture possa dare luogo ad un intervento di completo rifacimento di un albergo contiguo: demolire due-tre vecchi piccoli alberghi per realizzare un nuovo albergo di qualità, dotato di tutti i servizi e adeguati spazi di pertinenza.

Laddove non vi sono queste condizioni di contiguità, o comunque non si manifesta un interesse all'acquisizione del lotto dismesso da parte di un altro albergo in prossimità, il lotto dismesso e demolito potrà essere ridestinato a servizi privati all'utenza turistica (quali parcheggi, anche interrati, piscine, palestre e simili), gestibili in forma consortile da più alberghi della zona o anche da altro soggetto privato.

Ancora, in subordine, laddove non si presentano queste opportunità o laddove, comunque, appaia prioritario realizzare una maggiore dotazione di spazi pubblici (parcheggi, verde, ecc.), può prospettarsi la cessione del lotto dismesso al Comune.

Il fatto nuovo è che il PSC agevolerà queste trasformazioni prevedendo che, attraverso appositi accordi con i soggetti privati coinvolti ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, o con altri meccanismi attuativi resi possibili dalla nuova legge, in sede di POC si possa riconoscere al proprietario del lotto che viene dismesso e riconvertito una quota di diritti edificatori, attuabili altrove, comunque **all'esterno** della fascia costiera turistica.

L'entità del diritto edificatorio attribuito al soggetto che 'libera' un lotto alberghiero potrà essere commisurata, in qualche rapporto, al valore dell'area stessa (per dimensione e collocazione, strategicità), perché è all'area che il Piano riconosce un valore economico, in relazione alle nuove utilizzazioni prospettate per la riqualificazione complessiva del contesto.

Naturalmente il valore dei diritti edificatori che verranno attribuiti dovrà raggugiare per intero il valore dell'area dismessa solo se questa dovesse essere acquisita dal Comune; sarà invece minore se l'area manterrà un'utilizzazione privata turistica (riutilizzo congiunto all'albergo contiguo oppure per servizi turistici privati): in questo caso i diritti edificatori da trasferire devono solo rendere più appetibile la conversione.

I diritti edificatori attribuiti in sede di POC per agevolare queste conversioni potranno essere utilizzati negli ambiti di nuova urbanizzazione che il POC stesso porrà in attuazione, per destinazioni residenziali o terziarie. Ma potranno essere utilizzati anche per realizzare nuove strutture alberghiere in tipologie innovative di offerta e all'interno di ampie aree verdi.

La realizzazione di alcune nuove strutture alberghiere innovative potrà essere favorita incrementando anche in modo consistente i diritti edificatori riconosciuti dal POC qualora vengano utilizzati per destinazione alberghiera, rispetto ad un'utilizzazione per residenza, per tener conto del diverso valore immobiliare di tali destinazioni d'uso.

Naturalmente occorre essere consapevoli che si tratta di meccanismi di una certa complessità che per attuarsi richiedono un positivo incontro fra domanda e offerta (imprenditori interessati alla chiusura del proprio esercizio alberghiero e imprenditori interessati allo sviluppo e qualificazione del proprio esercizio, ovvero nuovi imprenditori interessati a rilevare più strutture per ricomporle).

La concreta attivazione di questi processi è probabile che richieda all'Amministrazione Comunale un ruolo non di semplice attesa delle proposte e dei progetti da parte dei privati, ma anche un ruolo pro-attivo, di informazione, di promozione, di facilitazione del contatto fra domanda e offerta, forse di organizzazione, secondo formule e strumenti che andranno sperimentati, a partire dalla formazione del primo POC. Parimenti sarà importante un ruolo attivo anche da parte delle associazioni imprenditoriali.

Inoltre per massimizzare l'efficacia delle singole operazioni imprenditoriali di qualificazione delle strutture alberghiere, occorre che esse siano volta a volta inserite in una programmazione di interventi di qualificazione degli spazi pubblici: di qui le coerenze e le sinergie da sviluppare in sede di formazione del POC fra investimenti privati e investimenti pubblici sulle medesime porzioni della città turistica.

Oltre alle possibilità attuative sopra descritte, al fine di favorire la qualificazione e il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente in tempi più rapidi rispetto a quelli resi necessari da un'attuazione tramite POC, il PSC si pone quale obiettivo di interesse pubblico la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, attraverso il miglioramento dell'efficienza energetica, l'adeguamento sismico, l'eliminazione delle barriere architettoniche, la sicurezza degli impianti.

In particolare il PSC promuove la riqualificazione della città turistica attraverso interventi che qualifichino i tessuti urbani, demandando al RUE la possibilità di prevedere incentivi per interventi che conseguano tali obiettivi. Sarà dunque favorita la demolizione di strutture obsolete e la liberazione del relativo lotto da parte di un'altra struttura alberghiera che intenda riqualificare la propria offerta turistica. Tale dinamica migliora da un lato l'offerta di spazi comuni di soggiorno all'aperto, sia pubblico che privato, e dall'altro consente l'utilizzo della volumetria demolita, con l'applicazione di incentivi in relazione al raggiungimento di obiettivo di interesse pubblico.

Nella città turistica un aspetto particolarmente rilevante è il rapporto del territorio urbanizzato con l'arenile e il mare, in tal senso la creazione del parco del mare avrà un ruolo determinante per la rifunzionalizzazione del lungomare e delle aree in fregio che comporterà l'abbattimento della linea di confine oggi indicato dalla balaustra in travertino.

Altro obiettivo perseguito anche dal vigente piano spiaggia è l'alleggerimento della pressione antropica attuabile mediante la riduzione delle volumetrie esistenti nelle zone dell'arenile; tale obiettivo è ribadito dal PSC nelle zone di riqualificazione della costa e dell'arenile individuate dalla tavola dei vincoli e regolate dall'art. 5.6 di PTCP. In queste zone si auspica che i POC possano concretizzare i trasferimenti degli edifici esistenti posti in aree incongrue verso le zone urbanizzate in ambito costiero, con atterraggi preferibilmente nelle aree libere al di sopra di 8.000 mq, mentre il RUE propone di migliorare la permeabilità e l'accessibilità all'arenile mediante accorpamenti che riducano il fronte mare.

### **3.1.2 Percorsi diversi di qualificazione: nuovi parchi retro-costieri e nuove funzioni per le frazioni**

L'idea-guida del 'Parco del Mare' è unitaria e definita dal Masterplan strategico, anche se andrà differenziata sul piano progettuale nei diversi segmenti attuabili secondo tempistiche differenti, tenendo conto della vocazione territoriale per sviluppare proposte progettuali in linea alle caratteristiche intrinseche dei luoghi.

Per il lungomare sud è stata pensata una riqualificazione nel segno del benessere, "città del *wellness*", data la presenza del Talassoterapico e del futuro polo del benessere presso la colonia Novarese.

In questa parte di litorale, che dispone della porzione più bella e più ampia di arenile e dell'apparato alberghiero più denso, la riqualificazione, oltre che giovare del riutilizzo delle Colonie, delle loro ampie aree di pertinenza e della trasformazione dei Lungomare, trarrà vantaggio dalla demolizione di alberghi e riutilizzo delle loro aree nei termini sopra descritti. La disponibilità di un arenile pregiato suggerisce per questa zona di privilegiare in particolare una riutilizzazione dei lotti liberati ancora a destinazione alberghiera, a favore degli alberghi contigui per realizzare nuove strutture ricettive di qualità, in modo da limitare al minimo la riduzione complessiva di posti letto. Naturalmente la riqualificazione delle strutture ricettive competitive non dovrà riguardare solo la

disponibilità di spazi e servizi ma anche il raggiungimento di elevati livelli di efficienza energetica e la sicurezza sismica.

Nella zona di Marina Centro, dove l'apparato ricettivo ha già da sempre un più elevato livello medio di qualità e dispone di lotti mediamente più ampi, potrà darsi luogo ad una valorizzazione ulteriore con la trasformazione del Lungomare e con una diversa e più efficace accessibilità; mentre i meccanismi di incentivazione delle trasformazioni alberghiere prima individuati saranno certamente meno necessari, anche se naturalmente applicabili anche qui.

Nelle zona di S. Giuliano, la realizzazione della nuova Darsena ha già dato luogo a una nuova marcata caratterizzazione dell'immagine turistica e nello stesso tempo ad un forte diradamento degli alberghi; restano comunque ancora diversi alberghi di piccola dimensione e bassa qualificazione che potranno giovare dei meccanismi proposti.

La parte nord del litorale, da Viserba a Torre Pedrera, è quella che presenta l'apparato ricettivo più diradato e mescolato con residenze turistiche, residence, affittacamere e residenze permanenti; la qualità dell'offerta è più povera, e così la qualità ambientale complessiva, a partire da un arenile meno pregiato a causa dell'erosione e delle scogliere. Inoltre, diversamente dalla parte sud, qui non ci sono opportunità di valorizzazione attraverso il riuso di colonie dismesse e la stessa costruzione del "Parco del Mare" deve qui ricercare modalità diverse dalla zona sud dovendo fare i conti con risorse diverse, con spazi più angusti e con minore disponibilità di strade alternative retrostanti che consentano una vera e totale pedonalizzazione del Lungomare (anche se saranno certamente fattibili pedonalizzazioni parziali o gestioni dell'accessibilità differenziando gli orari).

Per Rimini nord vengono individuate funzioni strategiche per lo sviluppo del comparto turistico al fine di ampliare l'offerta turistica per sempre più ampie fasce d'età, sviluppando progetti dove il tema della pratica sportiva si lega al tema della salute, della prevenzione, della cura dello stile di vita, dell'alimentazione, dell'ospitalità, con la collaborazione del dipartimento di Scienze motorie e Stili di vita dell'università di Bologna, AUSL e privati.

La riqualificazione urbana si fonderà sul recupero dei segni identitari e della memoria, quali la torre dell'acqua/serbatoio, le fonti Surcion e Sacramora, i pozzi dell'acquedotto di Ravenna, l'antico lavatoio di Torre Pedrera, il porticciolo Viserba, villini, colonie, ecc..

E' prevista la realizzazione di un borgo turistico e marino naturale, inteso come l'opposto del villaggio turistico per vacanze, ricomposto attraverso un mix di funzioni (funzioni di residenziale, di servizio, ricettive, commerciali, alla persona e di intrattenimento) che sono alla base del progetto di riqualificazione urbana.

Nel corso degli ultimi anni lo stralcio più avanzato di tale tratto riguarda Torre Pedrera, che si compone di tre parti: Sol et Salus, 1° Miglio Torre Pedrera, FAiBENE.

Passaggio fondamentale del processo di riqualificazione di questa parte di città è l'intervento su via Diredaua, con lo sfondamento su via Tolemaide e la creazione del doppio senso di marcia, che consentirà di alleggerire il traffico sul lungomare. A monte della ferrovia, verranno individuati parcheggi di attestamento e collegamenti con i lungomare da monte a mare, attraverso la riqualificazione dei vialetti.

Il progetto prevede inoltre la valorizzazione degli orti, con l'individuazione di aree da destinare alla coltivazione di ortaggi, al fine di promuovere una cultura dell'alimentazione di qualità basata sui prodotti della terra a km 0.

Al progetto complessivo collaborerà anche Sol et Salus, spostando la previsione della nuova Casa Residenza Anziani dietro alla Casa di Cura esistente, così da ampliare l'attuale varco a mare.

Integrato con il complesso Sol et Salus si colloca il progetto FAiBENE (Fabbrica italiana Benessere), un complesso di strutture polifunzionali dedicate alla salute e allo sport che sarà messo in relazione ad un nuovo polo scolastico dove la formazione dei bambini sarà legata alla cultura di una vita attiva.

Nella zona Nord compresa tra Rivabella e Viserba si prevede inoltre di realizzare una vasta area verde a fronte della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali a bassa densità territoriale. In

questa fascia dietro la ferrovia sono già presenti una serie di preesistenze: attrezzature sportive, servizi pubblici (il polo scolastico di Viserba), aree ortive, nonché qualche insediamento residenziale; questa fascia va quindi immaginata non come bosco continuativo, ma come una sequenza di ambienti di elevata qualità ambientale in cui si alternano spazi verdi, attrezzature pubbliche, qualche residenza.

Il meccanismo per realizzare il nuovo parco attorno all'area della fonte Sacramora sarà, la perequazione urbanistica, dove in sede di POC si potrà attribuire ai proprietari di queste aree una quota limitata di diritti edificatori, da trasferire in aree più lontane dal mare, oltre la falesia, o eventualmente anche da realizzare in loco in una porzione minima della loro superficie, in cambio della cessione al Comune di tutta la parte restante, opportunamente piantumata.

### **3.1.3 Qualificazione e diffusione del verde urbano quale fattore dell'identità ed attrattività di Rimini: l'Anello verde e le connessioni verdi**

In una città che può vantare solo due parchi urbani di ampia estensione, il Parco Marecchia e il Parco Ausa, e che solo in alcuni quartieri circoscritti offre una sufficiente dotazione di verde pubblico di vicinato, il potenziamento del verde urbano rappresenta un impegno e un filone di lavoro che deve interessare in modo trasversale diversi tipi di interventi e tutte le parti della città, non solo quella maggiormente turistica.

Il Masterplan strategico persegue questo obiettivo con il progetto dell'“Anello Verde”, una grande circonvallazione verde interamente ciclabile che lambisce il lungomare da piazzale Kennedy al porto, costeggia il porto canale e attraversa il parco Marecchia, per poi ricongiungersi al deviatore Ausa, alla Grotta Rossa ed attraversare tutto il parco Ausa fino alla stazione per ricongiungersi poi a piazzale Kennedy. L'anello verde segue le linee naturali del territorio, dei suoi parchi urbani e delle sue linee d'acqua, per poi riconnettersi da un lato con il centro storico e dall'altro a tutto il lungomare nord e sud e al territorio rurale, operando in tal modo una forte ricomposizione territoriale della città e promuovendo la riqualificazione di aree strategiche.

Il progetto dell'Anello verde costituisce la struttura centrale per la costruzione di una rete di spazi verdi urbani e territoriali, rappresentati in tav.2, dove gli elementi strategici della qualificazione ambientale sono messi in relazione al verde urbano esistente al fine di contribuire alla definizione del disegno urbano.

Un'attenzione progettuale specifica deve riguardare i residui “varchi a mare” già individuati e tutelati dalla pianificazione sovraordinata, per i quali occorre passare dalla tutela ad una sistemazione, non come semplici ‘vuoti’ e aree relittuali, ma come spazi che associno qualità morfologica, valenze naturalistiche, godibilità.

Per il varco al confine sud con Riccione, che fra l'altro comprende un'area con segnalate valenze floristiche accanto alla ‘Novarese’, la cornice di riferimento progettuale è il “Programma città delle colonie”. Ma per gli altri tre varchi che interessano il territorio comunale dovranno essere elaborati specifici progetti di valorizzazione ambientale.

Il PSC prevede, così come descritto nella tav. 2, l'attuazione di un grande parco per la zona nord realizzabile attraverso l'attuazione degli ambiti di espansione residenziali mediante meccanismi perequativi. Tale parco, realizzabile solo se si presenteranno condizioni di mercato favorevoli, è compreso tra Viserba e le Celle: dallo stabilimento Sacramora e le aree adiacenti al cimitero monumentale, al parco della Pace, dal quale si auspica che possa collegarsi mediante la prosecuzione del parco fluviale al frontistante parco Marecchia.

Oltre a quanto sopra esplicitato e rappresentato nella Tav. 2 del PSC, è necessario introdurre nuove regole che assicurino maggiori dotazioni di verde in tutti gli interventi edilizi e di trasformazione:

regole che assicurino ampie dotazioni di verde permeabile piantumato (non solo pubblico ma anche privato) in tutti futuri interventi di urbanizzazione, introducendo standard minimi di alberature ad alto fusto per ogni ettaro di terreno urbanizzato;

regole che assicurino che le aree a verde nei nuovi insediamenti non siano spazi residuali scarsamente utilizzabili ma rappresentino porzioni utili di un sistema di aree verdi che interseca con continuità le aree urbane;

regole che assicurino una quota di superficie permeabile piantumata anche negli interventi edilizi diretti, nella città già costruita.

A questo fine il RUE deve assicurare che, ai requisiti di qualità del costruito in ogni intervento edilizio, si associno i requisiti di qualità degli spazi aperti, pubblici e privati, e altrettanta attenzione alla qualità formale di questi spazi.

Anche i progetti di infrastrutture devono fornire occasioni per qualificare la città nella direzione del verde. Così sono occasioni da sfruttare la realizzazione delle vasche di laminazione necessarie alla sostenibilità dei nuovi insediamenti rispetto allo smaltimento delle acque meteoriche, sulla linea del progetto già predisposto dal Comune per una grande vasca di accumulo e laminazione nella zona nord dietro a Torre Pedrera, a presidio della sicurezza idraulica di quella parte di città, un progetto in cui la funzione idraulica si associa efficacemente alla realizzazione di un parco fruibile, aree alberate, percorsi e uno specchio d'acqua permanente.

Sulla stessa linea si intende sancire il criterio che tutti i progetti di nuove strade siano necessariamente accompagnati dal progetto di adeguate fasce di ambientazione paesaggistica e di mitigazione dell'impatto acustico, attraverso la modellazione del terreno e la piantumazione di essenze arboree e arbustive.

In particolare ciò dovrà riguardare il progetto della nuova S.S. 16, sia nei tratti in cui correrà nelle vicinanze di insediamenti urbani, dove una fascia a verde piantumato deve svolgere una funzione essenziale di filtro e mitigazione della fonte inquinante, sia nei tratti dove l'arteria taglierà pregiati lembi di pianura agricola, dove una fascia di vegetazione arborea dovrà mitigare l'impatto negativo sulla percezione del paesaggio.

### **3.1.4 Qualità del mare e della costa, il PSBO**

Il PSBO, acronimo di Piano di Salvaguardia della Balneazione Ottimizzato è un piano di interventi strutturali sulla rete fognaria di Rimini che ha lo scopo prioritario di ridurre il numero e la frequenza degli scarichi di acque reflue diluite in mare, in concomitanza con gli eventi pluviometrici che generano deflussi non compatibili con la capacità di trasporto del sistema fognario.

Le principali linee di intervento in cui si esplicita il Piano si possono nella sostanza raggruppare in:

- adeguamento dei sistemi di trattamento;
- separazione delle reti;
- realizzazione di volumi di accumulo;
- incremento della capacità di collettamento.

Il Piano di Salvaguardia della Balneazione Ottimizzato è stato approvato il 25 luglio del 2013 con Delibera n. 59 dal Consiglio Comunale successiva alla propria Delibera n. 129 del 15 dicembre 2011 che aveva approvato il Piano di Interventi Prioritari per la Salvaguardia della Balneazione quale Piano Stralcio del Piano Generale del Sistema Fognario.

Il PSBO si compone dei seguenti macrointerventi distribuiti sul territorio riminese:

- 1) raddoppio Depuratore di Santa Giustina con annessa vasca di accumulo;
- 2) riconversione Depuratore di Rimini Marecchiese in vasca di accumulo;
- 3) realizzazione Dorsale Nord per il collettamento del Depuratore di Bellaria al depuratore di Santa Giustina;
- 4) completamento della separazione delle reti fognarie della zona di Rimini Nord;
- 5) realizzazione dorsale sud con nuovo sollevamento e condotta premente dedicata;
- 6) collegamento dei bacini fognari già separati della zona sud, alla Dorsale Sud;

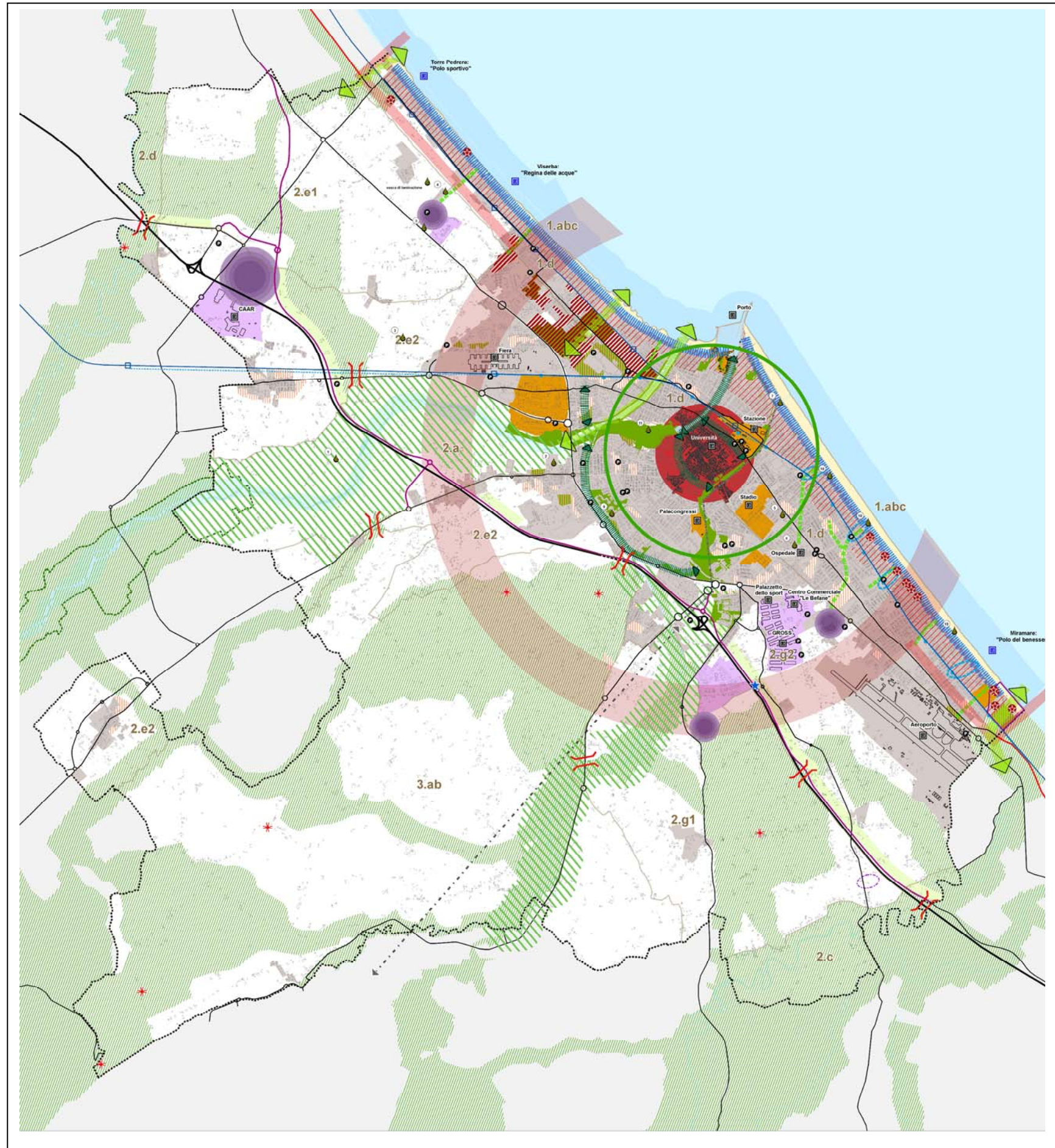
- 7) realizzazione condotta sottomarina e impianto idrovoro Bacino Ausa e annessa vasca di laminazione/prima pioggia;
- 8) realizzazione vasca di laminazione Ospedale;
- 9) potenziamento sollevamento 2B e ricostruzione condotta premente;
- 10) interventi strutturali sui bacini delle Fosse Rodella, Colonnella I e Colonnella II;
- 11) risanamento fognario Isola.

Il Piano è stato sviluppato perseguendo il duplice obiettivo sia di intervenire in maniera risolutiva, in termini di balneazione, su tutti gli scarichi della zona sud all'interno del Piano stesso, sia di cogliere contestualmente tutte le potenziali sinergie in termini realizzativi con altri interventi infrastrutturali ipotizzati sul contesto urbanistico in linea con il metodo dell'approccio integrato.

Nella **Figura 1** che segue sono schematizzate le principali opzioni strategiche







Strategie di qualificazione del territorio – figura 1





## **3.2 Qualificazione ambientale diffusa del territorio**

### **3.2.1 Sinergie tra risorse ambientali e storico-culturali e offerta turistica**

Se è vero, come abbiamo detto, e come sottolinea il Piano Strategico, che tutto il territorio nel suo complesso deve essere offerto come una, pur variegata, risorsa che sostiene l'offerta turistica, se è vero che occorre amalgamare in profondità la città balneare con la città del loisir, della cultura e degli affari, se è vero che occorre passare dalla diversificazione delle motivazioni di afflusso ad un appeal più complesso, dato da un territorio di qualità che moltiplica il valore delle singole motivazioni, allora la qualificazione ambientale del territorio riminese non passerà solo attraverso operazioni che riguardano la fascia strategica della città turistica, il 'Parco del Mare', ma dovrà investire tutto il resto del territorio urbano e non urbano.

Tutti i documenti che si occupano di sviluppo economico del territorio alle varie scale, da quella europea (es. 'Schema di sviluppo dello spazio europeo') a quella locale (PTCP e Piano strategico comunale), attribuiscono al patrimonio naturale e a quello culturale non solo un potenziale identitario che non ci possiamo permettere di perdere e che va trasmesso alle generazioni future, ma anche il valore di una risorsa economica la cui importanza ai fini dello sviluppo locale cresce costantemente.

Nel comune di Rimini le maggiori risorse di carattere storico e culturale sono concentrate nel centro storico, nonché nelle porzioni di più vecchio impianto della città turistica (i villini del primo novecento, le colonie...) , così come le maggiori risorse di carattere paesaggistico e ambientale sono rappresentate da porzioni relativamente circoscritte del territorio: l'arenile, i 'balconi naturali' dei Colli di Covignano, di S.Martino Monte l'Abate e S. Lorenzo in Correggiano.

Ma al di là della valorizzazione di queste risorse maggiori e interessate da tempo da politiche di tutela, si tratta di mettere in sinergia tutto un sistema di risorse naturali, paesaggistiche e culturali 'minori' e diffuse che permeano in misura diversa il territorio non urbano e che rappresentano ingredienti essenziali della sua immagine.

La crescita recente di attività turistiche nell'entroterra (agriturismi, bed & breakfast) è la dimostrazione che l'investimento in questa direzione è già avviato e pagante, anche se la strumentazione urbanistica non è ancora ri-orientata in questa direzione e anzi produce nel territorio rurale effetti contraddittori.

Per quanto riguarda le risorse storico-testimoniali, si tratta in particolare di salvaguardare con più efficacia la trama diffusa degli edifici rurali di tipologia tradizionale.

Il PRG vigente individua e tutela circa 300 edifici rurali tradizionali. Tuttavia la tutela non è stata sempre efficace. Sono stati purtroppo frequenti i casi in cui il 'recupero', per rendere più 'semplice' l'intervento, o per risparmiare qualcosa sui costi, o ancora per insipienza, è avvenuto di fatto attraverso il sostanziale abbattimento dell'edificio originario e la sua sostituzione, oppure è avvenuto in forme tale da compromettere o addirittura da rendere irriconoscibili i caratteri tipologici e morfologici originali. In questi casi la non appropriatezza dell'intervento fa perdere definitivamente un pezzo di un patrimonio sedimentato e di interesse collettivo: infatti un edificio mal recuperato è 'perso' come bene culturale e paesaggistico.

In questa fase è stata compiuta un'operazione di estesa verifica sul campo della schedatura e mappatura di questi beni, sia per eliminare la tutela da beni irrimediabilmente mal 'recuperati' sia per estendere la tutela ad ulteriori immobili che in precedenza non erano stati considerati; in particolare si sono utilizzati nuovi strumenti di confronto storico oggi disponibili, come la georeferenziazione dell'antico 'Catasto Calindri'.

Ma soprattutto occorre che il RUE detti norme più precise ed efficaci che assicurino che il recupero degli edifici considerati beni di interesse storico-testimoniale avvenga con tecniche effettivamente conservative che rispettino le caratteristiche strutturali, tipologiche e morfologiche.

E occorre inoltre che anche gli interventi edilizi ex-novo, strumentali alla imprenditoria agricola, che eventualmente sia ancora necessario consentire nel territorio rurale, siano non conflittuali con le

tipologie edilizie tradizionali, considerando il territorio rurale come un contesto storicizzato nel quale anche il nuovo, ove necessario, deve entrare con discrezione.

Per quanto riguarda le risorse paesaggistiche si tratta di:

cogliere e proteggere i caratteri specifici di ciascuna Unità di paesaggio e mettere in valore in particolare quelli che il PTCP ha individuato e definito "paesaggi identitari";

tutelare i punti panoramici e i punti di visuale significativa lungo le strade verso campi visivi di pregio, sulla base del lavoro svolto su questo aspetto in preparazione del PTCP;

salvaguardare gli elementi minuti che compongono la matrice vegetazionale del paesaggio: alberature isolate di pregio, siepi, filari alberati, lembi boscati e cespugliati, e possibilmente incentivarne un leggera espansione;

promuovere e incentivare il mantenimento delle colture arboree tipiche, in particolare vite e olivo negli ambiti collinari.

La ricomposizione e sinergia fra questi elementi diffusi si attua, fra l'altro, costruendo percorsi di fruizione ad hoc (a piedi, in bici, a cavallo, in auto...), un sistema segnaletico informativo dedicato, e promuovendo la creazione di reti e pacchetti di offerta tematici: enogastronomici, culturali-esperienziali, sportivi, ecc.

### **3.2.2 Le Unità di Paesaggio e i paesaggi identitari**

I paesaggi che connotano il territorio del comune di Rimini sono schematizzabili in tre grandi ambiti:

la costa quasi completamente dominata dalla conurbazione costiera e delimitata nettamente verso l'interno solo dove si evidenzia la "greppa", la residua paleo falesia che delimitava verso mare le alluvioni consolidate;

la pianura alluvionale del Marecchia e degli altri corsi d'acqua minori (Uso, Ausa, ecc.);

i rilievi collinari.

Ognuno dei tre ambiti ha delle evidenti peculiarità, tali da essere individuati, nel Piano Territoriale Paesistico Regionale, come tre Unità di paesaggio di rango regionale. Allo stesso tempo i limiti tra l'una e l'altra sono limiti sfumati e mobili, il che rende metodologicamente difficoltosa la loro esatta individuazione e stimola la ricerca di articolazioni territoriali più dettagliate e articolate.

Il PTCP propone una lettura paesistica del territorio basta sulle tre Unità di paesaggio (UdP) principali:

della Conurbazione costiera;

della Pianura alluvionale e intravalliva;

della Collina;

nelle quali si evidenziano alcune sub unità di Paesaggio (SubUdP) che interessano il territorio del comune di Rimini:

Nell'ambito della UdP della conurbazione costiera:

1.a dell'Arenile,

1.b delle foci fluviali,

1.c dei varchi a mare.

Nella UdP della Pianura alluvionale e intravalliva:

2.a del corso del Fiume Marecchia,

2.c del Torrente Marano,

2.d del corso del Torrente Uso,

2.e della pianura alluvionale agricola del Marecchia e dell'Uso,

2.f della pianura alluvionale intravalliva del Marecchia,

2.g della pianura alluvionale costiera intermedia e dei colli.

Nella UdP della Collina;

3.a della bassa collina del Marecchia e dell'Uso,

3.b della bassa collina di Ausa, Marano e Melo.

Nel caso della UdP della conurbazione costiera (SubUdP 1a, 1b, 1c) la caratteristica dominante è il tessuto urbano compatto e consolidato lungo la costa con presenza di funzioni e attività diverse in cui le SubUdP individuate assumono un ruolo di interstizi da tutelare (Foci e varchi a mare) o hanno un ruolo strategico nel sostenere la parte maggioritaria e tradizionale dell'economia turistica. In tutti e due i casi è con le politiche "urbane" che si può declinare le loro specifiche politiche di tutela e valorizzazione nonché le politiche degli spazi aperti o rurali.

**SubUdP 2.a** del corso del Fiume Marecchia: la sub unità coincide largamente con la Zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 5.4 del PTCP) che si sviluppa ai lati del corso del Marecchia:

le indicazioni di tutela riguardano la tutela delle acque e la funzione di corridoio ecologico; gli interventi dovrebbero tendere ad ampliare i preesistenti elementi naturalità;

gli strumenti di tutela, attraverso il recepimento nel PSC dei vincoli previsti dal PTCP, relativi agli aspetti paesaggistici, appaiono adeguati (vedi il già citato art. 5.4); anche la tutela della qualità dell'acqua appare assicurata dal recepimento delle normative sovraordinate (aree connesse idrogeologicamente all'alveo di cui all'art. 3.3. e aree di ricarica indiretta della falda di cui all'art. 3.5);

vanno continuate e potenziate le attività già in atto da parte del Comune di messa a dimora di alberi ad alto fusto in aree demaniali lungo le due sponde del fiume, a costituire alcune aree densamente boscate lungo il "Sentiero naturalistico provinciale" (riva sinistra) e la pista esistente lungo la riva destra, e la riqualificazione ambientale, avviata di concerto con la Provincia, dell'area "ex-INCAL-System", per scopi didattici e di fruizione turistica controllata coerenti con il consolidamento della funzione primaria di corridoio ecologico

Il PSC potrà collegare interventi di ripristino dei perduti caratteri identitari e di potenziamento delle funzioni di corridoi ecologici ad interventi di attraversamento di infrastrutture o ad interventi edilizi collegati alla rimozione di manufatti o edifici incongrui con l'ambito.

**SubUdP 2.c** del Torrente Marano e **SubUdP 2.d** del Torrente Uso: la sub-unità comprende le Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 5.4 del PTCP) che si sviluppa ai lati del corso dei due torrenti; per tutti i due corsi d'acqua il PTCP individua una "progressiva perdita della leggibilità nel paesaggio":

le indicazioni di tutela riguardano soprattutto la funzione di corridoio ecologico (in particolare del Marano); gli interventi dovrebbero tendere ad salvaguardare i preesistenti elementi naturalità.

gli strumenti di tutela, attraverso il recepimento nel PSC dei vincoli previsti dal PTCP, relativi agli aspetti paesaggistici, appaiono adeguati (vedi il già citato art. 5.4);

**SubUdP 2.e** della Pianura alluvionale agricola del Marecchia: interessa una vasta parte del territorio della pianura del Comune di Rimini tra Marecchia e Uso, in un'area in cui la pianificazione prevede la compresenza di nodi e reti infrastrutturali (casello A14, nuova SS16) e funzioni rilevanti di tipo produttivo ("porta Nord", polo produttivo sovracomunale, ecc.). La SubUdP coincide in larga misura con gli ambiti agricoli ad alta produttività descritti nel punto seguente.

Le criticità maggiori sono individuate dal PTCP nell'espansione del produttivo, nell'addensamento dell'edificazione sparsa e nei conflitti con le funzioni di ricarica della falda.

Il recepimento delle indicazioni del PTCP relative alla tutela delle acque (le aree di ricarica indiretta della falda di cui all'art. 3.5) appaiono sufficienti a tutelare questo aspetto sia nei confronti della pressione agricola (per quest'ultima potrebbe risultare strategica l'estensione del CER) che da quella industriale.

Il contenimento dell'addensamento insediativo residenziale sarà perseguito attraverso la normativa per gli interventi edilizi nel territorio rurale.

**La SubUdP 2.f** della pianura alluvionale intravalliva del Marecchia rappresenta una porzione esigua e frammentata del territorio rurale riminese. Le indicazioni per la SubUdP 2.e appaiono estendibili anche a questa SubUdP; anche la presenza di colture frutticole e di transizione con la collina ne esalta gli aspetti paesaggistici su quelli semplicemente produttivi.

**La SubUdP 2.g** della pianura alluvionale costiera ed intermedia dei colli rappresenta, pur nella eterogeneità degli elementi che la compongono, l'ambito maggiormente caratterizzante il periurbano della città di Rimini. Aspetti da approfondire e tutelare:

il tema delle connessioni ecologiche trasversali, che appare quello prioritario, in particolare a monte della A14;

il tema della tutela: i colli di S. Fortunato, S. Martino Monte l'Abate (con il vincolo ex L. 1497/49) grazie alle sue visuali appaiono i punti principali di attenzione.

**La SubUdP 3.a** della bassa collina del Marecchia e dell'Uso interessa in modo parziale e frammentario il territorio comunale; le problematiche appaiono simili a quelle della SubUdP precedente e saranno affrontate nella medesima maniera.

Oltre alle Sub unità individuate il PTCP individua poi dei paesaggi che definisce "identitari", che concorrono cioè alla formazione dell'identità della popolazione che risiede in determinati luoghi.

**La SubUdP 3.b** della bassa collina di Ausa, Marano è ricompresa in larga parte nel territorio comunale e si salda senza soluzione con la SubUdP precedente. Le criticità evidenziate dal PTCP sono quelle relative alla dispersione insediativa e alle prime aree di fragilità idrogeologica (calanchi in particolare).

Il contenimento dell'addensamento insediativo residenziale sarà perseguito attraverso la normativa per gli interventi edilizi nel territorio rurale.

Per quanto riguarda le Zone instabili nel territorio sono presenti fenomeni di dissesto quiescenti da verificare (art. 4.1 commi 5 e 7 del PTCP) e Depositi di versante da verificare (art. 4.1 comma 10); una piccola parte del territorio a confine con Verucchio è interessato da Aree potenzialmente instabili (art. 4.1 comma 9); l'adeguamento alle norme del PTCP appare sufficiente a tutelare le fragilità evidenziate.

Nel territorio del comune di Rimini sono individuati i seguenti paesaggi:

1 - Ambito agricolo di Torre Pedrera (interessa solo marginalmente l'ambito comunale a nord della ViaTolemaide);

2 - Ambito di Castellabate che è diviso a metà con Bellaria Igea Marina;

3 - Ambito della Paleofalesia ricadente quasi interamente a Rimini, nella SubUdP 2.e della pianura alluvionale agricola del Marecchia della quale costituisce il limite a mare;

6 - Ambito del corso del fiume Marecchia, ampiamente coincidente con la parte riminese della SubUdP 2.a del corso del Fiume Marecchia;

7 - Colle Covignano; il paesaggio fa parte della SubUdP 2.g della pianura alluvionale costiera ed intermedia dei colli e coincide in larga misura con l'area tutelata ai sensi della L. 1497/49;

8 - Pendici collinari dei vigneti fra Marecchia e Ausa, rappresentano in pratica la continuazione del paesaggio precedente all'interno della SubUdP 2.g;

9 - Colle di San Martino Monte l'Abate e San Lorenzo in Correggiano; è anch'essa all'interno della SubUdP 2.g e sono interessati dalle tutele della L. 1497/49.

A riguardo dei "paesaggi identitari" e delle SubUdP il PTCP affida al PSC, attraverso una appositi direttiva, il compito di "*meglio specificare le Sub-unità di paesaggio e i paesaggi identitari predisponendo specifiche norme di tutela e valorizzazione*".

Come si vede, questa doppia lettura di SubUnità di paesaggio e "paesaggi identitari" presenta numerose sovrapposizioni che appaiono non sempre necessarie.

Le direttive ed indirizzi che il PSC, a riguardo dei Paesaggi e delle SubUdP, dovrà assumere verteranno in particolare sui seguenti aspetti:

l'individuazione delle emergenze paesistiche più rilevanti definendo per queste le "modalità di gestione integrata per l'ottimizzazione dell'offerta turistica";

"la valorizzazione e la tutela dei caratteri distintivi dei paesaggi identitari";

la previsione e di azioni coordinate volte ad indagare e mitigare i fattori di rischio relativamente agli assetti geologici ed idrogeologici specifici dei diversi ambiti.

Per dare operatività agli indirizzi e alle direttive del PTCP e perseguire realmente gli obiettivi assegnati è apparso necessario un lavoro di sintesi e di semplificazione che permetta di non accavallare indirizzi e tutela in maniera scoordinata o confusa per gli operatori.

Il PSC propone quindi di sviluppare le politiche di valorizzazione dei caratteri paesaggistici assumendo un'articolazione del territorio in unità morfologiche e paesaggistiche omogenee ricomposta come segue.

### **La pianura settentrionale**

La lettura territoriale effettuata indirizza verso la coincidenza dei limiti della SubUdP 2e – Pianura alluvionale del Marecchia con l'ambito del Territorio Rurale ad alta vocazione produttiva agricola, entro il quale si distinguono i paesaggi identitari a matrice agricola di Castellabate e quello della Paleofalesia.

La SubUdP ha come delimitazione territoriale:

a nord: il confine comunale; a est – nord est la UdP della Conurbazione costiera, limite rafforzato, ove presente, dal paesaggio identitario della Paleofalesia;

a sud est la SubUdP. si attesta al limite dell'agricolo periurbano, individuato dall'intensificarsi dell'insediamento e dalla presenza densa di funzioni produttive o ricreative (Via Maiano – Orsoleto via della Cascine, via del Rivo, via Grazia Verenin.

a sud ovest il limite è definito dal fascio infrastrutturale della A14 con S16 in complanare e dal nuovo tratto previsto della SS16;

a Ovest la SubUdP d) dell'Ambito fluviale del torrente Uso determina il limite della SubUdP; si propone a tal fine di fare coincidere anche il limite delle Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 5.4 del PTCP) con quello della SubUdP dell'Uso, cioè Via S. Vito che rappresenta un relitto di un antico "cardo" della antica sistemazione centuriata.

Sia il paesaggio limitrofo alla Via Tolemaide che quello di Castellabate prendono nome da strade ed elementi che sono presenti nel territorio di Rimini.

I temi di tutela e valorizzazione della SubUdP 2e sono già stati delineati in precedenza e appaiono validi come elementi di tutela anche per i due paesaggi identitari sopra elencati con le seguenti specificazioni:

sia per il paesaggio limitrofo alla Via Tolemaide che per quello di Castellabate la densificazione edilizia è da contrastare con una attenta gestione della normativa agricola che il RUE svilupperà ;

nell'ambito di Castellabate appare opportuna una tutela del viale alberato che lo delimita a sud (via Tolemaide) e mantenere la percezione del rio che interseca l'area, a confine con Bellaria Igea Marina;

il paesaggio della Paleofalesia andrà tutelato e svolgerà una importante funzione di transizione tra le aree a diversa funzione urbana previste o presenti ai suoi lati e con le aree verdi attrezzate e di connettivo e compensazione.

Come evidenziato in precedenza appare opportuna la coincidenza della SubUdP 2d – corso del Torrente Uso con la corrispondente "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" (art. 5.4 del PTCP) al fine di avere un unico riferimento normativo utile a garantire gli assetti paesistici di quest'ambito. Anche in questo caso prevalgono gli indirizzi verso:

la limitazione dell'edificazione;

il completamento delle reti ecologiche trasversali;

l'esclusione di interventi che compromettano la percezione paesaggistica dei meandri, prestando la massima attenzione nella progettazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica latitanti il corso d'acqua.

Anche nel caso della SubUdP 2a – Corso del Fiume Marecchia appare opportuna una semplificazione delle perimetrazioni tra SubUdP, quasi coincidente con il 'paesaggio identitario' relativo, e la "Zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua".

Oltre alla limitazione dell'edificazione, il mantenimento delle funzioni ecologiche proprie, il completamento delle reti ecologiche trasversali e l'esclusione di funzioni e destinazioni che ne compromettano la percezione paesaggistica, andranno attivate tutte le politiche idonee a rimuovere situazioni di degrado e di perdita di identità.

Anche situazioni virtuose, dal punto di vista dell'inserimento e della funzione ambientale che esplicano, come il depuratore di Via Fiumicino, dovrebbero essere mitigate con la realizzazione di una fascia di ambientazione con funzioni sia di schermo visivo che di rifugio faunistico.

La SubUdP, grazie alla connessione con il sistema dei parchi urbani può rivestire un grande ruolo nella connessione ecologica e ricreativa tra città e campagna. Le aziende agricole che ricadono al suo interno potrebbero incrementare le colture biologiche (sinergiche con le funzioni di protezione dei sistemi floro-faunistici e con le funzioni della protezione delle acque sotterranee) e la vendita diretta in aziende (Fattorie aperte).

Nell'ambito della stessa SubUdP 2a può essere ricompresa l'area ricadente secondo il PTCP nella SubUdP 2f pianura alluvionale intravalliva del Marecchia che presenta delle caratteristiche del tutto simili alla SubUdP nel tratto esterno agli abitati che si susseguono con continuità lungo la Marecchiese.

L'interruzione causata dalla presenza del territorio di Santarcangelo di Romagna (le frazioni S. Martino dei Mulini e S. Ermete) non consente di individuare indirizzi unitari significativi diversi o integrativi rispetto a quelli determinati dalle "Zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua", di cui i due ambiti in esame fanno parte.

### ***La pianura litoranea di transizione alla collina***

La lettura che il PSC dà della parte di pianura meridionale del territorio comunale si distacca leggermente dalla delineazione delle SubUdP che il PTCP propone per riaccostarsi alla individuazione originaria delle UdP.

Non si riesce a leggere a scala comunale una transizione continua tra pianura e primo fronte di colli (S. Martino Monte l'Abate e Covignano), né una connessione tra gli ambiti della pianura del Marecchia (che, come abbiamo visto sopra, si propone che confluiscano nell'ambito perifluviale), mentre è più leggibile la pianura dell'Ausa e del Marano, caratterizzata da campi stretti ed allungati che si dipartono dal reticolo stradale minore molto denso e sovente irregolare.

Questa pianura ha ospitato grandi infrastrutture come l'aeroporto e significative espansioni recenti come "le Befane", nonché nuclei residenziali che progressivamente sono assorbiti dall'area urbana riminese.

Si tratta di una pianura densamente appoderata in cui traspare il prevalere della funzione residenziale su quella produttiva agricola.

In definitiva la proposta è quella di ridurre l'estensione della SubUdP 2g "Pianura alluvionale costiera intermedia e dei colli" alla sola parte effettivamente di pianura e limitarla alle aree sottese dall'Ausa e dal Marano escludendo quelle del Marecchia.

In questa area cominciano a prevalere le funzioni produttive agricole che godono particolarmente di una valorizzazione paesaggistica (relazioni città campagna, vendita diretta dei prodotti, agriturismo, produzioni di qualità in piccola scala, ecc.) per cui saranno inserite tra gli ambiti del territorio rurale di interesse paesaggistico.

Valgono anche per queste aree le indicazioni relative al controllo dell'addensamento del costruito e rimane un obiettivo, da vedere in concomitanza con la progettazione della nuova SS16, il



ripristino delle connessioni ecologiche trasversali. Il tema appare sensibile in particolare nella parte di pianura posta tra fascio infrastrutturale e conurbazione costiera. Nel lato a monte la presenza dei primi contrafforti collinari di S.Martino Monte l'Abate e S. Lorenzo in Correggiano e di Covignano rendono meno problematica la situazione in quanto presentano maggiori superfici a bassa utilizzazione antropica (scarpate e piccoli impluvi coperti di vegetazione densa, parchi ville, ecc.).

### **La collina**

Le analisi effettuate evidenziano la difficoltà, per il territorio riminese, di differenziare gli spazi collinari.

La soluzione proposta prevede l'individuazione di una unica SubUdP collinare che va dal confine comunale a ovest (Verucchio, Santarcangelo di Romagna, Repubblica di S. Marino e Coriano, assumendo le caratteristiche e gli indirizzi della SubUdP 3b della bassa collina dell'Ausa Marano Melo.

In questa SubUdP si evidenziano e si distinguono due paesaggi identitari: il colle di Covignano e i colli di S. Martino Monte l'Abate e S. Lorenzo in Correggiano. Oltre alle peculiarità morfologiche di 'balcone' su Rimini del primo e di emergenze nella pianura dei secondi, la densità delle coperture arboree ed arbustive e la presenza di edifici storici e ville storiche e di pregio (villa des Verges), viali alberati e altre strutture paesaggistiche importanti, fa sì che siano stati tutelati come beni paesaggistici (Art 136 della D.lgs. 42/04).

Il vincolo paesaggistico si estende anche al compenetrato Colle delle Grazie e alla area della Carletta che è posta ai suoi piedi verso nord. In questo caso sembrano prevalere le esigenze di tutela panoramica, ma non scarseggiano le presistenze storiche e archeologiche e una edilizia diffusa di ville con parco.

Un terzo paesaggio identitario è a matrice spiccatamente agricola e riguarda le pendici collinari dei vigneti tra Marecchia ed Ausa, caratterizzate dalla massima diffusione della viticoltura specializzata e dalla presenza dell'olivo, progressivamente più significativa allontanandosi dalla costa.

Gli elementi di tutela e valorizzazione da perseguire con la strumentazione urbanistica sono in primo luogo il controllo della densificazione edilizia, che anche ove fosse giustificata da comprovate esigenze produttive agricole, dovrà rispettare le visuali e le linee di crinale.

Con il RUE dovrà essere governato il tema delle sistemazioni delle aree non edificate (cortili, parcheggi, aree verdi, ecc.), tenendo conto della necessità di un raccordo con i materiali utilizzati per gli edifici e della necessità di prevedere moderati infittimenti delle compagini vegetali arbustive ed arboree, sempre evitando conflitti con il rispetto dei punti di vista notevoli e delle visuali principali.

Nel rispetto delle norme sovraordinate, negli ambiti collinari hanno un ruolo importante le aziende agricole vitali orientate alla viticoltura e/o alla offerta di servizi ricreativi o culturali. Alle forme ormai tradizionali di Agriturismo e Fattorie didattiche, si affiancano sempre più le Fattorie Aperte (vendita diretta di prodotto in azienda) e le forme di Ospitalità Rurale, anche non collegate ad aziende agricole. Tutte queste nuove funzioni non sempre possono trovare soddisfacimento nelle dotazioni di fabbricati rurali, per cui potrebbe essere necessario prevedere la possibilità di ampliamenti per questa funzione, sempre in presenza di esigenze documentate da Piani di Ammodernamento Aziendale e mantenendo tipologie edilizie contenute dimensionalmente e correttamente inserite nel delicato paesaggio collinare.

### **3.2.3 Rete ecologica e corridoi fluviali**

Gli strumenti urbanistici devono assumere come proprio obiettivo, fra gli altri, anche quello della salvaguardia e miglioramento della biodiversità; nel caso di Rimini si tratta di salvaguardare quel poco di biodiversità che è rimasto.

Nel territorio comunale non sono presenti nodi ecologici complessi che presentino una elevata biodiversità; non sono presenti Siti di Importanza Comunitaria (SIC) fatta salva l'area lungo il Marecchia a confine con Santarcangelo, che costituisce una estensione in comune di Rimini del

SIC "Torriana, Montebello e Fiume Marecchia" e che comprende alcune aree di ex-cava. Il Colle di Covignano, in quanto estesa area di ripopolamento e cattura nell'ambito del Piano faunistico provinciale, rappresenta un'altra area di un certo rilievo da questo punto di vista.

Tuttavia, al di là di questi pochi punti di una certa complessità biologica, l'intera porzione collinare del territorio comunale presenta una discreta qualità, quale ecosistema variegato che consente una diffusa connessione delle reti ecologiche che permettono una certa mobilità alle diverse specie animali; va chiarito che nel caso del territorio riminese non si hanno né si possono pensare reti ecologiche idonee allo spostamento di mammiferi di grossa taglia (es. ungulati), ma più semplicemente di assicurare le condizioni di sopravvivenza e mobilità della microfauna: piccoli mammiferi, anfibi, rettili, entomofauna e simili.

Il principale fattore di discontinuità e di interruzione dei corridoi ecologici fra la zona collinare e la pianura costiera è costituito da tracciato dell'autostrada, a valle del quale la situazione è ben diversa e le aree che presentano una qualche valenza ecologica rappresentano relitti isolati.

L'effetto-barriera del tracciato autostradale è destinato ad aumentare con la realizzazione in affiancamento della nuova S.S. 16. Gli unici varchi che possono e potranno svolgere un qualche ruolo di collegamento faunistico fra le aree a monte e a valle dell'autostrada sono i corsi d'acqua, non a caso i corsi dell'Uso, del Marecchia e del Marano sono individuati nel PTCP come corridoi ecologici di rilevanza regionale. Ma dei tre, solo il Marecchia presenta ampie aree di alveo e di sub-alveo, ed è attraversato dall'autostrada con un viadotto lungo, per cui consente una funzionalità di corridoio ecologico decisamente più efficace degli altri due.

Il Masterplan strategico prevede la creazione di un sistema di trame verdi a livello territoriale, capaci di ricucire le eccellenze ambientali e di valorizzarle, mettendole in continuità e tutelando. Tra i progetti prioritari vi è la prosecuzione del Parco Marecchia, con interventi a tutela della biodiversità e di rinaturalizzazione delle aree antropizzate e degradate.

Si tratta di intervenire progressivamente verso monte, nella forma di un parco-campagna:

sulle aree demaniali, eliminando i manufatti incongrui e le coltivazioni, ripristinando la vegetazione ripariale, creando nuclei di vegetazione densa a sviluppo naturale, collegando e integrando i percorsi fruitivi lungo le due sponde, ecc.

sulle aree private coltivabili mantenendo o ripristinando le coltivazioni, favorendo una risistemazione congrua delle aree degradate dalle attività estrattive,

per dare progressivamente forma a un parco-campagna in cui convivano le attività agricole private con la possibilità di una fruizione pubblica leggera.

Oltre a questi corridoi ecologici primari, il PSC, come meglio descritto al precedente cap. 3.1.3, individua e riconnette un sistema di corridoi verdi che, attraverso le vie d'acqua, mettono in relazione l'Anello verde con il territorio rurale, promuovendo la riqualificazione naturalistica dell'intero corso dell'Ausa e del deviatore Ausa.

Oltre ai corridoi costituiti dai corsi d'acqua maggiori, occorre prestare maggiore attenzione alla gestione e agli interventi idraulici che riguardano il funzionamento del reticolo dei corsi d'acqua minori, dei canali e delle fosse. Si tratta di privilegiare ovunque possibile interventi di rinaturalizzazione delle sponde, di gestire lo sfalcio della vegetazione ripariale secondo calendari che tengano conto delle esigenze di riproduzione e di mobilità della fauna minore, di creare sistemi di fitodepurazione delle acque. Ciò riguarda in primo luogo il territorio rurale, ma anche, ove possibile, l'area urbana, dove va valutata la possibilità anche di riportare alla luce alcuni tratti tombati delle fosse, almeno nei tratti dove fiancheggiano parchi e aree verdi.

Per quanto riguarda le connessioni trasversali ai corridoi principali, una parte della funzione è affidata allo spazio aperto rurale che, se non troppo addensato di edifici, svolge tale funzione senza necessità di particolari accorgimenti.

Laddove la densità edilizia agricola o il reticolo infrastrutturale denso o la vicinanza con grandi elementi di disturbo (grandi reti infrastrutturali, vaste aree produttive, ecc.) lo richiede, è opportuno che la progettazione delle reti infrastrutturali o dei margini delle aree produttive si faccia carico di assicurare un minimo di connessioni e continuità tra gli elementi del sistema floro-faunistico. Nel

caso dell'Area produttiva sovracomunale presso il casello di Rimini nord ciò appare coerente con l'esigenza di assicurare le prestazioni di Area produttiva ecologicamente attrezzata (APEA) come prescritto dalle norme vigenti.

Nel punto precedente dedicato alle SubUdP e ai paesaggi identitari si sono individuate strategie specifiche per i diversi ambiti territoriali per concorrere al raggiungimento di obiettivi di qualità paesistica e contemporaneamente di qualità ecologica.

### **3.3 Indirizzi al RUE per la qualificazione e gestione del patrimonio edilizio esistente**

#### **3.3.1 Il RUE nella Legge regionale 20/2000**

Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio è per ordine logico, e opportunamente anche cronologico, il secondo dei tre strumenti urbanistici generali introdotti dalla Legge 20/2000 per sostituire il PRG, in quanto insieme con il PSC da continuità e una prima completezza al quadro normativo che governa la gestione del territorio, anche nell'attesa dell'elaborazione del primo piano-programma operativo quinquennale.

Nel descrivere gli strumenti urbanistici dell'Emilia-Romagna si usa sovente distinguere le competenze del RUE e del POC secondo una logica per parti di territorio: il primo governa gli insediamenti storici, quelli consolidati e il territorio rurale, mentre il secondo governa le aree da interessare con rilevanti trasformazioni (riqualificazione o nuova urbanizzazione). Ciò non è del tutto corretto, perchè il RUE deve contenere una disciplina degli interventi edilizi, diretti e ordinari, **attuabili in tutte le parti del territorio**, anche negli ambiti destinati alla trasformazione, benché in questo caso la disciplina assuma un carattere transitorio e conservativo in attesa che maturino le condizioni per quelle trasformazioni significative che il PSC prospetta e che saranno governate dal POC. All'inverso, il POC dovrà occuparsi all'occorrenza anche degli ambiti storici o consolidati e del territorio rurale, nel caso di progetti speciali di valorizzazione ovvero per la programmazione di opere pubbliche.

Sembra, quindi, più giusto rimarcare la differenza fra i due strumenti in termini di tipologia di interventi: competono al RUE quelli ordinari, diretti e che non comportano modifiche urbanistiche rilevanti, in tutto il territorio; e al POC quelli straordinari e fortemente modificativi.

Si coglie subito quindi la rilevanza dei compiti affidati al RUE: esso è lo strumento che di gran lunga interfacerà più cittadini e più interventi, in quanto regolamenta:

tutti gli interventi minuti di conservazione e recupero della città storica, nonché degli edifici meritevoli di tutela per il loro interesse storico o testimoniale nel resto del territorio;

la gran parte degli interventi nelle aree urbane consolidate;

gli interventi negli ambiti specializzati produttivi, già insediati e da completare.

la gran parte degli interventi nel territorio rurale.

Inoltre il RUE recepisce i 'diritti acquisiti', ossia tutte le opere ed edificazioni previste in Piani attuativi pubblici già approvati o in piani attuativi privati con convenzione sottoscritta o a seguito di accordi sottoscritti prima dell'approvazione del PSC, per i quali quindi sono maturati condizioni di diritto che la nuova pianificazione non può che riconoscere e confermare, fino alla scadenza delle relative convenzioni.

Infine il RUE ha un ultimo compito delicato: nelle situazioni dove il PSC prospetta trasformazioni rilevanti (di riqualificazione o di nuova urbanizzazione), che richiedono di essere programmate con il POC e gestite attraverso accordi e piani attuativi, il RUE ha il compito di disciplinare che cosa può essere fatto nel frattempo con interventi diretti, evitando da un lato di congelare del tutto l'edificazione preesistente, ma salvaguardando le condizioni e la convenienza delle trasformazioni più sostanziali a beneficio della città.

Il RUE ha una propria cartografia; questa recupera quel livello di dettaglio dell'assetto degli spazi privati e pubblici che aveva il PRG e che invece si perde nelle cartografie a scala più ampia e di

natura ideogrammatica del PSC, che sono programmatiche e di indirizzo. La cartografia del RUE è su base catastale, per farne uno strumento di certezza giuridica e di immediata utilizzabilità per il cittadino attraverso la consultazione via internet.

Il RUE è valido a tempo indeterminato ed è approvato direttamente dal Comune. Ciò significa che risulteranno agevoli e spedite le varianti di progressivo adeguamento del RUE alle esigenze di gestione del territorio (modifiche legislative, innovazioni tecniche, evoluzione delle esigenze, nuove problematiche insorgenti), purché le modifiche restino in un quadro di coerenza con gli indirizzi espressi per esso dal PSC.

### **3.3.2 Qualità degli edifici e degli spazi pubblici e privati**

Il RUE unifica i contenuti precedentemente distribuiti in più strumenti: Norme tecniche del PRG, Regolamento edilizio, norme di natura edilizia nel Regolamento di Igiene, altri regolamenti. In tal modo interfaccia con un'ampia gamma di temi e problematiche di grande attualità: i risvolti ecologici e la sostenibilità ambientale delle opere edilizie (i consumi energetici, i materiali impiegati, la permeabilità del suolo, il verde urbano, il clima acustico, le reti tecnologiche), l'evoluzione dell'uso degli edifici e la loro reciproca compatibilità, la qualità architettonica, la qualità degli spazi pubblici, la qualità dell'ambiente rurale, ecc.

E' quindi fondamentale il rapporto del RUE con gli altri strumenti e azioni dell'Amministrazione: piani di settore e regolamenti settoriali: sul verde, sulle opere pubbliche, sull'arredo urbano, sugli usi privati dello spazio pubblico, sul contenimento dei consumi energetici, ecc. Sarebbe improponibile assorbire nel RUE anche tutte queste materie che non sono compiutamente riducibili alla sola attività urbanistico-edilizia; d'altra parte vanno disciplinate nel RUE le aree di sovrapposizione con questi argomenti e gli opportuni rimandi agli specifici regolamenti settoriali.

In particolare il RUE deve indirizzare la nuova attività edilizia nella direzione:

della qualità architettonica e del corretto inserimento degli interventi, nelle situazioni in cui è richiesta sensibilità per gli aspetti percettivi e per le relazioni paesaggistiche;

dell'incremento delle dotazioni di verde urbano, privato oltre che pubblico;

della sostenibilità: attraverso la riduzione dei consumi energetici, l'autoproduzione energetica, la promozione della certificazione a livelli elevati, il recupero delle risorse idriche, il corretto smaltimento dei reflui, la bio-edilizia.

Da quest'ultimo punto di vista il RUE porta a livelli più avanzati il percorso già avviato dal Comune di Rimini da qualche anno con il precedente Regolamento riguardo la bio-edilizia. In particolare il RUE assorbe compiutamente e rende cogenti i requisiti di efficienza energetica previsti dal D.A.L. della Regione Emilia-Romagna n. 156/08, fra i quali l'obbligo di allaccio alle reti di teleriscaldamento ove esistenti o pianificate, l'obbligo di produzione energetica da fonti rinnovabili, l'obbligo di certificazione energetica e relative modalità e si riferisce agli incentivi previsti dal regolamento di Misure Volontarie in Bioedilizia approvato con delibera di CC n° 51 del 18/6/2015.

### **3.3.3 Riqualficazione diffusa del patrimonio edilizio datato**

Riguardo ai tessuti edilizi urbani consolidati di vecchio impianto, tocca al RUE governare due aspetti rilevanti.

Per quanto riguarda la disciplina degli usi ammissibili e dei cambi d'uso, l'orientamento di fondo è quello del mantenimento e rafforzamento del carattere multifunzionale dei tessuti urbani, e l'integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili, con particolare riferimento al consolidamento e mantenimento delle funzioni commerciali e di servizio e laddove in particolare si concentrano. Si individuano quindi i percorsi commerciali (o "strade centralità" come in qualche caso vengono chiamate), in particolare nel centro storico, nei quali va favorita la permanenza del piccolo commercio e delle attività di servizio e nelle quali va agevolata l'accessibilità pedonale. Da questo punto di vista va considerato il forte legame fra la distribuzione di queste attività private e l'assetto e il potenziamento del sistema dei servizi pubblici di uso quotidiano: in particolare le scuole, i servizi sociali e il verde di vicinato, in modo da rafforzare in ogni quartiere l'identità, visibilità e qualità di alcuni 'luoghi centrali' e dei principali percorsi pedonali di connessione fra i servizi.

Per quanto riguarda la disciplina degli interventi ammissibili l'orientamento è quello di favorire il progressivo adeguamento del patrimonio edilizio, dal punto di vista impiantistico, sismico e dell'efficienza energetica, attraverso interventi conservativi o di sostituzione, garantendo anche incentivi per interventi che perseguano la riqualificazione dell'edificato esistente pur limitando l'incremento del carico urbanistico nella città consolidata. Sotto questo aspetto si riconoscono in effetti due esigenze potenzialmente contraddittorie.

Da un lato le aree urbane consolidate, in particolare quelle di impianto non recente, presentano insufficienze o al massimo un equilibrio consolidato ma fragile, precario, fra il carico di persone e di attività che ospitano e:

la capacità delle reti viarie, spesso anguste e non migliorabili,

la capacità delle reti tecnologiche (in part. le reti fognarie) eventualmente migliorabili solo a costo di interventi molto onerosi,

le dotazioni spesso insufficienti di parcheggi e di verde di vicinato.

Vi sono quindi vari elementi che indirizzano a considerare questi tessuti urbani come saturi e ad evitare ogni intervento non conservativo o che comunque incrementi il carico urbanistico presente.

D'altra parte c'è l'esigenza di ammodernare il patrimonio edilizio, di renderlo più efficiente dal punto di vista impiantistico, energetico e strutturale (antisismico). Una parte significativa degli edifici degli ambiti urbani consolidati risale infatti ai primi decenni dell'ultimo dopoguerra. Infatti al 2001 risultava che oltre la metà del patrimonio abitativo è stato costruito fra il 1946 e il 1971, un'epoca in cui la produzione edilizia era in prevalenza tecnologicamente molto povera, e presenta oggi condizioni di invecchiamento e di inadeguatezza, sia dal punto di vista strutturale, rispetto alle nuove norme antisismiche, che prestazionale e impiantistico.

Sia l'inadeguatezza strutturale, sia l'inadeguatezza dal punto di vista dell'efficienza energetica sono parzialmente recuperabili da interventi di manutenzione straordinaria. Ma non c'è dubbio che si ottengono livelli di efficienza e di sicurezza sismica pieni solo, o comunque meglio, con la demolizione e ricostruzione.

Le norme attuali delle zone B: nel PRG di Rimini sono di tipo tradizionale, incentrate su due parametri: un indice fondiario massimo (UF) e un'altezza massima (entrambi piuttosto alti). Questo tipo di normativa tradizionale è da considerare oggi generica, e inadeguata a rispondere alle esigenze che si sono sopra richiamate. Stabilendo un UF massimo, in molti lotti dove l'indice è già saturato o superato non si consente più nulla e quindi non si incentiva nulla, in altri si consente troppo.

Con il RUE, da un lato si provvede a ridurre l'entità dell'indice di densità fondiaria UF consentito nei lotti liberi o poco edificati, dall'altro, per gli edifici che già superano questo indice, si definiscono delle possibilità di intervento rapportate a quanto c'è già di costruito. Oltre naturalmente agli interventi di tipo conservativo, si tratta di consentire soprattutto interventi di demolizione e ricostruzione che producano edifici ad alta efficienza, incentivandoli ove possibile con incrementi di edificabilità, entro comunque un tetto massimo di UF. Gli incentivi vanno condizionati e modulati in rapporto al raggiungimento di obiettivi d'interesse pubblico declinati in conformità dell'art. 7ter della LR 20/2000.

Nel Quadro Conoscitivo è stata compiuta una ricognizione di tutte le aree urbane per individuare differenti tipologie di tessuti edilizi, distinguendo i tessuti sorti per addizioni successive dai quartieri pianificati, e considerando congiuntamente una serie di fattori: età, tipologie edilizie, densità, disponibilità di spazi a terra e di verde, ecc. (si veda nel Quadro Conoscitivo, il Cap. C e la Tavola n. C.2).

Si sono così individuati (al di là del centro storico e degli altri insediamenti storici):

tessuti di impianto non recente che presentano particolari caratteri di identità e di qualità: le zone di concentrazione dei villini del primo novecento, i tessuti con fronte urbano continuo a filo strada, etc.;

tessuti di impianto non recente eterogenei per funzioni residenziali e miste della città di Rimini;

tessuti recenti eterogenei (a partire dal dopoguerra con presenza di tessuti misti di qualità medio-bassa) sovente caratterizzati da carenze di parcheggi e di verde di vicinato;

tessuti omogenei sorti sulla base di Piani Attuativi unitari (a partire dai PEEP), in genere con buone dotazioni di verde e di parcheggi;

tessuti di frangia sorti in modo spontaneo in ambito periurbano o rurale, in particolare lungo le radiali storiche.

A partire da questa analisi la disciplina del RUE va differenziata per aderire alle differenti potenzialità e limitazioni riscontrate nello stato di fatto.

In particolare il RUE, da un lato provvede a consentire quote di edificazione a saturazione dei pochi lotti rimasti liberi, o scarsamente edificati, dall'altro favorisce il recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso incentivi volumetrici modulati in relazione al raggiungimento di obiettivi di interesse pubblico, quali il miglioramento sismico, l'efficientamento energetico, la sicurezza impiantistica e il superamento delle barriere architettoniche.

Per migliorare l'attuale carenza di spazi destinati ad attrezzature pubbliche, per gli interventi attuabili tramite permesso di costruire convenzionato, il RUE può favorire in alcuni casi: l'edificazione privata solo su una porzione dei lotti interessati, destinando a verde e parcheggi la restante parte; oppure in altri casi può prevedere il pagamento addizionale di una quota proporzionata all'intervento, anche essa finalizzata alla realizzazione di dotazioni extra attuate dalla Pubblica Amministrazione.

### **3.3.4 Il ruolo del RUE nella fascia costiera**

Come abbiamo già esposto, la riqualificazione di questa fascia potrà passare attraverso operazioni di una certa complessità, che comportano dismissione di alberghi marginali, accorpamento di più strutture ricettive, attribuzione compensativa di diritti edificatori da trasferire in nuove aree residenziali esterne alla fascia costiera; tali operazioni non potranno che essere gestite attraverso la sottoscrizione di accordi specifici fra proprietà diverse, e quindi in sede di pianificazione operativa (POC).

E' tuttavia necessario, come già esposto al cap. 3.1.1, che il RUE consenta di avviare la riqualificazione della città turistica, favorendo interventi, attuabili tramite intervento diretto, che mirino a qualificare l'attuale offerta alberghiera.

In particolare il RUE, al fine di promuovere la riqualificazione urbana posta quale obiettivo d'interesse pubblico, dovrà favorire, attraverso incentivi volumetrici ed altre forme di premialità, la demolizione di strutture obsolete o fuori mercato, utilizzando il lotto liberato per incrementare i servizi, e consentendo di sfruttare la volumetria demolita da parte di strutture che intendano riqualificarsi.

Gli interventi in questa fascia dovranno evitare l'espansione della destinazione d'uso a residenza, a riduzione di altre funzioni, non solo di quella ricettiva ma anche degli spazi commerciali e pubblici esercizi. Per la residenza sarà peraltro da agevolare l'incremento di compresenza di residenze permanenti assieme a quelle stagionali turistiche, in modo da incrementare la vitalità di questa fascia durante tutto l'anno.

## **3.4 Una nuova e migliore accessibilità (“Rimini città mobile senz’auto”)**

### **3.4.1 Il Piano della Mobilità del Comune entro lo scenario di riferimento del PTCP**

Il Comune ha avviato negli ultimi anni l'elaborazione di un organico Piano della mobilità, sia impostando una serie di provvedimenti settoriali alquanto significativi, sia creando le condizioni per implementare un modello di simulazione del sistema che consenta di valutare le criticità e l'efficacia relativa dei diversi progetti e provvedimenti da prendere.

Anche se l'elaborazione del piano della Mobilità non è ancora giunta ad un prodotto organico e complessivo, il lavoro compiuto consente già di evidenziare i punti di criticità del sistema e sono già stati estrapolati gli obiettivi sui quali va costruito:

potenziare il ruolo e l'efficacia del trasporto pubblico nel rispondere alla domanda;

favorire l'integrazione dei mezzi e l'intermodalità degli spostamenti;

agevolare la mobilità ciclo-pedonale, sia quale modalità autonoma sia integrata al mezzo pubblico, attraverso l'estensione e la messa in sicurezza dei percorsi;

estendere le zone, se non del tutto pedonali, quanto meno a misura del pedone, sia nel centro storico, che nella fascia turistica, nonché nelle aree centrali dei diversi quartieri;

superare alcuni nodi critici della viabilità attraverso interventi di miglioramento della sicurezza, nonché alcuni progetti mirati di integrazione della rete comunale.

In piena sintonia con i primi documenti per il Piano della Mobilità, ed anzi con una significativa enfaticizzazione del tema, si esprimono le proposte per il piano Strategico della città, riassunte entro l'immagine emblematica di "Rimini città mobile senz'auto", proposte già richiamante nel precedente Cap. 2.3.

L'intento di fondo che supporta le diverse proposte e politiche da perseguire è quello di creare una nuova **cultura della mobilità** che si basi su un quadro di conoscenze approfondite e valutazioni, e che assuma il criterio di fondo che la mobilità delle persone e delle merci deve avvenire in un quadro di razionalità, plurimodalità e sostenibilità che sia in grado di valorizzare la qualità dei luoghi e la socializzazione delle persone.

Riguardo al potenziamento del sistema di infrastrutture che supporta la mobilità, le politiche ed azioni che può mettere in campo il Comune sono da riportare, forse più che per ogni altro tema, ad un quadro di riferimento programmatico più ampio, nazionale, regionale e provinciale. Appare in questo caso doveroso richiamare lo scenario espresso nel PTCP e gli obiettivi specifici che esso si pone, sintetizzati nella volontà di "*Superare il deficit infrastrutturale nella mobilità*":

"Il superamento del deficit che l'area riminese manifesta nel campo delle infrastrutture e dei servizi strategici per il sistema di relazione, è tema centrale della pianificazione sovracomunale riminese fin dai suoi primi atti. Proprio la lunga sedimentazione del tema ha consentito di consolidare nel previgente PTCP un quadro di possibili soluzioni che appare ancora del tutto congruente con il livello dei problemi e delle criticità che il Quadro Conoscitivo del PTCP 2007 ci restituisce.

Il quadro degli obiettivi generali in cui inscrivere le politiche e le azioni per la mobilità provinciale da perseguire è confermabile in quanto già previsto dal vigente PTCP:

maggior apertura del sistema della mobilità provinciale alle relazioni regionali, nazionali e transnazionali, nella prospettiva di una sua piena integrazione entro una riaffermata nozione di "corridoio adriatico" come grande sistema di infrastrutture e servizi per le relazioni fra centro Europa e sponda meridionale del Mediterraneo;

maggior specializzazione delle reti e dei servizi e più efficiente interazione delle diverse modalità di trasporto;

recupero di competitività del trasporto pubblico, attraverso l'innovazione tecnico-organizzativa del settore e la realizzazione di un efficace sistema in sede propria;

più efficace coordinamento tra politiche provinciali per la mobilità e politiche per il riordino del sistema insediativo e per l'integrazione delle funzioni centrali e produttive di rilievo provinciale.

- Lo schema strategico delle soluzioni prefigurabili in questa direzione si fonda sulla costruzione di un sistema plurimodale integrato a tutte le scale territoriali, sia per il trasporto persone che per il trasporto merci, e sulla correlata riorganizzazione territoriale della logistica e delle grandi funzioni a forte attrattività.

Esso vede innanzitutto riaffermata la scelta del potenziamento dell'A14 recentemente ampliata a tre corsie per tutto il tratto provinciale, la realizzazione della nuova SS 16 in affiancamento all'autostrada (e con nuovo raccordo alla via Emilia), la realizzazione del Trasporto Rapido Costiero. Tali opere divengono punto di riferimento per la riorganizzazione sia della viabilità locale che del trasporto pubblico su gomma.

Accanto ad esse conferma tutta la sua centralità l'aeroporto, da valorizzare come "porta" strategica dell'area romagnola e regionale rispetto ai traffici turistici nazionali e internazionali, ma anche come componente organica del sistema aeroportuale regionale, e da interconnettere efficacemente con la rete stradale primaria e con la rete ferroviaria. A questo proposito il PSC propone un nuovo casello a servizio sia dell'aeroporto "F.Fellini" che del polo logistico "Gross" e del polo direzionale-commerciale comprendente "Le Befane" e gli edifici terziari circostanti.

Il potenziamento del trasporto ferroviario a lungo raggio, anche nella prospettiva di ampliamento sul versante adriatico del servizio di alta velocità, a raggio provinciale e interprovinciale, e lo sviluppo del cabotaggio marittimo, rappresentano gli ulteriori interventi cruciali per il sistema relazionale di base dell'area provinciale.

Il trasporto ferroviario a raggio locale ha come sede la tratta Ravenna/Pesaro. L'intensificazione delle frequenze, già previste e il potenziamento delle fermate anche a Miramare, Rivabella, Viserba e Torre Pedrera, può rappresentare di fatto un'estensione efficace del servizio di trasporto metropolitano.

L'assetto di previsione della rete della viabilità principale si incentra sul potenziamento del grande canale infrastrutturale longitudinale costituito dall'autostrada, recentemente ampliata a tre corsie e dalla nuova SS 16 Adriatica in continuità con la variante alla SS 9 Emilia e, coerentemente con le previsioni del PRIT, sul rafforzamento delle tre principali direttrici trasversali rappresentate dalla SP 258 Marecchiese, dalla SS 72 per San Marino e dalla SP 17 Fondovalle del Conca.

Nello schema di rete, l'autostrada, ha una relazione pressoché esclusiva con la nuova SS 16, che a sua volta rappresenta il collettore primario di distribuzione al sistema insediativo costiero e di raccordo fra le direttrici di vallata.

La soluzione dell'affiancamento rappresenta ".....una soluzione di forte rilevanza trasportistica per l'intera area provinciale, ma anche di particolare consistenza sotto il profilo tipologico-dimensionale. E' quindi essenziale che la piattaforma infrastrutturale venga dotata di adeguate fasce laterali di ambientazione, in cui attuare tutti gli interventi mitigativi che ne consentano non solo la riduzione di impatto acustico e areiforme, ma anche un appropriato inserimento paesaggistico e ambientale.

Alla nuova SS 16 e al casello di Rimini Nord si connette la Variante alla SS 9, componente di una più ampia previsione in tal senso che si estende nell'attiguo territorio forlivese (bypass Savignano).

Verso l'insediamento costiero i collegamenti possono giovare di una serie abbastanza numerosa di strade esistenti che, opportunamente adeguate ove necessario, possono assolvere a tale compito. Un nuovo collegamento strategico è invece da prevedersi a supporto dell'accessibilità all'aeroporto, di cui è evidentemente essenziale il più rapido raccordo al sistema primario della mobilità territoriale".

Così si esprime il Piano provinciale riguardo alla rete infrastrutturale, rispetto alla quale il Comune di Rimini non può che sottolineare l'urgenza di un calendario concreto e credibile per la realizzazione della nuova S.S.16.

Riguardo a questa opera cruciale si vuole porre peraltro l'attenzione riguardo a due aspetti cruciali: l'impatto rispetto al territorio agricolo e il sistema di svincoli destinati a connetterla con la viabilità radiale extraurbana e con il percorso attuale dell'Adriatica che, sgravato dal traffico di attraversamento, è destinato a riconvertirsi nel principale asse di distribuzione della città.

Il tema dell'impatto negativo sul paesaggio agricolo e le aziende agricole si pone soprattutto nel tratto più a nord del progetto, laddove esso taglia diagonalmente la Via Tolémaide e interessa la zona a più alta vocazione produttiva agricola del territorio provinciale, come riconosciuto anche dal PTCP, frammentando un sistema di aziende produttive a prevalente indirizzo orticolo.

Nonostante le numerose perplessità evidenziate è stato riportato nella tavola 3 di PSC il tracciato della nuova SS16 nella versione più verosimile che verrà approvata in Conferenza di servizi come progetto definitivo. Tale tracciato risulta pressoché conforme a quello individuato dal PTCP nella tavola A.

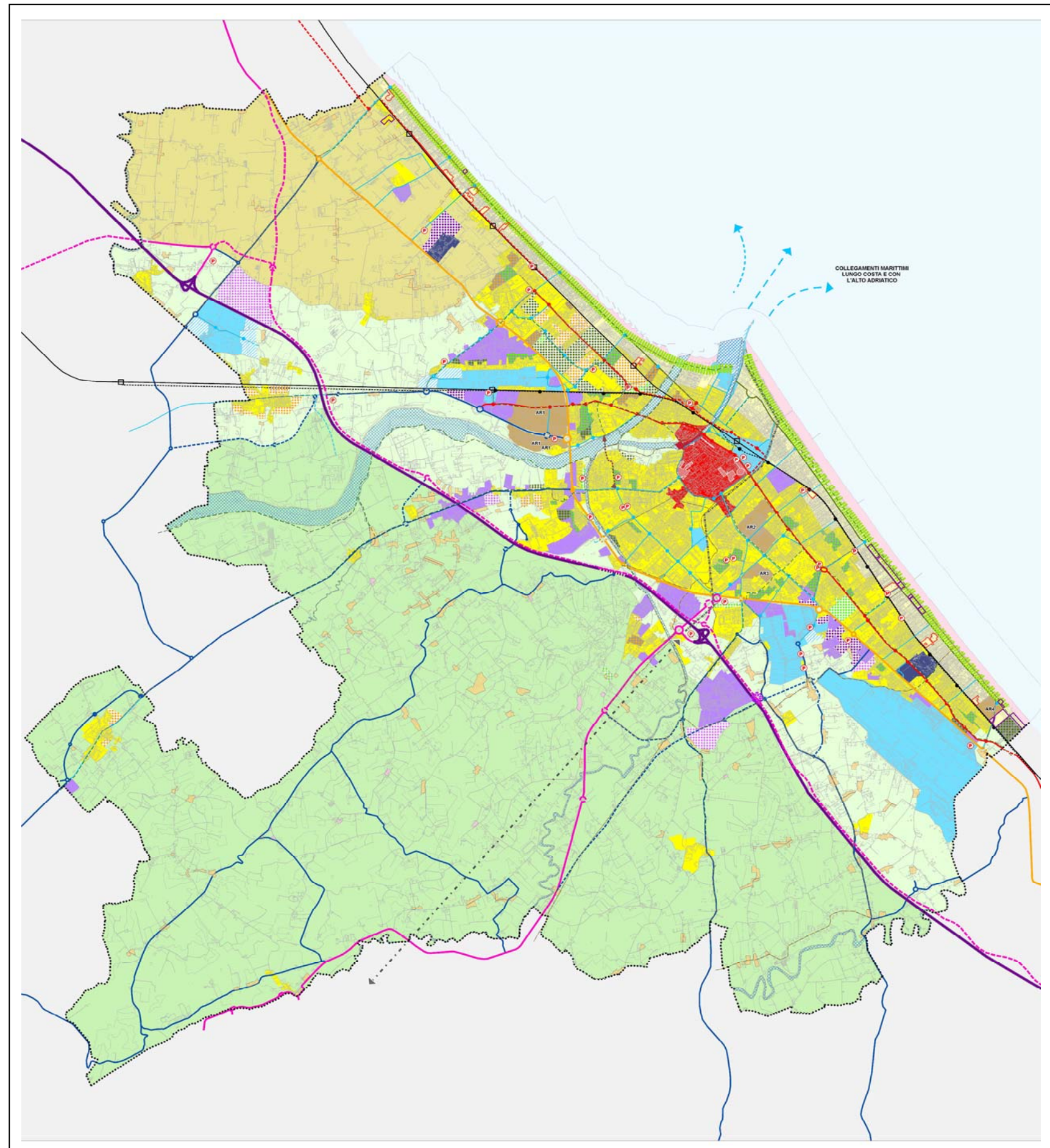


Preso atto della definitiva realizzazione della terza corsia autostradale e di gran parte delle opere ad essa correlate, il PSC auspica che la realizzazione della nuova SS.16 avvenga in tempi ragionevoli e possa garantire la realizzazione della terza 'porta alla città' che darebbe un accesso molto più diretto ed efficace alla Fiera collegato al parcheggio di interscambio fra SS.16 e TPL.

Un'alternativa potrebbe essere quella di anticipare la costruzione del tratto della nuova SS.16 dal casello di Rimini Nord alla Via Emilia, un tratto di poco più di 3 chilometri che risolverebbe già l'accesso alla Fiera.

Nella **Figura 2** che segue è esposto lo schema delle infrastrutture primarie per la mobilità nel lungo periodo





Schema di assetto della mobilità e ambiti normativi – figura 2



Oltre che definire la grande rete infrastrutturale di rilievo sovracomunale, il PTCP si spinge anche a fornire orientamenti operativi riguardo ai nodi che correlano strettamente l'evoluzione del sistema della mobilità con il tema della riqualificazione della città turistica, indicazioni che peraltro sono fortemente coerenti con gli obiettivi espressi per il Piano della Mobilità del Comune e con i provvedimenti comunali finora messi a punto:

“nella città costiera, la realizzazione di un sistema di scorrimento e distribuzione urbana e di attestamento a monte dei settori turistici;

la protezione di tali settori con opportune misure di selezione e disincentivazione del traffico;

l'eliminazione della viabilità lungomare;

l'accessibilità ai porti;

l'adozione di misure di calmierazione del traffico in tutti i contesti urbani;

la mitigazione degli effetti sul tessuto urbano dell'attraversamento ferroviario;

la riqualificazione urbana degli spazi pertinenti e circostanti alle stazioni ferroviarie;

il recupero di spazi per la mobilità pedonale e ciclabile anche lungo la rete urbana minore;

la valorizzazione e l'estensione degli spazi urbani di centralità funzionale e degli assi di concentrazione commerciale, da prioritizzare e qualificare per l'uso pedonale;

la riqualificazione, anche in dimensione urbana e dal punto di vista paesaggistico, degli assi stradali sostituiti nella loro funzione trasportistica dalla nuova viabilità;

- la stretta integrazione fra le scelte urbanistiche di localizzazione di nuove funzioni e la programmazione del TPL”.

### **3.4.2 Le politiche e azioni già messe a punto dal Comune**

In preparazione del Piano della Mobilità, il Comune ha già predisposto ed approvato alcuni provvedimenti di cui va sottolineata l'importanza.

In primo luogo il Comune ha provveduto a definire una gerarchia funzionale della rete viaria, in modo da poter fornire un quadro di riferimento organico ai successivi provvedimenti settoriali riguardo alla mobilità e ai progetti di interventi riguardanti nodi o tratti specifici della rete viaria.

Con riguardo alla '**mobilità lenta**' è stato approvato dal Comune nel 2008 il “Progetto di completamento della rete delle piste ciclabili” dal quale si richiamano i seguenti numeri ragguardevoli:

71,8 km di piste ciclabili esistenti,

22,6 km di piste ciclabili già progettate dal Comune e in programmazione ovvero previste di in programmi attuativi privati approvati,

altri 67,5 km di piste individuate e da realizzare.

L'obiettivo del Piano è quello di realizzazione di una rete di piste ciclabili efficiente e gerarchizzata, costituita cioè da percorsi principali, preferibilmente in sede propria, completati da un sistema di piste ed itinerari che assicurino gli spostamenti di livello locale, strettamente integrata con il trasporto pubblico; le opere da realizzare riguardano soprattutto la ricucitura e completamento di percorsi parzialmente esistenti, e la loro interconnessione organica con il TPL e domani soprattutto con le stazioni del TRC. Un aspetto particolare su cui operare per favorire la mobilità lenta è anche quello di incrementare la permeabilità del rilevato ferroviario con sottopassi quanto meno idonei ai pedoni e alle due ruote.

In attuazione del Masterplan strategico il PSC si pone inoltre come obiettivo, quello di completare l'Anello verde, un'infrastruttura anulare capace di raccordare a livello urbano i parchi Marecchia e Ausa, nonché il centro storico, la prima periferia e la marina.

Nella Tav. 3 del PSC oltre all'Anello verde, sono in particolare individuati –di massima- i principali itinerari ciclabili da realizzare o integrare, sia quelli di tipo escursionistico e ambientale, lungo il

corso del Marecchia, sia quelli finalizzati a collegare la città con i principali centri frazionali e la zona industriale; l'Anello verde diverrebbe infatti, il recapito delle tratte radiali di collegamento verso le frazioni e il territorio rurale.

Nella Tav. 3 non sono individuati invece i percorsi ciclabili secondari urbani ritenendo opportuno, per la scala e il carattere del PSC, lasciare questo compito agli strumenti settoriali e alla pianificazione operativa.

In coerenza con il progetto della rete ciclabile, l'Amministrazione Comunale ha recentemente proposto d'integrare la rete di bike-sharing, avviato dal Comune nel 2008 con il nuovo "Mi Muovo in bici", promosso in collaborazione con la Regione Emilia Romagna e integrato dall'Amministrazione Comunale, fornendo alla città nove nuove stazioni. Il nuovo servizio è considerato un sistema aperto, molto più flessibile del primo perché è possibile lasciare la bicicletta in una postazione diversa da quella dov'è stata prelevata. Il bike sharing, quale sistema di interscambio modale fra l'auto privata (o il TPL) e la bicicletta pubblica, è finalizzato anch'esso a ridurre l'uso dei veicoli a motore in particolare nell'area urbana centrale.

In stretta connessione, il Comune ha approvato il **Piano della sosta** che, a valle di un bilancio della domanda e dell'offerta nelle diverse zone della città, mira ad incrementare l'offerta individuando:

parcheggi di attestamento, ossia finalizzati ad incentivare gli utenti a lasciare la propria auto e a proseguire a piedi, da realizzare in particolare a corona del centro storico, ma anche in direzione del litorale e del porto;

parcheggi di interscambio, rivolti ad agevolare l'uso congiunto del mezzo privato (auto, bici, scooter...) e del mezzo pubblico, in particolare nelle vicinanze delle fermate del TRC, ma anche presso il casello di Rimini sud.

I parcheggi di attestamento individuati, da potenziare o da realizzare ex-novo, dovrebbero portare l'offerta da circa 2.000 posti attuali a ben 10.000, mentre per i parcheggi di interscambio, si prevede di passare da circa 3.000 posti a ben 14.000 posti.

E' importante che la programmazione attuativa di tali parcheggi e la loro progettazione esecutiva ponga grande attenzione alle soluzioni tecniche e architettoniche per ottenere strutture efficienti (che minimizzino la 'rottura di carico'), di qualità (arredo verde, ombreggiamento, percorsi sicuri) e dotate di servizi.

Il Comune, inoltre, ha approvato un piano di riorganizzazione del trasporto merci urbano e della mobilità relativa al Mercato coperto per migliorare uno dei nodi critici dell'area centrale.

Infine è stata elaborata recentemente, una riorganizzazione delle linee del trasporto pubblico, ma al momento in questo caso si tratta di una serie di interventi di razionalizzazione dell'offerta attuale, ancora in un quadro di assenza del TRC. Resta quindi la necessità di una futura e più profonda ristrutturazione del servizio di TPL al momento dell'entrata in esercizio della prima tratta del TRC.

### **3.4.3 Potenziamento del trasporto pubblico: TRC e una nuova linea di forza mare-entroterra**

La necessità di modificare in una qualche misura significativa le abitudini di spostamento dei residenti e dei turisti richiede di aumentare l'offerta e l'appetibilità del trasporto pubblico. Questa esigenza nettamente individuata sia nel Piano della Mobilità che nel Piano Strategico trova una prima risposta nella realizzazione ormai prossima del primo tratto di TRC in sede propria dalla stazione di Rimini a Riccione, che dovrà poi proseguire verso sud fino a Cattolica e integrarsi con un nuovo ramo dalla stazione alla Fiera. Questo ramo fino alla Fiera suggerisce poi una eventualità di prosecuzione fino a Santarcangelo di Romagna, di cui va valutata la fattibilità tecnico-economica.

Questa del TRC, anche in virtù della maggiore efficacia costituita dalla sede propria, sarà certamente la principale linea di forza attorno a cui dovranno essere riorganizzate le altre linee di



trasporto pubblico tradizionale, in modo da farne ovunque possibile linee di adduzione e di interscambio con il TRC stesso.

Accanto a questa, si individua però, altrettanto chiaramente, una seconda linea di forza, nella direzione mare-entroterra, quindi perpendicolare alla prima, a cui attribuire un ruolo altrettanto strategico.

Il percorso, da tempo individuato, è quello che, partendo dal casello autostradale di 'Rimini-Sud' (presso il quale andrebbe realizzato un sostanzioso parcheggio multipiano di interscambio) penetra in città lungo il Parco Ausa collegando alcuni nodi rilevanti:

il Centro Congressi,

l'Arco di Augusto,

la Stazione ferroviaria e l'intersezione con il TRC,

Marina centro,

il Porto.

Questo percorso appare di elevato interesse sia dal punto di vista strettamente trasportistico, sia dal punto di vista dell'assetto urbanistico, per i punti che collega e per il fatto di essere perpendicolare a quello del TRC con il quale potrebbe realizzare un'efficace sinergia.

In particolare appare cruciale l'interscambio con la stazione, l'accesso alla Marina a sostegno dei progetti del Lungomare e le conseguenti variazioni dell'offerta di sosta, e il raggiungimento della zona del porto, a sostegno dei progetti di sviluppo che lo riguardano (di cui al successivo punto 3.4.5).

Verso l'entroterra, poi si intravede agevolmente la potenzialità di una sua prosecuzione da 'Rimini Sud' a San Marino, un percorso dove già oggi si registra una elevata domanda sia pendolare che turistica, che non trova però un'offerta appetibile di trasporto pubblico e fa i conti quotidianamente con un'arteria stradale spesso congestionata.

La disponibilità di un'offerta sostanziosa di parcheggi scambiatori presso il casello autostradale e di una linea di trasporto efficace e frequente che penetra fino ai punti nodali della città rappresenta il solo modo di 'fermare' parte del traffico automobilistico alle porte della città.

Ciò vale in particolare per il casello di Rimini sud, ma anche per quello di Rimini nord e per la terza "porta di accesso" alla città da realizzare nel punto di intersezione ed interscambio della Via Emilia con la S.S. 16. In queste tre collocazioni la realizzazione di consistenti parcheggi di attestamento può non solo alimentare il trasporto pubblico, ma anche dare luogo a veri e propri punti di accoglienza dei turisti, che potrebbero raggiungere da qui le strutture ricettive con gli shuttle alberghieri.

Per questa nuova linea di forza di TPL dal casello Rimini sud alla stazione e al porto si può immaginare una realizzazione in forma incrementale nel tempo, ossia inizialmente in forma di trasporto tradizionale, il più possibile individuando corsie dedicate o strade a ridotto traffico, o meglio ancora, ove possibile, in sede propria. Nel tempo, in relazione alla domanda e alle risorse, si potrà approfondire le possibilità di una sede sempre di più dedicata, fino alle ipotesi che sono state avanzate di sistemi di trasporto automatizzati in sede totalmente propria, del tipo "people-mover"<sup>1</sup>

A tal proposito si precisa che anche le linee di TPL tradizionali gerarchicamente subordinate alle suddette linee di forza, potranno essere collocate in sede propria nel lungo periodo se il sistema integrato con la mobilità lenta e il piano della sosta, potrà garantire fenomeni attrattivi comportanti riduzione del traffico veicolare privato.

---

<sup>1</sup> Usiamo qui per comodità la denominazione di "people-mover" per riferirsi ad un ampio ventaglio di tipologie di sistemi di trasporto passeggeri che hanno in comune l'essere costituiti da veicoli di contenute dimensioni, automatizzati e in sede totalmente propria, con varie modalità di trazione (elettrica, a fune...); sistemi che sono stati applicati inizialmente su percorsi brevi (fino a un paio di km ad es. entro aeroporti) ma che si stanno sperimentando anche su percorsi più lunghi di tipo urbano.

In merito al “people mover”, le proposte finora avanzate sono al momento solo ad uno stadio embrionale e non forniscono sufficienti elementi per valutarne appieno le condizioni di sostenibilità da due punti di vista sostanziali:

la sostenibilità dal punto di vista dell'impatto paesaggistico, che appare critica per il valore e la delicatezza di alcune delle aree attraversate (Parco Ausa, Arco di Augusto); da questo punto di vista appare indispensabile approfondirne le caratteristiche tecniche nella direzione di una tecnologia il più possibile “leggera”, nel caso di percorso in sopraelevata, altrimenti diventerebbe improponibile;

la sostenibilità dal punto di vista economico-finanziario, che implica di chiarire il rapporti fra i costi di investimento e di gestione, volume di utenza presunto in rapporto al servizio offerto (capienza dei mezzi e frequenza), e i ricavi in relazione al prezzo ipotizzato.

Tenendo conto dell'opportunità, per evidenti ragioni di semplificazione gestionale, di non moltiplicare le tecnologie di trasporto in uso nella medesima area urbana, va inoltre considerata l'ipotesi di utilizzo di mezzi compatibili con lo stesso TRC.

A prescindere da questi possibili sviluppi, in questa fase preliminare di formazione del PSC, non si può che confermare la rilevanza da attribuire all'offerta di un trasporto pubblico efficace su questo percorso.

Per quanto riguarda le altre direttrici principali del TPL, si conferma il rilievo che assume la direttrice TPL della Valmarecchia, ancor più a seguito dell'estensione della Provincia di Rimini ai Comuni della parte alta della valle, e della direttrice della via Emilia storica.

Per quanto riguarda la zona nord, si conferma la prospettiva del ‘TRC ferroviario’, ossia la prospettiva di un servizio di treni locali cadenzato e frequente e con fermate ravvicinate: oltre a quelle di Viserba, e Torre Pedrera, ne va prospettata una in più a Rivabella, in rapporto agli insediamenti esistenti e a quelli aggiuntivi che potranno sorgere a monte della ferrovia.

Tuttavia, occorre essere consapevoli che proprio le caratteristiche ferroviarie di questo servizio non consentiranno di rispondere esaurientemente alla domanda di collegamento di tutta questa fascia urbana con il centro città, a maggior ragione considerando le prospettive di crescita urbana che il PSC prospetta nella zona nord.

Diversamente dal TRC nella zona sud, pertanto, il servizio ferroviario non potrà essere sostitutivo ma integrativo delle linee di trasporto pubblico tradizionale su gomma, sia lungo la fascia costiera turistica che più all'interno.

Diverso sarebbe se la scelta di un TRC di tipo ferroviario, finora assunta dalla Regione e accettata dalla due Province interessate, venisse rimessa in discussione, almeno per il tratto Rimini-Bellaria, a favore di un'ipotesi di sistema di trasporto che contempli la compresenza sullo stesso sedime di un servizio ferroviario sui percorsi più lunghi e un servizio urbano di tipo tramviario. Questo è lo scenario che il Comune auspica, ma è uno scenario che solo gli Enti suddetti possono eventualmente riaprire, in occasione del nuovo Piano regionale dei Trasporti.

#### **3.4.4 La valorizzazione delle stazioni ferroviarie e delle fermate del TRC come luoghi urbani e come nodi di interscambio**

Le elaborazioni già prodotte dal Comune riguardo alla rete ciclopedonale e all'offerta di sosta assumono già come punti focali le previste stazioni e fermate del TRC, per farne luoghi di interscambio efficace di una mobilità sempre più basata sull'uso combinato di vari mezzi di spostamento individuale e del trasporto pubblico.

Intorno alle fermate del TRC, ma anche di quelle ferroviarie, gli spazi ancora liberi o quelli recuperabili attraverso interventi di ristrutturazione urbana sono pertanto da considerare risorse preziose per favorire questo interscambio; a questo fine sono essenziali non solo l'offerta di spazi di sosta per le auto, scooter, biciclette, bike-sharing, ma anche la qualità, gradevolezza e sicurezza dei percorsi per raggiungerle, la loro qualificazione attraverso l'ombreggiamento delle alberature e la protezione dalle intemperie, nonché ove possibile, anche l'offerta di punti di servizio quali un bar, negozi per generi di prima necessità, l'edicola, ecc.



Oltre alla Stazione centrale di Rimini, di cui si dirà in seguito, il Piano strutturale assume e indica quindi le principali stazioni e fermate ferroviarie e del TRC non solo come luoghi in cui migliorare la funzione di interscambio, ma come luoghi focali di cui migliorare la qualità urbana e l'attrattività, attraverso la qualità architettonica degli interventi edilizi, la connessione con gli assi commerciali e di servizio preesistenti nelle vicinanze un arredo espressamente studiato e di pregio, anche opere artistiche.

In questo senso si sono esplorate le possibilità di interventi di riqualificazione o trasformazione dell'edificato circostante, anche per individuare occasioni per l'inserimento di nuove attività di servizio.

Nella Tav. 2 del PSC si individuano in particolare alcune delle stazioni del TRC fra Marina Centro e Miramare dove sembrano esserci le condizioni più interessanti per prevedenti veri e propri 'ambiti di riqualificazione' nei quali fornire opportuni incentivi ad interventi di qualità di trasformazione del patrimonio edilizio di più vecchio impianto. In queste stazioni, dove la viabilità sottopassa la ferrovia e porta al lungomare, il progetto urbano di riqualificazione può utilmente estendersi fino ai punti di attestamento delle viabilità sul lungomare, da considerare quali luoghi privilegiati ove collocare funzioni attrattive e luoghi di relazione rivolti anche ai residenti, oltre che ai turisti, in modo da contribuire a far vivere la fascia costiera anche al di fuori della stagione estiva. L'intero percorso dalla fermata del TRC al lungomare può essere oggetto di una riprogettazione attenta degli spazi pubblici e privati.

Queste potrebbero essere anche, insieme ad altre, occasioni ottimali per promuovere concorsi di progettazione.

### **3.4.5 Il Piano per il Porto: lo sviluppo delle relazioni marittime e della mobilità correlata**

Un'altra rilevante struttura di cui qualificare la funzione di piattaforma intermodale è costituita dal Porto.

Il Porto di Rimini, nonostante il recente intervento di realizzazione della nuova darsena e relativi servizi, soffre tuttora di diverse inadeguatezze:

la sicurezza di navigazione all'imbocco;

la debole accessibilità lato terra;

la difficoltà di convivenza di funzioni diverse nell'uso degli approdi: pesca, diportismo, carico e scarico merci;

la carenza di spazi lato terra per il parcheggio, per il rimessaggio a secco, per le attività artigianali di manutenzione e cantieristica.

Rimini ha bisogno di un vero e proprio Piano del Porto, ma non come strumento settoriale e circoscritto, ma quale tassello fortemente integrato nel complessivo Piano della mobilità e nel PSC.

Gli studi che il Comune ha avviato prospettano l'ipotesi di fare di Rimini un porto di rilievo non solo turistico ma anche trasportistico per il cabotaggio di breve e medio raggio nell'ambito del Corridoio Adriatico, e peraltro rimarcano l'esigenza di salvaguardare e qualificare nel contempo:

la valenza paesaggistica ed ecologica del corridoio eco-ambientale della Foce Marecchia (comprendendo in questo anche il Porto-canale, e il Parco Marecchia);

le valenze storico-culturali oltre che turistiche e di immagine urbana del Porto-canale quale connessione fra la città storica e il mare, di cui occorre qualificare tutto il sistema degli affacci.

Un ulteriore elemento di arricchimento e diversificazione dei motivi di interesse turistico dell'area portuale è correlato alle possibilità che si prospettano di riuso delle piattaforme realizzate in passato al largo di Rimini per l'estrazione del metano e ora in parte dismesse o in via di dismissione. Queste piattaforme potrebbero essere oggetto di valorizzazione per ospitare attrezzature turistiche e di svago e per lo sviluppo di attività subacquee.

L'elaborazione in corso prospetta lo sviluppo dell'attività e dello spazio portuale attraverso un progetto, attuabile per gradi, che contempli:

il miglioramento della sicurezza dell'ingresso al porto in relazione al moto ondoso;

il miglioramento dell'accessibilità land-side all'area portuale e alle sue funzioni, sia con veicoli privati, limitando l'impatto prodotto sulle zone residenziali e turistiche, che attraverso percorsi pedonali protetti e qualificati, o meglio ancora con sistemi meccanizzati, fino alla stazione;

l'incremento dell'offerta di spazi-banchine e di spazi per il rimessaggio a secco per il turismo da diporto;

l'incremento dell'offerta di spazi-banchine per la pesca professionale;

la realizzazione di una banchina dedicata alle navi commerciali 'short sea shipping';

la previsione di servizi navetta di collegamento via mare con i centri costieri dell'Emilia-Romagna e delle Marche;

l'eventuale realizzazione di un terminale passeggeri in grado di accogliere piccoli traghetti e aliscafi per collegamenti veloci con i porti della costa dalmata e dell'Alto Adriatico.

Quest'ultima ipotesi, resta peraltro da valutare nella sua compatibilità:

sia la sua compatibilità 'interna' con le altre funzioni previste nel porto e rispetto alla ulteriore mobilità che darebbe luogo in ambito urbano;

sia la sua compatibilità 'esterna' rispetto ad analoghi programmi già previsti per il Porto di Ravenna, dove è da tempo previsto un terminal passeggeri, avendo peraltro il vantaggio, rispetto a Rimini, di ampi spazi a disposizione.

Poiché il Porto rappresenta ai sensi del PTCP un polo funzionale, il piano del Porto dovrà essere oggetto di un Accordo territoriale con la Provincia.

In ogni caso l'accessibilità al Porto va considerata un nodo primario di cui il PSC deve comunque prefigurare le soluzioni, e lo fa prospettando sia il raggiungimento del porto con la seconda linea di forza del trasporto pubblico proveniente dal casello di Rimini sud, di cui si è detto nel precedente punto 3.4.3, sia con una nuova viabilità di avvicinamento di cui al punto che segue.

Alcuni tasselli importanti di questo ambizioso progetto sono già stati avviati, in attuazione dell'ambito 2 del Masterplan strategico, con l'avvio delle procedure amministrative per la realizzazione della nuova sede del Mercato Ittico e della cantieristica navale (vedi cap. 3.5.3) e il progetto di riqualificazione urbana delle sponde del Porto canale, attivati dal Progetto Tiberio e con il completamento delle piste ciclabili costituenti il più vasto progetto denominato Anello verde.

### **3.4.6 I progetti comunali già individuati per la viabilità e una nuova visione integrata**

In rapporto alla gerarchia funzionale della rete e alle criticità in evidenza il Comune ha elaborato nel 2008 diverse proposte di interventi di nuova viabilità mirati a migliorare specifiche situazioni critiche di accessibilità e di attraversamento delle aree urbane.

A questi si aggiungono due altri progetti che non prevedono la realizzazione di nuove strade, ma al contrario prevedono la sottrazione di sedi stradali alla funzione viaria: la pedonalizzazione del Ponte romano di Tiberio con la conseguente apertura del centro storico al Borgo San Giuliano e la realizzazione del Parco del mare che comporterà la pedonalizzazione dei Lungomari, entrambi progetti di cui non occorre rimarcare la valenza plurima, per l'immagine turistica della città.

Non si prevede nell'immediato una sostituzione del Ponte di Tiberio, secondo il tracciato inserito nella tavola 3, ma si prevede che il traffico di attraversamento della città da nord a sud possa essere assorbito dalla viabilità esistente, dalla SS16 e dal cosiddetto asse intermedio costituito da viale XXIII Settembre-via Matteotti-Via Roma appositamente adeguati con i seguenti interventi:

- "Fila dritto",
- "Tiberio",
- collegamento via Tonale alla SS16,

- completamento delle rotatorie sulla SS16, SS72 e via Montescudo di competenza ANAS.

A tal proposito va considerato che la situazione critica sull'attuale SS.16 è da considerarsi transitoria, in prospettiva della nuova SS.16, anche se si tratta di una transitorietà non breve visto che quest'ultima non è ancora collocabile in un calendario temporale preciso.

Di queste proposte, sono state effettuate misurazioni e valutazioni degli effetti, ma dovranno comunque essere monitorate nel medio-lungo periodo.

I nuovi collegamenti viari previsti, alcuni dei quali attengono al miglioramento dell'accessibilità lungo le radiali extraurbane, appaiono del tutto coerenti e sinergici con la previsione della nuova SS.16 e pertanto vengono senz'altro assunti nella rete viaria di previsione del PSC:

il collegamento extraurbano per migliorare le connessioni reciproche fra la SP. Coriano, la SP Montescudo e la SS. 72 per la R.S.Marino, in modo da consentire l'interscambio fra queste direttrici senza interessare la SS.16; di questa nuova strada proposta viene inoltre indicata la prosecuzione fino alla Via Macanno/Via Varisco, per agevolare l'accessibilità verso l'aeroporto, ciò che peraltro costituisce una precisazione di una indicazione presente anche nel PTCP;

il collegamento della SP. Marecchiese, con la Via Paduli e con la nuova SS.16, da precisare in relazione alla stesura definitiva del progetto ANAS per la nuova S.S.16;

la viabilità extraurbana secondaria che bypassa l'abitato di Santa Giustina, per risolvere le problematiche ambientali di questa località, con un percorso che tiene conto delle edificazioni recenti e delle interazioni con la nuova SS.16.

Per il quadrante nord il PSC propone il potenziamento dell'asse retro costiero esistente, attiguo alla linea ferroviaria; si prevede l'adeguamento della viabilità esistente con interventi realizzabili anche per stralci fino al collegamento con la via Tolemaide.

Altri progetti già studiati negli anni scorsi riguardano l'area urbana centrale e in particolare le connessioni fra le due parti di città a nord e a sud del Parco XXV Aprile e Porto-Canale:

un nuovo collegamento stradale in attraversamento del Parco XXV Aprile, dall'asse via Euterpe/Caduti di Marzabotto e da via Marecchiese alla via Tonale, con orizzonte di lungo periodo, qualora dovessero risultare insufficienti gli interventi sopra descritti;

un nuovo asse in affiancamento lato mare alla ferrovia Rimini-Ravenna, fra la Vie Coletti (zona Deviatore Marecchia), la zona del Grattacielo, e Via Monfalcone.

### ***Un vero e proprio asse intermedio retro-costa: il tratto centrale***

Anche se i miglioramenti della viabilità esistente hanno già contribuito a garantire un'adeguata fluidificazione dell'asse mediano (Fila dritto), per meglio superare il nodo centrale compreso tra via Roma-Ponte dei Mille-viale Matteotti-via XXIII Settembre e il sottopasso ferroviario che si collega poi a nord alla via Sacramora, il PSC propone di realizzare in uno scenario di medio-lungo periodo un miglioramento del collegamento nella zona centrale che contribuirebbe alla creazione di un percorso alternativo all'attuale, capace di realizzare un vero e proprio asse per attraversare in modo continuativo la città da sud-est a nord-ovest in una posizione intermedia fra il lungomare e la statale Adriatica. A questo fine appare necessario integrare la proposta di questa nuova strada affiancata lato mare alla ferrovia, prevedendone la prosecuzione e il collegamento:

ad ovest, con un nuovo ponte sul Marecchia, fino a ricongiungersi con Via Sacramora e, attraverso il sottopasso di quest'ultima, con la Via Emilia-Via 23 settembre 1845;

ad est con Via Roma sotto passando il fascio dei binari presso la stazione.

Si configura così un nuovo asse che interseca la parte centrale della città e appare strategico da diversi punti di vista:

collega efficacemente fra loro le due direttrici viarie sulle quali il Comune ha investito molte risorse negli ultimi anni: la direttrice di Via Roma/Bassi/Melucci verso sud-est e la direttrice di Via Sacramora verso nord-ovest, connettendone in un unico percorso ma senza più passare a ridosso del centro storico;

renderà sopportabili gli effetti della pedonalizzazione del Ponte di Tiberio sull'asse Matteotti-Mille; consente di sostenere efficacemente l'allontanamento del traffico di attraversamento dalla fascia turistica, per consentire sia la demolizione dei Lungomare sia un uso regolamentato dei Viali delle Regine;

rappresenta la sola possibilità realisticamente praticabile per rendere meglio raggiungibile la zona del Porto, almeno fino alla Via Coletti; da qui le Vie Lando, Gulli e Sinistra-porto consentono un ragionevole entrata e uscita dell'area portuale; inoltre le aree inedificate presenti fra la ferrovia e la Via Coletti all'altezza di S. Giuliano rappresentano la risorsa unica e strategica per realizzare un parcheggio di attestamento per il Porto;

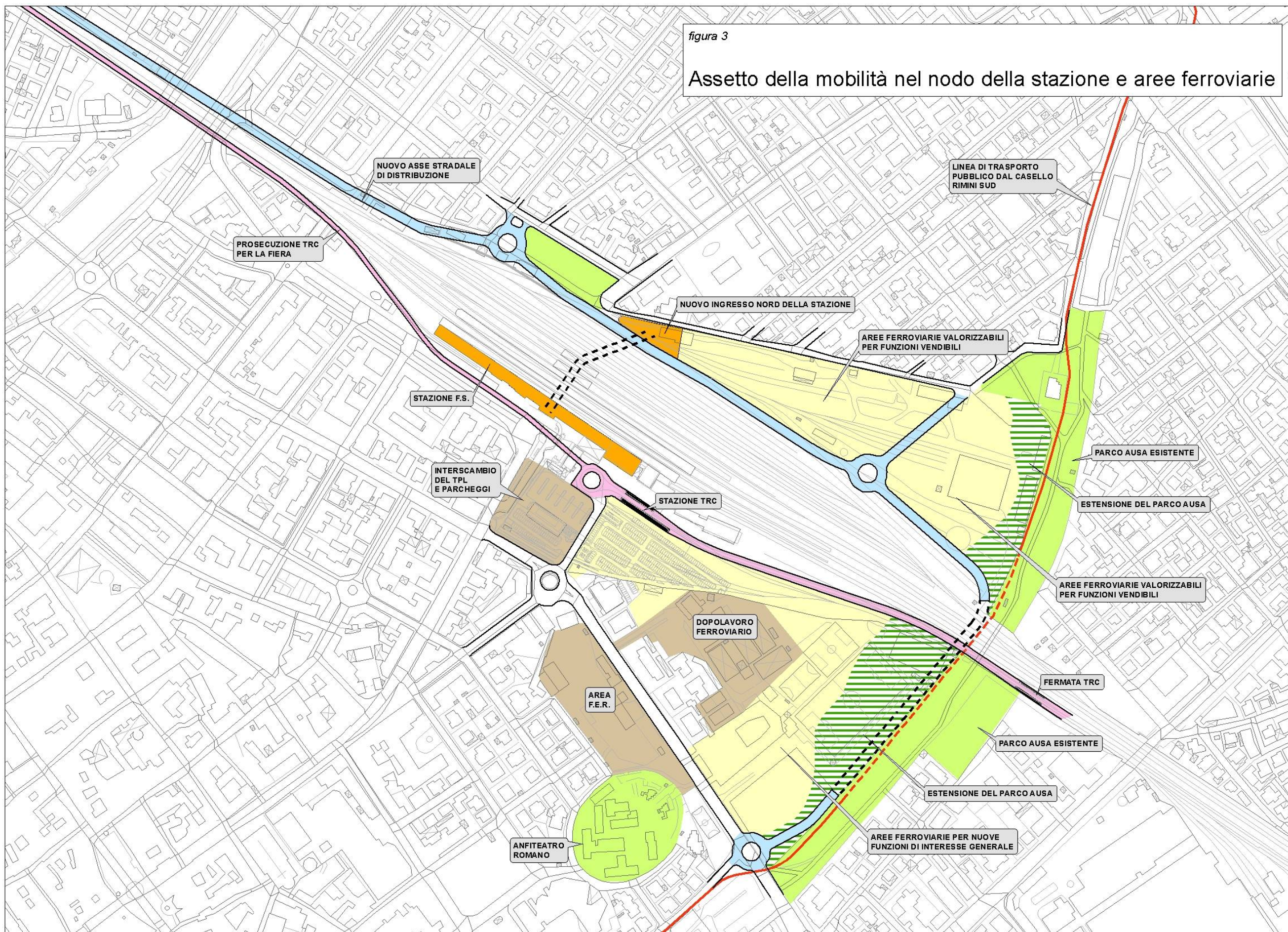
migliora infine l'accessibilità anche alla stazione ferroviaria e alle aree ora ferroviarie che si potranno valorizzare sul lato nord della stazione.

Il sottopasso del fascio di binari per il collegamento con via Roma potrà attuarsi solo nel quadro della valorizzazione delle aree ferroviarie dismettibili, ma, in questo scenario, potrà essere realizzato prevalentemente in trincea e in sotterranea con sovra-copertura vegetale, in modo da dare luogo ad un ampliamento consistente del corridoio verde del Parco Ausa. (si veda la **Figura 3** che segue, che non ha la finalità di definire un assetto urbano delle aree ferroviarie dismettibili, ma semplicemente quello di mostrare la possibilità di realizzare il collegamento viario senza impattare sul Parco Ausa, ma anzi ampliandolo, e senza compromettere la possibilità di valorizzare le aree ferroviarie stesse per diverse funzioni pubbliche e private).



figura 3

### Assetto della mobilità nel nodo della stazione e aree ferroviarie







### ***La rifunionalizzazione della viabilità Lungomare***

La qualificazione della fascia costiera come “Parco del Mare” trova un suo punto di forza nei progetti già a vario stato di elaborazione per la pedonalizzazione e trasformazione dei lungomare, dal porto verso sud (Tintori, Murri, Di Vittorio, Spadazzi, Marina Centro, ecc) e a nord Torre Pedrera,

In questi progetti, la realizzazione di autorimesse interrato o nelle porzioni immediatamente prossime alla linea ferroviaria dovrebbe comunque garantire una sostanziale equivalenza dell'attuale offerta di sosta a rotazione, ma si prevede di incentivare l'accesso all'arenile con altre modalità (a piedi, in bici, con il trasporto pubblico), mentre lo spazio liberato sovrastante dovrà ospitare non solo spazi e attrezzature all'aperto di libera fruizione ma anche di luoghi di relazione e di socializzazione che rappresentino motivi di attrazione non solo per i turisti ma anche per i residenti in modo da rendere viva in qualche misura questa fascia anche al di fuori della stagione estiva, limitandovi peraltro l'incremento di carico urbanistico.

Nelle strade della fascia turistica dovrà quindi essere favorita soprattutto una percorribilità pedonale e ciclabile, gradevole lungo la sequenza di negozi, bar, ristoranti, attività di svago, servizi, che può convivere con l'utilizzo da parte di linee del trasporto pubblico riorganizzate in attestamento sulle stazioni del TRC contribuendo alla formazione della vision proposta dal Masterplan strategico di un “borgo marino naturale”, mentre la percorrenza da parte dei veicoli privati dovrà essere limitata al breve raggio attraverso opportuni accorgimenti, quali la realizzazione di ‘stanze di traffico’, allontanando sull'asse retro-costa gli spostamenti più lunghi.

Infatti, al fine di consentire la pedonalizzazione dei lungomare e la realizzazione del Parco de mare, si prevede la seguente schematizzazione:

- per il comparto sud di deviare il traffico sull'asse mediano retro costiero (via Matteotti-Via Roma) sfruttando gli attuali attraversamenti ferroviari per arrivare ai parcheggi di attestamento che saranno interrati in prossimità delle intersezioni con gli attuali lungomare;
- per il comparto nord si prevede di collocare i parcheggi nelle aree immediatamente a ridosso della linea ferroviaria Rimini-Ravenna nelle aree libere più prossime, e deviare il traffico attualmente assorbito dai lungomare, che saranno parzialmente pedonalizzati, sulle strade immediatamente retrostanti. Nel tratto Viserba - Torre Pedrera sarà necessario adeguare l'asse a mare della linea ferrata (via Diredaia) per consentire il doppio senso di marcia e l'innesto con via Tolemaide.

## **3.5 Valorizzare la città storica e le funzioni sovracomunali di eccellenza**

### **3.5.1 Centralità e vitalità della Città Storica**

Il centro storico di Rimini, in parallelo ad una sua sostanziale conservazione fisica e identitaria, ha subito negli ultimi decenni una profonda e irreversibile trasformazione dal punto di vista della compagine sociale ed economica, del resto comune a quella che ha interessato tanti altri centri storici: meno abitanti, e più vecchi della media della città, parzialmente sostituiti dalle presenze studentesche, rarefazione delle attività artigianali e del commercio di vicinato alimentare funzionale all'utenza residente, parzialmente sostituito da commercio di altra natura (in part. abbigliamento) rivolto ad un bacino di utenza diverso.

La tenuta sociale ed economica del centro storico, considerato nella sua accezione di ‘città storica’ allargata ai borghi storici esterni alla cerchia delle mura, è tema centrale del piano urbanistico anche se le politiche da praticare sono solo in parte di natura urbanistica. La salvaguardia della funzione residenziale resta centrale, ma la vitalità della città storica e la sua capacità di attrazione vanno costruite su fattori in parte diversi da quelli del passato.

Dal punto di vista dell'attrattività culturale e turistica, vi sono le risorse e le opportunità per compiere nei prossimi anni un vero e proprio salto di qualità. La città di Rimini ha l'opportunità di ricavare una nuova e per certi aspetti inedita attrattività, attraverso il completamento dei progetti di restauro e messa in valore delle emergenze storico-archeologiche:

il restauro e la messa in evidenza delle mura malatestiane, in particolare nella zona intorno al Castello attraverso la demolizione di due edifici recenti che le coprono;

la riqualificazione dello spazio aperto, oggi asfaltato ed adibito a parcheggio ed un tempo interessato dall'antico fossato del Castello;

la pedonalizzazione del ponte di Tiberio e il ripristino della sua pavimentazione;

la valorizzazione dell'anfiteatro romano attraverso la: delocalizzazione delle funzioni che oggi lo occupano (CEIS – ovvero 'asilo italo-svizzero'), e il completamento degli scavi.

L'insieme di questi interventi fornisce materiali eccezionali per la costruzione di un articolato percorso archeologico-museale che metta insieme le strutture museali con le risorse in sito nei diversi punti della città, a partire da quelli già visitabili come la "domus del chirurgo". Università e risorse storico-culturali fanno del centro storico il primario polo di eccellenza di tutta la città e la provincia.

Ma accanto alla valorizzazione in chiave turistica, occorre perseguire una rinnovata vitalità del centro storico a favore degli abitanti del centro storico stesso e di quelli dei quartieri al contorno. Occorre ricreare condizioni che agevolino e rendano appetibile la residenza nel centro storico e la sua frequentazione da parte di un mix sociale variegato che comprenda famiglie, studenti universitari, anziani, turisti.

A questo fine è apparso necessario rivedere la pre-vigente normativa del PRG, sia in materia di interventi ammissibili e modalità di intervento, che di destinazioni d'uso. Per quanto riguarda gli interventi si tratta di:

agevolare il recupero degli edifici per la residenza permanente, togliendo i vincoli al numero di alloggi ricavabili negli interventi di recupero; questo vincolo normativo nasceva dalla preoccupazione di evitare trasformazioni nella direzione di mini-alloggi turistici, ma si è dimostrato di fatto controproducente rispetto alla salvaguardia della funzione residenziale a fronte della riduzione della dimensione delle famiglie;

rivedere le condizioni normative degli interventi edilizi, con particolare riferimento a quelli che costituiscono sostituzioni di epoca relativamente recente, di più ridotto interesse dal punto di vista storico e testimoniale.

A questo riguardo si dispone di una elaborazione approfondita di analisi dell'impianto storico della città, della sua evoluzione nel tempo, dall'impianto romano fino ai nostri giorni, prodotta nel 1988 e del tutto esauriente, oltre che delle successive elaborazioni finalizzate al vigente PRG; elaborazioni dalle quali però, anche a seguito delle modifiche introdotte durante l'iter di approvazione del PRG, è derivata una disciplina per alcuni aspetti ingessata.

In sede di elaborazione del RUE, che è lo strumento per governare gli interventi edilizi nel centro storico, fermo restando la tutela rigorosa degli edifici di pregio storico-architettonico, e di quelli, anche di epoca relativamente recente, le cui caratteristiche tipologiche e morfologiche risultano ben conservate o ben ripristinabili, si è provveduto a riesaminare le categorie di tutela e le modalità di intervento attribuite ai restanti edifici, le cui caratteristiche siano state manomesse in modo non reversibile o addirittura siano frutto di sostituzioni o rifacimenti del dopoguerra, per consentire interventi che associno l'adeguamento impiantistico e il miglioramento sismico ad una organizzazione degli spazi funzionale alle esigenze delle attività attuali.

Oltre alla disciplina degli interventi edilizi ordinari diretti alla manutenzione e adeguamento degli edifici, che è materia governata dal RUE, il PSC individua unità di intervento speciali nelle quali promuovere progetti complessi prevalentemente volti a recuperare e valorizzare le più importanti risorse storico-archeologiche o a riqualificare spazi pubblici. Tali interventi saranno disciplinati in sede di POC e nella maggior parte dei casi saranno da concertare con le competenti Soprintendenze. Per ciascuno di questi interventi speciali si indicano gli obiettivi da ottenere:

**n.1)** complesso della Rocca Malatestiana e di tutti gli spazi aperti circostanti fino alla Via Circonvallazione Occidentale da un lato e al Teatro Galli dall'altro: il progetto si pone l'obiettivo di recuperare questa parte del patrimonio culturale, architettonico ed urbano, attraverso il recupero dello spazio aperto, oggi asfaltato ed adibito a parcheggio ed un tempo interessato dall'antico



fossato del Castello. Il progetto prevede la creazione di un nuovo importante spazio pubblico capace di ospitare anche eventi all'aperto, in relazione al Teatro Galli e al progetto di apertura posteriore di un fronte scenico. Le nuove superfici e gli arredi e più in generale il disegno della Piazza dovranno tenere in considerazione le risultanze delle indagini archeologiche;

**n. 2) e n. 3)** asilo comunale ed edificio AUSL: i progetti devono mettere in valore il tracciato delle mura, attraverso la demolizione, totale o parziale, degli edifici sovrastanti di epoca recente e delocalizzazione delle relative funzioni di interesse pubblico; nei limiti di compatibilità con tale obiettivo va verificata la possibilità di realizzare spazi di parcheggio sotterraneo;

**n.4)** edificio di epoca moderna in angolo fra Via Poletti e la circonvallazione, addossato alle antiche mura: il progetto deve prevedere il restauro e messa in valore del tratto di mura medioevali anche attraverso il ridisegno della facciata occidentale dell'edificio moderno con eventuale eliminazione degli elementi aggettanti sulle mura;

**n.5)** anfiteatro romano: il progetto deve completare lo scavo e la messa in valore dei resti archeologici di epoca romana attraverso la demolizione degli edifici sovrastanti e la delocalizzazione delle relative funzioni di interesse pubblico;

**n.6)** piazzale in fregio a Via Roma: l'area deve essere valorizzata per le funzioni pubbliche di servizio della mobilità, come l'interscambio con il TPL e i parcheggi pubblici, con eventuale inserimento di attività temporanea di mercato. Il progetto non deve pregiudicare la valorizzazione del tracciato delle mura e dei resti dell'anfiteatro romano. Sempre nel rispetto delle preesistenze storiche-archeologiche e sempre con la finalità di supportare servizi e funzioni pubbliche, l'area potrà successivamente assumere anche altre configurazioni;

**n.7)** edifici residenziali in Via Cornelia: il progetto ha l'obiettivo di riordinare e riqualificare l'affaccio degli edifici su Largo Gramsci attraverso la ristrutturazione, o demolizione e ricostruzione, della cortina edilizia;

**n.8)** Omissis;

**n.9) e n.10)** corpi di fabbrica incongrui addossati a Via Bastioni Settentrionali: il progetto deve demolire i corpi di fabbrica incongrui e ricostruire una cortina edilizia coerente con le tipologie circostanti, con un arretramento rispetto al sedime di Via Bastioni Settentrionali;

**n.11)** tracciato delle mura su Via Bastioni settentrionali: il progetto deve prevedere la messa in evidenza del tracciato delle mura medioevali e dell'antica Porta Marina in continuità con la valorizzazione della vicina Porta Galliana;

**n.12)** piazza Gramsci: il progetto deve riqualificare questo ampio spazio individuandone elementi di caratterizzazione ed attrezzandolo anche per ospitare eventi occasionali. Previa accurata valutazione del rischio archeologico, va verificata la possibilità di trasferire in sotterraneo l'attuale funzione di parcheggio, per liberare lo spazio in superficie;

**n.13)** si tratta dei resti del Convento di San Francesco e dell'attuale Mercato coperto: il progetto deve prevedere: il ripristino del convento per il quale si auspica l'insediamento di funzioni pubbliche o complementari alla vicina struttura commerciale; mentre per la struttura del mercato si pone come obiettivo quello di riqualificare l'immagine architettonica del fabbricato, migliorando gli aspetti logistici legati all'accessibilità e alla sosta. Se dovessero presentarsi le adeguate condizioni economiche non si esclude un possibile trasferimento dell'attuale struttura magari coinvolgendo l'area individuata al punto 12.

L'altro versante sul quale devono essere impostate norme aggiornate e nuove politiche attive è quello di sostenere l'attrattività del centro come luogo privilegiato di concentrazione dell'offerta commerciale di qualità e dei pubblici esercizi.

Per quanto riguarda la normativa che regola l'ammissibilità dei cambi d'uso si tratta di evitare, lungo le principali strade vocate allo shopping, lo 'spegnimento' di vetrine commerciali, impedendo la trasformazione dei vani a piano terreno in autorimesse o in funzioni terziarie 'senza vetrina', come le banche.

Ma si tratta di agire anche attraverso politiche attive dell'Amministrazione a favore della difesa del tessuto dei negozi tradizionali, di concerto con gli esercenti e le loro associazioni, per recuperare attrattività ai percorsi commerciali.

Processo già attivato nel corso degli ultimi anni con il progetto denominato "Anello delle nuove piazze" che ha comportato il rinnovo dell'arredo urbano di una cospicua porzione del centro storico.

Gli strumenti sono da un lato i Progetti di valorizzazione commerciale attraverso i quali qualificare l'arredo urbano, sviluppare calendari di iniziative di animazione, ma anche individuare occasioni e contenitori idonei all'inserimento di nuove medie strutture di vendita che allarghino e completino la gamma di offerta.

E dall'altro gli interventi sul versante della mobilità, dando attuazione al Piano della Sosta già elaborato, per assicurare una buona accessibilità senz'auto a tutto il Centro Storico, attraverso il trasporto pubblico, le piste ciclabili e i parcheggi di attestamento al contorno. In particolare gli interventi di trasformazioni prospettabili nella zona stazione dovranno rispondere anche a questa esigenza di spazi di sosta a servizio dei residenti e dei visitatori del centro storico.

### **3.5.2 Un progetto di grande respiro per la Stazione e il suo intorno**

La trasformazione urbanistica e riqualificazione dell'insieme di aree al contorno della stazione ferroviaria di Rimini costituisce un'occasione strategica unica per la città di Rimini, per l'entità e la collocazione di tali aree e per la pluralità di obiettivi che possono essere congiuntamente perseguiti. Si tratta di circa 124.700 mq che RFI è intenzionata a dismettere e cedere che possono dare luogo ad una straordinaria operazione di trasformazione e valorizzazione urbana.

Dal punto di vista della qualificazione della città pubblica è possibile perseguire ed ottenere:

l'esaltazione della stazione come nodo centrale dell'interscambio fra le diverse modalità del trasporto pubblico e privato (treni locali e AV, TRC, altra linea di forza di trasporto pubblico da casello Rimini sud al mare, capolinea degli altri bus urbani e suburbani, parcheggio multipiano), e una robusta spinta alla modifica delle abitudini di mobilità nella direzione del maggiore uso dei mezzi di trasporto collettivi, in stretta correlazione con la mobilità ciclopedonale;

l'esaltazione dell'area della stazione come luogo di qualità e di attrazione per la pluralità di funzioni e di servizi offerti, anche con la presenza di funzioni di eccellenza rivolte ai residenti come ai turisti (le ipotesi sul tappeto, senza escluderne altre, riguardano strutture culturali-museali, l'eventuale nuova sede unica degli uffici comunali, attività commerciali, ecc.);

il miglioramento delle condizioni di accessibilità e di scambio tra le due aree più pregiate della città: la città storica e quella prevalentemente turistica, per ricucire la cesura attuale, sia realizzando l'accesso alla stazione anche dal lato nord, sia attraverso un nuovo percorso viario e per trasporto pubblico che sottopassi il fascio ferroviario, sia attraverso una cospicua offerta di parcheggio;

la valorizzazione di risorse archeologiche straordinarie: l'anfiteatro romano e le mura medioevali;

l'allargamento e potenziamento del corridoio verde del Parco urbano dell'Ausa.

Il perseguimento di questi rilevanti ed onerosi obiettivi di interesse pubblico e generale può coniugarsi ed essere reso fattibile con la correlata realizzazione di nuovi insediamenti residenziali e terziari vendibili in un contesto altamente appetibile; nell'ambito di questi ultimi peraltro, subordinatamente alle condizioni di equilibrio economico-finanziario dell'operazione, sarà da valutare anche la possibilità di perseguire un ulteriore interesse pubblico nella forma una quota di edilizia residenziale sociale nei termini indicati dalla L.R. 6/2009.

Alla pluralità e complessità di obiettivi da tenere insieme sinergicamente, si accompagna l'ulteriore complessità determinata dalla pluralità di attori coinvolti o da coinvolgere: oltre al Comune e RFI, la Provincia, per il ruolo di polo funzionale riconosciuto dal PTCP alla stazione di Rimini che implica la stesura e sottoscrizione di un Accordo territoriale in merito alle modalità e contenuti della sua valorizzazione; la Regione, in particolare in relazione alle sue competenze in materia di finanziamento delle diverse forme di trasporto pubblico; e inoltre la Soprintendenza archeologica e la Soprintendenza ai Beni Ambientali e Culturali.

Nella scelta delle modalità attuative occorre combinare esigenze diverse: un ruolo forte dell'Amministrazione Comunale nel definire gli obiettivi e le prestazioni dal punto di vista della città pubblica, una elevata capacità di coordinamento di più soggetti e di programmazione unitaria degli interventi previsti, un'efficacia e rapidità operativa proprie dei soggetti che operano in regime privato. In questo senso, nel quadro dell'accordo territoriale si potranno valutare più ipotesi di strumenti attuativi fra cui la formazione di una società mista pubblico-privata o una 'Società di Trasformazione Urbana', ovvero lo strumento della 'concessione'.

### **3.5.3 Funzioni di 'eccellenza' già presenti e nuove funzioni attrattive**

Rimini ospita alcune funzioni di eccellenza che costituiscono i punti di forza dello sviluppo economico dell'intero territorio provinciale e le 'porte' con cui il territorio provinciale si relaziona con il mondo.

A queste funzioni il PSC dedica la massima attenzione, ma la loro rilevanza sovracomunale, sancita nel PTCP riconoscendoli come 'poli funzionali', fa sì che si tratti di funzioni le cui esigenze e prospettive di sviluppo devono essere oggetto di una pianificazione concertata fra il Comune e la Provincia, e per alcune di esse, anche la Regione.

Ai sensi della L.R. 20/2000 i poli funzionali sono quelle "parti del territorio ad elevata specializzazione funzionale nelle quali sono concentrate, in ambiti identificabili per dimensione spaziale ed organizzazione morfologica unitaria, una o più funzioni strategiche o servizi ad alta specializzazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità. I poli funzionali sono inoltre caratterizzati dalla forte attrattività di un numero elevato di persone e di merci e da un bacino d'utenza di carattere sovracomunale, tali da comportare un forte impatto sui sistemi territoriali della mobilità e conseguentemente sul sistema ambientale e della qualità urbana".

Il PTCP riconosce e individua in comune di Rimini dieci dei sedici "poli funzionali" della provincia: la Fiera, il Centro Congressi con Auditorium, l'Università, l'Aeroporto F.Fellini, il Porto, la Stazione centrale con le sue aree ferroviarie correlate, il polo logistico "Gross", e inoltre, come poli funzionali a marcata caratterizzazione commerciale: il polo logistico, agroalimentare e commerciale della "Porta-Nord" e il polo direzionale-commerciale comprendente "Le Befane" e gli edifici terziari circostanti.

Nonostante che le mutate condizioni socio economiche abbiano variato alcuni obiettivi (Auditorium), il PSC ha confermato quanto indicato dalla strumentazione sovraordinata e di fatto ha ampliato l'orizzonte ad altre strutture strategiche, come l'Ospedale Infermi, che rappresenta un'altra punta di eccellenza, anche se il PTCP non lo ha definito polo funzionale. Per il sistema dei servizi sanitari sono in corso programmi di investimento per circa 100 milioni di euro, che riguardano in primo luogo lo sviluppo del polo ospedaliero di rilievo provinciale (nuovo padiglione, nuovi parcheggi, ecc) e che trovano nel PSC piena coerenza. Altro tema di rilievo territoriale da considerare nell'attuazione del PSC riguarda il recente progetto del Ministero della Salute per la sperimentazione delle cosiddette "Case della salute" come presidi zionali dei servizi sanitari di base e di prevenzione.

Nonostante che non sia compreso tra i poli funzionali, un progetto che l'Amministrazione intende portare avanti è la Fabbrica Italiana del Benessere (Fa.I.bene.). Un complesso di strutture polifunzionali dedicate al turismo sportivo-ricreativo e alla popolazione residente, dove ospitare un nuovo polo educativo scolastico con ampie strutture dedicate allo sport che possano risultare sinergiche anche alle strutture ricettive e sanitarie esistenti.

Per ciascuno dei poli funzionali dovrà essere elaborato un 'accordo territoriale' con la Provincia: *"il PSC recepisce e dà attuazione a quanto disposto dal PTCP e dall'accordo territoriale, provvedendo ad individuare gli interventi di trasformazione o di qualificazione funzionale, urbanistica ed edilizia, a fissare i livelli prestazionali da raggiungere per garantire l'accessibilità e per assicurare la compatibilità ambientale, individuando le opere di infrastrutturazione necessarie"*.

In alcuni casi, fra i quali, si ritiene, quelli dell'Università, dell'Aeroporto, del Porto, della Fiera, l'accordo dovrà vedere opportunamente il coinvolgimento anche della Regione.

I temi da affrontare nei singoli Accordi territoriali sono quindi molteplici e differenziati, non solo urbanistici ma anche di organizzazione e gestione. In particolare per quelli che interessano funzioni pubbliche o di compartecipazione di società pubblico-private l'Accordo non potrà che riguardare anche gli assetti societari, le strategie di marketing e le partnership in dimensione regionale-nazionale. Ma le ricadute sugli strumenti urbanistici saranno sostanzialmente quelle che richiedono risposte in termini spaziali e di compatibilità ambientale.

Per il Porto e per il complesso della Stazione si sono già espressi in precedenza le problematiche e gli orientamenti del Comune (rispettivamente nei cap. 3.4.4 e 3.5.2).

Alcune di queste grandi concentrazioni di funzioni attrattive possono considerarsi concluse nel loro assetto attuale ovvero, nel loro assetto già progettato, dando per completati i progetti in corso, e non risultano al momento ulteriori esigenze di potenziamento o di infrastrutturazione.

Per alcune altre funzioni restano da affrontare e da migliorare soprattutto le condizioni di accessibilità, col mezzo privato e con il trasporto pubblico, e le dotazioni di parcheggi; ciò vale in particolare per la Fiera, l'Ospedale, per i quali occorre in particolare incrementare la dotazione di parcheggi: le aree utili a questo fine sono ben individuabili, all'interno dei poli funzionali stessi e al loro contorno.

Il polo direzionale-commerciale comprendente 'Le Befane' ha assunto un rilievo crescente anche come nuova centralità urbana e luogo di incontro; nel tempo potrebbe manifestarsi una domanda di ulteriore potenziamento della funzione commerciale e delle attività complementari, la cui sostenibilità e opportunità potrà eventualmente essere valutata solo in sede di Accordo territoriale, mettendola in relazione anche con le prospettive temporali di realizzazione della nuova S.S.16 e con la tenuta del commercio tradizionale del centro storico.

L'Università ha mostrato nel tempo una notevole vitalità e propensione allo sviluppo. L'incremento di iscritti ne fa oggi la sede universitaria più attrattiva e cospicua fra le sedi romagnole, pur essendo stata avviata in anni più recenti. Fino ad oggi lo sviluppo logistico e funzionale delle attività universitarie si è espresso nel recupero ed utilizzo di una serie di contenitori nel centro storico, e questa scelta è risultata vincente sia per l'Università stessa e la sua utenza di studenti, sia per la città, perché ha consentito il restauro di immobili di pregio storico altrimenti non facilmente riutilizzabili, e perché i 3.000 studenti fuori sede che frequentano e in parte abitano il centro storico hanno portato ad esso una nuova e diversa vitalità e hanno in parte supplito all'invecchiamento e riduzione della popolazione residente. Qualora dovesse proseguire la tendenza all'aumento delle iscrizioni potrebbero essere necessari ulteriori spazi, che andrebbero reperiti ancora preferibilmente nel centro storico (ad es. con l'eventuale restauro di Palazzo Lettimi) o al suo contorno (es. aree ferroviarie, Caserma).

Nel contempo lo sviluppo delle attività universitarie è venuto intrecciandosi con la formazione dei due "tecnopoli" sostenuta dalla Regione, che ha dato luogo al riutilizzo di parte dell'ex-Macello e potrebbe in seguito cogliere possibili sinergie con la riqualificazione dell'area produttiva di Celle, attraverso l'utilizzo dell'area dell'ex- Mercato Ortofrutticolo.

Per l'Aeroporto "F.Fellini" occorre prevedere una valida accessibilità dalla futura nuova S.S. 16 e incrementare la dotazione di parcheggi. Ma soprattutto, dopo la recente definizione del Piano di Rischio, prima della definitiva entrata in vigore dei nuovi strumenti urbanistici occorre definire e approvare il Piano Acustico in modo da sancire in via definitiva il nuovo sistema dei vincoli di rispetto aeroportuale al contorno ed avere certezza sui condizionamenti che si determinano al riordino urbanistico delle aree comprese fra l'aeroporto stesso e il 'Gross'. L'Accordo territoriale dovrà riguardare anche il potenziamento dei servizi land-side e l'accessibilità con il TPL; quest'ultimo aspetto potrà trovare vantaggio dalla determinazione, che viene assunta nel PSC, di rilocalizzare dentro o presso l'aeroporto stesso il deposito degli autobus dell'azienda locale di trasporto.(vedi il successivo punto 3.6.3), prospettiva che appare particolarmente vantaggiosa per l'efficienza della rete di TPL oltre che per l'accessibilità dell'aeroporto.

L'Amministrazione Comunale ha avviato procedure per la definizione dei seguenti poli funzionali: Centro Congressi e Porto; promossi rispettivamente mediante:

- una modifica ed integrazione dell'Accordo di programma del Centro Congressi, al fine di favorire la realizzazione di una piscina pubblica in luogo del previsto Auditorium, poiché tale

funzione è già svolta all'interno della struttura del costruito Centro Congressi (iter concluso con decreto della Provincia n° 15 del 5/2/2015);

- un Accordo di programma avviato con delibera di Consiglio Comunale n° 22 del 24/02/2011 con la quale è stato dato inizio della procedura amministrativa per la realizzazione del primo stralcio limitatamente al trasferimento del Mercato Ittico e alla sistemazione della Cantieristica navale.

Al di là della qualificazione delle funzioni di eccellenza già presenti, il Piano Strategico fornisce, come abbiamo già ricordato nel cap. 2.3, alcune suggestioni rilevanti a favore della nascita di nuovi attrattori per integrare il sistema di offerta e qualificare l'identità di Rimini come "Terra d'incontri": In particolare:

un "Centro internazionale del turismo", associato ad un "Museo dinamico del turismo";

un "Fellini Center" per le arti contemporanee.

E' compito del Piano Strategico approfondire e verificare le effettive condizioni di fattibilità di tali proposte, mentre, in caso positivo, spetterà alla Pianificazione Operativa individuare i contenitori o i siti idonei e definire le operazioni urbanistiche e gli accordi per l'attuazione, tenendo presente in particolare l'indicazione, sempre derivante dal Piano Strategico, sull'opportunità di collocare nuove funzioni culturali e collettive di rilievo nella fascia turistica per sostenerne una vitalità continuativa durante tutto l'anno.

### **3.6 Riequilibrio degli insediamenti per la residenza e i servizi**

#### **3.6.1 Il criterio-guida: contenere il consumo di suolo, integrare i tessuti esistenti**

Riguardo allo sviluppo urbano, il criterio guida che il PSC di Rimini assume, in linea di principio, è quello di contenere l'ulteriore consumo di suolo. Ciò appare doveroso per un territorio che presenta già una percentuale molto alta di suoli urbani o comunque artificializzati rispetto all'estensione del territorio comunale (si vedano alcuni dati nel Quadro Conoscitivo (Relazione C, capitolo C.1.5).

Il capitolo 1.3 della Relazione del PTCP è titolato "Arrestare il consumo di territorio"; si espongono le motivazioni che richiedono di lottare contro la 'dispersione insediativa' e viene assunto il modello della 'città compatta'. L'obiettivo è riferito a tutto l'insieme degli insediamenti, ossia sia quelli residenziali che quelli produttivi. Si afferma: "ai Comuni che si apprestano a redigere i nuovi PSC si chiede di verificare e ridistribuire le previsioni insediative vigenti secondo i principi della crescita dei centri più dotati di servizi, più accessibili con il trasporto collettivo e/o a piedi e in bicicletta, e più protetti rispetto alle varie fonti di inquinamento".

Il tema viene ripreso più in dettaglio nel successivo capitolo 2.4 – "Una nuova politica per il sistema insediativo": "L'obiettivo del contenimento dell'ulteriore occupazione urbana del territorio, formulato proprio in relazione alla preoccupazione per l'impatto ambientale di un ciclo dinamico molto sostenuto e che non accenna a concludersi, non va inteso come un 'dimensionamento' del Piano provinciale in termini di popolazione o di carico urbanistico.

*Il limite che si è inteso assumere come non superabile per non compromettere altri obiettivi del Piano stesso riguarda quindi l'estensione dell'occupazione urbana del territorio, non il dimensionamento in senso stretto della potenzialità edificatoria."*

Questo criterio si traduce nel seguente obiettivo generale: l'estensione del territorio che potrà essere urbanizzato per nuovi insediamenti urbani residenziali in attuazione del PSC, non deve superare nel complesso l'estensione delle aree edificabili inattuate previste nel vigente PRG a destinazione residenziale. L'estensione massima dei nuovi ambiti residenziali previsti dal PSC in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato non potrà essere superiore all'estensione delle zone C inattuate di PRG previgente, così come stabilito dall'interpretazione autentica fornita dal Consiglio Provinciale con delibera n° 58 del 29/11/2011, in data successiva all'adozione del presente strumento. Facendo peraltro eccezione per le eventuali nuove previsioni per funzioni di rilievo provinciale, e ferma restando la possibilità di trasferire nuove potenzialità urbanistico-edilizie

da un'area prevista dal PRG a un'altra, nonché di ridefinire le possibili utilizzazioni, destinazioni e carichi urbanistici, e le condizioni attuative di quelle che si confermano.

Concretamente, il PSC punta prioritariamente – nei limiti del possibile - sulle pratiche della ristrutturazione e della riqualificazione urbana, ossia sul riuso di aree già urbanizzate, e sul riordino dei tessuti urbani all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato, dove vi siano zone parzialmente edificate mescolate con aree ancora libere. E nel contempo viene fermata l'ulteriore dispersione di previsioni edificatorie in contesti rurali o presso località marginali e prive di servizi.

In altre città, sono le aree industriali dismesse che rappresentano le più importanti opportunità per rispondere alla domanda di nuovi insediamenti senza urbanizzare nuove aree. Data la storia economica di questo territorio, a Rimini queste opportunità non sono numerose ed estese, anche se non mancano. Vi sono peraltro opportunità di riconversione di aree che hanno ospitato o ospitano impianti pubblici (come l'ex-MOI, l'ex-macello, le aree dello scalo ferroviario o il deposito degli autobus, come si dirà in seguito nel cap. 3.6.3). Esistono poi anche altre opportunità più diffuse di riqualificazione di aree già urbane, che possono entrare in gioco, seppure in modo differenziato, in ragione delle rispettive caratteristiche peculiari e del contesto in cui si collocano: non solo nella fascia turistica costiera (dalle colonie lungo l'arenile a operazioni di ristrutturazione dell'apparato ricettivo, come abbiamo già visto), ma anche nel resto della città, dove sono presenti brani di tessuti urbani da rinnovare. Ad esempio aree in prossimità della ferrovia o delle previste fermate del TRC, zone edificate ove si alternano aree ancora libere più o meno estese, zone periferiche solo parzialmente urbanizzate da riordinare.

Come abbiamo già richiamato, l'arresto dell'ulteriore consumo di territorio per l'espansione insediativa costituisce un obiettivo primario che il PTCP 2007 si propone di perseguire. A questo obiettivo generale di un tendenziale pareggio fra le nuove urbanizzazioni previste dal PRG e quanto si attuerà a seguito del PSC devono, peraltro, fare eccezione quegli insediamenti necessari per raggiungere altri obiettivi di rilievo provinciale assunti dal PTCP 2007 stesso, quali lo sviluppo delle grandi funzioni strategiche, delle infrastrutture primarie e degli ambiti sovracomunali di concentrazione degli insediamenti produttivi, così come le esigenze di completamento del sistema dei servizi pubblici e sociali. Nel caso di Rimini sono quindi da considerare a parte le previsioni di sviluppo dell'ambito produttivo di rilievo provinciale presso il casello autostradale di Rimini nord e in generale le eventuali esigenze di sviluppo delle grandi attrezzature pubbliche e dei poli funzionali.

Nel PTCP si riconosce infatti che: *“gli obiettivi individuati saranno perseguibili in modo graduale e non uniforme, considerando il quadro di partenza, sia di determinate esigenze primarie del sistema territoriale che ancora persistono, sia del quadro delle previsioni urbanistiche già in essere. Tale considerazione vale in particolare per l'opzione dell'arresto del consumo di territorio.*

*Oltre alla strategia generale di riqualificazione della fascia costiera, esistono infatti esigenze di razionalizzazione, riordino e integrazione del sistema delle grandi funzioni produttive e di eccellenza, così come del sistema infrastrutturale portante, su cui si giocano la possibilità di qualificazione e competitività dell'intero sistema socio-economico e territoriale provinciale, e per le quali lo stesso PTCP individua nuove specifiche localizzazioni interessabili”.*

Il fatto che il PTCP dichiari espressamente di non volere stabilire limiti al *“dimensionamento in senso stretto della potenzialità edificatoria”* ma piuttosto *“stabilire un limite all'estensione dell'occupazione urbana del territorio”* concorre a dare un significato diverso al tema del *“dimensionamento”* anche nel nuovo Piano comunale. Anche nel PSC quindi, non si pone più tanto l'accento, come in passato, sul dimensionamento del Piano in termini di quantità di nuovi alloggi e nuovi abitanti, quanto piuttosto in termini di estensione massima delle nuove urbanizzazioni (per la residenza e i relativi servizi). Ciò non significa che il PSC non debba assumere anche un orientamento preciso riguardo al dimensionamento della crescita di nuovi alloggi e nuovi abitanti, ma che questo tema va visto in termini nuovi.

In questo quadro, le previsioni residue non attuate del PRG hanno rappresentato una problematica oggettiva, ma insieme una risorsa fondamentale per il nuovo PSC, perché esso ha potuto conformarsi proprio a partire dalla verifica, riproposizione, o rielaborazione, o cancellazione e ricollocazione delle previsioni non attuate del PRG.

### 3.6.2 Verifica e rielaborazione delle previsioni residue del PRG non attuate

Alla data di adozione della presente strumentazione risultavano non attuate e quindi non interessate da Piani attuativi approvati e convenzionati:

aree a destinazione prevalentemente residenziale collocate in zona C da PRG previgente per una superficie territoriale di circa 193 ettari, di cui 77 ettari posti fuori dal territorio urbanizzato alla data di approvazione del PTCP (vedi fig.4). Complessivamente le zone C inattuate alla data di adozione delle presente piano, avrebbero potuto dare luogo, secondo le norme di PRG, a circa 3.800 alloggi convenzionali<sup>2</sup>;

aree a destinazione prevalentemente non residenziale (produttiva o terziaria) per una superficie territoriale di circa 288 ettari (vedi fig.5) e una Sul edificabile di circa 800.000 mq.

Queste quantità si riferiscono solo alle 'schede' non attuate e a quelle altre previsioni che prevedono un'attuazione tramite Piano Particolareggiato.

Le potenzialità attuabili per intervento diretto, invece, attraverso il completamento dei pochi lotti ancora liberi da edificazione, e attraverso interventi di ampliamento dell'edificazione esistente, ammontano a circa 1000 alloggi. Tra questi, circa 500 alloggi sono realizzabili sui lotti destinati dal PRG a standards, a fronte della cessione di una porzione di area all'Amministrazione per realizzare dotazioni territoriali.

Sono escluse dall'offerta insediativa residua del PRG le quote di edificazione non ancora realizzate all'interno di Piani attuativi approvati, che costituiscono diritti acquisiti e che pertanto rientrano nella nuova pianificazione come materia del RUE, all'interno del quale andranno considerati.

In primo luogo si è operata la verifica puntuale di tutte le previsioni residue del PRG, residenziali e produttive. Tutti i comparti del PRG (ossia quelli definiti dalle "schede"), per i quali ad oggi non è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo, sono stati sottoposti ad una valutazione preliminare di compatibilità ambientale, producendo per ciascuno una specifica scheda di Valsat. In sostanza per tutti i comparti residui è stata verificata la loro eventuale interferenza con tutti i vincoli sovraordinati oggi vigenti (vincoli ambientali, paesaggistici, idrogeologici, archeologici, ecc), e la loro compatibilità rispetto alle condizioni di salubrità ambientale (vicinanza a fonti di inquinamento acustico e atmosferico, presenza di elettrodotti, ecc.). Questo lavoro puntuale ha portato ad una valutazione della compatibilità della loro riconferma e, in caso affermativo, delle condizioni e limitazioni a cui va subordinata la loro utilizzazione.

Per un numero molto limitato di queste 'schede' non attuate si è concluso per la non riconferma. Ciò riguarda in particolare quelle "schede" che risultano interessate da vincoli sovraordinati escludenti o fortemente condizionanti, ma riguarda anche alcune aree che il PRG destinava ad attività produttive in collocazioni che, pur non interessate da vincoli escludenti, risultano però inopportune e non confermabili in quanto isolate nel territorio rurale.

Il PRG prevedeva infatti aree edificabili per attività produttive in modo piuttosto frammentato, e distribuito in varie località, in particolare lungo la Via Marecchiese. Si tratta di previsioni che gravitano su una zona per la quale occorrerebbe evitare ulteriori sovraccarichi di traffico, e che inoltre ricadono nella zona di tutela fluviale o di tutela delle acque sotterranee; bisogna inoltre ricordare che previsioni così frammentate non possono dare luogo ad un'offerta di adeguata qualità per le attività produttive che devono trasferirsi.

Il nuovo Piano punta viceversa a dotare il territorio riminese di un'offerta qualificata per l'insediamento di attività produttive nel polo produttivo, commerciale e logistico di rilievo provinciale di Rimini Nord (di cui al successivo Cap. 3.7).

Per le aree edificabili del PRG confermate come ambiti potenzialmente urbanizzabili, nel nuovo quadro normativo sono ridefinite le condizioni di utilizzazione: il PSC definisce l'entità del diritto

---

<sup>2</sup> Le aree edificabili residue del PRG assommano una potenzialità edificatoria di circa 440.000 mq. di Su lorda come definita nel PRG vigente, convertibili in circa 572.000 di SC (Superficie Complessiva secondo la definizione unificata varata dalla Regione e che viene assunta nei nuovi strumenti urbanistici di Rimini). Analizzando una serie di pratiche edilizie recenti relativi ad edifici residenziali plurialloggio (vedi Quadro Conoscitivo Relazione C: l'attività edilizia recente) risulta che l'alloggio medio è pari a circa 70 mq. di Su lorda come definita nel PRG, corrispondenti mediamente a 91 mq di SC; inoltre si tiene conto che una quota, stimabile ragionevolmente nel 15% della superficie edificabile potrà essere spesa per funzioni complementari alla residenza: commercio di vicinato, uffici, servizi privati e simili, per cui si valuta una produzione di un alloggio medio ogni 81 mq di Su lorda, ovvero ogni 105 mq. di SC. Questa è la misura che viene assunta come "alloggio convenzionale".

edificatorio che va riconosciuto alla proprietà del suolo in caso di utilizzo secondo i criteri della perequazione urbanistica, e le schede di Valsat definiscono le limitazioni d'uso derivanti da problematiche locali e le condizioni da rispettare in caso di attuazione, mentre spetterà al POC stabilire, pur dentro ai criteri dettati nel PSC, gli altri parametri attuativi (destinazioni d'uso specifiche, densità massima, altezze massime, oneri correlati...) anche in relazione alle prestazioni ambientali minime prescritte per i nuovi insediamenti nell'art. 4.8 delle Norme del PSC.

### **3.6.3 Le opportunità di operazioni completamento, addensamento e riqualificazione dentro al tessuto urbano**

La città di Rimini presenta un perimetro del territorio urbanizzato particolarmente frastagliato (in particolare nelle zone di frangia e degli sviluppi più recenti) e particolarmente 'poroso', ossia inframmezzato da interstizi di varia dimensione che non sono stati urbanizzati.

Il nuovo Piano si è orientato quindi in primo luogo, e doverosamente, a completare l'assetto del territorio urbano, prevedendo un'utilizzazione di questi vuoti interstiziali, che peraltro, in molti casi dovranno essere destinati ad integrare il sistema delle aree per servizi pubblici, che mostra tuttora un deficit consistente rispetto agli standard minimi di legge, anche se in via di recupero con le attuazioni più recenti.

All'interno del territorio urbanizzato, il PSC prevede il completamento del tessuto edificato, da attuarsi tramite intervento diretto nei lotti ancora liberi da edificazione e in quelli destinati a standards nel PRG, sui quali è consentita una quota di edificazione privata a fronte della cessione della restante area al Comune per la realizzazione di dotazioni territoriali; è previsto poi il completamento di aree più vaste, costituite da più lotti ancora liberi, da attuarsi tramite POC.

Si tratta prevalentemente di recuperare, ovunque possibile, le situazioni di carenza locale di parcheggi pubblici e di verde di vicinato. Ma si tratta anche di rispondere a fabbisogni specifici che la programmazione comunale ha già individuato e che saranno realizzati in conformità a tale strumentazione. Sono stati invece già realizzati, per quanto riguarda il sistema scolastico, le scuola elementare in località Gaiofana e villaggio I Maggio. Anche per il sistema delle attrezzature sportive vi sono esigenze già evidenziate, in particolare l'adeguamento normativo e tecnologico dello Stadio Neri e la realizzazione di un nuovo impianto dedicato all'atletica.

Laddove le aree necessarie non siano già in corso di acquisizione, si applica la perequazione urbanistica, riconoscendo alla proprietà di queste aree da acquisire alla collettività una quota di edificabilità, da attuare ovunque possibile in loco (in una porzione marginale dell'area: il 20% o al massimo il 30%) in cambio della cessione di tutta la parte restante), ovvero da attuare trasferendola altrove, laddove un'edificazione anche parziale in loco sia da evitare e si voglia acquisire l'area per intero, applicando, comunque, un diritto edificatorio costante e definito a priori dal PSC.

La maggior parte delle aree libere residue dentro alla città, in particolare nella zona meridionale e centrale che sono le più carenti di spazi pubblici, sono destinate ad un'attuazione secondo questo meccanismo. In particolare andranno destinate prioritariamente a verde di vicinato e parcheggi le aree non attuate, anche piccole, che il PRG destinava a questi scopi.

Sempre all'interno del territorio urbanizzato è possibile prevedere operazioni puntuali di riqualificazione attorno ad alcuni punti focali nei diversi quartieri, in modo da creare dei luoghi riconoscibili di centralità ove si concentrino servizi privati commerciali e servizi pubblici: luoghi privilegiati per operazioni di questo tipo sono le aree attorno ad alcune fermate del TRC nella zona sud, attorno alle stazioni ferroviarie nella zona nord (secondo i criteri e gli obiettivi già espressi al precedente Cap.3.4.4), ma anche altri luoghi già riconosciuti e vissuti dai cittadini come centri di aggregazione dei diversi quartieri. In particolare nella zona nord appare con più evidenza l'esigenza di riscattare una condizione di perifericità e di ridotta qualità urbana, per carenza di luoghi di aggregazione e di attrazione, al di fuori della stagione estiva.

In questi casi, laddove il tessuto urbano sia meno denso e gli spazi lo consentano, la riqualificazione, attraverso specifici progetti in sede di POC, potrebbe dare luogo anche ad un ragionevole incremento di densità: edifici più alti a fronte di più ampi spazi collettivi a terra.



Il Psc individua quattro ambiti di riqualificazione da attuare tramite POC attraverso un progetto unitario esteso ad almeno uno dei sub ambiti individuati sulla base di caratteristiche omogenee (vedi figure 4, 5, 6).

L'ambito più esteso e rilevante che potrà subire nel tempo un graduale processo di riqualificazione e trasformazione in base agli indirizzi del PSC è quello costituito dall'area specializzata produttiva riminese di più vecchio impianto: quella di Celle sulla Via Emilia (identificato nella Tav. 3 del PSC come ambito di riqualificazione **AR\_1**).

In quest'area si è già avviata da tempo una progressiva trasformazione di diverse attività originariamente manifatturiere in attività commerciali e terziarie, un processo naturale alimentato dalla dismissione o trasferimento delle industrie più vecchie e più recentemente accelerato dalla contiguità con la nuova Fiera, che ha indubbiamente orientato maggiormente verso funzioni terziarie e di servizio.

La riqualificazione di questa ampia area può giovare di occasioni importanti, come l'area comunale dell'ex-mercato ortofrutticolo, ora demolito, e di elementi storici e paesaggistici da recuperare:

la valorizzazione del percorso storico della Via Emilia come asse di forte valore identitario, anche dando continuità ai filari di pini che la caratterizza, ai percorsi ciclabili e agli affacci commerciali,

il ripristino di connessioni visive e paesaggistiche oggi mancanti, verso il vicino Parco lungo il Marecchia.

La riqualificazione di quest'area non ha come obiettivo quello di incentivare l'allontanamento delle attività manifatturiere che ancora permangono, a partire dall'importante presenza della SCM; al contrario, i programmi di riqualificazione devono essere orientati da un lato a rendere maggiormente compatibili le attività manifatturiere presenti, riducendone i fattori di impatto sul contesto, e dall'altro devono accompagnare le trasformazioni degli insediamenti produttivi che eventualmente vengano dismessi per ragioni di mercato o esigenze di nuove e diverse collocazioni, orientandone il riuso per nuove funzioni, in primo luogo produttive e privilegiando quelle rivolte all'innovazione e alla ricerca e al terziario.

Se finora sono avvenute trasformazioni verso funzioni comunque di tipo economico (terziarie e commerciali), per il futuro non va escluso la possibilità di orientare trasformazioni di parti dell'area anche verso insediamenti residenziali, che potrebbero trovare collocazione valida in particolare nella fascia a sud affacciata sul Marecchia, ove si trova già il campo da baseball, senza escludere collocazioni negli altri sub ambiti. Naturalmente il maggior valore economico di eventuali destinazioni residenziali andrebbe compensato con benefici collettivi che possono assumere la forma di quote di edilizia sociale o di atterraggio di diritti edificatori da trasferire da altrove, oltre che, naturalmente, nella realizzazione di aree per attrezzature e spazi collettivi.

Un altro ambito urbano consistente (**AR\_2**) ove si possono prospettare interventi complessi di riqualificazione urbana è quello che si è individuato in zona Colonnella-Lagomaggio a comprendere la caserma militare sulla Via Flaminia, lo Stadio Neri, le altre attrezzature scolastiche e sportive contigue, un complesso di vecchie case popolari, e, a nord dello stadio, l'ampio comparto già oggetto in passato di un Programma Integrato d'Intervento finalizzato alla realizzazione degli uffici della Questura con convenzione risolta per inadempimento della società attuatrice con sentenza TAR Emilia Romagna.

L'area della caserma potrebbe essere una grande opportunità urbanistica qualora maturassero le condizioni per il suo trasferimento. Per lo Stadio e le altre attrezzature sportive contigue l'obiettivo del Piano è quello di un progressivo ammodernamento e qualificazione come "cittadella dello sport". Per il comparto già oggetto di un Programma Integrato d'Intervento con convenzione risolta si potrà ridefinire un assetto urbano che sia anche sinergico con la cittadella dello sport, potendo fornire un'ampia dotazione di parcheggi pubblici.

Si tratta naturalmente di un complesso di aree e di opportunità che potrà essere affrontato per gradi e per fasi, avendo a mente un disegno di insieme riguardante almeno i sub ambiti individuati. In particolare l'ammodernamento dell'impianto dello Stadio potrebbe vedere una prima fase di investimento riferita all'adeguamento delle tribune, già attraverso un accordo urbanistico che,

ancora in vigore del PRG, anticipi uno stralcio coerente con questa prospettiva e consenta nel contempo di potenziare la dotazione di parcheggi della zona.

Un terzo ambito di riqualificazione (**AR\_3**) comprende l'area attualmente adibita a deposito degli autobus della locale Azienda Trasporti insieme con il vicino quartiere residenziale "Villaggio dei lavoratori".

Per il deposito autobus si auspica una nuova collocazione in area da reperire in un ambito posto in posizione strategica da valutare ed individuare in sede di POC. Il trasferimento del deposito potrà aprire così la possibilità di ri-progettare l'area della sede attuale, individuandone nuove funzioni, e di allargare l'intervento anche alla riqualificazione del quartiere residenziale ove sono presenti proprietà pubbliche, con possibilità di incrementare sia le residenze che i servizi.

Infine, viene compreso fra gli ambiti di riqualificazione (**AR\_4**) l'insieme di aree che il PTCP chiama "ambito di qualificazione dell'immagine turistica", a monte del Talassoterapico, un insieme di aree in parte libere e in parte utilizzate da un campeggio, a margine di quello che è il "varco a mare" ancora libero a confine con Riccione.

Quest'ambito, per la sua collocazione, va utilizzato per operazioni di qualificazione e diversificazione dell'offerta turistica, e non per residenza. Potrà essere interessato da un progetto complessivo che potrà prevedere, anche per stralci, nuove attrezzature ricettive, ovvero il trasferimento di strutture alberghiere attive a Miramare che vogliono ampliarsi, parcheggi di attestamento, altre attività commerciali, sportive, ricreative.

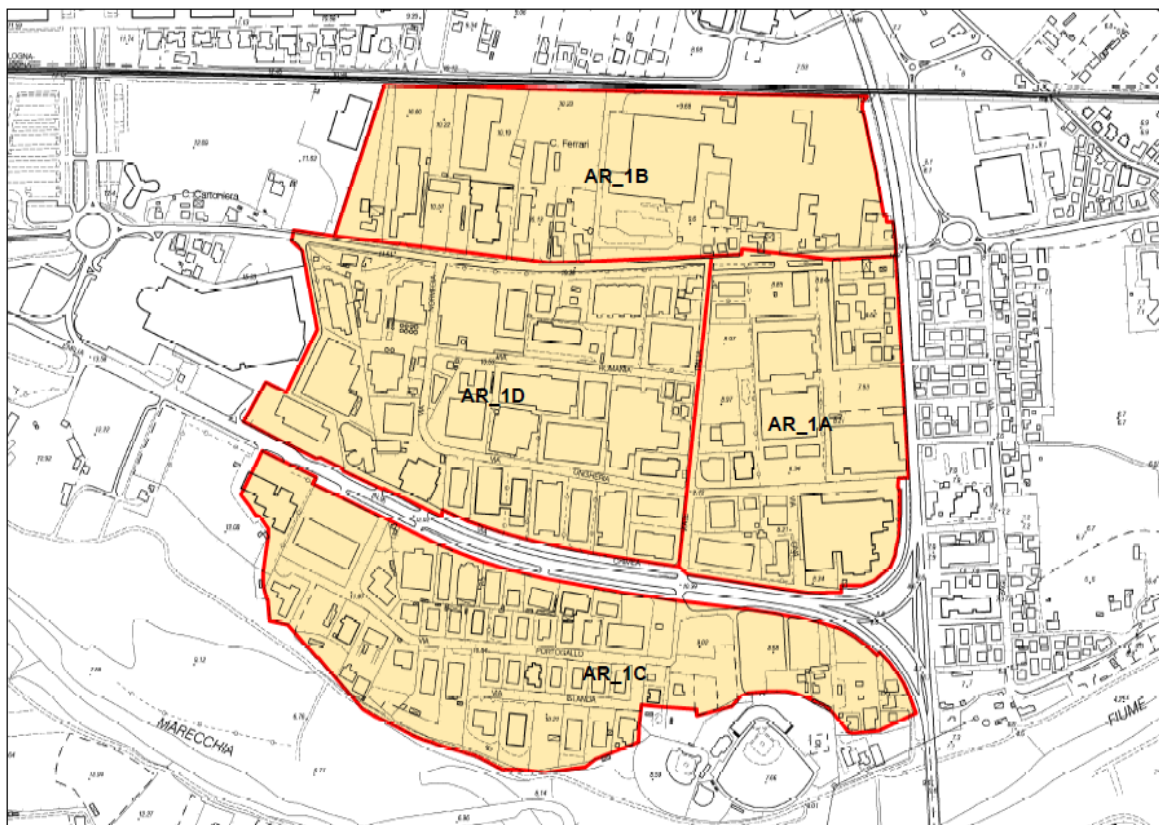


Figura 4 – Ambito AR 1



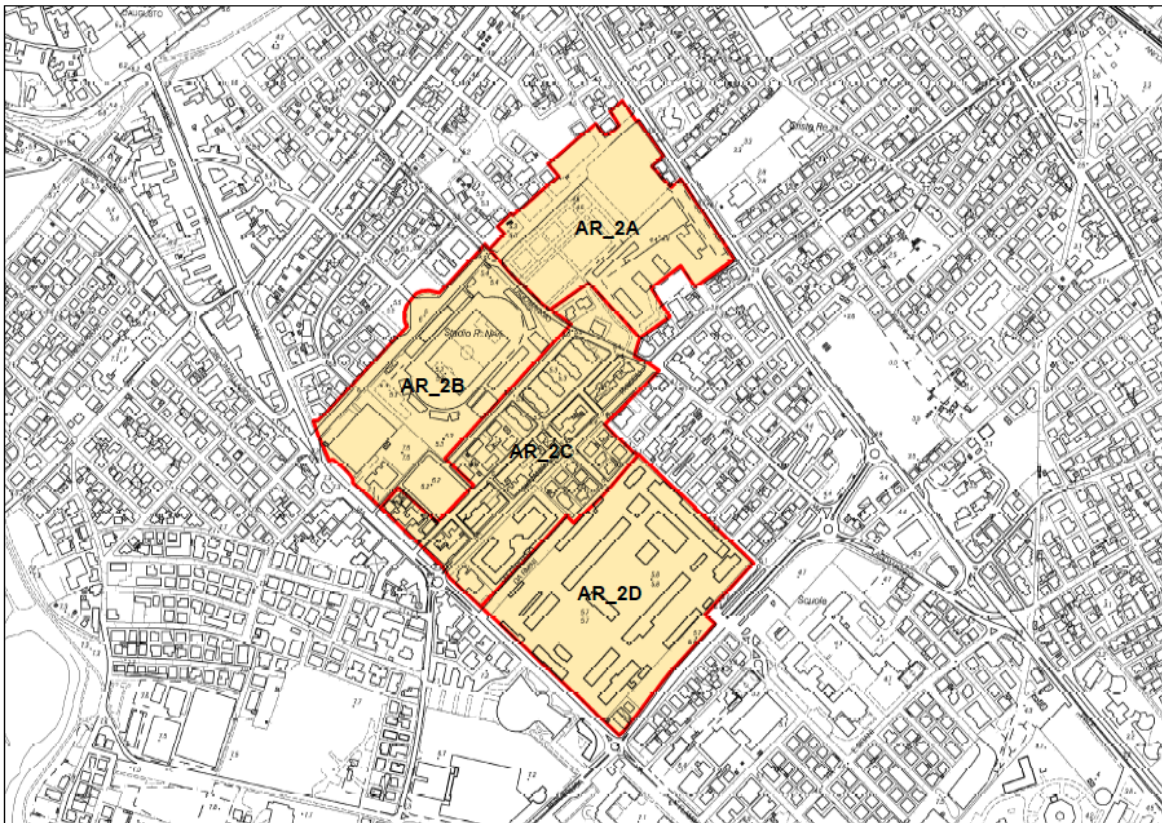


Figura 5 – Ambito AR 2



Figura 6 – Ambito AR 3

### **3.6.4 Nuove previsioni di sviluppo urbano che associno qualità morfologica, ecologica e sociale**

Gli interventi realizzabili all'interno del territorio urbano in aree libere di completamento o da riqualificare possono offrire una quota non trascurabile della nuova offerta abitativa: sono stimabili fino a 1.500 alloggi convenzionali nella città consolidata e altrettanti negli ambiti di riqualificazione. Tuttavia il PSC ha comunque la necessità di individuare aree importanti ove realizzare nuovi quartieri residenziali di buona qualità morfologica ed ecologica e con elevate dotazioni di spazi pubblici.

L'esigenza di nuovi insediamenti, in aree da urbanizzare, al di là di considerazioni sulla domanda, deriva dal sommarsi di una pluralità di esigenze di natura urbanistica.

1) Occorre superare un deficit consistente in materia di aree pubbliche per servizi, verde e parcheggi rispetto alla popolazione presente e a quella turistica, quantificabile ad oggi in circa 180 ettari, incrementabili di ulteriori 70 ettari in riferimento alla popolazione e alle presenze massime assunte come scenario al 2025. Questo deficit non può neanche lontanamente essere affrontato con una politica di espropri; né può trovare risposta, se non marginalmente nelle operazioni di riqualificazione di aree già costruite. Può invece trovare una progressiva risposta attraverso un'attuazione dello sviluppo urbano che associ ogni nuovo insediamento alla cessione di aree alla collettività in misura molto più ampia degli standard minimi di legge.

Il recupero di questo deficit potrà avvenire solo in parte attraverso acquisizione perequativa delle aree ancora libere dentro al tessuto urbano.

2) La politica per favorire l'accesso alla casa, che è stata perseguita negli anni scorsi, anche con risultati consistenti, utilizzando aree di proprietà comunale per realizzarvi insediamenti PEEP, essendo ormai esaurita la risorsa di aree comunali, non può che proseguire d'ora in poi nei termini individuati dalla legislazione regionale per l'ERS (Edilizia Residenziale Sociale), ossia prevedendo, come prescrive la Legge regionale 6/2009:

in tutti i nuovi insediamenti residenziali, la cessione del 20% delle aree edificabili e della relativa edificabilità al Comune per realizzarvi l'ERS;

negli interventi di riqualificazione e nei nuovi insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali, commerciali, industriali e artigianali, un contributo economico per la realizzazione dell'ERS.

Nuovi insediamenti sono quindi necessari; la loro collocazione è stata individuata tenendo conto di tutti vincoli e i condizionamenti di natura ambientale, paesaggistica e idrogeologica; e privilegiando quelle situazioni dove gli sviluppi urbani recenti hanno frammentato la forma urbana e dato luogo a frammissione di insediamenti urbani e di interstizi agricoli ormai compromessi sia dal punto di vista produttivo che paesaggistico, in modo da ricomporre una forma urbana più compatta (ferma restando naturalmente la tutela dei 'varchi a mare').

Le situazioni più estese e più significative di questo tipo si individuano nella zona nord del territorio comunale, nella fascia a mare dell'attuale S.S. Adriatica. Qui sono sorti negli ultimi anni insediamenti consistenti (fra cui il PEEP di Viserba, il polo scolastico), altri stanno sorgendo in forza di PUA già approvati o potranno sorgere secondo progetti in corso di discussione, ma tutto l'insieme resta un sistema urbano frastagliato e disordinato, con ampi interstizi agricoli.

Nella zona di Viserba occorre anche che i nuovi insediamenti consolidino una nuova centralità urbana, un punto focale di aggregazione ed attrazione, di cui si avverte la mancanza in tutta la fascia urbana nord, un luogo in cui, attorno ad un sistema di spazi pubblici di qualità, si collochino anche funzioni private terziarie e commerciali che diano vivacità al quartiere anche fuori dalla stagione estiva. Il nucleo di questa centralità da costruire non può che individuarsi laddove sono già presenti funzioni che necessariamente richiamano utenza quotidiana: il polo scolastico di Viserba, che comprende più ordini di scuole, e il centro commerciale proprio di fianco alle scuole rappresentano insieme il catalizzatore inevitabile dei percorsi quotidiani degli abitanti.

Occorrerà allora che la progettazione degli spazi pubblici attorno a queste funzioni si faccia carico di produrre non banalmente rotatorie, aree verdi e parcheggi, ma spazi godibili e riconoscibili che diano identità a questo piccolo 'centro in formazione'. A questo obiettivo deve contribuire anche la progettazione dei percorsi pedonali e ciclabili, risolvendo l'accessibilità anche dalla zona a mare

della ferrovia con un nuovo sottopasso ciclopedonale. E anche la progettazione degli ulteriori edifici privati realizzabili nella zona circostante dovrà contribuire, prevedendo edifici non solo residenziali ma comprendenti spazi a terra per commercio di vicinato e servizi privati.

La qualità di tutta questa zona potrà giovare dalla progressiva realizzazione un vasto parco urbano a partire dal nucleo già riccamente alberato del Parco Sacramora per estendersi fino alla ferrovia, attraverso acquisizioni rese possibili estendendo a queste aree la perequazione urbanistica e il trasferimento dei diritti edificatori .

Nella zona nord si prevede di realizzare un luogo di eccellenza all'interno della rete "Rimini città del Ben-Essere denominato "FAiBENE – FABbrica Italiana del BENEssere, un progetto volto alla prevenzione in senso ampio (fitness, alimentazione e riabilitazione) da redigere in collaborazione con Università degli studi di Bologna, AUSL e imprese private del settore.

Nella zona centrale e meridionale della città, all'interno dell'arco della S.S.Adriatica, vi sono porzioni inedificate di non grande dimensione da utilizzare solo limitatamente per costruirvi, e prevalentemente per recuperare il deficit di aree pubbliche.

Nella fascia urbana periferica all'esterno dell'Adriatica, vi sono altre situazioni di frammentazione di frammistione fra insediamenti residenziali, attività produttive e lembi di campagna, ma si tratta di ambiti che presentano potenzialità più limitate, sia per la minore estensione, sia per la presenza di non trascurabili condizionamenti ambientali. Si segnalano in particolare:

la zona fra la Via Marecchiese e la Via Padulli, zona di insediamenti disordinati e con una viabilità inadeguata, con presenza anche di servizi scolastici, ma condizionata nella sua utilizzazione dall'attraversamento di elettrodotti e dal ricadere in zona di tutela della vulnerabilità della falda;

la zona fra la Via Coriano, Via Montescudo e Via Tanaro, che presenta nuclei residenziali serviti anche da plessi scolastici, ma estesamente condizionata dai vincoli del nuovo Piano del rischio aeroportuale;

la zona lungo l'Adriatica fra le Befane e l'aeroporto, prevalentemente caratterizzata da attività commerciali e ex-produttive e anch'essa condizionata dai vincoli aeroportuali, oltre che da un clima acustico non idoneo alla residenza.

Si tratta quindi di situazioni che vengono opportunamente considerate nel nuovo piano, con l'obiettivo del riordino urbanistico e di limitate integrazioni degli insediamenti esistenti utilizzando alcuni interstizi residui, ma da cui ci si può attendere un contributo solo marginale allo sviluppo urbano residenziale.

In generale, per i nuovi insediamenti di entità più consistente, o collocati in situazioni più delicate, o dove si voglia ottenere la realizzazione di spazi urbani di aggregazione, il Piano potrà incentivare la selezione di progetti di maggiore qualità, attribuendo opportuni incentivi in caso di ricorso da parte dei promotori alla procedura del concorso di progettazione.

### **3.6.5 Politiche per i centri frazionali**

Pur con la massima attenzione a non alimentare ulteriormente la dispersione insediativa, l'attenzione del PSC in materia di qualità urbana e servizi si estende naturalmente agli altri centri abitati minori del territorio comunale.

Il PSC punta essenzialmente a completare le dotazioni di servizi e migliorare la qualità urbana di quelle località che hanno già una consistenza demografica tale da sostenere un proprio sistema di servizi di base, mentre nelle altre località va evitato che si incrementi una domanda di servizi, che sarebbe non sostenibile soddisfare in loco, sia dal punto di vista economico che funzionale.

Da questo punto di vista giova richiamare le indicazioni del PTCP, poiché confermano e chiariscono l'orientamento assunto nel PSC:

*"L'obiettivo della massima limitazione della dispersione insediativa presuppone una più forte selezione sia delle nuove possibilità insediative e di trasformazione del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, sia di allocazione di quote di sviluppo insediativo nello stesso sistema dei centri abitati.*

*Da quest'ultimo punto di vista va sottolineato che l'intero territorio provinciale è costellato da una serie molto estesa di centri abitati, molti dei quali di consistenza modesta, che come tali costituiscono parte significativa del fenomeno della dispersione insediativa, con tutte le implicazioni di ordine ambientale e territoriale che il fenomeno comporta.*

*Anche per i centri abitati occorre quindi definire una griglia di criteri che consentano di orientare gli sviluppi insediativi verso i centri intrinsecamente più capaci di garantire un livello adeguato di funzionalità urbana.*

*In questa direzione si ritiene che l'esistenza di una gamma minima di servizi di base - come, in via esemplificativa, scuola dell'infanzia ed elementare, ambulatorio medico, servizi bancari o postali, servizi commerciali di generi alimentari - debba costituire la soglia discriminante delle possibilità di conferma o nuova localizzazione di potenzialità insediative di carattere residenziale (nuova localizzazione intesa come 'trasferimento' di potenzialità già previste nei piani, in osservanza dell'obiettivo del non incremento della potenzialità insediativa complessiva)".*

Nel territorio di Rimini esterno alla città, con riguardo ai servizi scolastici, che sono da considerare l'indicatore più significativo, sono presenti diverse scuole dell'infanzia opportunamente distribuite in modo da coprire i diversi bacini territoriali. Ma scuole primarie (elementari) sono presenti solo a S.Giustina, Corpolò e Gaiofana (oltre che a S.Salvatore, che però non è un centro abitato, e a Spadarolo che va considerato periferia urbana).

S.Giustina e Corpolò oltre che essere i centri demograficamente più consistenti, sono gli unici che hanno una dotazione di servizi di base di una certa consistenza, anche se incompleta, mentre S.Vito gravita sui servizi di Santarcangelo di Romagna

Del resto, già il PRG vigente, se si tralasciano alcune previsioni di aree edificabili completamente slegate da qualsiasi centro abitato, aveva individuato previsioni di sviluppo urbano solo presso i centri di S.Giustina e Corpolò (oltre che a Gaiofana per il PEEP).

Oggi, attuate le previsioni di Gaiofana, e fatti salvi singoli lotti in completamento all'interno dei nuclei urbani, restano previsioni edificatorie del PRG non attuate solo a S.Giustina e a Corpolò.

Per quanto riguarda le prospettive di crescita edilizia il PSC si limita a riconfermare come potenzialmente urbanizzabili alcune aree a Corpolò e a S.Giustina già previste come edificabili nel PRG, inattuate alla data di adozione.

In sede di POC occorrerà impegnarsi soprattutto a completare il sistema di servizi pubblici già parzialmente in essere in queste località più consistenti, in modo da raggiungere una ragionevole dotazione, almeno per i bisogni più quotidiani degli abitanti; utilizzando anche a questo fine l'urbanizzazione di queste aree residue a Corpolò e a S.Giustina, mentre per Gaiofana, non essendo previste ulteriori aree edificabili, eventuali esigenze di integrazione del sistema di aree pubbliche potrà avvenire anche acquisendo allo scopo aree agricole contigue all'abitato.

### **3.6.6 ....omissis...**

### **3.6.7 Dimensionamento dell'offerta abitativa e capacità insediativa del PSC**

Si è già prima accennato al fatto che nel quadro dei nuovi strumenti urbanistici il concetto di 'dimensionamento' assume un significato differente da quello che aveva nel PRG.

Nel PRG tradizionale, per 'dimensionamento' del Piano si intendeva sostanzialmente la capacità insediativa complessivamente offerta dalle aree individuate come edificabili o trasformabili, espressa dagli indici di edificabilità attribuiti dal PRG stesso. Nel tradizionale PRG, il dimensionamento del piano e la capacità insediativa complessiva erano due espressioni coincidenti, poiché ogni area definita edificabile o trasformabile dal Piano, con la sua edificabilità assegnata, costituiva un diritto e potrà effettivamente essere realizzata, e il dimensionamento era la sommatoria di queste edificabilità.

Nel caso del PSC, che non attribuisce diritti edificatori, il dimensionamento assume un significato diverso e non coincide più necessariamente con la capacità insediativa potenziale dell'insieme di aree trasformabili. Esso diventa un indirizzo, un impegno riguardo all'incremento massimo del carico urbanistico, definito tenendo conto delle tendenze demografiche, ma anche e soprattutto in



relazione alle valutazioni di sostenibilità complessiva e agli obiettivi che l'Amministrazione Comunale si da, nel quadro della pianificazione sovraordinata e della concertazione con la Provincia, nonché con le rappresentanze economiche e sociali. Esso assume il valore di una scelta sostanzialmente politica, una soglia massima che l'Amministrazione si propone di non superare attuando il RUE e i POC entro l'orizzonte temporale del Piano, e che comporta, al suo raggiungimento, di ritornare a confrontarsi con gli interlocutori della Conferenza di Pianificazione riguardo all'insieme di condizioni di sostenibilità: ambientali, sociali ed economiche.

Riguardo allo sviluppo residenziale, si intende quindi per 'dimensionamento' del PSC la fissazione di una quantità di nuovi alloggi realizzabili nell'arco temporale di riferimento, ossia un valore massimo di incremento del patrimonio edilizio e del carico insediativo, rispetto al quale è valutata la sostenibilità del Piano.

Si intende invece per "capacità insediativa" di un ambito urbano o di un insieme di ambiti urbani, la quantità massima di edificazione definita dal Piano come ragionevolmente ammissibile in tale ambito o insieme, tenendo conto di livelli di densità edificatoria ritenuti congrui e delle condizioni specifiche di sostenibilità. E per 'capacità insediativa' dell'intero comune la sommatoria delle capacità insediative di tutte le aree potenzialmente interessabili da nuovi insediamenti o sostituzioni.

Nel PSC queste due entità possono utilmente non coincidere: è possibile stabilire un dimensionamento massimo da rispettare, sulla base di valutazioni del fabbisogno e delle condizioni di sostenibilità, e nel contempo individuare come potenzialmente trasformabili una quantità di aree che costituisca una capacità insediativa teorica superiore: lo scarto fra le due entità consente margini di flessibilità operativa nell'attuazione.

Riguardo al dimensionamento del PSC di Rimini, riprendendo quanto si è argomentato al precedente cap. 2.2.1, uno scenario demografico che prevede un incremento contenuto in circa 10.000 residenti in più di oggi, è già stato assunto come soglia ai fini del dimensionamento e delle valutazioni di sostenibilità di due importanti piani settoriali: il Piano della Mobilità e il Piano di adeguamento del sistema fognario.

IL PSC assume l'indirizzo, per quanto riguarda l'offerta aggiuntiva di residenza, di un **dimensionamento massimo** di circa 5.000 alloggi convenzionali, che possono dare luogo grossomodo ai suddetti potenziali 10.000 residenti in più di oggi; in questo modo il PSC si allinea ad una soglia di incremento di carico urbanistico che è già stata valutata rispetto a due fondamentali aspetti di sostenibilità della crescita urbana, e nel caso specifico di Rimini certamente fra i più critici. Spetterà ai successivi POC dare progressivamente concretezza ed effettiva attuabilità a quote parziali di questo dimensionamento massimo, valutando di volta in volta i fabbisogni e le condizioni di mercato e lo stato di attuazione del RUE soprattutto in ambito consolidato. Se si considera che nel decennio 2001-2011 gli alloggi nel comune di Rimini sono aumentati di circa 5.600 unità, con una media di circa 500 alloggi l'anno, con un picco di circa 1000 alloggi di media realizzati negli anni 2001-2002, salvo scendere ad una media di 150 alloggi negli anni 2009-2010, anni di crisi, questo dimensionamento, riferito ad un orizzonte quindicennale, rappresenta l'indirizzo ad una significativa attenuazione del ritmo di produzione di nuovi alloggi, rispetto al recente passato.

E se si considera che il completamento del residuo non attuato del PRG, contando solo i comparti da assoggettare a piano attuativo e senza contare gli interventi diretti, poteva dare luogo ad un'offerta sia pure di poco superiore (5.400 alloggi), di cui circa 3.800 in aree d'espansione, il PSC rappresenta un contenimento delle previsioni urbanistiche precedenti. Infatti confrontando gli alloggi non realizzati dal PRG con quanto realizzabile tramite POC si registra una diminuzione di circa il 25%.

In fase di salvaguardia, come evidenziato al cap. D.2.3 della D.REL, sono stati realizzati 1.177 alloggi; il dimensionamento residenziale previsto dal PSC sarà conseguentemente ridotto delle suddette quantità ed indicativamente la nuova strumentazione potrà dare attuazione a circa 3.820 appartamenti equivalenti.

Si precisa comunque che, qualora i PUA convenzionati non dovessero essere attuati, alla scadenza delle convenzioni, le stesse quantità potrebbero essere utilizzate dai POC successivi.

Per quanto riguarda la **capacità insediativa**, sempre con riferimento alla residenza e relativi servizi a attività economiche complementari, il PSC ha puntato a mettere in campo potenzialità insediative complessivamente superiori al dimensionamento, per dare spazio a margini di flessibilità e di concorrenzialità nell'attuazione.

Combinando:

l'individuazione di nuove potenzialità da interventi di trasformazione e riqualificazione urbana non previsti dal PRG;

la riconferma e rielaborazione delle previsioni residenziali residue del PRG, e attribuendo a ciascuna di queste una ragionevole previsione di densità di utilizzazione in rapporto alle condizioni di contesto;

l'attribuzione di diritti edificatori perequativi anche alle aree ove il PRG prevedeva una destinazione a verde o servizi pubblici senza edificazione, quindi preordinata all'esproprio;

la previsione di una quota di Edilizia Residenziale Sociale in tutti i nuovi insediamenti;

si è ottenuto una **capacità insediativa potenziale** che, nell'ipotesi astratta di attuazione integrale ed intensa di tutte le opportunità messe in campo, raggiunge **circa 7.100 alloggi convenzionali** attuabili tramite POC;

Alcuni dati sulle potenzialità insediative, in forma più disaggregata consentono di valutare gli aspetti qualitativi di queste potenzialità in termini di caratteristiche delle aree interessate e in termini di distribuzione territoriale.

Dal punto di vista delle caratteristiche delle aree interessate:

circa 1.500 alloggi convenzionali sono realizzabili attraverso la trasformazione e riqualificazione di aree edificate (ambiti di riqualificazione),

circa 500 alloggi sono insediabili all'interno degli ambiti consolidati, e altri circa 300 insediabili nelle aree ferroviarie in caso di accordo con RFI;

circa 2.100 alloggi convenzionali sono realizzabili utilizzando aree non urbanizzate ma interne al perimetro del territorio urbanizzato, ossia aree urbane interstiziali;

circa 3.000 alloggi convenzionali sono realizzabili utilizzando aree non urbanizzate esterne al perimetro del territorio urbanizzato.

Si stimano inoltre in 1.000 alloggi convenzionali gli interventi di completamento e di rinnovamento dell'edificato esistente regolati dal RUE, realizzabili tramite intervento diretto in ambito consolidato.

Tale cifra è stata valutata al netto degli incrementi riconosciuti agli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente per il raggiungimento di obiettivi d'interesse pubblico in conformità con quanto disposto dall'art. 7ter della LR 20/2000.

Prevedendo che il potenziale stimato di 1.000 alloggi realizzabili tramite interventi diretti disciplinati dal RUE potranno essere interamente attuati, e che risultano circa 15.000 alloggi esistenti non utilizzati, tra invenduti e sfitti, la capacità dei POC di 7.400 nuovi alloggi è solo teorica e potenziale in quanto ne saranno attuabili al massimo 4.000.

La differenza di 3.400 alloggi assume un valore importante, perché sta a significare che non tutte le potenzialità messe in campo potranno essere poste in attuazione. Questa differenza da sostanza al carattere "non conformativo" del PSC (come si dice nel linguaggio urbanistico), ovvero, in termini più semplici, rende evidente che non ci sono per nessuno 'diritti acquisiti' (salvo quelli relativi a Piani attuativi già approvati e convenzionati). Questa differenza chiarisce, anche agli operatori e al mercato, che solo attraverso le valutazioni e le negoziazioni che porteranno alla stesura e approvazione dei POC le potenzialità indicate dal PSC potranno (gradualmente e comunque non tutte) tradursi in possibilità effettive.

E tiene anche conto del fatto che non tutte le potenzialità prospettate potrebbero raggiungere condizioni di effettiva fattibilità nell'orizzonte temporale del Piano; ciò vale in particolare per le possibilità di trasformazione e riqualificazione di aree già insediate che sovente arrivano ad effettiva maturazione e fattibilità secondo tempi propri non governabili dall'Amministrazione



pubblica; ma può valere anche per aree di possibile nuovo insediamento qualora la loro urbanizzazione sia condizionata dalla preventiva realizzazione di nuove opere infrastrutturali di rilievo generale e quindi in carico alle risorse finanziarie dell'Ente locale.

Questo margine fra il dimensionamento e la capacità edificatoria complessiva teorica introduce qualche (anche se modesto) margine di concorrenzialità in un mercato da sempre oligopolistico come quello delle aree edificabili; e comunque mette nelle mani dell'Amministrazione Comunale maggiori spazi di scelta e di flessibilità nella gestione del Piano.

E il POC potrà definire il proprio dimensionamento quinquennale, sulla base di bandi per la raccolta di proposte da parte dei privati, ma anche sulla base di autonome valutazioni dell'Amministrazione comunale riguardo alla quantità di offerta da programmare in rapporto all'andamento della domanda di mercato e alle specifiche condizioni di sostenibilità, e riguardo alla qualità degli interventi da programmare, privilegiando le operazioni di trasformazione e riqualificazione delle aree già urbane e le operazioni che consentono l'acquisizione delle aree necessarie a recuperare il deficit di aree pubbliche laddove maggiormente servono.

### **3.6.8 Verifica del rispetto dell'obiettivo di contenimento del consumo di suolo**

Nel PTCP l'obiettivo del contenimento del consumo di suolo, motivato nella Relazione, viene poi ripreso nelle Norme all'art. 7. 3 primo comma; anche qui l'obiettivo è dichiarato in modo generalizzato, senza fare distinzione fra differenti destinazioni d'uso degli insediamenti.

Nel comma secondo che segue, così come precisato a seguito dell'interpretazione autentica rilasciata dal Consiglio Provinciale con delibera n° 58 del 29/11/2011, l'obiettivo viene tradotto in una precisa regola riferita ai nuovi insediamenti residenziali: *".....l'estensione massima degli ambiti per nuovi insediamenti, di cui all'art A-12 della LR 20/2000, prevista dai PSC in aree esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato, non potrà essere superiore all'estensione delle zone C residue non attuate previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti"*.

Questo comma pone così un preciso tetto quantitativo all'estensione dei nuovi insediamenti, e si occupa in specifico di quelli prevalentemente residenziali, e non di quelli produttivi o commerciali o dei poli funzionali, come viene chiarito nel terzo comma, perché a porre limiti all'estensione di questi ultimi sono dedicati gli articoli del successivo Titolo VIII).

Si richiede in sostanza che il bilancio per il territorio, in termini di minor consumo di suolo, sia positivo o almeno nullo, stabilendo che *"l'estensione massima degli ambiti per nuovi insediamenti di cui all'art A-12"* (ossia i nuovi potenziali insediamenti prevalentemente residenziali) prevista dal PSC in aree esterne al T.U., non possa essere superiore all'estensione *"delle zone C residue non attuate previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti"*

Le superfici territoriali dei comparti inattuati, non ancora convenzionati, collocati in zona C dal PRG vigente sono circa 193 ha, di cui 77 ettari posti fuori dal territorio urbanizzato alla data di approvazione del PTCP. Tali superfici sono state collocate per lo più in ambito urbano al fine di colmare i numerosi vuoti interni e nella zona nord per ricucire una vasta zona semi periferica estremamente frastagliata, secondo un disegno di città, derivante dal Masterplan Strategico approvato con delibera di CC n° 77 del 13/12/2012, che mira a garantire compattezza e coesione all'intera città.

Il PTCP prescrive inoltre che un tale bilancio di contenimento del consumo di suolo sia verificato e rispettato non solo con riguardo all'insieme del territorio comunale, ma anche con riferimento specifico alla porzione di territorio come individuata e classificata dal PTCP stesso come 'Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva'. La disposizione è contenuta nel comma 5 del medesimo art. 7.3 del PTCP:

*"Non potrà essere aumentata l'estensione delle aree residue destinate allo sviluppo urbano e non attuate, di cui al comma 2, ricadenti negli "ambiti ad alta vocazione produttiva agricola" cartografati nella Tavola A del PTCP; in tali aree, confermate nella localizzazione vigente o diversamente dislocate, non potrà essere aumentato il carico urbanistico né la superficie destinata a insediamenti residenziali e attività produttive"*

Con riguardo alla prima parte della disposizione sopra richiamata, relativa *all'estensione* delle aree urbanizzabili che vanno ad interessare questo specifico ambito agricolo, è agevole dimostrare che

è rispettata, in quanto non si prevede di collocare in questo ambito nessuna nuova previsione d'espansione residenziale ma è prevista la conferma dell'ambito d'espansione del parco tematico (pari a circa 16 ettari), a fronte dell'eliminazione di tre aree inattuate a destinazione produttiva e terziaria (per un totale di circa 31 ettari tali da comportare una riduzione complessiva di circa 50%). In quest'area riconfermata, posta in prossimità del parco Italia in Miniatura, è prevista la realizzazione del progetto FaiBENE.

Per quanto concerne la seconda parte della disposizione del comma 5 sopra citato, si rileva che il carico insediativo massimo ammissibile in AVP per insediamenti produttivi non può essere aumentato rispetto quanto previsto dalle aree produttive e terziarie inattuate che il PRG prevedeva in quest'ambito, ovvero pari a circa 43.200 mq di Su, cui si aggiunge la capacità edificatoria residua della scheda 4.1 di PRG da valutare in sede di POC

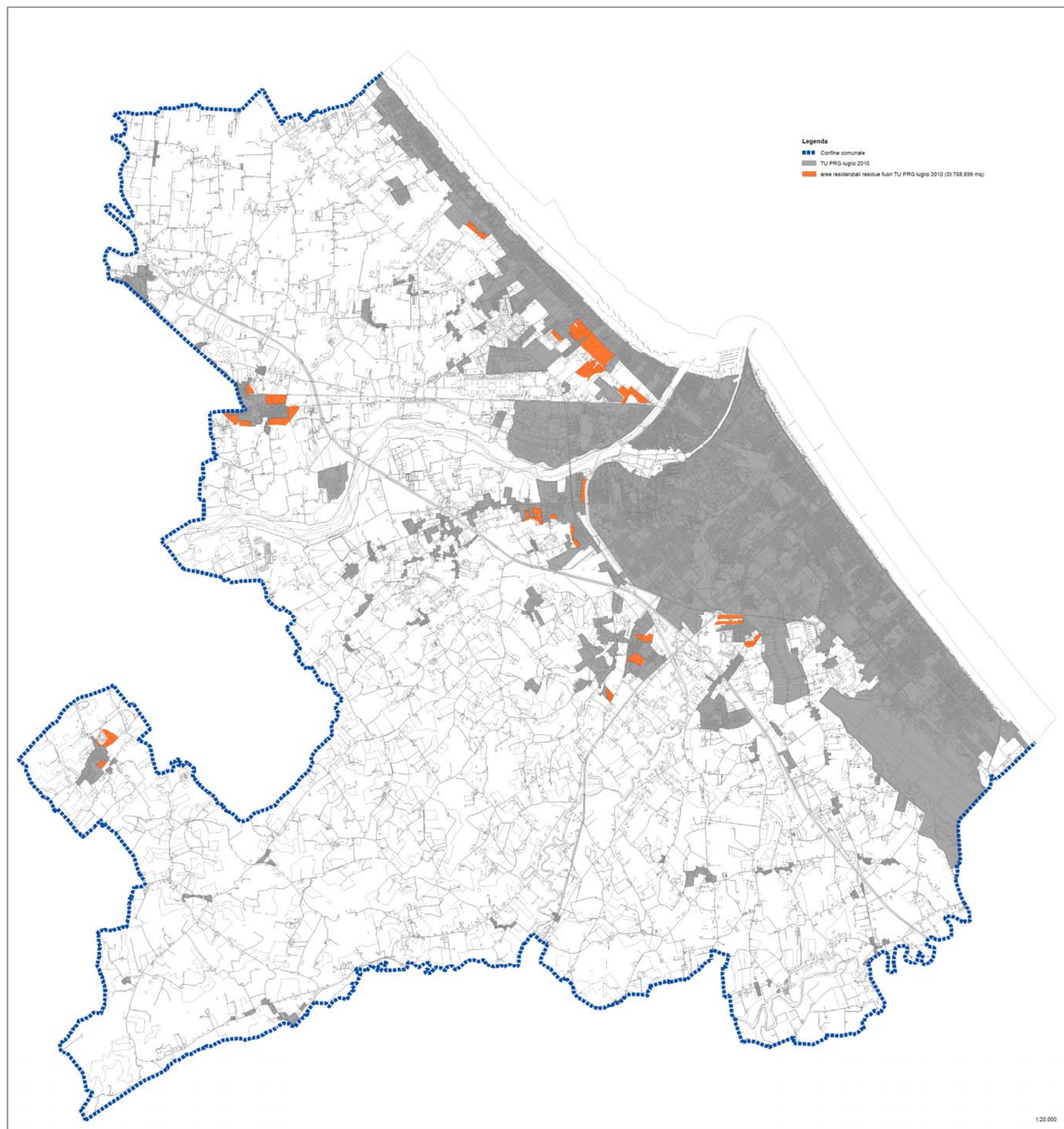


Figura 7 – Aree residenziali residue “zone C” di PRG fuori TU alla data di approvazione del PTCP





## Legenda

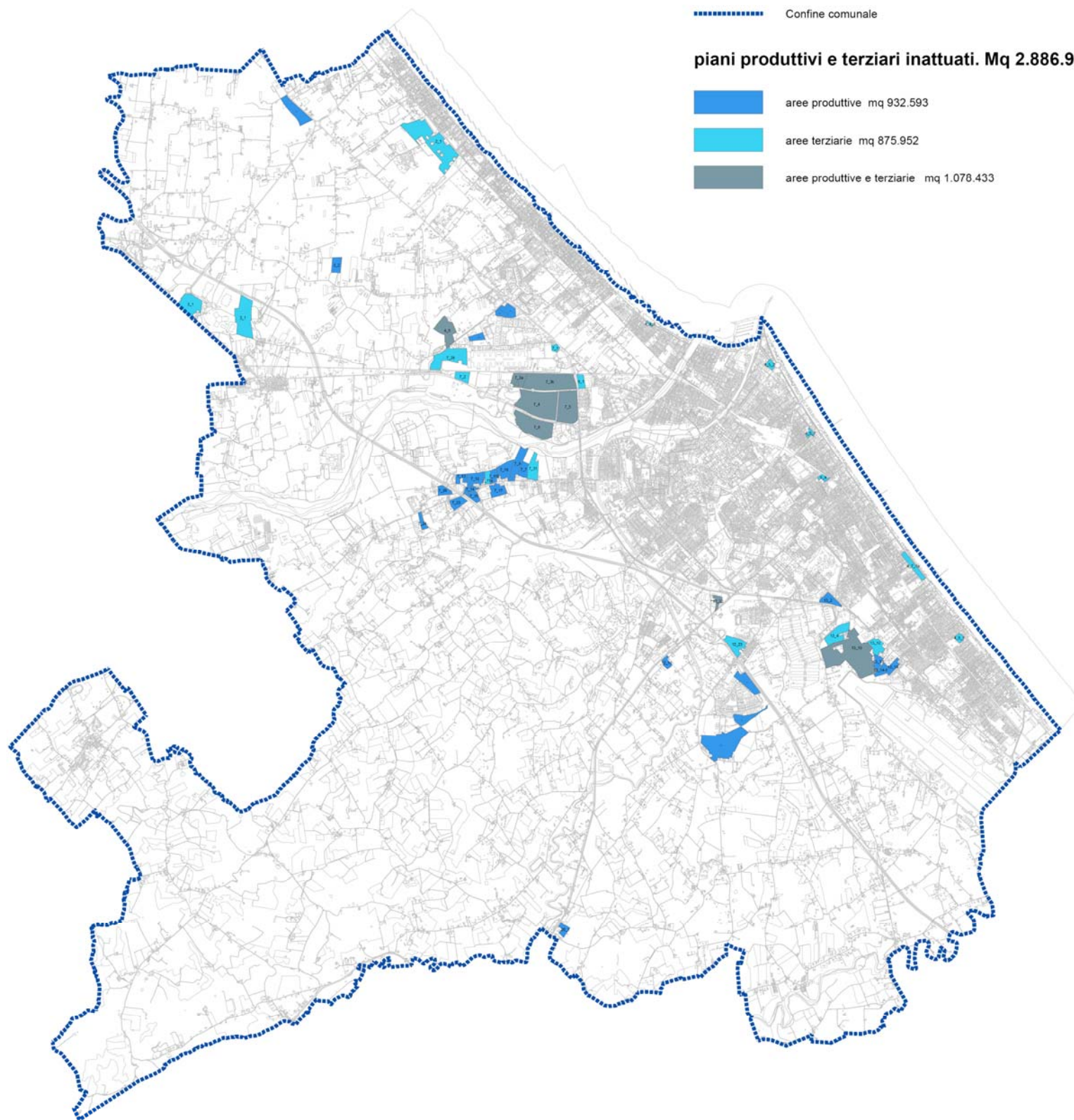
..... Confine comunale

**piani produttivi e terziari inattuati. Mq 2.886.978**

aree produttive mq 932.593

aree terziarie mq 875.952

aree produttive e terziarie mq 1.076.433



**Figura 8** – Aree produttive e terziarie residue di PRG



### **3.7 L'offerta di aree qualificate per gli insediamenti produttivi**

#### **3.7.1 Lo sviluppo dell'ambito produttivo "Valmarecchia" come Area Ecologicamente Attrezzata**

Come si è richiamato in precedenza, il PRG di Rimini presenta tuttora un'offerta molto ampia di aree per attività produttive non attuate e di cui non è stata avviata l'attuazione, sufficiente, su un piano quantitativo, a dare risposte alla domanda per molti anni, ma dispersa e frammentata in un numero eccessivo di comparti, e in localizzazione, per lo più non sufficientemente qualificate dal punto di vista delle dotazioni infrastrutturali per porsi all'altezza di standard ambientali e di formule organizzative moderne, e inoltre spesso mal correlate con il sistema delle grandi infrastrutture e servizi alla produzione. La situazione del territorio riminese non è peraltro dissimile dal panorama che offre l'intero territorio regionale.

Se in passato, per l'offerta di opportunità insediative al sistema produttivo si è ritenuto vincente essenzialmente il fattore costituito dal prezzo basso dell'area, oggi non è più così; le imprese per competere hanno bisogno di collocarsi in contesti che offrano condizioni di qualità più elevata, dal punto di vista della logistica, dell'accesso alla viabilità primaria, delle infrastrutture ambientali (approvvigionamento energetico, smaltimento reflui, ecc), dei servizi all'impresa e ai lavoratori, ecc.; e, non ultimo anche di una migliore qualità formale, degli edifici come degli spazi al contorno. Si ritiene che queste siano le esigenze non solo delle grandi imprese ma anche di quelle medie e piccole che, proprio in quanto tali, non hanno la dimensione per dotarsi all'interno di determinati servizi e maggiormente possono avvantaggiarsi di servizi d'area di qualità.

Occorre quindi rinnovare profondamente l'offerta di opportunità insediative, selezionare e concentrare l'offerta in localizzazioni che possano essere attrezzate al meglio, dando così attuazione a scelte che la pianificazione provinciale ha individuato e perseguito da tempo, e nel contempo occorre cancellare le previsioni insediative frammentate che non hanno trovato utilizzazione.

Ricade nel Comune di Rimini, oltre che in quello di Santarcangelo di Romagna, l'area individuata dal PTCP per lo sviluppo di uno dei tre ambiti produttivi sovracomunali della provincia: quello denominato 'Valmarecchia' in quanto è indicato a diventare il fulcro di sviluppo di quello che viene chiamato "parco delle attività economiche della Valmarecchia", intendendosi con questa espressione l'insieme delle aree specializzate produttive di tutti i Comuni della Valle.

Obiettivo strategico del PTCP per quanto attiene al sistema principale delle attività produttive è quello di "sostenere i processi di riorganizzazione delle sedi e delle reti, imposti da una strutturazione oggi troppo dispersa e frammentata, verso un'offerta più coordinata e integrata, che sia capace di corrispondere alle esigenze differenziate delle imprese realizzando nel contempo quei vantaggi localizzativi che solo la concentrazione delle attività negli ambiti meglio dislocati territorialmente e a più alto profilo qualitativo può assicurare".

Oltre a quello che riguarda il territorio riminese, il PTCP, confermando scelte ormai consolidate da molti anni, individua due soli altri ambiti specializzati produttivi sovracomunali: quello della Valconca, con funzione analoga al primo per quest'altra valle, e quello di Raibano, a cui viene assegnato un ruolo più circoscritto, per la riallocazione di attività produttive, commerciali all'ingrosso e terziarie che debbano trasferirsi dal sistema urbano costiero.

L'ambito 'Valmarecchia' appare destinato ad essere il più rilevante dei tre, sia in quanto si colloca a ridosso e ad integrazione della "Porta Nord" del riminese, dove sono già presenti o previste il Centro Agro-alimentare, grandi strutture commerciali, attività logistiche con autoporto e dogana, ecc. creando così le condizioni per forti sinergie fra le attività produttive in senso stretto e quelle di servizio alla produzione e distribuzione delle merci, sia perché la recente integrazione dei Comuni dell'Alta Valmarecchia nella Provincia di Rimini è destinata ad amplificarne ulteriormente il bacino territoriale di riferimento.

Nella parte ricadente in Comune di Rimini l'ambito produttivo ha la possibilità di svilupparsi in tutta la fascia a nord dell'Autostrada fino al percorso progettato della nuova S.S. 16, il PSC individua un areale di larga massima (per circa 47 ettari), essendo demandato allo specifico Accordo territoriale

da sottoscrivere con la Provincia, e a sue eventuali successive integrazioni, la definizione dell'estensione da urbanizzare anche in riduzione o in aumento di quella individuata. Quest'area, aggiunta alle potenzialità residue di sviluppo dell'area produttiva di Santarcangelo di Romagna (anch'esse ampie), potrà fornire risposta adeguata per molti anni alla domanda di aree per insediamenti produttivi proveniente sia dal comune di Rimini che dai comuni della valle.

Ciascun ambito produttivo di rilievo sovracomunale rappresenta un'occasione significativa per attivare politiche tese alla sostenibilità e alla riqualificazione ambientale degli insediamenti. In particolare, poiché ciascuna grande area produttiva rappresenta una significativa concentrazione di fattori di impatto ambientale (consumi energetici, consumi idrici, produzione di rifiuti, movimentazioni di merci, spostamenti di persone, potenziali emissioni inquinanti) esse sono luoghi privilegiati e prioritari per attivare politiche per la migliore gestione dei rifiuti, per il risparmio idrico, per una gestione sostenibile della mobilità indotta, nonché per il risparmio energetico (in applicazione del "Piano-programma per la promozione del risparmio energetico e dell'uso razionale dell'energia, la valorizzazione delle fonti rinnovabili e l'ordinato sviluppo degli impianti e delle reti di interesse provinciale" che la Provincia deve elaborare ai sensi della L.R. 23/12/2004 n. 26). Per questo la nuova area produttiva dovrà essere progettata e realizzata secondo le caratteristiche e i requisiti di una **Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (A.P.E.A.)**.

Le A.P.E.A. sono state previste dall'art. 26 del D.Lgs. 112/98 (Bassanini), il quale prevede che le Regioni disciplinano come tali, con proprie leggi, le aree industriali dotate delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente, e ne definiscono le forme di gestione unitaria da parte di soggetti pubblici o privati. Lo stesso art. 26 dispone che gli impianti produttivi localizzati nelle A.P.E.A. sono esonerati dall'obbligo di acquisire le autorizzazioni concernenti l'utilizzo dei servizi ivi presenti ( es. smaltimento reflui, ecc.).

La Regione Emilia-Romagna ha introdotto le A.P.E.A. nella L.R. 20/2000 all'art. A-14, stabilendo che ogni area produttiva di rilievo sovracomunale di nuovo impianto deve assumere i caratteri propri delle A.P.E.A.; ha poi emanato l'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico in merito alla realizzazione delle A.P.E.A. con delibera del C.Reg. n. 118/2007.

Le A.P.E.A. di nuovo impianto, quale è quella dell'Ambito ValMarecchia, devono essere realizzate rispettando una serie di condizioni dettagliate:

deve essere individuato il soggetto gestore delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature in dotazione alle aree produttive,

devono essere progettati e realizzati determinati contenuti urbanistico – territoriali di qualità,

devono essere realizzate determinate condizioni di gestione ambientale di qualità.

Nel caso dell'APEA "ValMarecchia", data la sua collocazione lontana dai servizi urbani, appare importante che il progetto assicuri la presenza all'interno di una buona dotazione di servizi alla persona e l'accessibilità col trasporto pubblico; inoltre andranno curati gli aspetti di inserimento paesaggistico in stretta correlazione con le opere di ambientazione della nuova SS.16.

L'Accordo territoriale che va sottoscritto fra la Provincia e il Comuni di Rimini e Santarcangelo di Romagna per dare attuazione all' A.P.E.A. è la sede in cui stabilire l'assetto infrastrutturale ed urbanistico dell'ambito, la caratterizzazione produttiva, le opere e le azioni necessarie alla sua qualificazione ambientale ed economica, le modalità del loro finanziamento, le modalità e i soggetti dell'attuazione, anche coinvolgendo soggetti privati, il soggetto gestore dei servizi e del programma di gestione ambientale.

L'Accordo territoriale è inoltre la sede per attivare gli strumenti necessari per la compensazione finanziaria fra i comuni degli oneri e degli introiti derivanti dagli insediamenti stessi, per perseguire la perequazione territoriale delle risorse.

### **3.7.2 Sviluppo delle attività produttive esistenti ed evoluzione delle aree produttive di più vecchio impianto**

La disponibilità di una nuova ampia offerta insediativa nel polo produttivo sovracomunale, unita all'esigenza di concentrare l'offerta dove questa potrà, anzi dovrà, assumere caratteristiche di maggiore qualità e sostenibilità, consente di ridimensionare le previsioni residue di aree produttive



non attuate del PRG, in particolare vengono cancellate aree di espansione produttiva previste dal PRG fra la Via Marecchiese e il Marecchia, che ricadono in aree condizionate da fattori ambientali da salvaguardare, e la previsione di un'area produttiva in fregio alla SS.16 verso Bellaria.

Il PSC si preoccupa piuttosto di rispondere alle esigenze evolutive delle aree produttive già insediate e delle singole attività produttive già insediate.

Se per le aree produttive realizzate in epoca più recente e frutto di specifica pianificazione, come l'area della Via Montescudo, da completare, o quella artigianale di Torre Pedrera, viene confermata una destinazione strettamente produttiva, tendenzialmente evitando mutamenti di destinazioni verso funzioni commerciali, per altri insediamenti di più vecchio impianto occorrerà governare una fisiologica evoluzione degli usi, anche dovuta alla progressiva cessazione e sostituzione delle attività originarie.

Per l'area produttiva di Celle ai lati della Via Emilia si è già detto che viene classificata come 'ambito di riqualificazione', per indirizzarne e progettarne la progressiva trasformazione verso nuove attività miste (vedi al precedente cap. 3.6.3).

Per le aree produttive sorte in modo distribuito e scarsamente pianificato in affaccio alla statale Adriatica o alla SP Marecchiese, già oggi in parte occupate da funzioni commerciali più che produttive, va confermata una vocazione tendenzialmente commerciale e terziaria.

In stretta integrazione e completamento di questi insediamenti produttivi in essere, si confermano nel PSC, in aggiunta all'APEA di Rimini Nord, delle potenzialità di nuova urbanizzazione per:

circa 27 ettari di aree a destinazione strettamente manifatturiera (si tratta soprattutto del completamento dell'area artigianale di Via Montescudo), per una capacità insediativa stimabile in circa 75/80.000 mq. di SC;

circa 37 ettari di aree per attività produttive, ma anche terziarie, commerciali e logistiche (prevalentemente in aree interstiziali fra l'Aeroporto e il Gross e dell'area da destinare al progetto FaiBENE ) per una capacità insediativa stimabile in circa 110/115.000 mq. di SC.

Tutte le nuove previsioni del PSC risultano comunque a conferma di schede produttive inattuate di PRG; il PSC infatti non incrementa rispetto al Piano previgente le aree per nuovi insediamenti produttivi, ma al contrario propone una loro riduzione grazie alla non riconferma di alcune aree inattuate, stimabile in circa il 55% della superficie territoriale già destinata a zona D di espansione. Inoltre, delle aree D inattuate, circa 60 ettari sono collocati in ambito rurale dal PSC.

Oltre a ciò, alle future esigenze di sviluppo ed ampliamento dei singoli stabilimenti produttivi in attività, qualora vi siano gli spazi e le condizioni per una soluzione in loco, potrà darsi risposta anche con le possibilità procedurali offerte dal nuovo art. A-14 bis della L.R. 20/2000, introdotto con la recente L.R. 6/2009.

Secondo tale articolo, a fronte di una richiesta di ampliamento di un insediamento produttivo motivata da esigenze di sviluppo o razionalizzazione dell'attività, il Sindaco convoca entro 10 giorni una conferenza di servizi con la Provincia e tutte le altre amministrazioni competenti ad esprimere ogni autorizzazione o nulla osta necessario per la realizzazione dell'intervento. La conferenza deve concludersi entro 60 giorni, e in caso di esito positivo, si procede con variante speditiva agli strumenti vigenti anche potendo, ove occorra, specificare gli obblighi convenzionali (realizzazione di opere di infrastrutturazione o di mitigazione ambientale) che si ritengano necessari in quello specifico caso. L'attuazione procederà poi con intervento edilizio diretto.

Questa procedura speditiva, che si avvia 'a domanda', salvaguarda la discrezionalità dell'Amministrazione Comunale di rispondere positivamente o negativamente a seconda delle caratteristiche della richiesta, del contesto in cui si colloca, degli impatti attesi, fermo restando naturalmente il rispetto di tutti vincoli sovraordinati e delle condizioni attuative che potranno essere poste dagli enti in conferenza. E nel contempo evita di dover prevedere in sede di strumento urbanistico generale la risposta ad esigenze non note e che potrebbero manifestarsi in futuro, esercizio quanto mai arduo e che in passato ha portato ad inserire nei PRG aree di espansione produttiva che poi sono rimaste sulla carta o al massimo sono servite a mettere dei valori immobiliari a bilancio delle imprese.

Per le attività in essere, quindi il RUE potrà esimersi dal dover prevedere e prevenire fabbisogni futuri, al di là dei normali parametri di utilizzazione dei lotti, demandando la possibilità di assentire ampliamenti aggiuntivi a valutazioni specifiche quando l'esigenza si dovesse manifestare.

### **3.7.3 Un polo di concentrazione delle attività di deposito e trattamento di inerti**

Una particolare problematica di razionalizzazione e sviluppo di attività in essere riguarda il settore del trattamento di rifiuti inerti provenienti da demolizioni costruzioni e scavi, al servizio delle aziende edili, attività la cui collocazione risulta spesso difficilmente compatibile se messa a stretto contatto con attività produttive di altri settori all'interno di una zona industriale.

A partire dal 2004 il Comune ha cercato di affrontare questa problematica ricercando una collocazione in cui favorire la concentrazione della attività di questo settore, una collocazione specifica che risulti compatibile sia con gli insediamenti circostanti preesistenti, sia con gli aspetti di vulnerabilità ambientale. Del resto anche il PTCP sollecita il Comune ad individuare una soluzione specifica per un'attività che possa servire un bacino di aziende edili anche di rilievo sovracomunale.

In questa sede di formazione del PSC ci si è quindi orientati ad individuare una zona idonea nella porzione sud del territorio comunale. L'individuazione deve tenere conto delle limitazioni contenute nella Tav. E del PTCP che individua tutte le aree non idonee ad ospitare impianti di trattamento o smaltimento di rifiuti.

Sulla base, quindi, dei limiti indicati dal PTCP e da valutazioni di accessibilità territoriale, si individua di massima come potenzialmente idonea la zona lungo la Via Coriano a monte dell'Autostrada A14.

In sede di POC, anche sulla base di una consultazione con le aziende del settore, potrà essere individuata più esattamente l'area da attrezzare per tale uso. Nell'area prescelta sarà ammessa esclusivamente l'attività di deposito preliminare, messa in riserva e trattamento di rifiuti inerti provenienti da demolizioni costruzioni e scavi, e relative attrezzature, manufatti e recinzioni, escludendosi comunque la realizzazione di edifici (salvo le tettoie per la protezione dei macchinari).

## **3.8 Il territorio rurale fra produzione agricola e valori ambientali**

### **3.8.1 L'articolazione del territorio agricolo in sotto-ambiti**

Per la disciplina del territorio rurale il PSC eredita dal PTCP due importanti riferimenti:

l'articolazione del territorio in Unità di Paesaggio e sub-unità, effettuata sulla base di un accurato approfondimento sulla lettura dei caratteri distintivi dei diversi paesaggi presenti nel territorio riminese, a cui ci si è riferiti nel cap. 3.2.2;

la proposta di articolazione del territorio secondo le tre principali tipologie di ambiti indicate dalla L.R. 20/2000, ossia: gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. A-18), gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. A-19) e gli ambiti agricoli periurbani (art. A-20), effettuata in particolare sulla base della valutazione delle differenti produttività, e vocazionalità dei terreni all'uso agricolo, oltre che della dominanza di valori paesaggistici.

Ai sensi della L.R. 20/2000, il PSC, oltre ad individuare nel territorio rurale le aree di valore naturale e ambientale (che sono rappresentate nella Tav. DP2), deve stabilire definitivamente l'articolazione nei tipi di ambiti suddetti, validando la proposta del PTCP ovvero proponendo eventuali modifiche.

Occorre peraltro rilevare, come fa lo stesso PTCP, che "in questo nostro territorio l'individuazione richiesta dalla LR 20/2000 risulta particolarmente problematica e di difficile applicazione, a causa della estesa e marcata sovrapposizione e compresenza dei diversi caratteri; infatti buona parte del territorio rurale presenta forte rilevanza e interesse paesaggistico, proprio in relazione al ruolo che svolge di risorsa integrativa dell'economia turistica, parti importanti del territorio rurale presentano caratteri periurbani, in relazione alla forte frammistione con il sistema insediativo e in relazione

all'offerta di servizi ambientali al sistema urbano, e infine parti importanti presentano contemporaneamente un'alta vocazione produttiva agricola (si pensi non solo al sistema orticolo della pianura nord ma anche al sistema dei vigneti e degli uliveti collinari).

Va peraltro sottolineato che le diverse valenze e le potenzialità che connotano gli ambiti rurali non sono sempre riconducibili a settori con confini fissi e attitudini alternative fra loro, ma possono coesistere entro i diversi ambiti rurali. Ad esempio, non poche delle aziende del comparto vitivinicolo e olivicolo, che rappresentano le nicchie di specializzazione e imprenditorialità più avanzate dell'agricoltura provinciale, sono localizzate in contesti riconosciuti come "a prevalente rilievo paesaggistico". Di questa possibile geometria variabile occorrerà tenere conto nell'approfondimento della pianificazione del territorio rurale".

Questa sovrapposizione di caratteristiche e di valori fa sì che qualunque articolazione, appare per qualche verso argomentabile e per qualche altro verso criticabile.

Il PTCP, in breve, sulla base di valutazioni di prevalenza attribuisce:

il carattere di ambito ad alta vocazione produttiva agricola alla pianura orticola a nord di Rimini, che ricade nei comuni di Rimini e Bellaria;

il carattere di ambito agricolo perturbato alle residue porzioni agricole ricadenti nella fascia territoriale compresa fra il sistema urbano costiero e l'autostrada A14;

il carattere di ambito agricolo di rilievo paesaggistico a tutta la restante parte del territorio provinciale.

Le politiche specifiche per i diversi ambiti sono così descritte nel PTCP:

"ambito ad alta vocazione produttiva agricola: è l'ambito in cui vanno massimizzati gli obiettivi di conservazione dei suoli destinati all'attività agricola e di tutela delle realtà economiche aziendali insediate, anche attraverso la limitazione degli usi extragricoli del patrimonio edilizio esistente;

ambito agricolo di rilievo paesaggistico: il PTCP 2007 individua la caratterizzazione paesaggistica di questi ambiti attraverso l'articolazione in Unità e sottounità di paesaggio e ne definisce le possibilità di valorizzazione multifunzionale specifica, fra le quali l'agriturismo e l'enogastronomia rappresentano sicuramente vocazioni implicite per una realtà turistica come quella provinciale.

ambito agricolo periurbano: si tratta dell'ambito in cui le attività delle aziende agricole possono orientarsi anche all'incremento delle dotazioni di compensazione ecologica del sistema urbano".

Condividendo la valutazione che, in particolare nel territorio collinare, si ritrova una stretta integrazione di pregiate vocazioni produttive e valenze paesaggistiche, si ritiene di confermare l'articolazione proposta nel PTCP, assumendo piuttosto le Unità di paesaggio come l'articolazione del territorio più efficace nel descrivere le differenti sedimentazioni di valori storici, paesaggistici e produttivi a cui ancorare differenziate politiche di valorizzazione..

Il lavoro di interpretazione e adattamento territoriale effettuato sulle SUDP a livello Comunale (vedi cap. 3.2.2) ha portato ad una certa semplificazione interpretativa che sarà utile in sede di RUE per meglio dettagliare gli indirizzi per gli interventi edilizi nel territorio rurale. In pratica si delinea la seguente proposta interpretativa e di adattamento degli indirizzi per l'edificazione:

1) **Ambito ad alta vocazione produttiva agricola**, coincidente con la SUDP 2e della "Pianura alluvionale agricola del Marecchia"; ospitante al suo interno:

- o due paesaggi identitari meritevoli di tutela, quello individuato dal n. 1 nel QC del PTCP e descritto come "Ambito agricolo di Torre Pedrera" e quello n. 2 – "Ambito di Castellabate", in entrambi è praticata l'agricoltura orticola intensiva mista a colture estensive e sono presenti alcune valenze paesaggistiche importanti da valorizzare, quali viali alberati, residui della centuriazione e l'edificato sparso in particolare nell'ambito limitrofo alla via Tolemaide.
- o l'ambito ad alta vocazione produttiva è delimitato, al confine con la conurbazione costiera, dal paesaggio della "Paleofalesia", per il quale valgono indirizzi di tutela prevalentemente legati alle scelte urbane che saranno effettuate al contorno;
- o il paesaggio identitario n 6 – "Ambito del corso del fiume Marecchia"; si ritiene a questo riguardo che sarebbe opportuno non creare un sovrappeso di individuazioni di areali diversi

(anche in funzione di una maggior facilità di interpretazione della futura normativa del RUE) adottando analoghi perimetri per le Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 5.4 del PTCP) e paesaggi identitari e riassorbendo le due SUdP del corso del fiume Marecchia e del torrente Uso nell'ambito del SUdP n. 2e;

- o la SUdP 2e ricomprenderà anche i due tratti di SUdP 2f della pianura intravalliva del Marecchia.

Il limite sud dell'ambito ad alta vocazione produttiva, che nel PTCP corre in prossimità della Via Orsoleto, viene fatto coincidere con la stessa Via Orsoleto

2) L' **ambito agricolo di rilievo paesaggistico** riunisce al suo interno due grandi SUdP:

- o quella della pianura litoranea di transizione alla collina, caratterizzata da una maggior densificazione dell'edificato e dal doversi confrontare da un lato con emergenze paesaggistiche importanti poste al suo interno (S. Martino e S. Lorenzo) o al suo limitare (Covignano), dalla pressione dell'insediativo, che ha sottratto una gran parte delle area a mare della A14, ed infine con le occasioni offerte dalla vicinanza con l'insediativo e con i flussi turistici;
- o quella della collina che racchiude i due paesaggi identitari di Covignano e le "pendici collinari dei vigneti tra Marecchia ed Ausa"; la SUdP della collina comprenderà anche i lembi di SUdP 3a "della bassa collina del Marecchia e dell'Uso".

L'individuazione della pianura ortiva come ambito ad alta vocazione produttiva, unita all'individuazione delle aree caratterizzate da produzioni certificate da marchi di qualità e di territorializzazione (DOC, DOGC, ecc.) rappresentano peraltro i più significativi riferimenti per gli strumenti di programmazione regionali e provinciali in materia di interventi a supporto delle aziende agricole, unitamente a quegli interventi che concorrono alla integrazione tra attività del territorio rurale e aree urbane (agriturismo, fattorie aperte o didattiche, produzioni a "chilometro zero") e le esperienze di 'Farmer market', come quelle già in atto a Rimini nei pressi della Rocca.





C'è la necessità di operare su due fronti: la tutela delle aree e dei paesaggi rurali e il miglioramento delle connessioni e degli scambi intersettoriali.

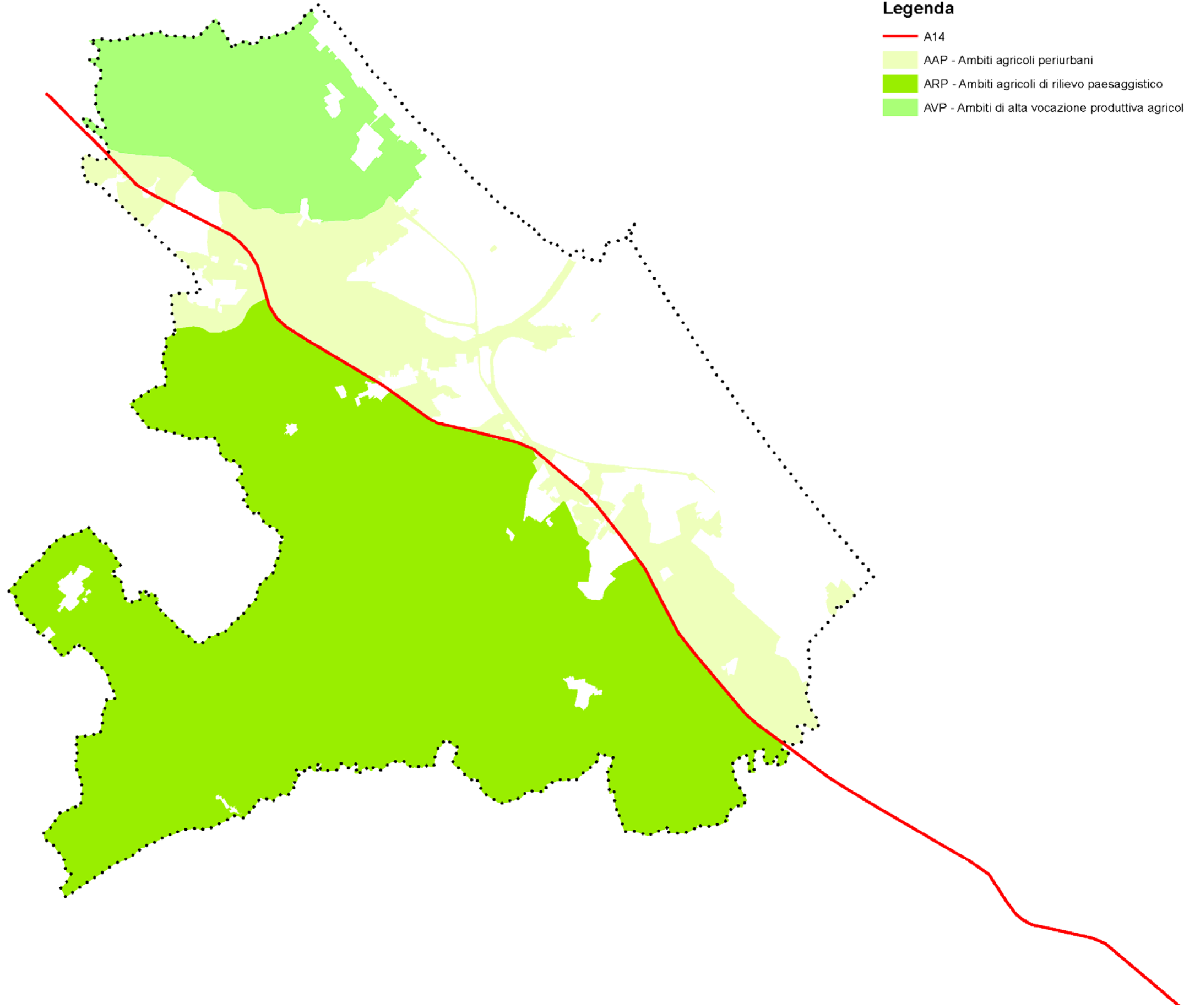
Si delinea allo stesso tempo la presenza di opportunità di sviluppo diverse e di livelli di tutela diversi:

- negli ambiti di rilievo paesaggistico si punta principalmente alle produzioni di qualità a forte tipicità (vino, olio) e alla offerta di servizi integrativi di carattere turistico e culturale. A questo fine è necessario presentare un territorio e un paesaggio in sintonia con l'immagine di salubrità e di serenità che deve essere intrinseca all'offerta di questi prodotti e servizi; questo è anche il luogo elitario per le colture biologiche, anche estensive (es. foraggi), che collaborano al funzionamento di queste aree come connettivo ecologico diffuso; la tutela dell'edificato tradizionale e delle aggregazioni di edificati tipici (i ghetti) sono un altro elemento delle politiche da perseguire in queste aree;
- negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, sarà necessario contenere l'espansione urbana e infrastrutturale al fine di non far perdere di massa critica alle produzioni, in particolare a quelle ortive; da questo punto di vista l'intervento più critico e foriero di danni non facilmente recuperabili all'apparato produttivo riguarda la realizzazione del tratto nord della nuova SS.16, per il quale si auspica che in sede di progetto definitivo si tenda il più possibile conto dei confini aziendali e delle possibilità di ricomposizione aziendale. Allo stesso tempo le disposizioni normative per rispondere alle esigenze edilizie aziendali dovranno tener conto di alcuni fattori quali l'allungamento della catena del freddo in campo, la necessità di ospitare macchinari sempre più specializzati e il passaggio da forme di colture protette sotto plastica a serre più strutturate.

La suddivisione del territorio rurale nei tre sotto-ambiti prevista della L.R. 20/2000 è rappresentata nella **Figura 9** che segue, oltre che nella Tav. 3 del PSC e nella cartografia del RUE.

**Legenda**

-  A14
-  AAP - Ambiti agricoli periurbani
-  ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
-  AVP - Ambiti di alta vocazione produttiva agricola





### 3.8.2 Le esigenze edilizie che si prospettano per le aziende agricole

Per quanto riguarda lo sviluppo delle aziende agricole, l'obiettivo specifico si può riassumere nel rispondere con efficacia e tempestività ad esigenze aziendali mutevoli nel tempo in relazione all'evolvere degli assetti produttivi e delle tipologie di colture, evoluzione difficilmente prevedibile in relazione alle incertezze del mercato globale e comunitario. E nel contempo, riuscire a farlo mantenendo la massima attenzione alla sostenibilità ambientale delle trasformazioni e alla qualità formale dei loro esiti paesaggistici.

La situazione e gli scenari delineati nel Quadro Conoscitivo fanno escludere un nuovo periodo di accelerata richiesta di edificazione da parte delle aziende agricole, mentre fanno intravedere la possibilità di interventi prevalentemente orientati alla ristrutturazione del patrimonio edilizio o alla riconversione, anche radicale, dei volumi tecnici di servizio presenti nelle aziende.

Per facilitare il riaccorpamento aziendale e l'incremento della dimensione media, cosa che appare strategica per la competitività sia delle aziende viticole che di quelle estensive ed in parte di quelle orticole, il RUE dovrà dettare norme che escludano l'ulteriore infittimento dell'edificazione sparsa con finalità residenziali.

*“La maglia aziendale agricola, molto parcellizzata (seppure con qualche segnale di controtendenza nella fase recente) e diffusamente edificata, richiede anche dal punto di vista urbanistico approcci che ne impediscano l'ulteriore parcellizzazione, e, soprattutto considerino tendenzialmente esaurite le potenzialità di edificazione anche a fini agricoli, soprattutto per quanto attiene alla residenza” (da PTCP).*

Si può affermare che tutte le aziende agricole vere e proprie sono dotate di abitazione, e se non lo sono è perché hanno alienato l'edificio abitativo di cui in precedenza erano dotate o sono state frazionate.

Per scoraggiare i fenomeni di ulteriore parcellizzazione si tratta essenzialmente di consentire gli interventi di miglioramento e adeguamento della funzione abitativa nei centri aziendali esistenti, anche per più nuclei famigliari ove occorra (genitori-figli...). Viceversa va considerata in generale ormai superata l'eventualità di realizzare ex-novo abitazioni in aziende sprovviste di fabbricati abitativi.

Se in generale è da esprimere un giudizio di esuberanza della dotazioni edificatorie aziendale, deve comunque essere possibile rispondere ad istanze di singole aziende di ampliamento della loro dotazione di fabbricati di servizio o di alcune tipologie specifiche di tali fabbricati.

Appare corretto in particolare consentire l'adeguamento strutturale degli edifici di servizio alle modificate esigenze della meccanizzazione agricola nelle medie e grandi aziende, quali ad esempio quelli connessi alla modifica dell'altezza dei ricoveri delle macchine agricole, e l'adeguamento o l'ampliamento degli eventuali edifici collegati al prolungamento delle linee del fresco nei terreni agricoli per le aziende frutticole e orticole, in alcuni casi tali edifici andranno assentiti anche di nuova costruzione.

Anche per quanto riguarda i fabbricati di servizio alle attività agricole, *“la nuova edificazione in zona rurale dovrà rappresentare una potenzialità assolutamente straordinaria da riconoscere (con opportuni strumenti di controllo) solo a operazioni di riaccorpamento fondiario e ristrutturazione produttiva attuate da imprenditori agricoli professionali.”*

A questo fine, lo strumento per rispondere positivamente a progetti di riordino fondiario o di introduzione di nuove produzioni che comportino specifici fabbisogni edilizi aggiuntivi sarà il Piano di Sviluppo e Ammodernamento Aziendale, ispirato alla legislazione di settore in materia, ma che sia sufficientemente semplice da poter essere redatto e analizzato anche a prescindere dall'iter di finanziamento e che contenga la documentazione delle precise finalità tecniche a cui sono destinati gli edifici in rapporto ai programmi culturali previsti, eventualmente accompagnato, nel caso di edifici di consistenti dimensioni), da elaborazioni per il controllo dell'impatto paesaggistico e per la sua mitigazione.

Tra le attività che possono giustificare l'esigenza di una nuova edificazione vi sono anche quelli per l'esplicazione della multifunzionalità, purché concorrano alla valorizzazione fruitiva del territorio rurale e anche in questo caso sia documentata l'impossibilità di soddisfare le esigenze con le preesistenti dotazioni aziendali. In questo caso appare necessario che l'intervento sia previsto e finanziato dalla programmazione di settore (P.R.I.P.).

Ai casi precedenti (adattamento tecnologico degli edifici e multifunzionalità) possono essere assimilati anche gli interventi che presentino carattere di innovazione. Saltuariamente si affacciano sulla scena produttiva agricola delle nuove produzioni che possono richiedere edifici tipologicamente diversi da quelli presenti in questo territorio (es. particolari allevamenti, proiezioni in azienda di lavorazioni della filiera, ecc.). Anche in questo caso le difficoltà del settore inducono a favorire le sperimentazioni, purché non eccessivamente impattanti. E anche in questo caso sarà necessario prevedere una specifica documentazione tecnica di accompagnamento dei permessi di costruire.

In conclusione, la regolamentazione della nuova edificazione in zona agricola dovrà essere gestita attraverso il RUE, comunque abbandonando i meccanismi automatici con cui, fino ad ora è stata governata nella normativa del PRG, per passare, salvo che per gli interventi più modesti, a meccanismi che prevedano la documentazione delle esigenze e la impossibilità di utilizzazione l'edificato esistente, e in casi particolari anche del concorrente interesse pubblico, manifestato attraverso l'approvazione dei piani di investimento-miglioramento e della concessione di finanziamenti sul Programma Regionale di Sviluppo Rurale.

Al POC va demandato il compito di risolvere problemi localizzativi specifici, quali le strutture di servizio a più aziende (nella cui casistica possono ricadere anche i contoterzisti) e simili.

Per quanto riguarda gli impianti di produzione energetica dai fonti rinnovabili, si dovranno applicare le recenti Linee-Guida emanate dal Ministero per lo Sviluppo Economico e i successivi provvedimenti attesi da parte della Regione a cui è attribuito il compito di definire le aree non idonee a tali impianti.

### **3.8.3 Il recupero e riuso del patrimonio edilizio rurale anche per funzioni non connesse all'agricoltura**

Il fenomeno che rappresenta oggi il più sostanziale processo di trasformazione in atto nel territorio rurale e che in modo più pressante richiede di essere governato, è quello del recupero e riuso di edifici rurali per ospitare residenze e altre nuove funzioni non più connesse con l'attività agricola. Questo fenomeno è stato già piuttosto intenso negli ultimi 10-20 anni nel territorio riminese, ma ci si deve attendere che esso continui intensamente nel prossimo futuro.

Indubbiamente il recupero degli edifici rurali tradizionali costituisce un particolare segmento di offerta immobiliare, che risponde ad un tipo di domanda presente nel mercato a cui altrimenti sarebbe difficile dare risposte diverse: quello di contenitori extraurbani per la residenza di qualità (case mono o bifamiliari, ampie, e con ampio terreno di pertinenza attorno) e per altre funzioni che ricercano un contesto di pregio.

D'altra parte ciò contribuisce alla dispersione degli insediamenti e alla frammentazione del paesaggio agricolo, e da luogo ad estesi effetti indesiderati.

La nuova popolazione di provenienza urbana che si insedia nelle case di campagna desidera e richiede servizi di tipo urbano che in quei contesti non è plausibile realizzare, spesso entra in conflitto con le esigenze produttive delle residue aziende agricole (rumori, odori...), infine genera una elevata mobilità e comporta nuovi costi ambientali.

Infatti una famiglia urbana che va ad abitare in una casa sparsa da luogo ad un impatto ambientale maggiore che non abitando in un centro abitato dotato di servizi. La popolazione sparsa sovente non è allacciata né allacciabile alla rete fognaria che recapita a un depuratore, è popolazione che usa maggiormente l'automobile per qualsiasi piccola esigenza quotidiana, perché non ha alcun servizio a distanza pedonale e spesso non è ben servibile dal trasporto pubblico; da luogo ad aumenti di traffico su una rete di strade di campagna inadatte a reggerlo e che non è possibile potenziare in modo diffuso su un territorio esteso, infine comporta una maggiore onerosità di



determinati servizi pubblici (scuolabus, raccolta rifiuti, ecc.). Complessivamente è una famiglia che consuma più energia, inquina di più e impatta di più, in molti modi, sull'ambiente.

Tutti questi effetti sono in genere accentuati qualora ad intervenire sia un'impresa che interviene per frazionare e vendere, poiché essa è interessata ad utilizzare in modo 'intensivo' tutto il volume disponibile, ossia a realizzare un alto numero di piccoli alloggi; ciò, oltre a generale un carico urbanistico elevato sulle reti, tende a comportare anche uno stravolgimento della tipologia originaria. Viceversa gli stessi rischi sono più contenuti o assenti se chi opera l'intervento di recupero è l'utente finale, ossia chi interviene per realizzare uno o due alloggi per sé e i propri famigliari, perché in questi casi si genera un carico urbanistico minore, l'immobile e la sua area di pertinenza non vengono frammentati, e l'intervento è generalmente più attento ai valori originari.

Lo stesso PTCP evidenzia il problema e indica precise disposizioni da assumere: *“Anche nel campo del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente a fini non agricoli occorre pervenire a criteri più rigorosi, che evitino l'incremento del numero di alloggi esistenti - e quindi l'ulteriore insediamento potenziale di popolazione sparsa -, che circoscrivano il riuso degli edifici produttivi dismessi a destinazioni effettivamente compatibili con le tipologie dei contenitori esistenti e con i caratteri del contesto rurale e collegate prioritariamente all'attività agricola primaria, e che escludano riusi comportanti la necessità di nuova infrastrutturazione del territorio.*

*In particolare, per quanto riguarda il riuso a fini non agricoli degli edifici a originaria tipologia abitativa, il Piano dispone che il frazionamento in più unità immobiliari – proprio per il suo effetto negativo di incrementare l'offerta abitativa sparsa - debba essere inteso come una possibilità straordinaria di valorizzazione concedibile solo a fronte del conseguimento di un altro obiettivo di evidente interesse generale, come la conservazione del patrimonio edilizio di interesse storico-culturale disseminato nel territorio. La possibilità va quindi circoscritta a queste tipologie di insediamento, come forma specifica di incentivazione al loro recupero, ma è da escludere per il patrimonio abitativo che non presenta tali caratteristiche.*

*Anche per il patrimonio storico deve comunque essere limitato fortemente il numero delle unità immobiliari ricavabili, sia per le ragioni di contenimento della dispersione insediativa della popolazione residente, sia per non sovraccaricare reti infrastrutturali deboli, come sono quelle della campagna, sia per non snaturare le caratteristiche tipologiche degli immobili e dell'ambiente rurale di cui queste fanno parte. Gli interventi dovranno inoltre consistere in effettivi interventi di conservazione degli immobili esistenti, senza ricostruzione di parti rilevanti dei medesimi, che produrrebbero un implicito snaturamento del bene tutelato.*

*In tutti i casi, anche nel recupero del patrimonio esistente e nella nuova edificazione, occorre osservare negli interventi edilizi e di modificazione del suolo criteri morfologici, tipologici e localizzativi coerenti con i caratteri tradizionali dell'insediamento e dell'ambiente rurale.”*

La risposta consiste quindi in una normativa che da un lato consenta e favorisca il recupero del patrimonio edilizio di interesse ambientale e culturale, ma nel contempo ne disciplini con grande attenzione le modalità e i limiti. Del resto, il Comune ha provveduto proprio di recente ad adottare una variante ad alcuni aspetti della normativa del PRG vigente per correggere alcune più evidenti storture che si sono verificate, sia riguardo al numero di alloggi sia riguardo agli aspetti formali degli edifici e al loro inserimento nel paesaggio.

Questo tema trova la sua collocazione appropriata nelle norme del RUE, che, sulla base degli indirizzi del PSC, è lo strumento che disciplina gli interventi edilizi 'ordinari', anche nel territorio rurale, ma il PSC ha il compito di indicare al RUE i criteri fondamentali a cui attenersi, che sono i seguenti:

- il riuso degli edifici ex agricoli, per residenza o altre funzioni urbane non connesse con l'agricoltura, va previsto in primo luogo per gli edifici (sia originariamente abitativi che non abitativi) che siano espressamente individuati e tutelati nello strumento urbanistico come beni di interesse culturale; va consentito inoltre per gli edifici aventi tipologia abitativa anche non tutelati. Viceversa non sarà consentito per gli edifici non tutelati e non abitativi (ad es. i capannoni o magazzini agricoli e le stalle di epoca recente); per questi ultimi, quando dismessi, va consentito il riuso solo per altre funzioni non abitative adatte alle loro

caratteristiche costruttive, con esclusione comunque di nuove attività di tipo artigianale produttivo;

- ai sensi della L.R.20/2000, gli interventi di ampliamento della sagoma sono ammissibili solo in relazione ad esigenze delle aziende agricole (e non per gli edifici tutelati), mentre non sono ammissibili quando l'edificio venga riutilizzato per funzioni diverse da quelle agricole. Le possibilità di ampliamenti generalizzati di tutti gli edifici abitativi consentite dalla norme del PRG vigente, già difficilmente conciliabili con la precedente legge urbanistica regionale n.47/78, sono comunque non riproponibili nel quadro della L.R.20/2000. Possibilità di ampliamento potranno essere concesse, ai sensi della L.R. 20/2000 art. A-21 comma 2 lettera d), solo ad edifici unifamiliari e che restino tali, se non raggiungono una dimensione minima idonea alle esigenze odierne di una famiglia;
- il recupero degli edifici considerati beni di interesse storico-testimoniale deve avvenire con tecniche effettivamente conservative; se l'edificio è in condizioni strutturali talmente collabenti da non poter essere recuperato, vuol dire che il bene è perduto, e non sussistono più le condizioni che giustificano la tutela e il recupero. Il recupero e riuso devono avvenire conservando e rispettando le principali caratteristiche strutturali, tipologiche e morfologiche; i porticati vanno mantenuti aperti;
- dovranno essere prescritte limitazioni precise al numero massimo di unità immobiliari ricavabili da ogni edificio tutelato come bene culturale, mentre per gli interventi sugli edifici abitativi non tutelati va escluso l'ulteriore incremento delle unità immobiliari;
- per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammissibili nel recupero degli edifici rurali, può essere ammesso di norma, oltre alla residenza, un ampio ventaglio di altre funzioni compatibili con la tipologia: attività turistiche, attività culturali, formative e ricreative, uffici privati e attività terziarie in genere, pubblici esercizi, attività sociali e assistenziali, case di riposo, ecc. Spesso queste funzioni si prestano anche meglio che non la residenza alla valorizzazione architettonica di immobili di pregio, fatte salve le verifiche che occorrono e le limitazioni che derivano dalle condizioni di infrastrutturazione. In particolare le attività che richiamano pubblico come quelle ricettive o ristorative o ricreative, vanno condizionate all'esistenza di condizioni di infrastrutturazione adeguate all'utenza prevedibile o all'impegno dell'interessato ad adeguarle;
- vanno escluse nuove attività produttive, anche artigianali, o commerciali.

I sopra-elencati indirizzi si ritengono grossomodo validi e applicabili sia per quanto riguarda le aree ad alta vocazione produttiva della pianura orticola che per quelle collinari di pregio paesaggistico, pur potendosi prevedere nel RUE opportune articolazioni e differenziazioni.

### **3.8.4 Gli insediamenti abitativi ("ghetti") e produttivi sparsi nel territorio rurale**

Per quanto riguarda i "ghetti", ossia i nuclei abitativi addensati in territorio rurale, va ricordato che sono stati oggetto di una variante specifica al PRG recentemente approvata che, sulla base di un serrato confronto con la Provincia, ne ha ridefinito in diversi punti il loro perimetro e aggiustato la normativa, restando peraltro nel quadro di un impianto normativo di PRG ancora impostata secondo i criteri della abrogata L.R. n.47/1978.

Il PSC e il RUE, peraltro, non possono esimersi dal reimpostare il tema alla luce della diversa impostazione della legge urbanistica regionale 20/2000.

Una differenza di fondo fra le due leggi consiste nella sostituzione del concetto di "zone agricole" o "zone E" di cui alla L.R.47/78 con il concetto più ampio di "territorio rurale" della L.R.20/2000. Secondo la precedente impostazione era possibile (ed ampiamente praticato nel caso di Rimini) classificare come non facenti parte delle "zone agricole" gli insediamenti più o meno sparsi presenti fuori dai centri abitati che hanno funzioni diverse da quelle propriamente agricole: ad esempio i ghetti, ma anche attività produttive isolate, servizi pubblici, ecc., che venivano quindi classificati, a seconda delle funzioni, come zone B, o D, o G, o F. In molti casi questi insediamenti venivano anche considerati 'territorio urbanizzato', pur non avendone le caratteristiche intrinseche di continuità e densità.

Il concetto di “territorio rurale” della L.R.20/2000 è invece un concetto più ampio, che fa riferimento a tutte quelle parti del territorio in cui prevalgono caratteristiche non urbane pur contenendo al proprio interno diffusi insediamenti sparsi.

In questa nuova impostazione, le politiche e la normativa del territorio rurale devono riguardare anche questi insediamenti non agricoli e il perimetro del “territorio urbanizzato” viene fatto tendenzialmente coincidere con quello del “centro abitato”.

Ciò ha per conseguenza che gli insediamenti sparsi che non hanno una consistenza ed estensione tale da poter essere considerati centro abitato ricadono, ai sensi della L.R. 20/2000, nel territorio rurale e ad essi si applicano tutte le disposizioni e le politiche previste per il territorio rurale. Ciò comporta che anche per i ghetti si dovranno applicare le disposizioni della L.R.20/2000 e del PTCP di Rimini riguardo al divieto di nuove costruzioni che non rispondano ad esigenze delle aziende agricole, ai limiti stretti già sopra richiamati alle possibilità di ampliamenti, e alle forti limitazioni al frazionamento degli edifici per ricavare più unità immobiliari.

Un altro aspetto particolare della disciplina dell'uso e riuso delle preesistenze sparse fuori dai centri abitati riguarda gli stabilimenti produttivi che sono sorti in passato in posizione isolata in un contesto rurale.

Tali stabilimenti e relative pertinenze sono di norma classificati nel PRG come “zone D”, ma ai sensi della L.R. 20/2000, non possono essere ridefiniti come “ambiti specializzati per attività produttive”, mancando in essi la complessità e le condizioni di urbanizzazione per essere considerati un'area urbana. Essi quindi vanno considerati parti del territorio rurale, ancorché specificamente caratterizzate e normate.

Le disposizioni del RUE dovranno regolamentare la permanenza di tali attività e anche le condizioni per il loro adeguamento e ammodernamento. Anche le eventuali esigenze di ampliamento, ove occorra secondo le esigenze produttive, potranno essere soddisfatte, ma attraverso il POC, a condizione che non configgano con norme di tutela di risorse ambientali o storico-culturali. Peraltro, nel caso di eventuale dismissione ed esaurimento dell'attività che ha motivato tali impianti occorre trovare le forme per favorire la loro demolizione, la bonifica ambientale e il recupero dell'area per funzioni diverse, ad es. agricole o riferite al turismo e al tempo libero, comunque più congruenti con il contesto in cui si collocano.

### **3.9 Pianificazione urbanistica e gestione dei rischi ambientali**

#### **3.9.1 Aree d'interesse strategico ai fini della Protezione Civile**

La provincia di Rimini è interessata da una sismicità che può essere definita medio-alta, con terremoti storici che hanno causato danni fino all'VIII grado di intensità della scala MCS e con Magnitudo stimata compresa tra 5,5 e 6 della scala Richter.

I principali eventi storici che hanno colpito la zona di Rimini sono:

data	epicentro	Intensità osservata
25 gennaio 1308	Rimini	7,5
14 aprile 1672	riminese	8
25 dicembre 1786	riminese	8
17 marzo 1875	Romagna sud-orientale	8
17 maggio 1916	alto Adriatico	8
16 agosto 1916	alto Adriatico	8

Il comune di Rimini è stato classificato sismico di II categoria con Decreto Ministeriale del 23 luglio 1983 e quindi confermato in zona 2 dalla vigente classificazione sismica del territorio nazionale (DPCM 3274/2003). Significa che tutti gli edifici costruiti fino al 1983, ossia nella fase di massimo sviluppo, sono stati quindi realizzati senza criteri antisismici.

La pianificazione urbanistica si occupa di questo tema da un primo punto di vista, rispondendo a precisi obblighi, con l'individuazione delle zone "suscettibili di possibile amplificazione del rischio sismico" in relazione a particolari caratteristiche della morfologia del suolo e del substrato litologico, zone che richiedono di conseguenza particolari approfondimenti geotecnici per essere eventualmente edificate.

Un secondo punto di vista, ben presente nel PSC di Rimini, riguarda il come favorire l'ammodernamento del patrimonio edilizio di meno recente costruzione, come favorire interventi di adeguamento, ma soprattutto di demolizione e ricostruzione, in particolare degli edifici antecedenti al 1983 in modo da realizzare al loro posto edifici pienamente rispondenti alla normativa tecnica antisismica attuale. A questo vanno finalizzate le normative del RUE per gli ambiti urbani consolidati, che devono fornire incentivi agli interventi di demolizione e ricostruzione; e possono avere il medesimo risvolto positivo anche gli strumenti indicati dal PSC per incentivare l'ammodernamento e l'accorpamento delle strutture alberghiere: anche per queste andranno privilegiate modalità di intervento che comportino il pieno adeguamento e la sostituzione.

A tal proposito il RUE pone il miglioramento sismico degli edifici esistenti quale obiettivo di interesse pubblico, in conformità a quanto previsto dall'art. 7ter della L.R.20/2000, e fissa incentivi idonei a garantire il raggiungimento di tale obiettivo.

Ma oltre a questi due profili di azione più consolidati, la pianificazione urbanistica più recente è portata a dedicare attenzione e specifiche valutazioni ad un terzo profilo: quello del funzionamento della città in condizioni di emergenza. E se le condizioni di emergenza possono essere di diversa natura, nel caso di Rimini ricadente in area suscettibile di rischio sismico è soprattutto questa l'ipotesi di emergenza da considerare.

A questo fine le linee di azione da perseguire riguardano:

- a) la mappatura e progressiva messa in sicurezza di quelle infrastrutture per la mobilità che risultano particolarmente necessarie a garantire l'accessibilità delle varie parti della città, a partire dai mezzi di soccorso, anche a seguito di un evento sismico; a questo riguardo risulta particolarmente importante la messa in sicurezza delle opere d'arte, quali ponti, cavalcavia e simili;
- b) la mappatura e la progressiva messa in sicurezza di quegli edifici ed attrezzature pubbliche che devono assicurare di funzionare anche a seguito di un evento sismico in quanto necessari a fornire servizi primari alla popolazione;
- c) l'individuazione di quelle aree che rivestono interesse strategico per la Protezione Civile in quanto prioritariamente utilizzabili in caso di calamità naturale come aree di prima accoglienza della popolazione e come aree di ammassamento di mezzi e materiali di soccorso.

I programmi di interventi relativi ai primi due aspetti potranno trovare opportuna collocazione nel quadro della Pianificazione Operativa. Il PSC individua inoltre le aree strategiche per la Protezione Civile, che sono evidenziate nella Tavola dei vincoli del PSC in conformità al Piano delle emergenze di Protezione Civile del Comune di Rimini.

Le aree individuate comprendono due aree di ammassamento, in via Marecchiese e in via della Gazzella, e aree di accoglienza che riguardano alcune aree attrezzate per attività sportive, la fiera, il Palacongressi e il 105 Stadium.

L'utilizzo e gli interventi di sistemazione di tali aree devono essere progettati anche tenendo conto di questa eventuale funzione emergenziale. L'accessibilità a tali aree anche in condizioni di emergenza costituisce un criterio prioritario per la programmazione temporale degli investimenti relativi alla messa in sicurezza delle infrastrutture stradali e delle relative opere di ingegneria.

## 4 Perequazione urbanistica, diritti edificatori, edilizia sociale

### 4.1 Applicazione della perequazione urbanistica: motivazioni e metodo

La perequazione urbanistica è metodo disciplinare ampiamente approfondito e affinato sia sul piano concettuale che su quello della prassi di pianificazione, e come tale è divenuto un preciso riferimento operativo anche per la nuova legge urbanistica della Regione Emilia-Romagna (L.R. 20/2000).

Nell'evoluzione della disciplina urbanistica in Italia, esso trae origine e motivazione nel momento in cui, da un lato, la giurisprudenza ha sancito la decadenza e l'obbligo di indennizzo dei vincoli urbanistici reiterati, e, dall'altro, il mutare del quadro economico e finanziario degli enti locali ha reso loro sempre più difficile continuare a praticare politiche attive, per i servizi come per l'edilizia sociale, attraverso l'acquisizione delle aree mediante esproprio. Oggi se con uno strumento urbanistico si attribuisce a un'area una destinazione ad uso pubblico che ne inibisce l'edificazione privata e implica l'acquisizione da parte del Comune, l'area deve essere acquistata o espropriata entro cinque anni. Scaduti i cinque anni, il vincolo può essere reiterato per una sola volta e sulla base di specifiche motivazioni che rendono necessario il provvedimento; inoltre il proprietario, a partire dal quinto anno, ha diritto a un indennizzo per il protrarsi del vincolo, che va a sommarsi al prezzo di esproprio.

Questa nuova situazione ha evidenziato i limiti dell'approccio tradizionale e ha reso necessario innovare i metodi con cui si strutturano i piani urbanistici e i meccanismi con cui si acquisiscono le aree che servono alla collettività per sviluppare la "parte pubblica" delle città senza ricorrere ai vincoli e all'esproprio, e senza che la collettività (il Comune) debba riconoscere al privato per queste aree una rilevante rendita fondiaria (l'incremento di valore rispetto al valore agricolo del suolo), che è generata proprio dagli investimenti pubblici e dalle scelte urbanistiche della collettività stessa.

In questo quadro, in molti Comuni si è individuata e praticata la strada della negoziazione caso per caso con le proprietà dei suoli, anche a partire dalle proposte dei proprietari stessi, per concordare l'inserimento in PRG delle nuove aree trasformabili, a fronte della cessione al Comune di contropartite più o meno congrue (cessione di aree, realizzazione di opere, ecc.), per lo più attraverso accordi informali e quindi necessariamente poco trasparenti, nel migliore dei casi sanciti in accordi formalizzati.

Il PRG vigente di Rimini rappresenta un caso emblematico di questa prassi: attraverso le tante 'schede' di cui è composto si ottiene un'attuazione che in molti casi fornisce alla collettività importanti risorse, in termini di cessione di aree al di là degli standard minimi o di contribuzione ad opere pubbliche necessarie alla sostenibilità dell'attuazione privata. Ma la totale eterogeneità dei parametri applicati in ciascuna scheda mette in evidenza un rapporto fra valorizzazione privata e beneficio pubblico fortemente variabile.

Viceversa, in altre esperienze si è progressivamente elaborato un metodo più strutturato e di valenza più generale, capace di conseguire gli stessi o migliori risultati per la collettività, assicurando nel contempo requisiti di equità e di trasparenza delle scelte urbanistiche, e di contribuire a calmierare il mercato delle aree secondo regole del gioco definite dalla pubblica amministrazione: appunto il metodo della perequazione urbanistica.

Con la L.R. 20/2000, questo metodo ottiene riconoscimento formale e supporto giuridico. Ai sensi dell'art. 7 "la perequazione urbanistica persegue **l'equa distribuzione**, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali".

Poiché la valorizzazione economica – ovvero la formazione di rendita fondiaria - di un'area discende direttamente o indirettamente dalle scelte effettuate dal piano pubblico – ossia da decisioni della collettività -, l'obiettivo di equità da perseguire con il metodo della perequazione deve sostanziarsi non solo nell'omogeneo trattamento delle proprietà private interessate dalle scelte di piano, ma anche nel recupero in forma di vantaggio pubblico di una quota di tale valorizzazione: la quota che eccede quanto occorre riconoscere alla proprietà per rendere attivabile l'iniziativa di trasformazione prevista.

Di massima, il diritto edificatorio riconosciuto alla proprietà dovrà essere tale da assicurare ad essa, a seguito del processo di trasformazione urbanistico-edilizia, un normale profitto di impresa, e non un profitto di livello speculativo. E ciò in generale comporta che tali diritti corrispondano a indici di edificabilità più bassi di quelli tradizionalmente attribuiti alla proprietà dai piani urbanistici.

Su questi presupposti, il metodo della perequazione urbanistica consiste, in estrema sintesi:

- nel classificare le aree potenzialmente interessabili da trasformazioni urbanistiche in categorie caratterizzate da analoghe condizioni di fatto e di diritto, quindi in modo tendenzialmente oggettivo;
- nell'attribuire diritti edificatori di pari entità a tutti i proprietari delle aree che si trovano in analoghe condizioni di fatto e di diritto, indipendentemente dalla destinazione specifica, pubblica o privata, assegnata loro dal disegno del piano (ad esempio, aree edificabili, aree per verde pubblico o per strade o per edilizia pubblica), in modo da non penalizzare nessuna in particolare delle proprietà coinvolte;
- nello stabilire diritti edificatori unitari tendenzialmente bassi (comunque tali da dare luogo ad un valore di mercato che renda conveniente l'intervento) in modo che nell'attuazione del piano l'edificazione che ne consegue possa essere concentrata su una parte limitata delle aree costituenti il comparto interessato dalla trasformazione,
- nel prevedere la cessione gratuita al Comune di tutte le altre aree ove non è stata concentrata l'edificazione, anche in eccedenza rispetto alla cessione delle ordinarie dotazioni minime di legge per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- nell'utilizzare tali aree, acquisite così gratuitamente senza esproprio, per attuare le politiche dell'ente locale, vuoi per recuperare le carenze pregresse di aree per attrezzature e spazi collettivi, vuoi per le politiche per la casa, vuoi per collocarvi diritti edificatori che si ritenga opportuno trasferire da altrove.

La quota di edificabilità assegnata per classi di aree in eguali condizioni di fatto e di diritto potrà essere concretizzabile direttamente entro la stessa area che lo genera, salvo che il disegno urbano previsto dal POC non preveda per essa una destinazione pubblica (o comunque una destinazione non edificabile); in tal caso essa sarà trasferita in aree di altre proprietà non interessate da questo tipo di destinazione (le quali aree, per attuare a loro volta le rispettive potenzialità edificatorie, saranno tenute a recepire le potenzialità provenienti dalle proprietà impossibilitate a concretizzare il proprio diritto entro le loro aree). Il trasferimento avverrà di norma per atti fra privati nel quadro di un accordo sottoscritto con il Comune, ma all'occorrenza può avvenire anche attraverso la cessione delle aree al Comune, e alla successiva cessione da questo ad altri privati che ne abbiano diritto secondo le regole stabilite dal Piano.

Al di là del risultato di non imporre vincoli espropriativi e di acquisire aree gratuitamente, la forza concettuale del metodo della perequazione consiste nella trasparenza e nell'equità di trattamento di tutte le proprietà immobiliari coinvolte, e nella sua capacità di agire sugli esiti della rendita fondiaria, non eliminandola, ma incamerandone una quota sostanziosa a favore della collettività. Il contributo alla formazione della parte pubblica della città e alle politiche pubbliche per la casa che viene richiesto ai privati coinvolti nelle trasformazioni urbanistiche viene 'spalmato' fra tutti i proprietari in proporzione al valore delle loro aree; nessuno viene penalizzato, a tutti viene ridotta la quota di rendita fondiaria che può incamerare.

#### **4.2 Casistica dei diritti edificatori perequativi**

Per la concreta applicazione della perequazione urbanistica, il PSC deve definire le situazioni a cui far corrispondere livelli ragionevolmente differenziati del diritto edificatorio (o indice perequativo, come a volte viene chiamato) da riconoscere al proprietario in caso di trasformazione, sulla base di oggettive differenze di stato di fatto, ma anche in relazione a differenze della situazione di diritto pregressa (destinazione nel PRG pre-vigente), in quanto queste differenti condizioni pregresse abbiano sedimentato attese e differenti valori di mercato di cui è opportuno tenere conto in qualche misura, pur dovendoli ricondurre a criteri generali.

Nel caso di Rimini la casistica dei diritti edificatori (DE) è stata elaborata differenziando i valori a seconda che:

- l'area sia all'interno o all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato;
- per le aree interne, si tratti di aree non urbanizzate, o di piccoli lotti di fatto urbanizzati, o addirittura di aree edificate;
- l'area nel PRG pre-vigente fosse ricompresa in zone edificabili per destinazioni d'uso anche residenziali, o fosse invece destinata a spazi pubblici o a servizi di pubblica utilità, o a destinazioni non residenziali, o ancora fosse classificata in zona agricola.

La considerazione combinata delle condizioni suddette da luogo ad una casistica abbastanza contenuta, per consentire un'applicazione chiara e comprensibile; tale casistica è esposta nell'art. 4.4 delle Norme ed è riportata nella tabella che segue.

	<b>Casistica delle condizioni di fatto e di diritto del territorio assoggettabile a trasformazioni a fini dei diritti edificatori</b>	DE mq/mq
<b>1</b>	<b>All'interno del perimetro del territorio urbanizzato</b>	
1.1	nel caso di lotti, o porzioni di lotti, liberi inedificati di modesta dimensione, di fatto urbanizzati, e già destinati a spazi pubblici nel PRG pre-vigente, possono essere riconosciuti in sede di POC diritti edificatori (da trasferire altrove) nel caso in cui venga prevista la cessione di tali aree al patrimonio comunale per dotazioni territoriali	<b>da 0,18 a 0,21</b>
1.2	nel caso di aree edificate o occupate da impianti, da trasformare attraverso complessive operazioni di sostituzione o di ristrutturazione urbanistica (di norma: aree industriali dismesse)	<b>da 0,25 a 0,30</b>
1.3	nel caso di aree interstiziali non urbanizzate o solo parzialmente urbanizzate che nel PRG pre-vigente erano destinate interamente o quasi interamente a spazi pubblici o a servizi di pubblica utilità	<b>da 0,10 a 0,12</b>
1.4	nel caso di aree interstiziali non urbanizzate o solo parzialmente urbanizzate che nel PRG pre-vigente erano ricomprese in comparti edificatori per destinazioni d'uso anche residenziali	<b>da 0,15 a 0,20</b>
1.5	nel caso di lotti urbanizzati già considerati edificabili nel PRG pre-vigente	<b>da 0,25 a 0,30</b>
1.6	nel caso di unità edilizie a destinazione alberghiera di cui si intenda incentivare la demolizione	<b>da definire in sede di POC</b>
<b>2</b>	<b>All'esterno del perimetro del territorio urbanizzato negli ambiti potenzialmente urbanizzabili</b>	
2.1	nel caso di aree che nel PRG pre-vigente erano destinate a spazi pubblici o a servizi di pubblica utilità, o a destinazioni non residenziali	<b>da 0,08 a 0,10</b>
2.2	nel caso di aree che nel PRG pre-vigente erano ricomprese in zone edificabili per destinazioni d'uso residenziali	<b>da 0,10 a 0,12</b>
2.3	nel caso di aree che nel PRG pre-vigente erano classificate come aree agricole	<b>da 0,08 a 0,10</b>
<b>3</b>	<b>Nel territorio rurale:</b> nel solo caso di aree che il Comune intenda acquisire gratuitamente per la collettività quali dotazioni ecologiche, o per la realizzazione di opere di interesse generale (DE da trasferire necessariamente in ambiti per nuovi insediamenti). Per tali finalità è stabilito dal PSC un limite massimo di diritti edificatori attribuibili pari a 30.000 mq, corrispondenti all'acquisizione di un massimo di circa 50 ettari.	<b>Da 0,03 a 0,05</b>



Inoltre nella Tav. 4. del PSC le aree che potrebbero essere potenzialmente interessate da trasformazioni a cui applicare la perequazione urbanistica sono distinte in rapporto alle diverse casistiche previste nella tabella, così da riconoscere in modo inequivoco l'entità del diritto edificatorio da riconoscere a ciascuna di esse in caso di effettiva trasformazione.

La tabella definisce degli intervalli di valori, ed è demandata al POC la precisazione del valore preciso del diritto edificatorio all'interno di tale intervallo. La fissazione nel PSC non di un valore rigido ma di una forchetta (peraltro non molto ampia) consente di disporre al momento della formazione del POC di un margine di flessibilità che potrà essere utile:

- per tenere conto dell'andamento congiunturale del mercato che è variabile nel tempo e potrebbe richiedere qualche correzione fra un POC e quello successivo;
- per eventualmente incentivare con un valore un poco maggiore quegli interventi che forniscano garanzie di più elevati livelli di qualità (ad es. in termini di efficienza energetica, oppure di qualità progettuale attraverso concorsi di progettazione, o altro ancora).

Deve restare comunque fermo il principio perequativo per il quale, in ciascun POC, a tutte le aree che vengano inserite nella programmazione per essere interessate da trasformazioni, che ricadano nella medesima casistica e assicurino gli stessi livelli di qualità dell'intervento, deve essere attribuito lo stesso valore.

I valori in tabella vanno poi corretti per tenere conto che per le parti di aree che ricadono entro vincoli oggettivi di inedificabilità e che derivano non dal Piano comunale ma da leggi o piani sovraordinati (ad es. rispetto cimiteriale, aeroportuale, vincoli ambientali o idrogeologici stabiliti dal PTCP, Piano di Bacino, ...), può essere riconosciuto ugualmente un diritto edificatorio, trasferibile altrove, sempre che si ritenga utile l'acquisizione pubblica dell'area, ma questo diritto edificatorio va opportunamente ridotto rispetto alle aree non soggette a vincoli: in specifico le norme del PSC prevedono che il diritto edificatorio sia ridotto in questi casi alla metà.

Ulteriori correttivi sono previsti nelle Norme (art. 4.4 comma 8) per tenere conto di differenti possibili utilizzi del diritto edificatorio che comportano differenti valori di mercato.

### **4.3 Nuovi contenuti di equità: sostenibilità degli insediamenti e contributo all'edilizia residenziale sociale**

L'art. 4.8 delle Norme del PSC - "Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti" – mette a sistema e chiarisce tutte le prestazioni di qualità e di efficienza che tutti i nuovi insediamenti devono garantire ai fini della loro sostenibilità e della qualità urbana; e si tratta di prestazioni in materia di efficienza energetica e contenimento dell'emissione di gas-serra, di sicurezza dal punto di vista geotecnico e sismico, di clima acustico, di inquinamento luminoso, di smaltimento delle acque, di permeabilità e bonifica del suolo, di risparmio idrico, di mobilità sostenibile. In questo articolo vengono riprese e portate avanti le disposizioni già adottate dal Comune negli anni passati in materia di bio-edilizia e di sostenibilità ambientale, portandole ad un maggior livello di efficacia.

Ma al di là dei requisiti di qualità e sostenibilità da assicurare nella progettazione di ciascun nuovo insediamento, con la L.R. 20/2000 si introduce un altro importante criterio di equità nel rapporto pubblico-privato, all'art. 6:

*"Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale, la pianificazione territoriale e urbanistica può subordinare l'attuazione degli interventi di trasformazione:*

- a) alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti negativi o di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, di attrezzature e spazi collettivi, di dotazioni ecologiche e ambientali, di infrastrutture per la mobilità; ovvero*
- b) al fatto che si realizzino le condizioni specificamente individuate dal piano, che garantiscono la sostenibilità del nuovo intervento".*

Applicando questo principio, qualora, come spesso avviene, l'Amministrazione Comunale non abbia le risorse economiche per realizzare a proprio carico determinate opere di rilievo generale ed indispensabili alla sostenibilità dei nuovi insediamenti, può essere chiesto ai soggetti attuatori privati di farsi carico del costo di tali opere attraverso un 'contributo di sostenibilità', anch'esso da

ripartirsi equamente fra tutti i soggetti privati per i cui interventi tali opere siano considerate indispensabili.

Si intende applicare questo criterio anche nel caso di Rimini, in termini generali, ma in particolare con riferimento al complesso di opere previste nel Piano generale del sistema fognario per l'adeguamento dell'intera rete di smaltimento della acque, opere indispensabili nel caso di aggiunta di nuovi carichi urbanistici su reti già oggi in condizioni critiche.

A questo scopo è finalizzato l'art. 4.7 delle Norme del PSC che prevede appunto la possibilità di stabilire in sede di POC un contributo di sostenibilità a carico di tutti i nuovi interventi programmati nel quinquennio per finanziare quelle opere di adeguamento del sistema fognario generale di cui venga programmata l'attuazione nel POC stesso.

Ancora, con la Finanziaria 2008 è stata legittimata l'estensione del contributo privato, secondo criteri perequativi, ad un ulteriore aspetto delle politiche pubbliche per il territorio:

“..... in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazio pubblici ..... di cui al D.M. 1444/68 e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari ..... di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale.”

Con questo l'edilizia residenziale sociale (ERS) può essere considerata a pieno titolo fra le dotazioni da assicurare nello sviluppo urbano, al pari degli standard di verde e di parcheggi.

Il termine di ERS tende a comprendere una gamma ampia e diversificata di tipologie di offerta residenziale non convenzionale che forniscono soluzioni abitative più accessibili di quelle di mercato: edilizia in affitto a canone calmierato o sociale, sia pubblica che privata, alloggi in affitto con patto di futura vendita, alloggi per la vendita a prezzo convenzionato, ecc.

Considerando che ormai la quota degli alloggi in affitto sull'insieme delle case occupate rappresenta a Rimini ormai poco più del 15% (era oltre il 30% nell'81), si ritiene che, in questa fase storica, sia da privilegiare in particolare l'offerta di alloggi in locazione permanente, o almeno di lunga durata, a canone calmierato, senza peraltro disconoscere l'utilità di quote di offerta secondo altre formule.

L'obiettivo delle politiche da attivare in materia di housing sociale sarà quindi soprattutto quello di ridare spazio al mercato dell'affitto, che appare come un'esigenza anche dal punto di vista del sostegno all'economia; un'offerta di case in affitto adeguata alla domanda, e almeno in parte a canoni inferiori a quelli di mercato, rappresenta infatti una condizione per agevolare la mobilità dei lavoratori, e l'attrazione di quelle particolari tipologie di lavoratori giovani dei settori innovativi e 'creativi' che sono indicati anche dal Piano Strategico come una risorsa da attirare.

In passato, per le politiche per favorire l'accesso alla casa, la legislazione nazionale metteva a disposizione strumenti (i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare) che sono stati certamente efficaci in una determinata fase storica, ma dei quali non è negabile il carattere discriminante: essi infatti si attuavano attraverso l'esproprio di talune aree edificabili e la loro urbanizzazione; con il risultato di colpire talune proprietà e nel contempo far lievitare il valore delle altre aree edificabili della stessa zona. A Rimini questi effetti discriminanti sono stati attenuati attraverso l'utilizzo per i PEEP di aree già di proprietà comunale (con il risultato però, in alcuni casi, di realizzare PEEP in localizzazioni discutibili). Tuttavia questa strada è ormai preclusa per l'esaurimento del demanio comunale di aree.

Il nuovo quadro legislativo consente invece di distribuire equamente gli oneri per la realizzazione dell'ERS in quota parte su tutte le operazioni di trasformazione urbana.

Con la recente L.R. 6/2009 la Regione attribuisce al PSC il compito di stabilire il fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale, tenendo conto delle carenze pregresse e nell'osservanza, comunque di un obiettivo del 20 per cento di alloggi di edilizia residenziale sociale, rispetto al dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti residenziali previsti.

Nel caso del PSC di Rimini, confermandosi un dimensionamento complessivo della nuova offerta abitativa per 4.000 alloggi circa, dei quali circa 800 alloggi di ERS.

La medesima L.R. 6 stabilisce, per i soggetti attuatori delle trasformazioni urbane, l'obbligo di concorrere alla realizzazione dell'ERS, attraverso:

- a) *“la cessione al Comune, a titolo gratuito di una quota di aree definita dal POC, pari al 20 per cento delle aree destinate a nuove costruzioni, nel caso di nuovi insediamenti residenziali;*
- b) *il riconoscimento a favore del Comune di un contributo alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, definito dal POC a seguito di accordi di cui all'articolo 18, nel caso di interventi di riqualificazione nonché nel caso di nuovi insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali, commerciali, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso”.*

Ne caso b) si tratta di un contributo che potrà assumere sia la forma di diretta realizzazione di alloggi ERS, sia la forma di una contribuzione economica per finanziare l'effettiva realizzazione degli interventi nelle aree acquisite gratuitamente in applicazione del caso a).

L'articolo 4.5 delle Norme del PSC definisce i criteri generali per assicurare questi obiettivi in materia di edilizia sociale.

#### **4.4 Modalità di attuazione del Piano**

Il PRG prescrittivo aveva due possibilità per l'attuazione. La prima consisteva nella intenzione della Proprietà immobiliare di intervenire per attuare le previsioni del piano, rispettando le disposizioni del PRG e proponendo un piano particolareggiato di iniziativa privata. La seconda si verificava in caso di passività della Proprietà immobiliare e richiedeva l'intenzione del Comune di attuare il piano utilizzando l'esproprio, proponendo un piano particolareggiato di iniziativa pubblica. C'era una terza eventualità, quella in cui né la proprietà, né il Comune intendessero realizzare il piano; in quel caso l'attuazione non si verificava, ma le potenzialità private del PRG rimanevano intatte, il diritto dell'area a edificare era quello riconosciuto dal piano e per quel diritto la proprietà avrebbe pagato, comunque, le tasse.

La L. R. 20/2000 prevede, invece, ben diverse e opportune eventualità per l'attuazione. Intanto, nel caso in cui né la proprietà, né il Comune abbiano interesse a realizzare il piano su una determinata area, non essendo prescrittive le previsioni del PSC, l'area non è operativa secondo il Comune, non ha diritto edificatorio riconosciuto e la sua edificabilità resta un auspicio. Non potrebbe – per esempio – figurare come edificabile in un bilancio aziendale.

Quanto all'attuazione esistono con il PSC tre eventualità operative. La prima riguarda il caso in cui la proprietà e il Comune hanno entrambi l'intenzione di realizzare l'intervento possibile sull'area (e non importa come tale intenzione si manifesti, sia che un bando Comunale la indichi e trovi la proprietà disponibile, sia che il Comune ne faccia richiesta diretta alla proprietà consenziente, o sia la proprietà a candidarsi, con il Comune favorevole). In questo caso il POC definisce i parametri urbanistico-edilizi e ambientali dell'intervento (linee-guida dell'assetto urbanistico da realizzare, quantità di edificazione da prevedere, destinazioni d'uso previste, altezze massime tipologie, estensione massima della superficie fondiaria pertinenziale all'edificazione o a verde privato, e correlato obbligo di cessione al Comune di tutte le restanti aree, ecc.), la proprietà si impegna sottoscrivendo uno specifico accordo, l'edificabilità spettante alla proprietà del suolo si conforma secondo le regole perequative del PSC, senza alcun tipo di contrattazione su questo aspetto, l'intervento viene posto in programmazione e potrà attuarsi attraverso un Piano Urbanistico Attuativo.

La seconda eventualità dell'attuazione del PSC riguarda il caso in cui il Comune decide di scegliere l'intervento in una fra diverse aree che considera urbanisticamente equivalenti; e propone alle proprietà coinvolte un concorso, che sarà vinto da quella che farà l'offerta più vantaggiosa per la comunità, partendo dai parametri urbanistico-edilizi e ambientali previsti a priori. Anche in questo caso l'edificabilità spettante alla proprietà del suolo si conforma secondo le regole perequative del PSC, senza alcun tipo di contrattazione.

La terza eventualità dell'attuazione riguarda il caso in cui l'intenzione del Comune relativa ad un'area, trovi la proprietà immobiliare non disponibile ad intervenire. In questo caso la perequazione urbanistica non si può applicare e il Comune – se ritiene l'intervento importante – dovrà ricorrere all'esproprio; pur applicando le categorie perequative per individuare la potenziale

edificabilità privata da indennizzare. Decisa la scelta dell'esproprio, il Comune potrà procedere direttamente, finanziandolo ed attuandolo con un PUA di iniziativa pubblica, da cui dovrebbe recuperare almeno il costo dell'esproprio e delle urbanizzazioni. Oppure potrà mettere l'attuazione a concorso fra operatori privati,.

In particolare, è utile descrivere le modalità di utilizzo e di attuazione previste dal PSC per gli ambiti per nuovi insediamenti in tutto o prevalentemente residenziali (ambiti ANS, secondo la sigla unificata del sistema informativo regionale), modalità che presentano specifiche connotazioni: il PSC prevede infatti tre tipologie distinte: ANS\_A, ANS\_B e ANS\_C che sono diversamente individuate nella Tav. 3.

Gli ambiti ANS del tipo **A** sono le aree nelle quali si intende concentrare in particolare i nuovi insediamenti e le relative dotazioni di attrezzature e spazi collettivi. Gli ambiti ANS\_A sono vocati ad ospitare non solo l'edificabilità perequativa che spetta alla proprietà del suolo, ma anche quote di edificazione derivanti da diritti edificatori riconosciuti ad altre proprietà esterne, in cambio della cessione gratuita al comune di queste altre aree ovvero di altri vantaggi per la collettività; nel gergo urbanistico recente è entrato in uso chiamare le aree che possono ricevere diritti edificatori da altrove con il termine evocativo di "aree di atterraggio" (di diritti edificatori).

All'opposto, gli ambiti ANS del tipo **C** sono aree non utilizzabili per costruirci, in quanto gravate da vincoli sovraordinati che le rendono inedificabili, ma che il PSC prevede ugualmente di coinvolgere nelle operazioni di sviluppo urbano per acquisirle alla collettività e destinarle a nuove dotazioni di verde urbano o per altre attrezzature collettive che non richiedano edificazione. In prevalenza, gli ambiti ANS\_C interessano i residui varchi liberi fra la costa e l'entroterra, e sono intesi a realizzare l'obiettivo di mantenere e consolidare come aree pubbliche queste aree pregiate e tutelate. Non essendo direttamente edificabili, in caso di attuazione i diritti edificatori perequativi da riconoscere alle loro proprietà vanno necessariamente trasferiti in ambiti ANS\_A; sempre nel gergo suddetto, gli ambiti ANS\_C sono quindi definibili "aree di decollo".

Infine gli ambiti ANS del tipo **B** sono aree non gravate da vincoli sovraordinati di inedificabilità, ma di cui il PSC intende ugualmente prospettare una utilizzazione prevalentemente o interamente come aree pubbliche, per essere sistemate a verde o per servizi pubblici, attrezzature e spazi collettivi. Nella porzione centrale e meridionale della città di Rimini sono finalizzate a recuperare le carenze pregresse di dotazioni di aree pubbliche, mentre nelle porzione settentrionale sono finalizzate a realizzare, insieme con gli ambiti ANS\_C, nuove ampie aree a verde. Per i diritti edificatori perequativi da riconoscere alla proprietà del suolo, si danno in questo caso due possibilità, a scelta dell'Amministrazione comunale secondo valutazioni da farsi caso per caso: potranno essere trasferiti negli ambiti ANS\_A (con cessione al Comune del 100% dell'area), oppure, potranno anche essere attuati in tutto o in parte in loco in una porzione limitata dell'area stessa (non più del 20-30%, con cessione alla collettività del restante 70-80%): in altre parole, gli ANS\_B possono essere "aree di decollo" oppure attuarsi in loco, mentre non possono essere "aree di atterraggio" di altri diritti edificatori.

Per gli ambiti ANS\_A, ossia quelli dove si può concentrare l'edificazione, il POC definirà una capacità edificatoria sensibilmente più alta di quella 'base' da riconoscere alla proprietà del suolo secondo le regole della perequazione; la densità territoriale complessiva da realizzarvi dovrà infatti comprendere:

- i diritti edificatori perequativi spettanti alle proprietà di tutte le aree facenti parte del comparto;
- i diritti edificatori che l'Amministrazione comunale intenda collocare nel comparto trasferendoli da altre aree;
- la quota aggiuntiva di edificazione nella disponibilità dell'Amministrazione comunale da collocare nel comparto per la realizzazione di edilizia residenziale sociale, in una misura non inferiore al 20% del totale.

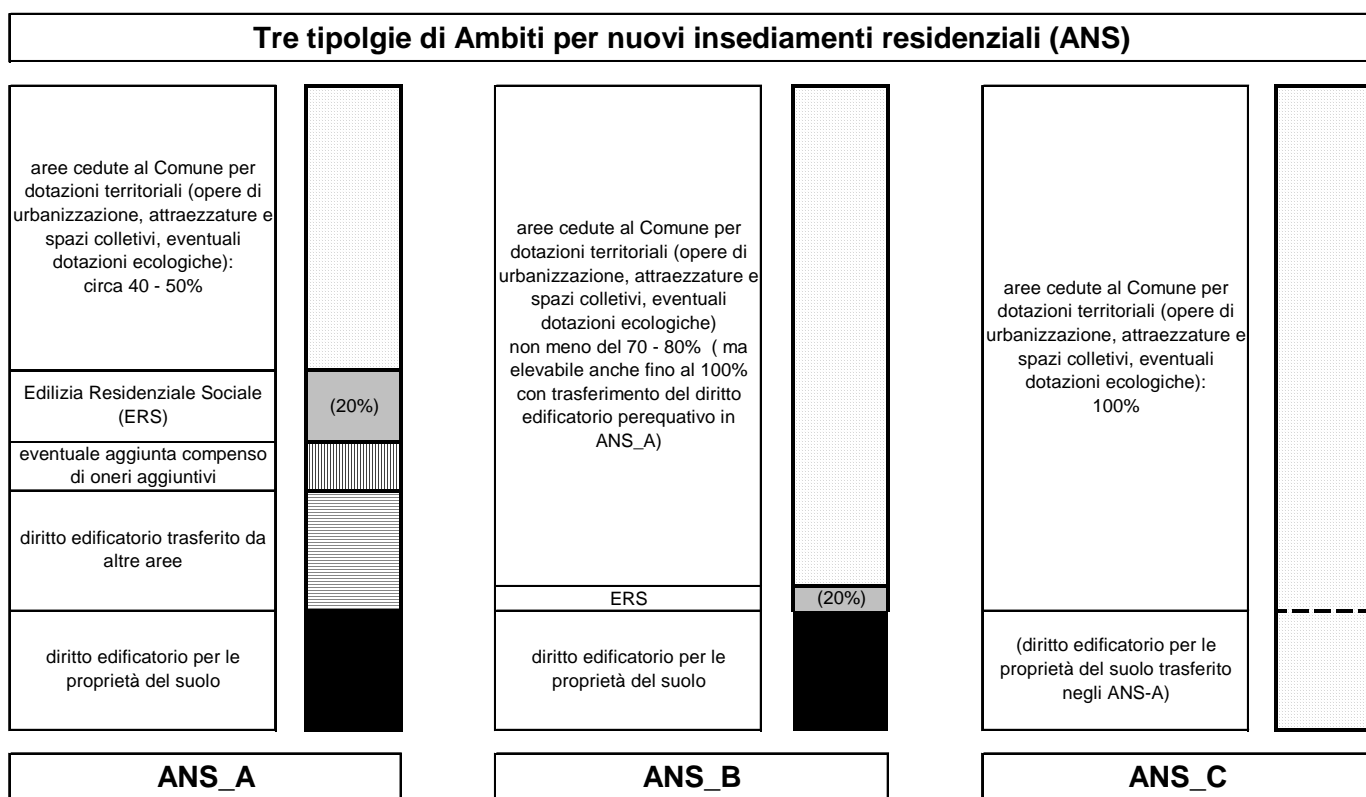
Potrà inoltre prevedersi, eventualmente, anche una ulteriore quota aggiuntiva di edificazione a 'compensazione' di eventuali oneri aggiuntivi, ossia qualora gli accordi con i soggetti attuatori

prevedano la realizzazione a loro cura e spese di altre particolari opere pubbliche non rientranti fra quelle considerate necessarie alla sostenibilità del nuovo insediamento.

I nuovi insediamenti, sia in ANS\_A che in ANS\_B, dovranno comunque contenere, in aggiunta ai diritti edificatori, la loro quota di Edilizia Residenziale Sociale a termini di legge.

Ciò che preme sottolineare ancora una volta è che la quota di edificazione perequativa spettante alla proprietà del suolo dipenderà solo dalle differenti condizioni di fatto e di diritto secondo la tabella esposta nel precedente punto 4.2 ed evidenziate nella Tav. 4 del PSC, mentre sarà indipendente dalla destinazione o finalizzazione prescelta dal PSC ed esposta nella Tav. 3 (ossia dall'aver destinato un'area come ANS\_A – prevalentemente per edificazione - o come ANS\_B – prevalentemente per dotazioni pubbliche).

Le differenti modalità di attuazione degli ambiti ANS\_A, ANS\_B e ANS\_C sono schematizzate nel grafico che segue.



Le eventualità descritte per l'attuazione del PSC offrono possibilità operative assai più ricche di quelle offerte dal vecchio meccanismo del PRG. Fra le quali, per le esigenze che presentano le operazioni urbanistiche necessarie a Rimini, è particolarmente significativa ed innovativa la possibilità ordinaria di trasferimento di diritti edificatori privati da un'area all'altra, correlati alla cessione gratuita delle aree di partenza alla collettività. Tali operazioni erano a malapena plausibili dal punto di vista giuridico, applicando il vecchio impianto urbanistico-giuridico della legge 1942, ma richiedevano, comunque, apposite varianti da adottare caso per caso. Oggi è lo stesso meccanismo del PSC a presentarsi come veicolo privilegiato dei trasferimenti, che, generalizzati, consentiranno di combinare interessi privati e interessi pubblici, nell'intenzione di riequilibrare destinazioni e carichi urbanistici, talvolta esuberanti e talaltra carenti.

Il PSC di Rimini prevede poi una particolare e innovativa applicazione del trasferimento di diritti edificatori, per incentivare la riqualificazione e accorpamento delle strutture alberghiere nella direzione già indicata anche dal Piano Strategico. Nel caso degli alberghi della zona costiera che si trovino in condizione critica in quanto obsoleti o troppo piccoli e vogliano chiudere, sarà possibile incentivare la demolizione, a condizione che l'area liberata e parte del volume demolito siano recuperati da altro albergo contermine che voglia riqualificarsi; attribuendo agli operatori interessati una quota di diritti edificatori, per un valore rapportato in qualche misura a quello dell'area liberata, da spendersi in aree disponibili negli ambiti ANS\_A. Questa disciplina urbanistica potrà favorire la dotazione di attrezzature private, giardini, piscine e parcheggi e anche di nuove stanze, ad alberghi della zona costiera che vogliano qualificarsi e non abbiano lo spazio necessario.

Insomma con questa nuova disciplina urbanistica consentita dalla L. R. 20/2000, si aprono potenzialità di intervento innovative e inedite che sia l'Amministrazione comunale sia gli operatori privati devono prepararsi a cogliere, e che stimolano nuova progettualità.

## 5 DATI RIASSUNTIVI

**PSC di Rimini: articolazione normativa del territorio secondo la L.R.20/2000**

ettari

<b>Ambiti interni al perimetro del territorio urbanizzato:</b>			
Città storica	ACS	97	
Ambiti consolidati costieri a caratterizzazione turistica	AUC_T	448,3	
Ambiti consolidati prevalentemente residenziali	AUC_U	1369,9	
Ambiti da riqualificare	AR	115,2	
Ambiti specializzati per attività produttive	ASP	278,4	
Ambiti specializzati per parchi tematici turistico-ricreativi	ASP_T	29,8	
Poli funzionali	APF	487,2	
<b>Totale territorio urbanizzato</b>		<b>2825,8</b>	<b>20,8%</b>
<b>Ambiti urbanizzabili interni al perimetro del territorio urbanizzato</b>			
Ambiti potenziali per nuovi insediamenti tipo A	ANS_A	26,2	
Ambiti potenziali per nuovi insediamenti tipo B	ANS_B	62,1	
Ambiti potenziali per nuovi insediamenti tipo C	ANS_C	21,2	
Ambiti potenziali per nuovi insediamenti terziari	ASP_NB	0	
<b>Totale</b>		<b>109,5</b>	<b>0,8%</b>
<b>Ambiti urbanizzabili esterni al perimetro del territorio urbanizzato</b>			
Ambiti potenziali per nuovi insediamenti manifatturieri	ASP_NA	73,5	
Ambiti potenziali per nuovi insediamenti terziari	ASP_NB	37,3	
Possibile estensione di poli funzionali	APF	57,4	
Ambiti potenziali per nuovi insediamenti tipo A	ANS_A	64,4	
Ambiti potenziali per nuovi insediamenti tipo B	ANS_B	21,4	
Ambiti potenziali per nuovi insediamenti tipo C	ANS_C	66,8	
<b>Totale</b>		<b>320,8</b>	<b>2,4%</b>
<b>Territorio rurale</b>			
Ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva	AVP	1385,9	
Ambiti agricoli periurbani	AAP	1847	
Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico	ARP	6808,9	
<b>Totale territorio rurale</b>		<b>10041,8</b>	<b>74,0%</b>
Arenile	AVN	196,3	1,4%
Autostrada		77,4	0,6%
<b>Totale territorio comunale</b>		<b>13.571,6</b>	<b>100,0%</b>