



Comune di Rimini

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

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

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

Verbale quarta seduta – 29/04/2010 -

L'anno duemiladieci, il giorno ventinove del mese di aprile, alle ore 10.15, nella sala del Consiglio Comunale del Comune di Rimini sita in Piazza Cavour n. 27, a seguito della convocazione del Presidente della Conferenza di Pianificazione Arch. Alberto Fattori, trasmessa con nota prot. n. 54427 del 09/04/2010, si è svolta la quarta seduta della Conferenza di Pianificazione, indetta ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 20/2000, nell'ambito del procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale Comunale.

Si procede alla verifica delle deleghe dei rappresentanti degli Enti convocati

Alla seduta risultano convocati e sono presenti:

ENTE	PRESENTI
1) Provincia di Rimini	Milena Capriotti
2) Comune di Bellaria	
3) Comune di Coriano	
4) Comune di Riccione	
5) Comune di San Mauro Pascoli (FC)	
6) Comune di Santarcangelo di Romagna	
7) Comune di Verucchio	
8) Repubblica di San Marino –	Vito Testai
9) ACER – Azienda Casa Emilia Romagna	
10) Aeradria S.p.a.	
11) ENAC - Aeroporto “G. Marconi”	
12) Agenzia Mobilità Provincia di Rimini	Roberto D’Andrea
13) TRAM Servizi	
14) AMIR S.p.a.	Francesco Ermeti
15) ANAS S.p.a. Compartimento di Bologna	
16) Anthea s.r.l.	
17) A.R.P.A. Sezione Provinciale di Rimini	Roberto Sartini
18) A.T.O.	
19) Autorità di bacino Conca e Marecchia	
20) Servizio Tecnico Bacino Romagna RER	
21) AUSL Azienda Unità Sanitaria Locale	Giovanni Bagli
22) Autostrade per l'Italia S.p.a. (Roma)	
23) Autostrade per l'Italia - Direzione terzo Tronco (Bologna)	
24) Agenzia del Demanio	
25) Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura	
26) Capitaneria di Porto – Compartimento Marittimo	

27) Carabinieri Comando Provinciale di Rimini	
28) Comando 1° Regione Aerea Reparto Territorio e Patrimonio	
29) Dipartimento Militare Marittimo dell'Adriatico – Demanio di Ancona	
30) Comando 6° Reparto Infrastrutture Demanio e Servizi militari Bologna	
31) Consorzio di Bonifica della Romagna	
32) Consorzio di Bonifica del Canale Emiliano Romagnolo (Bologna)	
33) Corpo Forestale dello Stato	
34) ENEL Distribuzione S.p.a. Ufficio Pianificazione Rete	
35) Terna (Rete Elettrica nazionale S.p.a.) A.O.T. Firenze	
36) Ente Poste Italiane	
37) Guardia di Finanza – Comando Provinciale di Rimini	
38) HERA S.p.A. Rimini	Andrea Priolo
39) HERA LUCE S.r.l.	
40) Prefettura di Rimini - Ufficio Territoriale del Governo	
41) Protezione Civile – Provincia di Rimini	
42) Rimini Fiera S.p.a.	Nazario Pedini
43) RFI Rete Ferroviaria Italiana – Direzione Compartimentale Infrastruttura	
44) F.S. Sistemi Urbani Gruppo Ferrovie dello Stato	
45) Romagna Acque – Società delle fonti S.p.a.	
46) Società Gas Rimini - Reti	
47) Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici (Ravenna)	
48) Soprintendenza per i beni archeologici dell'Emilia Romagna(Bologna)	Renata Curina
49) Direzione Generale Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna (Bologna)	
50) TELECOM Italia S.p.A - Bologna	
51) Università degli Studi di Bologna – sede di Rimini	
52) Uni.Rimini S.p.a.	
53) Vigili del Fuoco Comando Provinciale di Rimini	

Sono presenti in qualità di uditori i rappresentanti delle seguenti associazioni: Associazione Pedalando e Camminando, Forum Ambiente Provincia di Rimini, A.N.C.E., Ordine degli Ingegneri, Ordine degli Architetti, A.I.A. Rimini, Confcommercio Rimini

Altresì si segnala che il rappresentante di Agenzia Mobilità Provincia di Rimini, consegna, quale documentazione ufficiale, una propria nota prot. n. 2252 del 29/04/2010, acquisita agli atti con prot. n. 66361 del 30/04/2010.

L'Arch Alberto Fattori in qualità di Presidente della Conferenza apre i lavori della quarta seduta della Conferenza proponendo il seguente calendario:

- 03 giugno 2010** presso la Sala Consiliare del Comune di Rimini ore 9.30, esame degli esiti della concertazione con le associazioni economiche e sociali;
- 17 giugno 2010** presso la Sala Consiliare del Comune di Rimini ore 9.30, esame della proposta di verbale conclusivo della Conferenza di Pianificazione;
- 01 luglio 2010** presso la Sala Consiliare del Comune di Rimini ore 9.30, sottoscrizione del verbale conclusivo della Conferenza di Pianificazione;

che si da per approvato dai presenti in sala.

Relativamente alla concertazione con le associazioni economiche e sociali viene comunicato ai presenti che si è ritenuto opportuno concedere maggior tempo per la raccolta di contributi/proposte e pertanto le stesse potranno essere presentate entro il 17 maggio 2010.

L'Arch. Fattori prosegue dando la parola alla Dott.ssa Renata Curina della Direzione Regionale dei Beni Culturali di Bologna che anticipa alcune osservazioni che saranno successivamente formalizzate ad integrazione di quello che è già stato inviato dalla Direzione Regionale dei Beni Culturali, l'Ente che riunisce tutte le osservazioni delle altre Soprintendenze.

Puntualizza che l'Amministrazione Comunale ha, già prodotto uno studio di potenzialità archeologica con anche una Carta di Potenzialità e rileva che nel quadro conoscitivo non viene specificata e spiegata l'elaborazione della predetta carta. Individua l'importanza di inserire nel quadro conoscitivo tutto l'apparato documentario (quindi le schede dei siti evidenziati nella Carta e non individuati).

Altra problematica di tale elaborato è che risale al 2004 e pertanto obsoleto e da aggiornare.

Sottolinea che la città di Rimini è in continua evoluzione dal punto di vista archeologico ed essendo la Carta di Potenzialità Archeologica strettamente legata a quelle che sono le procedure urbanistiche ne consegue che per una corretta pianificazione territoriale è molto importante acquisire tutti i dati disponibili.

Occorre inoltre aggiornare la Carta anche dal punto di vista informatico perché, essendo stata redatta con un programma di difficile e complesso utilizzo, è necessario informatizzarla per renderla facilmente consultabile in modo da valutare tempestivamente i rischi e le complessità dell'area su cui si vuole intervenire sia a livello edilizio che a livello di infrastrutture.

Un ultimo elemento fondamentale è che questa Carta di Potenzialità Archeologica deve essere legata e dotata di una normativa di riferimento perché oltre all'individuazione delle singole aree che si conoscono e che sono di alto potenziale archeologico, sono state individuate delle zone - aree omogenee - che possono avere delle caratteristiche simili.

L'arch. Fattori rispondendo alla dott.ssa Curina segnala che l'A.C. stava già valutando l'opportunità e necessità di procedere all'aggiornamento di detta carta riflettendo contestualmente sull'importanza e delicatezza delle informazioni ivi contenute al fine di tutelare e preservare l'esistente patrimonio artistico.

Un'ultima precisazione della dott.ssa Curina la quale, pur condividendo le preoccupazioni dell'AC, suggerisce di prevedere un accesso filtrato alla carta in quanto documento fondamentale per individuare aree sensibili.

Successivamente l'arch. Rudi Fallaci riepiloga i temi che riguardano il centro storico e a zona turistica,

L'arch. Fattori, raccolte le richieste di intervento cede la parola al rappresentante di Confindustria Rimini che preliminarmente chiede siano confermate le previsioni dell'area industriale di Rimini Nord poichè il nostro territorio soffre della mancata attuazione di un'area di queste caratteristiche in particolare per le attività produttive di un certo rilievo e per l'attività di carattere logistico.

Prosegue rilevando, quali problemi del quadro conoscitivo, la mancanza di dati aggiornati soprattutto dell'ultimo decennio.

Si sofferma poi sulla problematica della perequazione compensativa oggetto di svariate interpretazioni, poiché vi è l'esigenza di capire meglio questo meccanismo.

Segnala, come ripetutamente ha fatto in passato, che gli imprenditori hanno investito ingenti risorse nell'acquisto di aree edificabili previste nel PRG per cui vogliono continuare ad avere la possibilità di mantenere la propria attività, dare lavoro alle maestranze pertanto si chiede il mantenimento dei diritti acquisiti.

Prosegue poi, spostando l'argomento sulle questioni legate alla viabilità e sottolinea la necessità di fornire maggiori garanzie in merito alla fattibilità di alcune strutture viarie. Viene citato il TRC ed evidenziato il fatto che la realizzazione o meno di detta infrastruttura verrebbe ad incidere non poco sulla mobilità della città. Altro punto nevralgico della città dal punto di vista viabilistico viene individuato nella zona del porto.

Relativamente alle problematiche del centro storico segnala l'esigenza di una norma regolatrice del medesimo che consenta una maggiore fruibilità del territorio e conseguentemente minore rigidità nel frazionamento delle unità immobiliari.

Altro aspetto è la necessità di invertire il processo di dequalificazione del centro storico legato all'allontanamento dei residenti per trasformarlo in un "salotto cittadino", galleria commerciale non di forte impatto, ma comunque viva utilizzabile dall'intera collettività.

Interviene il sig Gianfranco Rossi, Presidente dell'Associazione Pedalando e Camminando sottolineando che questo PSC deve portare avanti la filosofia della sostenibilità ambientale intesa come parchi, quali luoghi di socializzazione, tornando all'idea dell'antica agorà.

Sottolinea che la viabilità deve mettere al centro la persona e salvaguardandone l'incolumità.

E' necessario pertanto, senza penalizzare alcuna categoria trovare dei punti di mediazione per non continuare ad aggredire il territorio favorendo una trasformazione più armonica che ci permetta di presentarci come una città attrattiva anche per queste sue qualità ambientali.

Interviene ora l'arch. D'Angelo della Consulta dei Professionisti il quale evidenzia che alcuni dati del Quadro Conoscitivo sono vecchi anche di dieci anni poiché la superficie di antropizzazione è stata calcolata nel 2003 e non tiene conto del notevole sviluppo della città successivamente intervenuto.

Un altro tema che riguarda sempre il Quadro Conoscitivo è riconducibile alla semplicità con cui è stato affrontato il tema delle schede dei comparti

Prende la parola il Vice Presidente dell'Associazione Albergatori di Rimini, Sig. Andrea Magnani, che parte dal presupposto che, come associazione, si sono focalizzati prettamente sull'area turistica della città, pur non perdendo di vista tutto lo sviluppo del piano.

Concorda pertanto, che per migliorare l'affluenza turistica nel nostro territorio sia necessaria una riqualificazione del centro storico, anche nella sua parte culturale, come è fondamentale intervenire sulla mobilità per una migliore accessibilità della città non sottovalutando l'importanza di raggiungere la città anche con il mezzo ferroviario quale alternativa all'utilizzo dell'auto.

Segnala l'innegabile necessità che l'utilizzo del mezzo privato necessita di adeguati parcheggi strategicamente collocati nonché di una adeguata viabilità che permetta gli spostamenti dalla zona turistica ai diversi poli attrattivi.

Prosegue trattando il tema della riclassificazione e ricollocazione delle strutture alberghiere 'marginali' o già abbandonate trovando interessante l'ipotesi contenuta nel PSC ma suggerendo di vincolare lo spostamento da sud a nord limitandolo, a parità di destinazione, alla sola zona turistica al fine di evitare commistioni che una perequazione tra turistico e residenziale può generare in tale ambito territoriale.

Ritiene inoltre utile rivedere la limitazione delle altezze degli edifici quale strumento per ricercare l'ampliamento delle zone libere svilupparsi in alto.

Individua e differenzia le zone turistiche a nord e sud della città auspicando una progettazione territoriale/infrastrutturale parimenti soddisfacente ed omogenea, trovando le "pinete" una interessante

provocazione meritevole di essere estesa a tutta la costa riminese.

In merito al tema delle "aree incongrue" segnala la necessità di una loro revisione poiché diversamente verrebbero a crearsi problemi per la qualità urbana del territorio.

Successivamente prende la parola il Sig Nazario Pedini rappresentante di Rimini Fiera riprendendo argomenti già trattati in precedenti interventi sottolineando l'importanza di collegare il quartiere fieristico con Marina Centro e con la zona sud della città.

Con riferimento al precedente intervento e ad integrazione del medesimo il Vice Presidente dell'Associazione Albergatori di Rimini, Sig. Andrea Magnani, rimarca l'importanza che la gestione dello strumento perequativo non sia lasciato unicamente al mercato ma venga quanto meno coordinato da uno specifico organismo.

Il sig Gianfranco Rossi, Presidente dell'Associazione Pedalando e Camminando, risponde in contraddittorio al rappresentante di Rimini Fiera ribadendo una maggiore sensibilità verso la sostenibilità ambientale della nostra città anche per quanto attiene Rimini Fiera.

Interviene Il prof Giuseppe Campos Venuti di cui si riporta l'integrale trascrizione del parlato corretta dal relatore.

Signore e signori,

temevo inizialmente che la mia riluttanza a parlare per primo fosse considerata una prova di scarsa disponibilità. Invece la mia insistenza a sentire prima la vostra opinione, è stata giustificata pienamente dalla qualità dei vostri interventi, tutti molto interessanti. Se posso descrivervi subito la mia reazione istintiva, si tratta di interventi che io sento tutti collocati nell'alveo delle elaborazioni che i consulenti e l'amministrazione hanno prodotto in questi mesi; partendo dalla visione del nostro lavoro non ho trovato nessuna frattura con il vostro contributo e con quello della città da voi rappresentata in misura significativa. Mi sembra, insomma, di poter dire che siamo sulla stessa lunghezza d'onda.

Forse sarò costretto ad un intervento per punti, perché ho raccolto tante note, che mi verrà spontaneo seguirle una via l'altra. Però due premesse vorrei farle, su questioni che voi non avete affrontato.

La prima riguarda una mia idea costante e mi perdonerete se la ripropongo anche in questa sede. Da decenni mi battevo per una nuova legislazione che modernizzasse la Pianificazione Comunale Urbanistica; sono riuscito finalmente a far sì che proprio la mia Regione, abbia approvato questa legislazione con una qualità migliore di quella delle altre ed io ne sono naturalmente soddisfatto. Tutto è perfettibile, certamente, però in Emilia Romagna con la legge 20.2000 è stato fatto per l'urbanistica un passo in avanti di grande valore. Questo mi ha permesso di lavorare da dieci anni a questa parte, in maniera totalmente nuova rispetto a quanto ho fatto nei decenni precedenti.

Però mi rendo conto, personalmente, ma specialmente parlando con colleghi e con gli utenti di questo nuovo modello di piano, che c'è una grande difficoltà ad impadronirsene, a concepire l'evoluzione della città con uno strumento di pianificazione e attuazione assolutamente nuovo rispetto a quello cui eravamo abituati da decenni. Pensate che io lavoro da 55 anni con la vecchia legge urbanistica del 1942 e figuratevi se non ho dovuto fare i salti mortali per entrare in possesso della nuova.

Però io ho sostenuto questi cambiamenti e ne ritrovo i vantaggi ogni volta che ho qualche grosso o piccolo problema da affrontare e da risolvere. Vi suggerisco, quindi, di appropriarvi il più possibile delle potenzialità della nuova legge, impegnandovi a cambiare completamente il vecchio approccio al piano, perché la nuova legge ci offre potenzialità che fin'ora non credevamo fossero possibili.

La seconda premessa riguarda un argomento che stamattina abbiamo evitato, ma che io tratterò perché

alla mia età mi permetto di dire anche cose spiacevoli. Infatti, senza enfatizzarla, non posso dimenticare la crisi economica che ha investito il nostro Paese e il fatto che questa crisi incide sul processo di trasformazione delle città e sulla produzione edilizia, sugli interventi pubblici, come su quelli privati. In questa situazione, fra le altre cose rilevo una tendenza degli operatori economici ad impegnarsi non tanto per nuove costruzioni da realizzare oggi, quanto per procurarsi diritti edificabili garantiti per il futuro; disposti perfino ad investire qualche cifra pur di tesaurizzare questi diritti. Il fenomeno mi sembra fisiologico, non lo ritengo una cosa scandalosa. La situazione è grave e la prima azione di un operatore che lavora con le aree, è comprensibilmente quella di garantirne l'avvenire.

Però gli amministratori e i loro consulenti, devono pensare a questo, ma anche ad un'altra cosa; al fatto cioè che stiamo lavorando a un Piano che - ce lo auguriamo tutti - affronterà nel tempo una situazione migliore di quella attuale. Non sappiamo quando la ripresa ci sarà, ma possiamo ragionevolmente aspettarci che ci sarà. Tra l'altro il sistema bancario italiano, normalmente fin troppo esoso con i crediti per l'edilizia, da questo punto di vista ci ha indubbiamente protetto. L'Italia in molti settori non è affatto in condizioni migliori di altri Paesi, ma per quanto riguarda il sistema edilizio, non sta nella situazione drammatica degli Stati Uniti o della Spagna; cioè non ha una enorme quantità di prodotto realizzato e invenduto, o venduto e non pagabile perché chi l'ha comprato non ha più i soldi per pagarlo.

Quindi noi tutti dobbiamo affrontare le problematiche del nuovo Piano di Rimini, tenendo conto delle prospettive future e non soltanto delle difficoltà odierne. Ad esempio quando parlo con gli amici albergatori e mi dicono: sì la costa nord ha buone potenzialità, però preferiamo lavorare prima sull'immediato e per noi l'immediato è la rigenerazione del sud. E' vero, hanno ragione; ma è vero anche che nel Comune di Rimini la costa nord è quella che presenta maggiore porosità, anche se soltanto a monte della ferrovia. E allora, in futuro, quando non lo so, queste aree saranno una risorsa potenziale da non ignorare, sarebbe sbagliato farlo e io lo ricordo all'amministrazione e a voi tutti.

Ha ragione Magnani quando chiede: "Perché le pinete solo al nord?" Mi invita a nozze; perchè al nord c'è sicuramente lo spazio per realizzarle, a sud più che pinete saranno pinetine, saranno immissioni di verde, iniezioni di carattere ambientale, chiamarle pinete forse sarebbe presuntuoso, ma quel verde diffuso di cui parla Magnani e al quale io tengo moltissimo, ci dovrà essere sicuramente. Resta, comunque, il fatto che una situazione come quella che ho descritto, piuttosto che legarci le mani, deve portarci a fare un piano che sia realisticamente misurato sulle potenzialità di oggi, ma che non rifiuti di guardare con decisione al domani.

Fatta questa premessa affronto i problemi che avete sollevato. I miei appunti sono pieni di OK, perchè quasi tutti gli interventi mi trovano favorevole. Comincio a ringraziare Giuliani per la cortesia che mi ha usato di considerarsi mio affezionato allievo e penso che tutto il suo intervento sia in parte dettato da questa simpatia; ma questo non va contro la sostanza di quanto ha detto e che io condivido. Ci mancherebbe che mettessimo in discussione la zona industriale nord, al confine con Santarcangelo; sarà una prospettiva, ma è una prospettiva che il Piano Strutturale di indirizzi programmatici raccoglierà certamente; il che non ci impedirà poi di lavorare all'attuazione per interventi parziali con gli strumenti esecutivi previsti dalla legge. E se sarà necessario, fin dal primo Piano Operativo - che mi auguro non sia troppo lontano nel tempo -, ne concorderemo magari con Santarcangelo uno stralcio iniziale.

Giuliani ci ha fatto un piccolo cortese rimprovero sui dati del Quadro Conoscitivo; Alberto Fattori sa benissimo quanto lo stiamo angustiando da quando siamo arrivati noi consulenti, per raccogliere tutte le

informazioni che ci servono, ma che in fondo servono a tutta la città. Il Quadro Conoscitivo è uno strumento per costruire il PSC, ma è anche il primo strumento della partecipazione, perchè i suoi materiali devono andare in rete ed essere consultati da qualunque cittadino. La vera partecipazione non è solo ascoltare cento comitati, ma è prima di tutto mettere in grado tutti quelli che lo vogliono, di essere informati sullo stato della città.

Fattori mi è testimone e l'Assessore lo sa quanto lui, che spesso al Comune sono mancati i mezzi per raccogliere questo materiale; forse l'uso del personale all'interno dei vari settori del Comune, potrebbe essere più equilibrato. Questa è una mia opinione individuale, ma forse il Settore Urbanistico è stato aiutato meno di altri settori. In ogni caso il materiale del Quadro Conoscitivo va completato e reso accessibile, come è doveroso, a tutti i cittadini che lo desiderano.

Giuliani affronta anche il tema della compensazione perequativa – io la chiamo così anche se il termine di legge è perequazione urbanistica – e ha detto qualcosa che mi spinge a ripetere che tira un'area nuova, perché c'è una legge nuova. Giuliani si preoccupa: "Non saremo forse obbligati a gestire le vecchie schede, come ieri attraverso microvarianti?" Ed io rispondo no, quello era il vecchio Piano Regolatore, domani non potrà più essere così; e non per la liberalità dell'Assessore o del Direttore, ma perchè in base alla legge non si può. Quando un'area compresa nelle vecchie schede sarà inclusa nel POC, la soluzione che la riguarda diventerà esecutiva e resterà tale fino allo scadere dei 5 anni, altro che varianti. Il PSC è programmatico e i suoi indirizzi vanno tradotti ogni 5 anni in scelte esecutive; di cui il PSC ha predeterminato i parametri urbanistici e ambientali da utilizzare nell'attuazione del POC, quando la proprietà accetta di realizzare la sua parte di piano strutturale.

Potrebbe anche succedere, però, che il Comune per scegliere fra diverse aree a cui dare attuazione, bandisca un concorso; e in questo caso l'attuazione sarà affidata a chi offrirà parametri urbanistici e ambientali più avanzati, partendo da quelli minimi previsti dal PSC. Quindi le 250 schede non saranno più la preoccupazione dei privati e del Comune; certo dovremo studiare una soluzione per la fase transitoria, ma dovrà essere molto più semplice di quella attuale. Giuliani mi ha, dunque, suggerito di sottolineare un concetto che è una risposta per tutti e che penso possa essere tranquillizzante da ogni punto di vista.

Quello che invece sarà ancora oggetto di discussioni e di soluzioni da studiare, dipende da una interpretazione lessicale che va chiarita; e il lessico discende dalla legge. Secondo la legge i "Diritti Acquisiti" sono soltanto quelli creati dai Piani Attuativi approvati dal Consiglio Municipale e la cui convenzione è stata sottoscritta; ciò che sbagliando taluni chiamano diritti acquisiti, sono invece semplici "Previsioni residue" di PRG, che sarà sostituito con il PSC. Insomma le previsioni di PRG non attuate, sono "residui" e non "diritti". Certamente dovremo trovare una transizione fra PRG e PSC che non faccia troppi danni; però dovremmo studiare questa transizione rispettando la legge. Di certo c'è soltanto quello che è stato approvato in esecutivo come piano particolareggiato dal Consiglio Municipale di Rimini e null'altro.

In base alla legge regionale il grosso residuo di PRG esistente a Rimini è sostanzialmente sospeso; c'è chi lo considera erroneamente un diritto acquisito e chi spera diventi tutto programmaticamente potenziale nel PSC. Casi limite, perchè spesso il residuo non confligge con le opinioni della Giunta o dei consulenti, ma con leggi sovraordinate che dicono chiaramente "qui non si può". E su questo tecnici e amministratori contano poco, conta la legge che bisogna rispettare. Entro i limiti della legge dovremo, quindi, cercare un sistema normativo transitorio che renda meno duro il difficile passaggio dal PRG al PSC. Non so quanto la mia risposta possa tranquillizzare, ma è però chiara e sincera.

Per passare all'ultimo intervento di Magnani, posso dire che noi consulenti abbiamo già fatto delle

riflessioni, che ancora non abbiamo neppure comunicato a Fattori e Gamberini; sto parlando delle famose "aree incongrue". Magnani diceva: "Forse se trent'anni fa avessimo scelto di cancellarle, avremmo avuto la forza di farlo; ma oggi ?" Io sono abituato a lavorare con la realtà e pur ribellandomi all'idea che un palazzo costruito sulla spiaggia debba restarci, non faccio il dinamitardo di mestiere; la dinamite l'ho usata quando avevo diciassette anni e facevo il partigiano, ma poi in Italia non l'ho più adoperata. Correggendo questo testo devo aggiungere che venti anni fa, in un concorso alla periferia di Lione per il quale ero commissario, ho contribuito a far demolire cinque palazzoni popolari di 14 piani, che poi sono stati sostituiti da giardini, servizi pubblici ed uffici privati; ma in Italia non ci sono certo le condizioni per fare cose del genere.

Noi stiamo, invece, provando a trovare una soluzione che non so se piacerà agli Amministratori e alla Sovrintendenza; stiamo cercando qualcosa che vada a vantaggio della collettività e insieme dei proprietari degli edifici incongrui. Affrontando un problema che, essendo considerato insolubile, restava intangibile; il che è certamente la soluzione peggiore. Prendendo il toro per le corna, noi stiamo pensando allora di consentire una parte costruita o ricostruita, ma di aumentare sostanziosamente la vista del mare.

Voglio ripetere che in linea generale - su mandato della Amministrazione -, stiamo cercando di misurarci al meglio con la grande quantità dei problemi urbanistici che si sono accumulati a Rimini; non casualmente Rimini è l'ultimo dei grandi Comuni dell'Emilia Romagna che lavora al Piano Strategico Comunale. E ha messo insieme tanti di quei problemi irrisolti, che oggi deve affrontarli a tutti i costi. Adesso ci siamo e cercheremo di risolverli con realismo, usando al meglio la nuova legge regionale, che indubbiamente ci aiuta. Non sappiamo se la proposta che faremo sarà tale da soddisfare tutte le esigenze, ma il nostro approccio di consulenti e di amministratori non è certamente rigido. Il mandato ricevuto è: trovate, facendo ogni sforzo possibile, una soluzione decente per muovere le acque e così faremo.

Molti hanno parlato di viabilità. Purtroppo in questo caso non basta certo il piano, servono i quattrini ! Fattori da prestarmene non ne ha; non mi risulta ne abbia Gamberini ed io neppure. Il piano traccia disegni che sono di larga prospettiva, di indirizzi programmatici, sui quali non possiamo farci nessuna illusione. Fareste male, voi che rappresentate le categorie produttive, a parlare con i vostri soci dicendo: "Il Piano dice che...". Dite invece: "Il piano spera che.." E bisognerà fare il diavolo a quattro per spillare soldi a chi li ha.

Per esempio ho letto sulla stampa una polemica sul tratto settentrionale della complanare. Quel tracciato costosissimo, in una zona molto importante dal punto di vista agricolo, è poi quello migliore? Non si potrebbe trovare una soluzione un po' meno onerosa e meno impattante? C'è gente che protesta; secondo me è la logica che protesta. Però siccome il progetto è quello ed è stato approvato da tutti i santi, piano provinciale, regionale e nazionale, ci siamo tenuti una soluzione che è diventata inamovibile. Tenendo presente che i finanziamenti mancano, varrebbe la pena chiedersi se non fosse il caso di correggere quel tracciato. Mi limito soltanto a porre il problema; e vi sto mostrando con quale approccio svolgiamo il nostro ruolo di consulenti di questa Amministrazione Comunale.

Magnani sfonda una porta aperta quando dice: "Chi l'ha detto che i 25 metri di altezza sono un tabù?" Tanti anni fa il Comune di Pavia mi incaricò di una variante generale per riservare quante più aree possibile ai servizi pubblici di quartiere. Quando facemmo la somma vennero fuori 26,5 metri quadri per abitante destinati a servizi pubblici di quartiere; e la Regione Lombardia rese questo standard obbligatorio con una legge regionale. Ma quando un anno dopo adottammo il nuovo PRG di Pavia, i metri quadri per abitante destinati a servizi di quartiere erano diventati 32. A volte certi numeri diventano un tabù e a me i tabù non piacciono.

Su una cosa esprimo, però, un parere molto drastico: l'altezza non deve crescere per far aumentare la cubatura di un'area, questo proprio no. Ma Rimini per la verità l'abbiamo fatto spesso. Quando, invece, si tratta di liberare suolo che può essere utilizzato per utili fini privati o pubblici, perché non alzare l'edificio di tre metri? Sono contro i grattacieli come valore emblematico, perché l'esperienza mi insegna che in Italia servono sempre per far crescere la cubatura e aumentare il valore dell'area. Quando, però, l'altezza dell'edificio serve a guadagnare terreno, per piantare alberi, costruire piscine, parcheggi o realizzare un nuovo impianto di wellness, qualificando un albergo, secondo me non saranno certo tre metri in più a distruggere il paesaggio urbano riminese.

Quanto alla gestione dei trasferimenti volumetrici degli edifici da demolire e di cui riutilizzare area e cubature, non credo che l'alternativa sia fra lasciarla al mercato piuttosto che affidarla ad una agenzia; anche perché il PSC non la abbandonerà certamente ad un mercato selvaggio. Saranno infatti i parametri del PSC a fissare le potenzialità dell'operazione; non le decideranno Fattori o Gamberini, perché il piano offrirà diverse possibilità, di cui il mercato potrà approfittare o meno. Per il proprietario di un albergo le norme prescriveranno tutte le possibilità; se demolisce può vendere parte del volume ad altro albergo, parte può trasferirlo a quell'albergo o nel settore nord del Comune, parte si trasformerà in aree verdi, piscine, attrezzature termali. Ma per combinare o meno le diverse soluzioni previste dal piano, non ci sarà nessuna contrattazione affidata al Comune o ad una agenzia; rischieremmo ... la galera. Il Piano fa le sue proposte differenziate; se l'operatore le trova convenienti, l'operazione si fa. Potremo magari inventarci una struttura di supporto che faciliti l'incontro fra compratori e venditori, ma un'agenzia pubblica o meno, che si attribuisca la responsabilità di una soluzione mi sembra da scartare. In ogni caso io faccio l'urbanista, non sono un amministrativista e non voglio neppure che il mio parere pesi troppo su queste decisioni.

Quanto all'intervento di Rossi, cosa di meglio potevo chiedere al rappresentante dei "pedalatori e camminatori"? Purtroppo io non posso, però moralmente mi considero iscritto alla sua associazione; ma non se la prenda troppo con il Direttore della Fiera. Pretendere che un espositore proveniente da Treviso e organizza uno stand alla fiera di Rimini, portando materiali, collaboratori, la segretaria, non usi l'automobile per trasportare pesi e personale, forse non è troppo realista.

Io sono, comunque, schierato a favore del trasporto collettivo. E il TRC è la vostra scelta in proposito. Poi vi siete inventati anche il People Mover sull'Ausa; e adesso qualcuno pensa di portare il People Mover dalla stazione verso la Fiera. Vorrei ricordare l'esperienza di tutte le città europee, che suggerisce una mobilità pubblica con mezzi di trasporto non differenziati, perché la proliferazione dei mezzi di trasporto è la morte del trasporto pubblico. Io suggerirei di andare avanti con il TRC. Dico di più; e se proponessimo il TRC sull'Ausa con una prospettiva futura verso San Marino? L'esperienza delle città tedesche, che sono le migliori da questo punto di vista, dice che i tram devono andare sugli stessi binari delle ferrovie sotterranee. A Stoccarda sono montato per errore su una vettura che avevo confuso con l'S-bahn e mi sono trovato su un tram che portava in collina; ho sbagliato perché non conosco il tedesco, ma questo è il sistema che funziona.

Il problema da affrontare nelle città italiane non è tanto quello di penalizzare l'automobile, il che è impossibile, ma di offrire all'auto una alternativa efficiente. Io ripeto da anni che le città italiane soffrono di una "anomalia genetica", perché non hanno saputo crescere appoggiate al trasporto su ferro, uniche città dell'Europa moderna. Adesso è difficile rimediare; siamo quelli che hanno la più alta percentuale di auto individuali. Quindi in ogni piano urbanistico, senza penalizzare l'auto, cerco sempre di aiutare pedoni e ciclisti

che in genere sono dimenticati; e a Rimini dovremo aiutare i riminesi ad andare in Fiera a piedi o in bicicletta, ma ho scoperto che le aree intorno alla Fiera le abbiamo riempite di tante cassette e anche quelle renderanno difficile l'accesso alla Fiera. Ne siamo tutti corresponsabili, ma questa è la situazione che dobbiamo affrontare.

Ho tentato come potevo di rispondere a tutti. Spesso concordando con gli intervenuti e non per cortesia, ma perchè condividevo quanto dicevano; infatti ho trovato nelle problematiche da voi sollevate, un approccio coerente con quello di noi consulenti e con quello dell'Amministrazione Comunale. E mi auguro di tutto cuore che questo clima, da me tanto apprezzato questa mattina, possa svilupparsi utilmente fino alla adozione del Piano Strutturale Comunale di Rimini."

Alle ore 12:20 il Presidente della Conferenza, Arch Alberto Fattori ringraziando i partecipanti conclude i lavori della quarta seduta e da quindi appuntamento alla seduta successiva che si terrà giovedì 03 giugno 2010 sempre nella sala del Consiglio Comunale con inizio alle ore 09:30.

Il Segretario
della Conferenza di Pianificazione
Dott. Natalino Vannucci

Il Presidente
della Conferenza di Pianificazione
Arch: Alberto Fattori