



Rimini

2

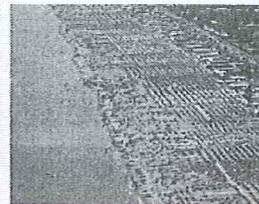
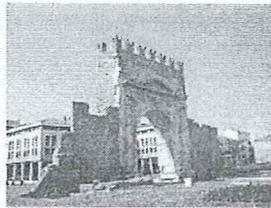
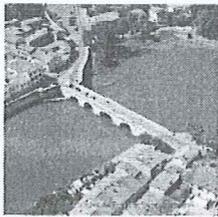
Sede di Rimini
P.le Tosi, 4 / 47923 Rimini
tel 0541 760211 / fax 0541 791734 / e-mail: rimini@cna.rimini.it / sito web: www.cnarimini.it

COMUNE DI RIMINI	
NUMERO PROT.: 66353	
DATA: 30 APR. 2010	ENTRATA
U.O.: 616	MATR.: MOT.:
CLASSIFICA: 10 6 2	
PRATICA N.:	

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

di

RIMINI



L.R. 24 marzo 2000 NR. 20 - L.R. 6 Luglio 2009 NR. 6- CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE -
EX ART. 14 LR 20/ 2000 E s.m.

Documento di valutazione degli strumenti di pianificazione del PSC di Rimini

Quadro Conoscitivo

Documento Preliminare

VALSAT

GRUPPO DI LAVORO

Ortalli Davide Segretario CNA Rimini

Panigalli Ivano Resp. CNA.COM

Galimberti Roberto Collaboratore CNA. COM

CON IL CONTRIBUTO DI

Geom. Paci Arnaldo

Geom. Vienna Danilo

Arch. Gattei Andrea

COORDINAMENTO

Gessi Odoardo

Resp. Economico CNA Provinciale

Presidenza Comunale

27 aprile 2010



Rimini

Sede di Rimini
P.le Tosi, 4 / 47923 Rimini
tel 0541 760211 / fax 0541 791734 / e-mail: rimini@cnarimini.it / sito web: www.cnarimini.it

PREMESSA

La programmazione pluriennale di un territorio complesso ed ad alta edificazione come quello del comune di Rimini, impone a tutte le forze sociali, un impegno straordinario affinché la Visione dei prossimi 15 anni sappia rispondere alle aspettative di tutte le componenti della comunità Riminese.

Il fatto stesso che il comune di Rimini, città capoluogo, conti circa la metà della popolazione e delle imprese dell'intera Provincia, impone una programmazione strategica di Sistema che travalica i semplici confini amministrativi, senza prevaricare ovviamente il ruolo insostituibile della Provincia.

Il fatto stesso che l'incremento demografico, ma possiamo dire anche imprenditoriale, dell'ultimo decennio sia stato fortemente influenzato dal fenomeno dell'immigrazione straniera, fenomeno destinato a continuare anche nei prossimi anni, ci obbliga a pensare la programmazione urbanistica del territorio anche e soprattutto per i riflessi sul piano sociale e della qualità della vita.

QUALITA' TUTELA AMBIENTALE E STOP AL CONSUMO DI NUOVO TERRITORIO sono le parole d'ordine e quindi gli obiettivi che coerentemente al PTCP vigente, sono alla base della proposta di PSC Riminese.

La cultura della qualità basata sulla tutela e sostenibilità dello sviluppo, va condivisa da tutte le componenti di una comunità attraverso un percorso graduale e consapevole dalla cultura della crescita con l'uso di nuovo territorio a quello della crescita con il riuso del territorio già costruito.

Questo passaggio è oltremodo strategico in un contesto imprenditoriale come il nostro in cui le imprese e le professioni del settore costruzioni rappresentano una fetta importante delle imprese riminesi, che vanno coinvolte nel progetto di riqualificazione e ricostruzione



Rimini

Sede di Rimini
P.le Tosi, 4 / 47923 Rimini
tel 0541 760211 / fax 0541 791734 / e-mail: rimini@cnarimini.it / sito web: www.cnarimini.it

del modo di costruire sempre più orientato a immobili serviti da fonti energetiche rinnovabili, di maggiore sicurezza sismica e di bioedilizia.

La scelta di Rimini città dei servizi e del benessere conferma l'eccellenza del sistema turistico e può diventare la vera leva per superare la crisi ed operare il rilancio dell'intero sistema Provinciale e Regionale.

QUADRO CONOSCITIVO – RELAZIONE

Alla qualità ed al benessere del territorio riminese, concorrono certamente le tantissime piccole e micro imprese di servizi ma anche il settore manifatturiero, con le punte di eccellenza nel settore moda e macchina da legno, **e che il quadro conoscitivo analizza in maniera a nostro avviso insufficiente, omettendo addirittura l'argomento nella relazione.**

Pur nella complessità generale di un territorio fortemente antropizzato, vanno comunque condivise le valutazioni delle aree a maggiore criticità quali la fascia turistica ed il centro storico.

Vanno altrettanto condivise le considerazioni contenute nel quadro conoscitivo che fotografa questi fenomeni in maniera puntuale e aggregata per quartieri, evidenziando come nel periodo dal 2001 / 2008 la popolazione residente incrementa del 5,7% mentre quella straniera aumenta nello stesso periodo del 181%.

Riteniamo invece **non condivisibile** l'analisi del quadro conoscitivo quando affronta lo stato di attuazione al capitolo D.2.3 del PRG vigente che, oltre a rilevare uno stato di attuazione al 52% delle aree a destinazione residenziale, e del 60% delle aree a destinazione non residenziale, inserisce nelle previsioni non attuate i comparti con Piani Attuativi non approvati e quindi in istruttoria e quelli non presentati per ritardi dell'Amministrazione Comunale.



Sede di Rimini
P.le Tosi, 4 / 47923 Rimini
tel 0541 760211 / fax 0541 791734 / e-mail: rimini@cnarimini.it / sito web: www.cnarimini.it

Rimini

La nostra osservazione si riferisce in particolare alle previsioni dell'Area Produttiva di Villaggio Primo maggio, recepita dalla Variante al PRG Vigente dal 7 agosto 2003, resa esecutiva con delibera della Giunta Provinciale Nr. 243 del 11 ottobre 2005, a seguito della quale si sono avviate le procedure per la presentazione di due Piani Attuativi.

Il primo, presentato da oltre un anno dal consorzio COVIMA che raggruppa 16 imprese ed ancora in istruttoria, il secondo in carico ad un altro consorzio, il CAP 2, e che rappresenta 42 imprese ancora da depositare, ma ben conosciuto dall'Amministrazione Comunale, bloccato da oltre tre anni perché in attesa di una variante al PRG vigente della strada di collegamento della Via Coriano alla Via Motescuolo.

Ci pare pertanto inesatto addebitare alle lungaggini e lentezze amministrative l'assegnazione al capitolo " Previsioni non Attuate" queste due progetti. Siamo a conoscenza che situazioni analoghe riguardano anche aree residenziali o terziarie.

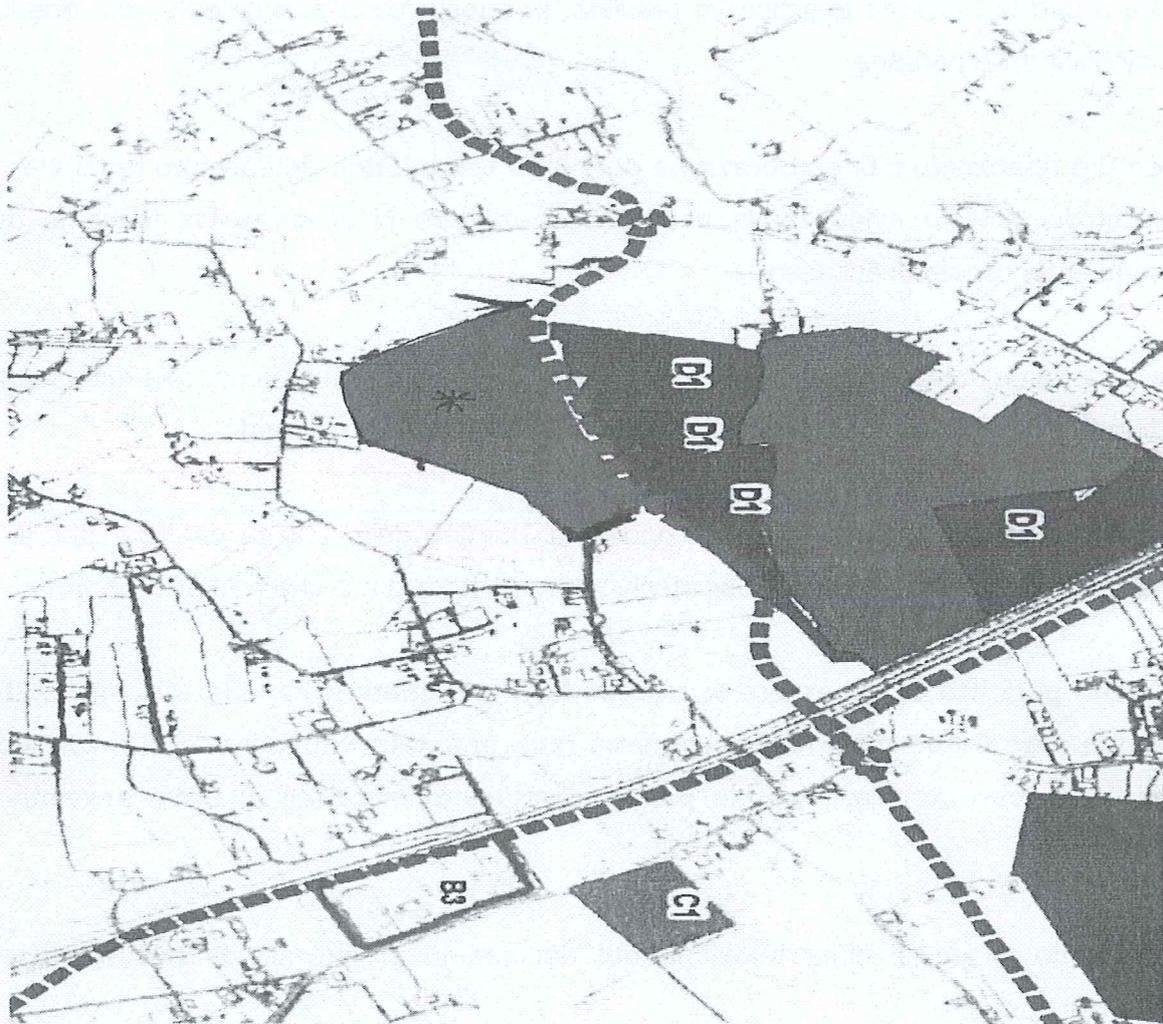
Si osserva pertanto la necessità di modificare il quadro conoscitivo in questa parte distinguendo fra previsioni non attuate e previsioni in istruttoria, destinando solo le prime al capitolo da confermare o meno.

Si richiede oltremodo di modificare la tavola D.2.1. inserendo l'area in questione come da figura seguente:



Sede di Rimini
P.le Tosi, 4 / 47923 Rimini
tel 0541 760211 / fax 0541 791734 / e-mail: rimini@cnarimini.it / sito web: www.cnarimini.it

Rimini



*** AREA DA INSERIRE COME PUA IN ISTRUTTORIA**

D.3.5 La riorganizzazione della distribuzione delle merci

Ci pare carente l'analisi di questo capitolo per quanto riguarda la mobilità delle merci di provenienza produttiva, e la dimenticanza in questo senso della individuazione di due poli funzionali logistici, il primo a Nord in corrispondenza del casello autostradale con funzioni anche di riordino delle attività esistenti, il cui progetto di fattibilità sono alcuni anni che attende di poter procedere.



Sede di Rimini
P.le Tosi, 4 / 47923 Rimini
tel 0541 760211 / fax 0541 791734 / e-mail: rimini@cnarimini.it / sito web: www.cnarimini.it

Rimini

Anche a sud la funzione logistica va prevista, in questo caso con un'ottica più orientata alla mobilità delle persone.

D6 studio finalizzato alla elaborazione del piano urbanistico dell'ambito portuale

L'analisi di contesto evidenzia la necessità di mettere in sicurezza la fruizione della darsena e del canale di accesso.

La sicurezza del canale coinvolge sia l'economia della pesca che l'economia della nautica da diporto ai quali ovviamente vanno garantite tutte le opere necessarie.

L'ambito portuale è oggetto di una proposta di riordino delle attività cantieristiche e del mercato del pesce, che il quadro conoscitivo non contempla ma che non può ignorare.

Si ritiene pertanto di osservare la necessità di completare l'analisi di tale capitolo andando oltre il pur importante problema rappresentato dall'azienda di lavorazione degli inerti, che utilizza il canale per la fornitura di materiali di Cava proveniente dalla Croazia.

Rimandiamo all'analisi della relazione del documento preliminare la nostra proposta sull'ambito portuale.

DOCUMENTO PRELIMINARE – RELAZIONE – elaborato D.P. REL

Art. 2.2 Il Contesto Economico

Se lo scenario prefigurato colloca la popolazione residente a 150.000 abitanti e 83.000 posti letto nel 2015 solo con la realizzazione delle previsioni esistenti e non attuate, e considerando che la crisi economica che ci ha investito in questi ultimi anni determinerà una domanda di abitazioni in forte regresso, allora **va condivisa la scelta di puntare al consumo zero di nuovo territorio indirizzando domanda di crescita verso il patrimonio edilizio non utilizzato o da riconvertire.**



Rimini

Sede di Rimini
P.le Tosi, 4 / 47923 Rimini
tel 0541 760211 / fax 0541 791734 / e-mail: rimini@cna Rimini.it / sito web: www.cnarimini.it

Art. 2.2.2 Dinamiche dell'economia

La forte prevalenza dell'economia turistica influenza e determina le scelte in tutti i campi come l'innovazione, la mobilità la formazione, l'ambiente la ricerca ecc. occorre evidenziare quanto hanno contribuito a questo successo le piccole imprese anche del terziario turistico degli anni 70 / 90, in cui la conduzione familiare ed il sapersi adeguare con flessibilità alle mutazioni della domanda di vacanza oggi rischiano di andare in crisi.

Chiedersi quindi oggi se questo sarà il modello d'impresa in grado di sfidare le mutazioni post crisi è un dovere condivisibile, consapevoli anche qui che alla crescita dimensionale delle imprese si può affiancare le potenzialità delle reti di imprese e le loro forme associative, azioni che possono salvaguardare gli aspetti positivi della piccola impresa condividendo però le potenzialità delle dimensioni più grandi per attivare l'innovazione, la ricerca e lo sviluppo, oggi ancora troppo debole soprattutto nell'impresa turistica.

Anche qui la prassi delle aggregazioni di filiera (Pacchetti Turistici) o delle reti di servizio (Club di prodotto) se troveranno terreno fertile nell'ambiente esterno potranno uscirne vincenti dalle difficoltà della crisi attuale e di come questa trasformerà la nostra società territoriale.

“ Impostare quindi il PSC di Rimini 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 e l'entroterra Romagnolo” non può che essere condiviso.

Lo stato di fatto emerso dal Quadro Conoscitivo

Se va condivisa l'analisi dell'evoluzione del settore alberghiero con la crescita delle strutture annuali, conseguenza della stagionalizzazione indotta dal sistema fieristico congressuale e termale; ci pare debole ed insufficiente l'analisi sugli impatti negativi prodotti dei “ nuovi grandi magneti commerciali” verso la rete del piccolo commercio e del centro storico che si sta svuotando di attività per la miscela innescata anche dall'arrivo dei



Sede di Rimini
P.le Tosi, 4 / 47923 Rimini
tel 0541 760211 / fax 0541 791734 / e-mail: rimini@cna.rimini.it / sito web: www.cnarimini.it

Rimini

centri delle Befane, dei Malatesta e IKEA – Mercatone, e la mancanza di parcheggi per il centro.

Chiediamo pertanto di cancellare la previsione di una ulteriore ampliamento delle Befane come pure l'ipotesi di diversificazione degli usi delle aree del CAAR, confermando le destinazioni esistenti o addirittura cancellando le aree da costruire.

Le prospettive

Pensando quindi agli obiettivi strategici da raggiungere nel dopo crisi ed a come la dimensione delle imprese, i collegamenti organici fra di esse si possono conciliare con la qualità paesaggistica e le infrastrutture del territorio sarà la sfida da affrontare con le scelte di questo PSC.

Rilanciare il forte spirito di accoglienza, la cultura dell'ospitalità e puntare sull'articolazione dei servizi affinché Rimini possa competere in modo vincente, occorre metter al centro il reddito dell'impresa anziché la rendita immobiliare.

AMBITO TURISTICO

Nel comparto turistico viene evidenziato l'invecchiamento delle strutture alberghiere e la loro parziale inadeguatezza alle esigenze del mercato: ciò è sintomatico di una redditività gestionale, quindi anche fondiaria, assai modesta. Nella nostra riviera, infatti, per tutte le diverse tipologie di attività economiche collegate al turismo, (ricettività, commercio, ristorazione, artigianato di servizio) si riscontra un frequente ricambio dei gestori, che spesso si improvvisano tali per una sola stagione, manifestando scarsissima professionalità.

Per la ragione suddetta sembra opportuno che gli enti locali incentivino la riunificazione della gestione con la proprietà delle aziende, mediante incentivi per coloro che acquistano gli immobili che ospitano aziende turistiche. L'incentivo può concretizzarsi riducendo le imposte locali e contribuendo agli interessi dei mutui.



Rimini

Sede di Rimini
P.le Tosi, 4 / 47923 Rimini
tel 0541 760211 / fax 0541 791734 / e-mail: rimini@cnarimini.it / sito web: www.cnarimini.it

Un ulteriore sforzo potrebbe essere fatto per rafforzare un turismo sempre più diversificato da quello prettamente balneare, rafforzando quello congressuale e fieristico, anche sacrificando il numero delle presenze che nel periodo di alta stagione possono costituire una dequalificante "zavorra" favorita dalla limitatezza dei servizi generali (fogne, parcheggi, viabilità, sicurezza, servizi pubblici ecc.) che sono parametrati su un minore numero di presenze.

Il documento preliminare di PSC introduce una metodologia altamente innovativa per riqualificare le strutture alberghiere insieme al contesto urbano in cui operano: ci riferiamo evidentemente allo strumento della perequazione urbanistica, peraltro già sperimentato in altri comuni.

A dire il vero, a noi sembra che l'applicazione di tale strumento potrebbe trovare nella pratica attuazione molte difficoltà, per lo più dovute alla pluralità dei soggetti che dovrebbero partecipare ad una strategia comune ed anche per il carattere spiccatamente individualistico degli imprenditori locali.

Nel territorio riminese, infatti, diversamente da quanto storicamente accaduto in tutta la Romagna, anche il movimento cooperativo non ha avuto pratico riscontro e l'impresa individuale, con tutte le sue peculiarità e difetti ha sempre caratterizzato la nostra economia.

Il modello di perequazione che viene proposto per gli esercizi ricettivi ricorda, anche se vagamente, quello pensato per la creazione dei moderni stabilimenti balneari che si sarebbero dovuti realizzare sul nostro arenile mediante accorpamento di concessioni demaniali date a bagnini e chioschisti. Nonostante il piano dell'arenile preveda da tempo questa possibilità, non risulta realizzato alcun accorpamento di stabilimenti balneari, se non quello relativo al Tourquoise, per il quale risulta che una società abbia rilevato e poi accorpato alcune concessioni.



Sede di Rimini
P.le Tosi, 4 / 47923 Rimini
tel 0541 760211 / fax 0541 791734 / e-mail: rimini@cnarimini.it / sito web: www.cnarimini.it

Rimini

Per le ragioni suddette, sembra quindi potersi affermare, al di là della suggestione della proposta, che senza un intervento diretto e cogente della pubblica amministrazione gli interventi di de-densificazione e di de-localizzazione delle strutture alberghiere possano incontrare numerosi ostacoli.

3. LE PRINCIPALI OPZIONI STRUTTURALI DEI NUOVI STRUMENTI URBANISTICI

3.1 Qualificazione strategica della città turistica

La zona ortiva retrostante la ferrovia Rimini Ravenna prevede la messa a dimora di pinete, la realizzazione di strutture ricettive innovative ed anche nuovi edifici destinati ad accogliere i diritti edificatori da trasferire dalle zone ad alta densità.

Crediamo che il vero problema della zona nord di Rimini sia costituito dalla ferrovia, ossia da quell'invalicabile barriera innaturale che rappresenta un ostacolo insuperabile per il suo sviluppo.

In nessuna parte del documento abbiamo letto della necessità di spostare a monte il tracciato della strada ferrata, magari pensando ad una nuova bretella che colleghi le stazioni di Santarcangelo o Savignano con quella di Cesenatico e dia così nuovo sviluppo a tutta la zona nord di Rimini pur garantendo il collegamento ferroviario con Ravenna.

Una riflessione va fatta sull'individuazione delle aree di perequazione a Rimini Nord, previste immediatamente alle spalle della fascia costiera, congestionando ulteriormente quella fascia o se non sia meglio alternare le aree destinate a pineta e nuove aree residenziali di perequazione.

3.4 Una nuova e migliore accessibilità " Rimini città senz'auto"

In questi ultimi anni sono stati realizzati interventi che favoriscono la mobilità lenta (piste ciclabili). Pur condividendo tali scelte, per alcune zone crediamo utile prevedere anche corsie preferenziali per i TAXI al fine di favorire il servizio di TPL, che sembra



Sede di Rimini
P.le Tosi, 4 / 47923 Rimini
tel 0541 760211 / fax 0541 791734 / e-mail: rimini@cnarimini.it / sito web: www.cnarimini.it

Rimini

indispensabile per collegare alcuni punti nevralgici della città quali la stazione, l'aeroporto, il portocanale, il palacongressi e la fiera.

3.4.5 Il Piano del porto: lo sviluppo delle relazioni marittime e della mobilità correlata

La realizzazione della darsena, modificando radicalmente la zona di San Giuliano, le ha dato nuove opportunità ed un potenziale il cui sviluppo resta però penalizzato da una scarsa accessibilità. Nell'ambito di tale zona, infatti, sarebbe opportuno tenere conto anche le esigenze di tutte quelle attività cantieristiche che somministrano i servizi di manutenzione, alloggio di imbarcazioni e gestione dei natanti.

Interventi positivi sul sistema viario di questo ambito potrebbero ottenersi realizzando una nuova arteria sull'asse del deviatore del Marecchia, verticalizzando il traffico rispetto al mare per raggiungere la circonvallazione nella zona dell'INA casa. Tale nuova arteria sarebbe utile anche per raggiungere il porto, la zona di espansione D3 ed i cantieri navali.

A proposito della "Zona di servizio alla portualità D3 e zone F1 e F2", che dovrà essere destinata per l'insediamento di attività e servizi portuali, si chiede di confermarne la previsione fatta nel progetto integrato della zona portuale e delle aree limitrofe attuando le procedure previste dall'art. 4.4.4. delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Rimini, di affrontare il problema del porto nella sua interezza e definire una volta per tutte il complesso rapporto fra città ed area portuale.

Nel Piano Strutturale si spendono poche parole sul futuro sviluppo del lungomare Tintori fra p.le Boscovich e p.le Kennedy, relativamente al quale il Comune ha emesso bandi di project financing che, al momento, restano "congelati".

Questa situazione di stallo non è gradevole né gradita, potendo comportare esiti finali addirittura contrapposti.



Sede di Rimini
P.le Tosi, 4 / 47923 Rimini
tel 0541 760211 / fax 0541 791734 / e-mail: rimini@cnarimini.it / sito web: www.cnarimini.it

Rimini

Poiché il Consorzio del Porto, che associa gli imprenditori della zona, è in grado di esprimere una propria autonoma progettualità coerente con il piano strategico, vorremmo che lo stesso tracciasse linee guida specifiche e puntuali.

3.5 Valorizzare la città storica e le funzioni sovra comunali di eccellenza

Il Piano Strutturale evidenzia la necessità di rivitalizzare il centro storico anche attraverso il rilancio della funzione commerciale. Riteniamo che uno dei principali ostacoli per la sopravvivenza del commercio nella zona centrale sia costituito dagli alti costi delle locazioni che devono essere calmierati.

Condividendo pienamente la conferma delle destinazioni d'uso del piano terra e, consapevoli dell'impossibilità dell'ente pubblico di interferire sulle attività private, suggeriamo di immettere sul mercato "nuovi contenitori commerciali" consentendo il cambio di destinazione dei piani superiori degli edifici oggi destinati esclusivamente alla funzione abitativa.

Nei nuovi usi da prevedere vanno compresi quindi il commercio e terziario, in modo da poter realizzare sale e servizi dei ristoranti, i servizi bancari ed altre attività, che sbloccherebbero il preoccupante fenomeno dell'occupazione del piano terra da parte di istituti di credito, ed attività senza vetrina.

Si libererebbero oltremodo locali di pregio che calmiererebbero il costo delle locazioni.

Condividiamo pienamente infine, l'obiettivo di consentire il frazionamento delle unità immobiliari abitative di grandi dimensioni per consentirne l'occupazione meno onerosa a famiglie con pochi componenti ed a studenti.

Osserviamo che il punto 3.5.1. del documento preliminare evidenzia la centralità del ruolo della città storica nell'ambito del piano urbanistico ed afferma che le politiche da praticare per la salvaguardia della sua funzione residenziale sono solo in parte urbanistiche perché coinvolgono soprattutto il ruolo del commercio, dell'artigianato e dei servizi.



Sede di Rimini
P.le Tosi, 4 / 47923 Rimini
tel 0541 760211 / fax 0541 791734 / e-mail: rimini@cna.rimini.it / sito web: www.cnarimini.it

Rimini

Riteniamo, a questo proposito, che la valutazione di ulteriori sviluppi nell'ambito delle polo direzionale commerciale "le Befane" e la previsione di ulteriori superfici per il commercio, che viene indicata al punto 3.5.3. dello stesso documento, sia da escludere fin da ora proprio perché i fenomeni di desertificazione commerciale che caratterizzano i centri storici, e si sono verificati successivamente alla riforma della legislazione commerciale (decreto 114/1998 c.d. Bersani), sono prevalentemente da attribuire alla liberalizzazione selvaggia delle grandi strutture di vendita.

Per il rilancio della funzione abitativa della città vecchia sembra però strategica anche la funzione del mercato San Francesco di via Castelfidardo, che si trova in un immobile di proprietà comunale. Crediamo sia utile valutare la proposta di cedere la struttura ad imprenditori privati. privilegiando gli attuali concessionari - alla condizione che il volume dell'immobile sia ridimensionato, abbassato ed armonizzato con il vicino duomo e con l'ex convento di San Francesco che deve essere ristrutturato.

Il rifacimento dello stabile consentirebbe di utilizzarlo più efficacemente nella parte sovrastante e sottostante, garantendo la presenza di un'offerta alimentare altamente specializzata nel centro cittadino.

Altra proposta che trae spunto dalla decisione del Consiglio di Stato, Sez. V del 18 dicembre 2009 n. 8387, potrebbe essere quella di introdurre una discrezionalità amministrativa nel rinnovo delle concessioni agli imprenditori per occupare suolo pubblico, vincolando coloro che lo hanno in concessione ad effettuare interventi di qualità sull'arredo urbano con lo scopo di favorire le migliori soluzioni architettoniche.

Sarebbe quindi auspicabile subordinare il rinnovo delle concessioni all'adeguamento strutturale degli arredi a progetti tipologici predeterminati e condivisi. Bisognerebbe quindi pretendere che le occupazioni del suolo pubblico con strutture fisse e mobili siano conformi ad un progetto di arredo, come già avvenuto per le edicole dei giornali e come dovrebbe succedere per la piazza tre Martiri relativamente alla quale esiste un progetto elaborato dall'architetto Volta.



Sede di Rimini
P.le Tosi, 4 / 47923 Rimini
tel 0541 760211 / fax 0541 791734 / e-mail: rimini@cna Rimini.it / sito web: www.cnarimini.it

Rimini

La proposta preliminare del piano individua nel ponte di Tiberio la "bandiera" della pedonalizzazione del centro storico, e propone alcune alternative per il traffico veicolare.

Vogliamo evidenziare che in un recente passato la temporanea chiusura del ponte ha provocato lo sviamento del traffico con evidenti contrazioni del volume di affari per le imprese commerciali insediate in tutto il borgo San Giuliano.

Pur condividendo l'obiettivo della pedonalizzazione del ponte chiediamo che il progetto della nuova viabilità, ad esso alternativa, individui soluzioni nelle immediate vicinanze del ponte stesso (galleria, nuovo ponte, strada a raso), poiché non consideriamo praticabili gli ipotizzati collegamenti tra via Bagli e via Caduti di Marzabotto o altri collegamenti da realizzarsi ancora più a monte, per non provocare la desertificazione dell'intera zona.

3.7 L'offerta di aree qualificate per gli insediamenti produttivi

3.7.1 lo sviluppo dell'ambito produttivo Valmarecchia come APEA

Ribadiamo anche in questo capitolo la questione degli insediamenti produttivi non attuati, su cui assume rilevanza fondamentale il ritardo della Pubblica Amministrazione (Comune e Provincia). Ne sono un esempio i tempi occorsi negli ultimi due insediamenti di Viserba e Villaggio Primo Maggio di circa 10 anni.

Non comprendiamo oltremodo la quantificazione dei comparti produttivi inattuati in 140 ettari, quando a nostra conoscenza fra Area di Rimini Nord e completamento dell'area di Rimini Sud si contano non più di 60 ettari.

Pur condividendo la valutazione sulla necessità di abbandonare la politica delle aree artigianali sparse, allo stesso tempo vanno previsti interventi per stralci funzionali per le nuove aree di sviluppo inserite nel parco di attività della Valmarecchia, più conosciute come APEA Rimini Nord.



Sede di Rimini
P.le Tosi, 4 / 47923 Rimini
tel 0541 760211 / fax 0541 791734 / e-mail: rimini@cna Rimini.it / sito web: www.cnarimini.it

Rimini

Quindi ben venga l'azione di selezione e concentrazione dell'offerta localizzativa, senza disperdere però il patrimonio urbano produttivo costituito in questi anni dai poli artigianali di Villaggio Primo Maggio e Viserba Nord.

Vale oltremodo anche per l'ambito produttivo specializzato della Valmarecchia, area di Rimini Nord quanto sostenuto per l'attuazione per stralci funzionali in una visione progettuale dell'intera area.

Anche in questo caso, a nostro avviso, è sovrastimata la superficie di 120 ettari quale potenzialità ulteriore sviluppo degli insediamenti produttivi nella fascia a Nord dell'autostrada fino al percorso progettato della nuova SS 16.

Si confermano oltremodo le previsioni dell'APEA Rimini Nord, che interesserà sia l'area nel comune di Santarcangelo, il cosiddetto Tiangolone su cui a tutt'oggi vi è un ruolo diretto delle imprese, per il tramite delle associazioni di categoria.

Chiediamo che le stesse associazioni siano coinvolte nel previsto accordo di programma che dovrà esser sottoscritto fra i comuni di Rimini, Santarcangelo e la Provincia.

3.7.2 Sviluppo delle attività produttive esistenti ed evoluzione delle aree di vecchio impianto

Nell'apprezzare ed approvare l'analisi e le previsioni di tali aree indicate nel capitolo, si condivide l'impegno assunto nell'approntare con procedura accelerata e semplificata utilizzando l'opportunità offerta dal nuovo art A 14-bis della LR 20 ed introdotto con la recente legge 6 / 2009 da applicarsi anche al di fuori degli insediamenti produttivi esistenti.

Riteniamo invece insufficiente la questione legata al **SITO PER IL TRATTAMENTO DEGLI INERTI** questione aperta ed in sospenso ormai da molti anni, e che questo PSC deve trovare soluzione, almeno a livello comunale.

Sollecitiamo pertanto l'Amministrazione Comunale ad integrare l'analisi del quadro conoscitivo e l'individuazione del luogo adatto a questa attività.



Sede di Rimini
P.le Tosi, 4 / 47923 Rimini
tel 0541 760211 / fax 0541 791734 / e-mail: rimini@cna.rimini.it / sito web: www.cnarimini.it

Rimini

Analoga valutazione va fatta per un'area di nuovo impianto da destinare a **DEPOSITO DI MATERIALI PER IMPRESE EDILI** utilizzando magari qualcuno dei comparti ancora non attuati.

4 PEREQUAZIONE URBANISTICA – DIRITTI EDIFICATORI ED EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

Pur nella validità teorica del principio perequativo come regolatore principale delle previsioni di nuovo sviluppo urbano, registriamo ancora oggi la difficoltà a decollare.

Poiché il meccanismo sta alla base della scelta strategica del PSC Comunale, in particolare per il riequilibrio dei volumi fra la città turistica SUD e Nord, occorre fare attenzione alla reale fattibilità dello strumento, evitando il ripetersi del fallimento delle precedenti aree programma.

Le famose schede del PRG Vigente ed ancora non attuate possono essere l'embrione del metodo perequativo che se anche più equo e raffinato rischia di rendere inefficace la programmazione.

Lungi da noi nel contestare il principio fondato sulla trasparenza e sull'equità del trattamento. Intendiamo solo evidenziare che se tale strumento può essere sicuramente valido su un territorio agricolo che può ottenere diritti edificatori in cambio di contropartite pubbliche, più difficile appare intervenire su aree già edificate da demolire ed in parte ricostruire in altro sito, con la partecipazione oltre che del pubblico di più soggetti privati detentori oltre che di volumi anche di redditi derivanti da questi.

4.2 Nuovi contenuti di equità: sostenibilità degli insediamenti e contributo all'Edilizia Residenziale Sociale.

La sostenibilità strutturale degli insediamenti è ovviamente interesse di tutti, è altrettanto ovvio che caricare di opere infrastrutturali di interesse pubblico sui soggetti privati,



Sede di Rimini
P.le Tosi, 4 / 47923 Rimini
tel 0541 760211 / fax 0541 791734 / e-mail: rimini@cnarimini.it / sito web: www.cnarimini.it

Rimini

comporterà un aumento dei costi insediativi con una ulteriore conseguenza sui prezzi del mercato immobiliare.

Va oltremodo condivisa la priorità del PSC che indica nel sistema fognario l'ambito di applicazione dell'over standard, prassi già in uso in alcune occasioni come il collettore che parte dalle Befane fiancheggia il GROS ed intercetta l'area produttiva di Villaggio primo Maggio.

Occorre però anche su questo che il pubblico faccia la propria parte almeno per le arre già urbanizzate.

Edilizia Residenziale Pubblica

Analogo ragionamento vale per le quote di terreno ERS individuate in almeno il 20% della Superficie Territoriale. In questo caso occorre considerare il fatto che a Rimini le case in affitto rappresentano il 15% del totale delle abitazioni occupate, si considera pertanto preferibile utilizzare l'opzione *b) che prevede 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'art. 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*".

La monetizzazione dell'onere consente una discrezionalità al comune sia nella collocazione delle aree ERS che della quantificazione dell'onere da porre a carico del soggetto attuatore.

4.3 La Casistica dei diritti edificatori

Il sistema di assegnazione dei diritti edificatori all'interno di POC risente ovviamente della complessità della città riminese.

Seppur apprezzabile appare lo sforzo di applicare il metodo perequativo, raccomandiamo la necessità di escludere da questo meccanismo le aree con Piano Attuativo in corso di istruttoria o in procinto di approvazione.



Sede di Rimini
P.le Tosi, 4 / 47923 Rimini
tel 0541 760211 / fax 0541 791734 / e-mail: rimini@cnarimini.it / sito web: www.cnarimini.it

Rimini

4.4 Modalità di attuazione del Piano

L'innovazione legislativa introdotta dalla LR 20/2000 e 6/2009 mette in campo una diversa cultura per programmare e progettare il territorio, che avrà bisogno di periodi sperimentali e valutazioni intermedie dell'efficacia delle previsioni adottate.

Con il nuovo PSC il comune di Rimini si metterà al centro delle trasformazioni territoriali con il potere discrezionale e decisionale più orientato alla visione strategica che gestionale.

Ci misureremo quindi, come classe dirigente tutta, sulla capacità di rendere equi, giusti e trasparenti le previsioni indicate, e ciò sarà meglio attuato se si riuscirà ad esercitare una vera partecipazione di tutte le forze politiche e sociali.

CONCLUSIONI

Consapevoli che la fase in cui troveranno applicazione le scelte che andremo a fare saranno segnate dalla crisi globale in atto, l'importanza del PSC avrebbe avuto bisogno di maggiore tempo per meglio approfondire tutti gli aspetti. Auspichiamo che venga recuperato con la fase delle osservazioni allo strumento adottato.

Occorrerà un cambiamento culturale passando dalle vecchie logiche regolatorie alle nuove logiche di strategia, nella consapevolezza che tutte le componenti della società riminese si sforzi alzando lo sguardo per intraprendere la strada migliore per raggiungere gli obiettivi individuati.