

01/07/2010

07:57

0541 369253

DA : Anelli Engineering Rimini

N. TEL : 0541 369253

01 Lug. 2010 09:45 P1

1/7 Carlini

<b>COMUNE DI RIMINI</b>	
NUMERO PROT.: <u>106168</u>	
DATA <u>01 LUG. 2010</u>	ENTRATA
U.O.: <u>h</u>	MATR.: <u>6</u> MOT.: <u>3</u>
CLASSIFICA: <u>2</u>	
PRATICA N.:	

DIREZIONE PIANIFICAZIONE  
E GESTIONE TERRITORIALE

Segreteria

Inviata via Fax 0541704694

Oggetto: Documento già consegnato all'assemblea di Pianificazione del giorno 08/04/2010

Con la presente si vuole far osservare che nel verbale con le associazioni della seduta dell' 08/04/2010, non è riportato l'intervento dell'Ing. Vilmer Zavatta, e ci risulta non essere presso la vostra segreteria neppure il documento di riferimento di quell'intervento, consegnato a mano la mattina stessa della conferenza di Pianificazione dell'8-4-2010

Siamo a Riconsegnare il documento citato, con la preghiera di inserire nel verbale anche l'intervento dell'ing. Zavatta.

Rimini 29 Giugno 2010

Per la Consulta delle Professioni  
Ance e Confindustria  
Il Coordinatore

Arch. D'Angelo Federico



# Appunti: note, considerazioni e valutazioni relativi al Documento Preliminare e al Quadro conoscitivo del PSC di Rimini

A cura di:  
Consulta delle Professioni  
Confindustria  
ANCE

Il contributo collaborativo, frutto delle analisi multidisciplinari di questo gruppo di lavoro, relativamente al Documento Preliminare e al Quadro Conoscitivo del PSC del Comune di Rimini, si sofferma in una prima analisi su tre aspetti sostanziali di questa importante fase di pianificazione quale è il PSC:

- IL METODO
- LA PROCEDURA
- IL PROGETTO

## IL METODO

Per quanto riguarda il metodo, occorre valutare con estrema attenzione il livello di approfondimento adottato per la redazione del Quadro Conoscitivo. Da una prima analisi si evidenzia che il Documento proposto si fonda in modo integrale su quanto già esposto nel Quadro Conoscitivo del PTCP di Rimini. Tale corrispondenza può risultare limitante in quanto non tiene conto di un processo importante che la città ha svolto negli ultimi due anni, successivamente al documento della Provincia, ovvero l'approccio al Piano Strategico. Tale apporto non è importante solo per le sintesi, quanto come metodo di coinvolgimento della città, (forum di categorie e liberi cittadini) che ha prodotto input fondamentali dai quali il Quadro Conoscitivo del PSC può attingere elementi utili per la miglior individuazione delle proposte progettuali.

L'esperienza che Rimini sta facendo attraverso la Pianificazione Strategica risulta importante e straordinaria per il coinvolgimento di una pluralità di voci della città che permette di attuare un approccio integrato e dinamico alle tematiche fondamentali del governo del territorio. Proprio dal Piano Strategico il PSC dovrebbe mutuare il metodo, inteso come ascolto della città, traducendo a livello di Quadro Conoscitivo, con il linguaggio proprio della pianificazione, i desideri e i bisogni che liberamente, senza confini di appartenenza, di geografia e senza tecnicismi dirigistici sono diventati contenuto del Piano Strategico. Tali indicazioni dovrebbero tradursi, attraverso il PSC, non tanto in singole opzioni progettuali, ma dovrebbero diventare la dima culturale che consente di



redigere un piano che costruisca il tessuto culturale e urbanistico della città. In sintesi il contenuto del Piano Strategico dovrebbe diventare la linea strategica per collegare le varie tematiche specifiche del PSC. Il sapere comune, solo se converge in un patto sociale condiviso, può comunicare i presupposti strutturali e strategici, utili e favorevoli per la realizzazione della città "resiliente", fondativi della città ospitale.

Sempre secondo questa visione, scaturisce la necessità da parte del PSC di integrare le informazioni che possono emergere dai Piani di Settore e da altri studi pregressi all'interno del Quadro Conoscitivo al fine di rendere il PSC uno strumento il più possibile operativo sul territorio nelle opzioni pianificatorie che seguiranno (POC, RUE, ACCORDI...)

### La PROCEDURA

Uno dei punti focali della pianificazione, contenuto e promosso anche nella Legge 20/2000, è quello di rendere evidente il percorso delle scelte di piano e questo deve emergere proprio partendo dal Quadro Conoscitivo.

E' già da questo livello che, attraverso l'analisi delle procedure in essere nel PRG vigente e dagli effetti da esse prodotti, dovrebbe emergere in modo trasparente, accessibile e chiaro, il percorso giuridico/amministrativo del nuovo strumento di pianificazione.

Stabilire un dialogo tra gli attori del processo di pianificazione, senza appesantire e rallentare il procedimento e dove la concertazione e la sussidiarietà predominino sul "dirigismo" è una sfida volta a rendere il processo pianificatorio il più semplice e diretto possibile.

Andrebbero evitate situazioni insidiose dove la mancanza di una cultura adeguata del sistema della concertazione rende problematica la semplificazione del procedimento che dovrebbe invece rappresentare l'innovazione dell' "urbanistica utile", quale fondamento della struttura di pianificazione attraverso il tema degli accordi (concertazione con il privato) ed il tema della semplificazione procedurale (conferenza dei servizi). Nell'approccio analitico del Quadro Conoscitivo, un elemento emergente è la metodologia con cui è stata affrontata l'analisi e la verifica di compatibilità dei "famosi" comparti di attuazione del PRG Benevolo, definiti anche "schede". A tal proposito viene sì fatta una verifica di compatibilità dell'intervento ma essa viene svolta soprattutto a livello ambientale (acustico, idrografico...) e non viene invece affrontata una verifica di "compatibilità procedurale" in grado di valutare lo stato reale dei vari iter delle schede; risulta infatti troppo semplicistico e non sempre vero considerare come unica motivazione di non realizzabilità del comparto, il non accordo fra i privati (pag. 23 - Sistema della



Pianificazione), alla luce anche dell'iter nebuloso del PRG vigente, che come confermato dagli stessi Progettisti del PSC, è stato compromesso e stravolto dalle numerose osservazioni dei privati, della Provincia, dal tentativo di "spacchettamento" ... producendo schede con contenuti giuridico/urbanistici vaghi o la cui esecutività è vincolata ad azioni da attuare dall'ente comunale (progetti pubblici), legando quindi la fattibilità della scheda ad un iter non temporalmente definibile.

Esistono a tal proposito, situazioni in cui i proprietari, pur avendo già formato il consorzio (manifestazione chiara e condivisa della volontà a procedere), hanno più volte dato avvio al procedimento senza però poterne concludere l'iter ovvero sottoscrivendo l'accordo preliminare, premessa sostanziale per il deposito del P.P.

**Occorrerebbe dunque integrare la ricognizione proposta dal Quadro Conoscitivo, con puntualizzazioni ed approfondimenti che possano differenziare le schede non effettivamente riconosciute dalla proprietà da quelle dove anche l'inerzia della stessa amministrazione ne ha fortemente condizionato e/o ritardato l'attuazione.**

Un'altra tematica che meriterebbe di essere meglio approfondita, in quanto elemento fondativo per l'applicabilità della perequazione, è il "sistema di compensazione"; tale criterio, che per ora presenta grandi lacune di diritto, è fattore determinante già in questa fase, quando si definiscono a priori dei limiti nei diritti edificatori che possono limitare o annullare il futuro della realizzazione nei POC delle varie opzioni pianificatorie demandate dal PSC

Lo strumento di perequazione, inteso come occasione gestionale, va usato come strumento di approccio al governo del territorio; poiché le risorse sono principalmente quelle messe a disposizione dai privati, le garanzie del "rischio ambientale" vanno commisurate con quelle del "rischio di impresa". Deve quindi risultare un esercizio non unilaterale ma concertato e di convergenza verso l'insieme delle risorse pubblico/private, garanzia di una procedura trasparente e leggera quale fondamento di promozione di un marketing territoriale necessario per realizzare il progetto di pianificazione del piano.

## II PROGETTO

Pur condividendo buona parte delle azioni descritte nel PSC (come ad esempio la de-densificazione) e non volendo che queste rimangano inattese nella realtà, si richiedono alcune precisazioni sulle seguenti tematiche:

Punto 1) vorremmo meglio capire la procedura di applicazione del sistema della perequazione, nelle sue forme, e nei suoi contenuti;



Punto 2) vorremmo meglio capire il ruolo ed il contenuto del RUE, che deve essere letto assieme al PSC per potere dare un giudizio più corretto dei due strumenti.

Esprimiamo inoltre in forma assolutamente sintetica alcune perplessità emerse dallo studio del piano, a nostro avviso conseguenti ad un approccio conoscitivo non sufficientemente approfondito e dinamico e che non prende in dovuta considerazione studi e analisi già elaborati.

Punto 3) Non risulta chiaro cosa accade rispetto ai diritti edificatori acquisiti, in particolare rispetto ai P.P. acquistati e pagati in funzione della capacità edificatoria che esprimono;

Punto 4) Si richiede il rispetto alle aree di sviluppo industriale e produttive, salvaguardando le attuali previsioni normative.

Punto 5) Il tema della riqualificazione turistica riveste grande importanza nel Piano Strategico, tema che possiamo sintetizzare con "un nuovo rapporto con il mare", non certo con la semplice piantumazione di nuove Pinete a monte della ferrovia, ovvero con la liberazione di qualche spazio a terra da gestire a servizi o a verde nella zona più densa di hotel della zona sud di Rimini.

Un altro tema fondamentale e ascrivibile al grande tema della Riqualificazione, ancora una volta emerso nel piano strategico, è quello della città più "bella". Non sono previste nel PSC buone pratiche attuative per quanto attiene alle progettazioni pubbliche o private di grande impatto, come i concorsi di vario ordine e grado, attenti anche alle novità nel campo della sostenibilità, capaci di creare un movimento virtuoso di ricerca.

Anche per il centro storico occorrerebbe agire in maniera strategica adottando azioni sinergiche, ma che emergono da una attenta analisi conoscitiva.

Punto 6) Altro tema di fondamentale importanza è quello della città sicura dal punto di vista antisismico, tema purtroppo divenuto attuale dopo i tragici eventi dell'Aquila. Manca completamente nel quadro conoscitivo una approfondita indagine sulla vulnerabilità urbana volto ad individuare una Struttura Urbana Minima (SUM) che garantisca un livello di funzionamento adeguato in caso di eventi calamitosi.

Punto 7) Il tema della mobilità non appare affrontato ne nella sua complessità territoriale ne nella sua estensione temporale; ancora una volta il quadro conoscitivo è carente in merito alle previsioni di sviluppo già affrontate tranne che per il TRC, sul quale si impernia tutto lo sviluppo della nuova infrastrutturazione di mobilità del Riminese, dimenticando porzioni significative di città (vedi ad esempio l'accesso al porto)

Punto 8) L'enunciato della crescita "zero", prelevato dal PTCP, anch'esso sembra contrastare con un principio ben definito nel Piano strategico, quello della città accogliente, capace di attrarre residenzialità nuova, imprese innovative, ecc.