



PIANO STRUTTURALE COMUNALE

**RISPOSTE AI CONTRIBUTI DELLE ASSOCIAZIONI
INVITATE ALLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE**
Relazione

CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE

elaborato **Ass.Rel**

stesura del 23 GIUGNO 2010

CONTRIBUTI PERVENUTI IN SEDE DI CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE:

Associazioni contributi			
<i>n</i>	<i>data</i>	<i>Prot. n.</i>	<i>Ente</i>
1	30/04/2010	66335	Ordine dei dottori agronomi e dei dottori forestali delle province di Forlì - Cesena e Rimini
2	30/04/2010	66353	CNA
3	14/05/2010	75343	Ordine dei Geologi Regione Emilia - Romagna
4	17/05/2010	76303	Associazione Pedalando e Camminando
5	17/05/2010	76480	Consulta delle Professioni e ANCE
6	17/05/2010	76653	Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rimini
7	17/05/2010	76747	Legacoop della Provincia di Rimini
8	17/05/2010	76768	Italia Nostra
9	18/05/2010	77548	WWF
10	18/05/2010	77599	Coldiretti e Confederazione Italiana Agricoltori della Provincia di Rimini
	18/05/2010	77663	Coldiretti e Confederazione Italiana Agricoltori della Provincia di Rimini (anticipo e-mail)
11	18/05/2010	77627	Forum Ambiente - provincia di Rimini - insieme per l'ambiente
12	18/05/2010	78063	Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Rimini
13	20/05/2010	79764	Confcommercio - Imprese per l'Italia - Provincia di Rimini
14	25/05/2010	81735	Comunità Papa Giovanni XXIII
15	03/06/2010	87578	Confartigianato
16	03/06/2010	87583	A.I.A. Associazione Italiana Albergatori
17	17/06/2010	96447	Consulta delle Professioni - Ance - Confindustria

Dalle numerose **Associazioni** portatrici di interessi sociali, economici e culturali che sono state coinvolte in questa fase di consultazione e confronto parallela alla Conferenza di pianificazione, ci sono giunti contributi numerosi e ricchi di contenuti.

Ben 14 documenti, alcuni anche piuttosto corposi, di cui ci impegniamo a tenere conto con la massima attenzione nella stesura definitiva dei nuovi strumenti che il Comune andrà ad adottare a fine anno.

Dobbiamo dire, innanzi tutto, che, sostanzialmente, in nessuno dei contributi pervenuti viene messa in discussione o avversata la strategia complessiva del Documento preliminare del PSC, o vengono contestati gli obiettivi di fondo. C'è anzi una diffusa, anche se non unanime, condivisione di massima delle principali opzioni strategiche, e questo del resto non poteva che essere così, avendo condiviso in sostanziale coerenza la 'visione di futuro' del Piano Strategico, che è stato approvato di recente dal Consiglio comunale con una larghissima condivisione e dopo un esteso dibattito nella città, ed avendone assunto tutte quelle le indicazioni che hanno ricadute territoriali e quindi rientrano nel campo di competenza dell'urbanistica.

Sorprende solo, a questo riguardo, che nel documento dell'ANCE e della consulta delle professioni si metta in dubbio questa coerenza, e non comprendiamo quali siano gli aspetti in cui si presume o si intravede una non coerenza.

Nel documenti delle associazioni vi sono piuttosto segnalazioni di problematiche che si ritengono non sufficientemente approfondite, sottolineature di temi specifici che si vuole siano affrontate coi nuovi strumenti urbanistici; richieste di maggiore chiarezza sui meccanismi attuativi, comprensibili preoccupazioni per i progetti o programmi in corso di elaborazione.

Riguardo al Quadro Conoscitivo, in alcuni documenti si segnalano carenze puntuali, ovvero presenza di dati invecchiati su taluni indicatori. Sono aspetti a cui almeno in parte saremo in grado di rimediare nella stesura definitiva con il lavoro che prosegue negli Uffici comunali e anche grazie proprio ai contributi che stiamo ricevendo dagli Enti presenti in Conferenza, conferenza che, lo ricordiamo, serve proprio anche a questo, a condividere e implementare il Quadro Conoscitivo presentato, ovvero smentirlo con dati diversi se qualcuno li ha.

Riguardo alle proposte del Documento preliminare, possiamo ora solo riprendere per argomenti le principali sollecitazioni ricevute, tralasciando per brevità tutte le espressioni di apprezzamento e condivisione dei contenuti proposti, e richiamando solo i punti sollevati in modo critico, per dare una prima risposta di massima sugli orientamenti che si intende seguire, rimandando comunque al Piano che sarà adottato per una risposta compiuta.

Procedo un po' casualmente, senza un ordine gerarchico degli argomenti.

Prendiamo atto in primo luogo di un'ampia condivisione sulla necessità di limitare in modo stringente le previsioni di ulteriore consumo di suolo per usi urbani e di contenere l'indirizzo del PSC sul dimensionamento dello sviluppo urbano all'orizzonte

dei prossimi 15 anni su entità conformi a quelle delle previsioni residue del vigente PRG.

In particolare in diversi documenti si sottolinea l'esigenza di salvaguardare il residuo territorio governato dall'agricoltura e con esso il paesaggio rurale.

A questo proposito, numerose critiche sono rivolte in particolare al tracciato di progetto della Nuova SS. 16, che va ad impattare con numerose aziende agricole, in particolare proprio nella zona dove è presente un'agricoltura più intensiva e pregiata. Alle critiche sollevate dal documento delle Organizzazioni agricole, molto corposo e ricco di dati che quantificano i danni che riceverebbe il settore agricolo, si associano altri contributi sulla stessa linea.

Crediamo che nel Documento Preliminare del PSC traspaia con chiarezza che si condividono interamente le preoccupazioni sull'impatto di questa realizzazione sull'economia agricola, in particolare nel primo tratto nord a partire dal confine con il Comune di Bellaria.

Nel contempo bisogna essere chiari sul ruolo che può svolgere il Piano Strutturale e il Comune.

Ci sono certe opere, che riguardano le infrastrutture per la mobilità di rilevanza provinciale e regionale e che sono previste nel Piano Regionale Integrato dei Trasporti (PRIT) e nel Piano territoriale di Coordinamento Provinciale, di cui il Piano Comunale non può mettere in discussione se farle o no, perché semplicemente, se non le prevedesse non potrebbe essere approvato perché non sarebbe conforme a piani sovraordinati vigenti. Fra l'altro il PTCP è stato discusso e approvato solo qualche anno fa.

Questo vale per la Terza corsia autostradale, per la Nuova SS.16, ma vale anche per il TRC, che infatti non sono oggetto di valutazione di sostenibilità da parte del PSC.

(così come anche, per inciso, il PSC non può inventarsi progetti infrastrutturali che riguardino infrastrutture di rilievo regionale o nazionale non previsti dal PRIT, come sarebbe lo spostamento di una ferrovia o la realizzazione di nuove ferrovie in altri comuni...)

Quello che può e deve essere messo in discussione dal Comune è il come le opere previste vadano fatte, quindi il tracciato, gli svincoli, le modalità di ambientazione nel territorio, in modo da ridurre gli impatti e i conflitti rispetto ad altri obiettivi del Piano stesso, la tutela dei valori paesaggistico e delle risorse agricole.

Ci possono essere soluzioni per alcuni aspetti diverse che possono essere proposte. Ed è quello che stiamo facendo. Il Comune infatti ha presentato un documento con numerose osservazioni alla Conferenza dei Servizi che deve approvare il progetto.

E in quella sede, nella Conferenza dei Servizi, piuttosto che nel PSC, che si determinerà l'esito finale.

Sempre riguardo al territorio agricolo, prendiamo atto delle preoccupazioni espresse dall'Ordine dei Dottori Agronomi riguardo alla diffusione degli impianti fotovoltaici a terra, promettendo norme attente che cerchino di conciliare l'utilità della produzione energetica da fonti rinnovabili con la tutela della risorsa scarsa costituita dal suolo coltivabile, e privilegiando quindi gli impianti sulle coperture degli edifici o nelle loro aree pertinenziali o comunque in aree già compromesse rispetto alla possibilità di coltivazione.

Ancora riguardo ad aspetti relativi a nuove infrastrutture viarie, a fronte di alcune osservazioni occorre chiarire alcuni aspetti, se non risultassero chiari nella lettura del DP:

- riguardo alla pedonalizzazione dei lungomare, aspetto chiave della realizzazione del "Parco del Mare", abbiamo scritto, e ripetiamo, che dovrebbe essere accompagnata dalla realizzazione di autorimesse interrata, attuando però una riduzione dell'offerta di sosta a rotazione rispetto all'offerta attuale in superficie, in modo da incentivare l'accesso all'arenile prevalentemente con altre modalità: a piedi, in bici, con il trasporto pubblico, che dovrà essere riorganizzato in funzione delle fermate del TRC;
- condividiamo inoltre che anche nella zona nord si possa arrivare a forme di semipedonalizzazione del lungomare, quanto meno per determinati periodi od orari, nel momento in cui sia completata la realizzazione della viabilità prevista più a monte;
- per agevolare la pedonalizzazione del Ponte di Tiberio, abbiamo indicato due previsioni di nuovi attraversamenti del Parco XXV Aprile, una più prossima al Ponte stesso e un'altra più a monte fra la Via Emilia Vecchia e la Via Tonale, ma si tratta di due previsioni da considerare alternative fra loro e inoltre quella prossima al ponte è la proposta di una strada da realizzare interrata in tutto il suo tratto centrale in modo da non sottrarre spazio e tranquillità al parco stesso, se non nella fase di cantiere.
- Infine per quanto riguarda una serie di osservazioni e proposte di dettaglio (in particolare dall'Associazione Pedalando e Camminando, ma anche di altri, ad es. Legacoop e CNA) riguardo alla regolamentazione della circolazione e della sosta, la distribuzione delle merci, il trasporto pubblico, proposte in genere molte condivisibili e condivise (per citarne una: la sottolineatura a puntare di più sugli strumenti di gestione della circolazione e della sosta che non sulla realizzazione di grandi parcheggi in struttura), non possiamo però che passarle per competenza al Piano Urbano della Mobilità, poiché entrano ad un livello di dettaglio e di gestione che non compete al PSC, al quale compete invece l'assunzione di una strategia complessiva e le indicazioni, peraltro solo di massima, sul sistema delle infrastrutture.

Riguardo agli aspetti di qualificazione ambientale dell'ambiente urbano e sub-urbano recepiamo i rilievi del WWF e dell'Ordine Agronomi riguardo all'esigenza di una più approfondita analisi del verde esistente, delle sue caratteristiche ecologiche, e

all'esigenza di progettare le nuove aree a verde come sistema integrato a rete, e connesso alle risorse periurbane, tenendo conto non solo delle valenze estetiche e di fruizione ma anche del valore naturalistico, per incrementare la biodiversità anche in ambito urbano.

In particolare conveniamo sul fatto che lo slogan delle "nuove pinete" per Rimini vada inteso in senso evocativo, e non strettamente letterale come impianti monospecifici. L'obiettivo di recuperare il deficit di verde della città va perseguito attraverso più strade: l'incremento del verde privato, di quello di arredo stradale, di quello che ha una preminente funzione di protezione ambientale dalle infrastrutture, la protezione delle poche aree dove si sono create condizioni isolate di ricchezza biologica, e infine, ma di valore secondo noi strategico, la creazione di nuove aree boscate fruibili nelle quali, il valore emblematico-identitario del pino può opportunamente integrarsi in associazioni vegetali multi specifiche complesse.

Sul fatto che alcuni temi siano stati trattati in maniera semplicistica nel Quadro Conoscitivo, con particolare riferimento ai comparti di attuazione non attuati, e che questo abbia avuto influenze sulla ValSAT, si ritiene che il giudizio non tenga in considerazione le specifiche schede ricognitive analitiche che accompagnano la ValSAT e che offrono considerazioni di dettaglio su ogni tematismo che è stato considerato escludente o condizionante rispetto a possibili previsioni insediative.

Relativamente alla valutazione di congruità dei comparti di PRG non attuati, si precisa che tale valutazione non viene effettuata solo con la VAS-ValSAT ma anche con considerazioni di carattere urbanistico-territoriali. Si ritiene però necessario sottolineare come la VAS-ValSAT, in coerenza con la legislazione comunitaria, nazionale e regionale, debba costituire un elemento di filtro imprescindibile, non superabile da considerazioni che non tengano conto dei fattori di vincolo derivanti dalla legislazione o dalla pianificazione sovraordinata.

In riferimento al contributo presentato dagli ordini degli ingegneri si specifica quanto segue:

- relativamente al punto 1.2, con specifico riferimento alla valutazione di congruità dei comparti di PRG non attuati sviluppata nella VAS-ValSAT, si precisa che tale valutazione non viene effettuata solo dal punto di vista ambientale, ma si ritiene che le componenti ambientali, in coerenza con la legislazione comunitaria, nazionale e regionale, debbano costituire un elemento di filtro imprescindibile, non superabile da considerazioni che non tengano conto dei fattori di vincolo derivanti dalla legislazione o dalla pianificazione sovraordinata. Circa la richiesta di anticipare le eventuali prescrizioni e condizioni alla confermabilità dei comparti di PRG non attuati, si ritiene che ciò attenga alla fase successiva di redazione del PSC e del RUE;
- relativamente al punto 2.3, con specifico riferimento alla richiesta di chiarimento circa il fatto che le "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" siano escludenti (colore rosso) mentre i "Siti di importanza comunitaria" (SIC) siano lievemente condizionanti (colore giallo) per gli usi residenziali e moderatamente condizionanti (colore arancio) per gli usi non sensibili, si precisa che:
- nel caso delle "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", normate dall'Art. 5.3 del PTCP, è la stessa norma del PTCP che non consente la

previsione di nuove aree per finalità residenziali o produttive. Infatti tali funzioni non sono previste tra quelle ammesse e dichiarate ai commi 6), 7) e 8) ne possono essere previste nell'ambito della deroga di cui al comma 13) che recita:

“13. Nelle zone di cui al presente articolo possono essere individuate, previo parere favorevole della Provincia in sede di Conferenza di pianificazione, da parte degli strumenti di pianificazione comunali o intercomunali, ulteriori aree a destinazione d'uso extragricola diverse da quelle di cui al comma 5, oltre alle aree di cui al comma 11, solamente ove si dimostri l'esistenza e/o il permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisfacenti, ...”.

Ne consegue che la valutazione “escludente o fortemente condizionante” risulta, in questo caso, oggettiva.

- Il caso dei SIC-ZPS è diverso dal punto di vista normativo: per queste aree, infatti, non sono operative esclusioni previste dalla pianificazione sovraordinata, tranne per quanto riguarda gli impianti di trattamento dei rifiuti; è prevista, invece, una apposita procedura di valutazione degli effetti di piani e di opere sul SIC-ZPS e sui suoi obiettivi di tutela (per cui estesa anche alle aree limitrofe, se aventi relazioni con gli habitat e le popolazioni animali tutelate dal SIC-ZPS); ci riferiamo alla procedura di Valutazione di incidenza normata dal II DPR 357/97, dalla L.R. 7/2004 (“Disposizioni in materia ambientale. Modifiche e integrazioni a Leggi Regionali”) e dalle Linee guida relative (Del. G.R. 1191/2007).

Da un punto di vista “oggettivo” si ritiene plausibile che previsioni di tipo residenziale (ancorché limitate dimensionalmente) possano essere “lievemente condizionate” dal fatto di ricadere in tutto o in parte in un SIC-ZPS, mentre previsioni di tipo produttivo possano subire condizionamenti maggiori di una residenza, ed in pratica possano essere limitate alle sole attività che non presentino emissioni e che non comportino movimentazioni di persone o merci significative.

Da un punto di vista “soggettivo”, si sarebbe potuto anche considerare che l'area SIC, in relazione alla ridotta estensione e all'ambito perfluviale che interessa, potesse essere considerata totalmente escludente, ma considerando che sono in atto politiche per l'ampliamento delle aree SIC-ZPS, non è parso opportuno e si è rimasti aderenti alle limitazioni previste dalla legislazione e pianificazione sovraordinata.

- Circa la "dinamicità" della ValSAT, si precisa che il processo valutativo sarà affinato nel proseguo delle elaborazioni, con gradi di approfondimento che necessariamente saranno più dettagliati nella fase di elaborazione del PSC, dando origine anche alla definizione degli indicatori per il monitoraggio delle scelte di piano e del target di sostenibilità da raggiungere nell'orizzonte temporale assunto.

- Relativamente al punto 3.6, con specifico riferimento agli ambiti di possibile trasformazione, si precisa che la VAS-ValSAT preliminare è parte di un percorso e non coincide con l'esito finale. Serve cioè a capire e a decidere, durante il percorso di elaborazione del PSC, di cui la fase del Documento Preliminare è solo la parte iniziale.

Si ritiene invece necessario precisare che gli obiettivi sono una scelta precisa, prevalentemente di natura politica, che devono essere dichiarati a priori, mentre la ValSAT è solo uno strumento tecnico che aiuta ad orientare le scelte di piano, proprio al fine di raggiungere quegli obiettivi e non costituisce quindi strumento per la

definizione degli obiettivi della pianificazione,

- relativamente al punto 3.10, con specifico riferimento alla segnalazione che il rischio idraulico e le aree esondabili devono costituire elemento di VAS per la valutazione di compatibilità ambientale delle nuove trasformazioni territoriali ed urbane, si precisa che nelle tavole di VAS-ValSAT, le "aree esondabili" di cui all'art. 2.3 del PTCP sono già state considerate come escludenti sia per gli usi sensibili che per quelli non sensibili.

In riferimento alle scelte strategiche relative alla tutela del comune dal punto di vista acustico si precisa che nelle schede ricognitive degli ambiti e dei comparti di VALSAT sono stati riportati gli elementi condizionanti e/o escludenti per gli areali di espansione previsti da PRG e quelli di espansione indicati da PSC, in grado di orientare le scelte di piano al fine di tutelare il comune o meglio le nuove residenze e/o destinazioni sensibili. Di contro sempre in termini di tutela dal punto di vista acustico si sono indicate le eventuali criticità determinate dalle realizzazioni di zone a destinazione produttiva nei confronti del residenziale esistente e/o futuro. Si fa presente inoltre che tale fase è una parte iniziale di un percorso che serve per determinare criticità eventuali e definire secondariamente eventuali scelte strategiche. Infine ricordiamo che non attiene alla fase di pianificazione in oggetto la redazione di una campagna di monitoraggio e di conseguenza di una mappatura più approfondita e puntuale ma che bensì la stessa per natura potrebbe trovare realizzazione nell'ambito del piano di risanamento comunale.

In riferimento al contributo presentato da Italia Nostra si specifica quanto segue:

L'articolazione fra elementi escludenti e condizionanti deriva da una considerazione oggettiva delle norme che disciplinano le materie di cui ai beni citati. Non si può infatti escludere a priori un intervento edificatorio nelle zone citate, quando neppure le disposizioni relative a quelle zone, nei piani sovraordinati o nella legislazione, lo escludono.

Per i beni puntuali, questi sono considerati come condizionanti e le norme del PSC, in coerenza con la L.R. 20/2000, ne prevederanno la tutela, che potrà essere garantita anche nell'ambito di un intervento edificatorio.

Relativamente al primo punto delle proposte specifiche:

- poiché le norme relative alla città storica non sono ancora state definite, non si coglie come possa essere valutato in questa fase che "le modalità d'intervento" ... "non sembrano garantirne la conservazione".

Riguardo al Centro storico, ma anche all'asse commerciale parallelo al mare: cogliamo e condividiamo l'indicazione del documento della Confcommercio che chiede di promuovere veri e propri Progetti di Valorizzazione Commerciale riguardo ai quali viene anche proposta una metodologia di lavoro.

Sempre riguardo al Centro storico, ad integrazione delle linee di azione già indicate, si può prendere in considerazione la proposta della CNA di consentire l'ampliamento delle attività commerciali e artigianali dal piano terra ai piani superiori, naturalmente con le dovute cautele per non configgere con l'altro obiettivo assunto, di favorire l'incremento di residenzialità nel centro.

Riguardo ai meccanismi proposti per la riqualificazione alberghiera.

Ribadiamo ancora una volta che, nel proporre un meccanismo premiale innovativo per agevolare l'uscita dal mercato delle aziende alberghiere più piccole e marginali, recuperando la loro area e parte del loro volume demolito per la riqualificazione ed ampliamento di altre aziende alberghiere, ci siamo riferiti alla zona sud solo perché si tratta della zona dove il problema si presenta con maggiore intensità ed evidenza, ma è intenzione di rendere applicabile tale meccanismo anche ad aziende alberghiere della zona nord.

Inoltre, condividiamo che nei casi di riutilizzo parziale di volumi demoliti, quindi nel quadro di un'operazione di riduzione della densità, si potrà certamente prevedere il superamento dell'attuale limite di altezza massima, definendo un limite maggiore.

Per quanto riguarda le strutture ricadenti a mare del Lungomare, ossia i cosiddetti "edifici incongrui", stiamo predisponendo un'ipotesi di normativa che consenta anche per questi degli interventi di demolizione e ricostruzione con accorpamento di più strutture contigue, purché ciò si traduca in una maggiore apertura e visibilità dell'arenile dal lungomare

Riguardo alle attività manifatturiere:

Si riconosce che nel Quadro Conoscitivo si è raggiunto un livello di maggiore approfonditamente nell'analisi di due settori portanti dell'economia riminese quali il turismo e il commercio, ma in questo non va letta alcuna sottovalutazione dei settori manifatturieri; al contrario si è sottolineato come la caratterizzazione economica di questo territorio sia sempre meno monotematica e sempre più multisettoriale integrata.

Rassicuriamo la CNA e la Confartigianato che non vi è alcuna intenzione di cancellare la previsione di sviluppo dell'area artigianale lungo la Via Montescudo.

Così come possiamo assicurare che non vi saranno nel PSC previsioni di ampliamento del polo commerciale delle Befane, né potrebbero essercene poiché, trattandosi di un "polo funzionale", secondo la legge regionale 20/2000 eventuali sviluppi non possono essere stabiliti autonomamente dal PSC ma potrebbero, ove occorressero, essere definiti in seguito in sede di Accordo Territoriale fra il Comune e la Provincia nel rispetto del PTCP.

Per quanto riguarda l'esigenza di un sito dove possono essere allocati nuovi impianti per il deposito preliminare, messa in riserva e trattamento di rifiuti inerti provenienti da demolizioni costruzioni e scavi, il PSC dovrà fare una scelta, come del resto ci invita a fare lo stesso PTCP, in modo da dare una risposta a esigenze assai sentite nella parte nord del territorio provinciale. Diverso è il caso delle aree di deposito di materiali ed attrezzature delle imprese edili, che, in quanto attività produttive non possono che trovare posto negli ambiti specializzati per attività produttive.

Infine per quanto riguarda l'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata da realizzarsi presso il Casello di Rimini Nord, non si può che condividere l'esigenza di prevederne un'attuazione per stralci, pur all'interno di un quadro progettuale definito ed esteso. A

questo proposito laddove nel Documento preliminare si afferma che l'area potrebbe interessare, se occorresse, un'estensione massima fino a 120 ettari (superficie che viene giudicata eccessiva), pare opportuno precisare che si intendeva esprimere con quella cifra solo una potenzialità, tutta da verificare rispetto alla domanda, e inoltre si intende una superficie territoriale 'grezza', al lordo di numerosi vincoli ambientali ed infrastrutturali che ne condizionano estesamente l'effettiva utilizzabilità, come è stato evidenziato nella Valsat

Sull'attuazione del Piano e le previsioni residue del PRG.

Diversi dei documenti, e in particolare, come è naturale attendersi il documento dell'ANCE ma anche gli Ordini degli Ingegneri e degli Architetti, sollevano il tema delle difficoltà incontrate nell'attuazione delle 'schede' a causa della rigidità dei perimetri di comparto individuati dal PRG e della difficoltà di mettere d'accordo tutti i proprietari coinvolti. Sollevano inoltre, comprensibilmente, il tema della transizione da un determinato regime di piano ad un nuovo regime che prevede l'applicazione di nuovi criteri, quali la perequazione urbanistica, le dotazioni obbligatorie di Edilizia Residenziale Sociale, gli eventuali oneri di sostenibilità.

Per quanto le difficoltà di attuazione delle schede del PRG, si può certo condividere che esse abbiano frenato o anche reso impossibile l'attuazione di determinati comparti. Se ciò presumibilmente non ha influito sul volume complessivo della produzione edilizia dell'ultimo decennio (che si deve ritenere determinato soprattutto dalle capacità di assorbimento del mercato), certo questo ha influito sulla selezione di quali operazioni si siano avviate e quali no.

Il PSC però non si pone nella logica di risolvere i singoli problemi attuativi delle singole schede, ma rovescia il tema per risolvere i problemi di questo tipo alla radice. Il PSC infatti non individuerà comparti attuativi, ma solo aree potenzialmente trasformabili. I comparti si formeranno solo in sede di elaborazione del POC, sulla base della manifestazioni di intenzione ad intervenire avanzate dai proprietari stessi; così si seleziona in partenza fra proprietari interessati ad agire e proprietari passivi; la forma del comparto sarà determinata da precise volontà (compatibilmente con l'esigenza urbanistica di dare luogo a stralci attuativi ragionevoli) e i nuovi comparti entreranno nella programmazione del POC sulla base della sottoscrizione, da parte degli attuatori, di precisi impegni ad agire entro cinque anni. Questa è una prospettiva che certamente aiuterà gli operatori.

Per quanto riguarda la transizione dal PRG ai nuovi strumenti, non è oggi il caso di tornare sopra all'argomento dei cosiddetti "diritti acquisiti" dopo l'intervento chiarificatore che fece il prof. Campos Venuti la volta scorsa, che mi sembra sia stato esauriente.

Tuttavia è comprensibile che si ponga il tema di come governare la fase transitoria che sempre si frappone fra l'adozione del PSC e del RUE e la loro definitiva approvazione (fase di salvaguardia), e poi ancora fino al definitivo completamento del nuovo quadro pianificatorio con l'approvazione del primo Piano Operativo.

E' un tema che si è posto ovunque nei comuni che hanno adottato i nuovi strumenti

urbanistici, perché anche adottando insieme il PSC e il RUE come faremo qui a Rimini, non si tratta di un periodo di transizione breve. Inoltre nel caso di Rimini questo periodo comprenderà anche le elezioni per il rinnovo dell'Amministrazione comunale, e questo, per esperienza, porta ovunque ad aumentare un poco il tempo intercorrente fra l'adozione e la definitiva entrata in vigore.

Si tratta quindi di porre le condizioni normative perché non si freni l'attività edilizia in questo periodo transitorio non brevissimo, cosa che evidentemente sta a cuore all'Amministrazione Comunale. E questo è un tema che è stato affrontato in modi diversi a seconda delle circostanze oggettive, quali: l'entità dell'attività edilizia residua all'interno di piani attuativi già approvati, da gestirsi quindi come interventi diretti nel RUE, l'entità dei Piani Attuativi in istruttoria, la loro affettiva approvabilità rispetto al PRG vigente e rispetto ai vincoli sovraordinati, l'andamento della domanda, ecc.

Nel caso di Rimini, come in altri casi, oltre agli effettivi "diritti acquisiti" (ossia Piani attuativi già approvati o che si potrà approvare nei mesi prossimi prima dell'adozione), si tratterà di individuare talune previsioni del PRG, non ancora approvate ma coerenti con gli obiettivi del PSC e particolarmente utili alla collettività, per le quali prevedere che possano completare il percorso di approvazione secondo le vecchie regole del PRG, anche durante la fase di salvaguardia e comunque prima del primo POC.

Naturalmente il completamento del loro iter di approvazione, pur con le quantità edificatorie prescritte nel PRG, dovrà garantire il rispetto di taluni condizionamenti normativi ed ambientali oggi non eludibili (ad es. in materia di prestazioni ambientali, di dotazioni di legge, ecc).

Questo insieme di previsioni residue, attraverso la configurazione di disposizioni normative transitorie del PSC che ne consentano l'approvazione, rappresenta di fatto, sia pure in modo informale, un programma operativo per la transizione.

Un programma che non potrà certamente comprendere tutti i Piani attuativi attualmente in istruttoria, sia perché non potrà comprendere attuazioni che richiederebbero varianti al PRG, sia perché dovrà essere un programma necessariamente a breve termine (due-tre anni, non di più), per inficiare il minimo possibile la piena applicazione dei nuovi criteri di pianificazione su tutto il resto delle previsioni residue confermate.

Riguardo alle nuove regole attuative, cogliamo in primo luogo l'apprezzamento, in termini generali, dell'Ordine degli Ingegneri sull'applicazione del principio della perequazione urbanistica. Peraltro nello stesso documento, come in quello dell'Ordine degli Architetti, si manifesta l'esigenza di chiarimenti sulle modalità applicative della perequazione urbanistica, evidenziano varie problematiche: assenza al momento di una legge statale, assenza al momento di un demanio di aree comunali usabili per i trasferimenti di volumi, problematiche fiscali, ecc.

A questo proposito, il documento dell'ANCE riporta anche un contributo del prof. Ghiloni, che svolge considerazioni di carattere giuridico sostanzialmente condivisibili a partire dalle recenti sentenze del TAR del Lazio a proposito di alcune disposizioni normative del PRG di Roma.

Vogliamo tranquillizzare questi interlocutori, riguardo al fatto che si ha intenzione di applicare la perequazione urbanistica nei suoi termini 'canonici', senza cedere alla tentazione di applicazioni azzardate e prive di supporto giuridico, quali sarebbero quelle che prevedono la commerciabilità di "crediti edilizi". Ci atterremo a quanto ci consente il consolidato appoggio giuridico costituito dalla nostra legge regionale, un appoggio costituito non solo e non tanto dall'art. 7 che introduce il principio della perequazione, quanto dalla scomposizione del Piano fra il momento strutturale e il momento operativo. Questa scomposizione consente di rinviare al Piano operativo, e quindi alla sottoscrizione di specifici accordi ed impegni reciproci, il momento in cui si concretizzano e si quantificano i contributi dei soggetti privati alla città pubblica. Se laddove è ancora vigente il PRG tradizionale, come nel Lazio, la perequazione urbanistica non può che assumere la forma normativa di un'imposizione a priori, nella nostra regione essa si concretizza in una accettazione esplicita del proponente l'intervento nel momento dell'inserimento nel POC. Questo mette al riparo da diversi aspetti che il TAR del Lazio ha censurato riguardo alle norme del PRG di Roma.

In ogni caso ritorneremo certamente su questo confronto nel momento in cui valuteremo insieme una proposta di testo normativo per il PSC di Rimini.

Infine, è pervenuta una richiesta da parte dell'associazione "Comunità Papa Giovanni XXIII" riguardo alla possibilità di realizzare una chiesa per accogliere le spoglie di Don Oreste Benzi, in un terreno nella zona del Colle di Covignano. Riguardo a questa richiesta, si rileva preliminarmente che l'area è soggetta a vincoli ambientali da parte del PTCP e che non sarà possibile in questa fase proporre una variante al PTCP, che costituirebbe variante anche al Piano Territoriale Paesistico Regionale, poiché, ai sensi della legge regionale n. 6/2009, sarebbe stato necessario proporre detta variante già in sede di apertura della Conferenza di Pianificazione ed invitare alla Conferenza anche la Regione, in quanto il suo parere positivo sarebbe indispensabile. Pertanto si potrà valutare quale tipo di intervento si potrà assentire nel Piano comunale, nel rispetto dei vincoli sovraordinati.

In riferimento al contributo presentato dall'Ordine dei Geologi della Regione Emilia-Romagna si rileva quanto di seguito esposto.

Punto 1) da Premesse, 4° comma.

Per il rischio geoarcheologico non sono stati svolti alcuni approfondimenti specifici, non essendo tra l'altro elaborati richiesti dalla Provincia di Rimini. Si precisa inoltre che si sta redigendo una "Cartografia delle Potenzialità Archeologiche" estesa su tutto il territorio comunale.

Punto 2) da Premesse, 5° comma.

La suddivisione del territorio comunale in tre aree che possono essere caratterizzate da diversa pericolosità geologica, dall'analisi attenta delle cartografie prodotte, si può riscontrare che ciò è già stato realizzato; ciò in quanto la caratterizzazione geologica e sismica dei tre ambiti principali collina, pianura, costa, risultano ben evidenti nei temi svolti quali la geologia, la geomorfologia, la litologia, le pericolosità ambientali e gli effetti locali in caso di eventi sismici. Ciò detto si ritiene che lo svolgimento di tutti i temi geologici e sismici, per altro preventivamente concertati con la Provincia di Rimini e con la Regione Emilia-Romagna, sia congruo e sufficiente ad indirizzare le scelte

programmatica a livello urbanistico.

Alcuni temi quali subsidenza, ingressione del cuneo salino nella falda costiera, problematiche dei nitrati nelle acque di falda le acque saline, trasporto solido dei corsi d'acqua, vengono affrontate nello studio ambientale proposto per la VALSAT.

Punto 3) da Carta delle pericolosità geomorfologiche.

La carta geomorfologica contiene già i temi geomorfologici indicati e congiuntamente a quanto riportato nella carta della litologia, della clivometria, dell'idrogeologia, dell'idrografia superficiale, concorrono a definire la carta delle pericolosità ambientali estesa non solo all'ambito collinare ma per tutto il territorio.

Punto 4) da Carta dell'idrografia superficiale.

A riguardo del pericolo di esondazione da parte dei corsi d'acqua minori con ricostruzione di fasce di pertinenza fluviale, si precisa che tale problematica non trova attualmente risoluzione anche nella pianificazione sovraordinata, non risultando comunque un tema richiesto dalla Provincia di Rimini. Si è ritenuto di non predisporre tale documentazione.

Per le problematiche della rete fognaria si rimanda allo studio sulla rete fognaria recentemente predisposto per tutto il territorio del Comune di Rimini.

Punto 5) da Carta della vulnerabilità degli acquiferi.

L'elaborazione di tale cartografie ha portato ad allargare un'area di tutela della falda in funzione della presenza di un forte abbattimento della falda freatica riscontrato durante la realizzazione del monitoraggio freatico nella zona centro-nord di Rimini. A tale area è stato poi associato un vincolo di tutela previsto nel PTCP in qualità di ARO e riportato nella tavola delle pericolosità ambientali.

In merito alla stesura di specifiche carte di vulnerabilità degli acquiferi da utilizzarsi in ambito territoriale, si precisa che non rappresentano elaborati richiesti dalla Provincia di Rimini e che la loro stesura richiederebbe un tempo notevole non disponibile dall'Ufficio.

Per fornire indirizzi sullo sfruttamento della geotermia a bassa entalpia ed a riguardo di opere in sotterraneo della fascia costiera, si precisa che sarebbero occorsi studi specifici e una disponibilità di tempo. Pertanto essi non stati svolti in questa fase del PSC. Si precisa infine che anche questi temi geologici non rappresentano elaborati richiesti dalla Provincia di Rimini.

L'intrusione salina della costa saranno sviluppati come già detto, in occasione degli studi ambientali inseriti nella VALSAT.

Punto 6) Carta delle aree soggette ad effetti locali in caso di evento sismico.

Non risulta che le pericolosità sismiche siano state mutate dal PTCP, in quanto a seguito della stesura di un protocollo di intesa con la Provincia e la Regione Emilia-Romagna, le pericolosità sismiche sono state svolte e vengono tuttora approfondite in maniera congiunta e concordata. La cartografia specifica prodotta, pur tenendo conto della cartografia sovraordinata, elabora e approfondisce i tematismi della pericolosità sismica in modo autonomo ed attraverso un maggiore grado dettaglio.

Non si ritiene pertanto di esserci nessuna necessità di rivisitare la cartografia.