

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI RIMINI

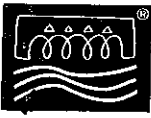
Prot. n° 1151 CC-03

Rimini, 25 Settembre 2008

**Oggetto: Contributo collaborativo dell'Ordine degli Ingegneri della  
Provincia di Rimini per la Conferenza di Pianificazione, in merito al  
PSC del Comune di Bellaria Igea Marina.**

In relazione alla Conferenza di Pianificazione, indetta ai sensi dell'art.27 della L.R.20/2000, l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rimini ritiene di esprimere le considerazioni che seguono, fermo restando la possibilità di portare in sede di Conferenza, da parte del nostro Delegato, ogni utile e necessario chiarimento e considerazione.

Il contributo collaborativo che l'Ordine suggerisce, vuole favorire le condizioni di lavoro del Redattore del Piano, soprattutto nel rispetto del Principio di Sussidiarietà che distingue il Piano Strutturale dalle precedenti forme di pianificazione urbanistica, riequilibrando il rapporto fra la gestione del potere politico e il ruolo del Professionista incaricato, a fronte dell'importanza e della complessità del compito assegnato; il Redattore deve essere messo nelle condizioni di poter agire con l'operatività e la collaborazione di un "Ufficio di Piano", progettato ed istituito ad hoc per il delicato



## ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI RIMINI

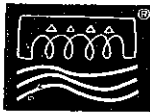
ruolo di cerniera e di traduzione fra i fatti urbani e pianificatori, la città e la sua gestione politica, favorendo la raccolta e selezione dei dati ed anche la tempistica idonea per l'elaborazione di questi, attraverso “percorsi progettuali di avvicinamento” che attivino gradatamente il processo pianificatorio.

I criteri metodologici enunciati dall'estensore del Piano, Ing. Farina, risultano interessanti e condivisibili, soprattutto sotto il profilo del linguaggio e della descrizione del sistema dei processi progettuali attivati nell'affrontare un tema, che si presenta assai complesso ed articolato.

Nel primo incontro, organizzato dall' A.C. con le categorie professionali, l'Ing. Zavatta ha depositato un documento, che si vorrebbe ritenere di riferimento per le successive riflessioni, di cui si allega copia (Allegato 1). Tale memoria, aveva ed ha la finalità, di verificare se la metodologia di lavoro ed il linguaggio usati da Redattore del Piano, trovano accordo fra le varie categorie, oltre che di stimolare i colleghi professionisti a verificare ed evidenziare, attraverso la propria esperienza professionale, le situazioni più complesse ed importanti giungendo già in fase consultiva a mettere in luce le “cose da non fare”.

Un altro raffronto che si ritiene significativo, è una menzione presentata in occasione del PTCP, anch'essa di seguito allegata (Allegato 2), i cui contenuti sono stati, con soddisfazione anche per l'Ordine degli Ingegneri, recepiti nel Documento Preliminare, al punto I° (Sistema delle relazioni territoriali).

Soffermandosi, prima di tutto, sul contenuto del Quadro Conoscitivo, che come evidenziato anche nell'Allegato 1, ha un ruolo fondamentale per le successive fasi, va sottolineata l'importanza della lettura “dinamica” che esso dovrebbe dare del territorio,

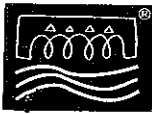


## ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI RIMINI

una interpretazione già in questa fase capace di stimolare il dibattito con la città ed i suoi abitanti.

Senza togliere valore alla metodologia seguita dall'Ing. Farina, il quale si è reso molto disponibile e presente negli incontri con le categorie, soddisfacendo compiutamente la ricostruzione dello stato di fatto del territorio, come previsto e richiesto dalla L.R.20/2000, riteniamo che il processo attivato, più di ricognizione ed accertamento, si sia spinto più ad una valutazione delle risorse, delle opportunità e dei fattori di criticità del territorio trascurando però i bisogni della "gente" che lo abita, la quale viene citata prevalentemente solo come dato numerico e statistico; non si evincono, per esempio, le motivazioni per cui certi meccanismi di pianificazione attivati non hanno avuto successo, così come, volendo fare un altro esempio, sempre nel sistema della pianificazione, l'adozione di un Piano Servizi, di recente approvazione, ci è sembrato originarsi da una mera e frettolosa strategia politica. Anche l'indagine riferita al sistema economico e sociale meriterebbe un maggior approfondimento per restituire una più dettagliata visione della varietà della popolazione (residenti preesistenti alla data del vecchio PRG, nuovi residenti, flussi turistici ..... ) soprattutto considerando la velocità di evoluzione e cambiamento cui è sottoposta la città in questo momento storico (un esempio sono i dati relativi alla scuola riferiti alla presenza di elementi deboli); tutto questo per arrivare a circoscrivere meglio quali siano i nuovi bisogni della gente e quindi avvicinarsi sempre più a stabilire le condizioni per la realizzazione di una "Città Ospitale".

Manca ad oggi, e non per carenza progettuale, ma per una sottostima dei tempi di approccio della città verso i temi che portano all'elaborazione del PSC (che non sono



## ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI RIMINI

solo dovuti al periodo estivo e/o all'assenza di categorie importanti nel contributo al tema), la raccolta di tutta una serie di informazioni, esperienze ed emozioni, ovvero una "fotografia dinamica" del territorio che potrebbe essere compito dell' "Ufficio di Piano". Tale ufficio dovrebbe essere fisicamente presente nella città, nei suoi luoghi centrali, quale punto di riferimento dove i cittadini possano consultare il materiale raccolto e depositare il proprio bagaglio esperienziale.

E' poi compito del Redattore del Piano, quello di tradurre ed interpretare le informazioni e i dati raccolti, concentrando le energie sulla selezione e la sintesi di questi, piuttosto che, in innumerevoli incontri come quelli che sono stati programmati dall'Amministrazione, che spesso risultano e sono risultati poco efficaci e ripetitivi sia per chi ascoltava che per chi esponeva.

Anche i Forum cittadini, così come sono stati impostati, hanno avuto poco successo, in quanto la scelta dei "facilitatori" non è stata forse mirata, vista la complessità e specificità delle tematiche, a chi avesse una conoscenza specifica sull'argomento, in grado di promuovere un proficuo e sereno dibattito ; forse, in questa occasione, anche gli Ordini Professionali, se opportunamente coinvolti, avrebbero potuto contribuire ad un più efficace risultato.

Il primo punto secondo noi fondamentale è che l' A.C. inserisca fra gli obiettivi strategici primari del PSC un "Ufficio di Piano" concretamente e dinamicamente presente nella città, non sovraccaricando così i funzionari degli uffici tecnici che già sono oberati di "priorità". Con la definizione di "Ufficio di Piano", qui usata convenzionalmente, intendiamo uno strumento, non solo identificato come unità operativa tecnica, ma un insieme di intelligenze che possano collaborare in modo



## ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI RIMINI

multidisciplinare, spaziando in senso trasversale dalla scuola, intesa come città in miniatura, all'intero sistema urbano.

Inoltre la tempistica non può essere determinata dalle scadenze elettorali e/o da logiche di palazzo, ma è la città con i suoi abitanti, in seguito alla recepimento e successiva reazione ai temi proposti, a stabilire i tempi di elaborazione del processo pianificatorio.

Se non si attiva tutto questo si rischia di assistere ad una riproposizione di metodiche pianificatorie già vissute, i cui risultati non positivi sono evidenti e le responsabilità non sono solo del Governo in senso generico ma di tutti, alle varie scale.

E' evidente che il dibattito culturale sull'argomento trova resistenza sia perchè chi sta dall'altra parte ha timore di suggerire soluzioni e quindi favorire l'avversario sia perchè, come di solito avviene nel dibattito con le categorie, il particolare e lo specifico interesse distraggono portando fuori tema ed il confronto si fa formale e sterile anche se richiesto per soddisfare un procedimento di valenza giuridico-amministrativo.

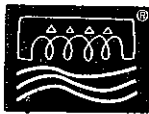
Esemplificazione riflessiva sui contenuti del

### DOCUMENTO PRELIMINARE

(tali riflessioni sono proposte come schede monografiche, per cui certi concetti sono volutamente riproposti in più schede per dare senso e autonomia alla lettura di ogni singola tematica).

### SISTEMA DELLE RELAZIONI TERRITORIALI

Ci troviamo in completo accordo ed anche soddisfatti, come già anticipato in premessa, sull'atteggiamento proposto in merito al sistema di relazioni territoriali del Comune di



## ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI RIMINI

Bellaria Igea Marina con i contesti limitrofi (Forlì-Cesena, Rimini), ciò permette di superare i confini rigidi della Provincia e valutare dinamicamente, caso per caso, l'entità territoriale da prendere ogni volta in considerazione.

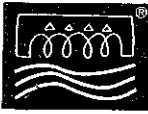
Chiediamo che questo tema "chiave", venga ben evidenziato, oltre che nella VALSAT, anche nella sintesi della Conferenza di Pianificazione, così che si possa iniziare, anche nel rispetto del Principio di Sussidiarietà, una concertazione sulle tematiche importanti e condivisibili quali mobilità, turismo, territorio, reti ecologiche, in modo che non rimanga solo una volontà potenziale, dispersa nelle trame delle competenze politico/territoriali di confine.

### IDENTITA' DELLA CITTA' TURISTICA E SUA EVOLUZIONE

Su tale argomento, assai specifico e complesso, l'Ordine degli Ingegneri può ricorrere a spunti già suggeriti in occasione di un convegno sullo stesso tema, tenutosi a Rimini nel novembre 2006, di cui si allega una sintesi (Allegato 3).

Sempre nello stesso convegno si è parlato anche del cosiddetto ALBERGO DIFFUSO come possibile soluzione per la riqualificazione dei piccoli alberghi marginali della riviera (Allegato 4 e Allegato 5).

Anche in questo ambito, resta fondamentale il ruolo di un "Ufficio di Piano" che possa raccogliere, secondo una presente ed opportuna stimolazione delle categorie interessate, le problematiche passate, in essere ed in previsione, senza trascurare la "voce" dei turisti che, nel tempo, hanno lasciato la loro opinione, attraverso i sondaggi sia di iniziativa privata che di associazione, di volta in volta proposti.



## ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI RIMINI

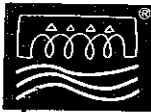
Il tema della riqualificazione della zona alberghiera, merita una riflessione ed un confronto approfondito sulle motivazioni che hanno frenato l'innescarsi di processi di trasformazione, già concretizzabili a seguito di un' interessante proposta normativa (Aree Programma) ideata dal Prof. Crocioni, redattore del precedente PRG.

L'azione strategica contenuta nel Documento Preliminare tenta di abbozzare uno dei possibili scenari di trasformazione della fascia turistica, ma per quanto la proposta risulti

interessante ed auspicabile, da sola non riesce ad esprimere e a far comprendere quale sarà il piano d'azione per attivare tale processo di trasformazione nella città turistica.

L' argomento, cruciale nella realtà territoriale della costa, non può essere affrontato per parti separate (l'arenile, la zona turistica, la darsena, la città delle colonie...) e nemmeno soltanto dal PSC di Bellaria Igea Marina, ma visto che dal PTCP della Provincia di Rimini non arrivano apporti efficaci, il Piano Strutturale Comunale può orientare la ricerca, stabilire e circoscrivere le energie di concertazione anche con le Province limitrofe ed attraverso il Principio di Sussidiarietà, dare un concreto esempio per tentare di definire dei "percorsi di avvicinamento" capaci di proporre l'offerta di un "turismo resiliente", tipico della "Città ospitale" ovvero "Città per tutti".

Come già anticipato durante i lavori della Conferenza di Pianificazione, non si trova accenno sia nel Quadro Conoscitivo che nel Documento Preliminare, in merito al valore della ricettività derivante dagli alberghi trasformati e/o dismessi. Questa tematica molto delicata, potrebbe favorire progetti di qualificazione dell'offerta turistica, anche come ulteriore contributo da considerare nei processi di "perequazione integrativa" e/o "perequazione compensativa".



## ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI RIMINI

### ACCESSIBILITA' URBANA E MOBILITA' TERRITORIALE

Si ritiene condivisibile la correttezza professionale assunta nel proporre gli obiettivi e le azioni strategiche, in un sistema di relazioni territoriali ampio, richiamando l'attenzione sul PTCP e, come già precedentemente affermato, la partecipazione degli ambiti territoriali limitrofi (Provincia di Forlì-Cesena e di Ravenna).

Suggeriamo, inoltre, la possibilità di prendere in esame ed approfondire i sistemi di trasporto tuttora innovativi quali ad esempio la funicolare e/o la monorotaia che cominciano ad essere applicabili in questa realtà di costa, sia come risposta funzionale che come offerta attraente della scenografia delle città della costa.

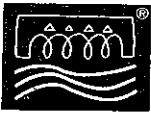
A proposito del Parco della Musica, si evidenzia come sia impossibile pensare ad un episodio di rilevanza strategica ed attrattore di grandi numeri anche a livello sovracomunale, come può definirsi il progetto, senza programmare nelle opportune fasi pianificatorie, un adeguato collegamento viario con l'uscita dell'autostrada (Rimini Nord).

### SCENARIO DI PROIEZIONE DEMOGRAFICA E DIMENSIONE ABITATIVA DEL SISTEMA URBANO

Senza entrare nel merito della scelta di uno scenario edilizio evoluzione demografica "ribassato" e quindi nell'ipotesi di ridimensionamento dell'offerta abitativa nella previsione dei prossimi 15 anni, ci limitiamo solo ad alcune considerazioni.

Riprendendo quanto già detto precedentemente riguardo al Quadro Conoscitivo, pur essendo previsto nella Relazione, la possibilità di tarare l'offerta abitativa a seconda della varietà della domanda e dei mutamenti migratori dipendenti dalle politiche





## ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI RIMINI

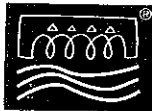
nazionali ed europee, andrebbe approfondita la dinamica della probabile domanda abitativa degli stessi cittadini, interpretando la modifica di abitudini, usi, esigenze e bisogni di tutte le categorie siano esse di albergatori, artigiani, agricoltori, anziani, nuovi residenti e soprattutto di quei turisti abituali che, raggiunta l'età pensionabile scelgono questa città come residenza permanente. Inoltre, come già anticipato in sede di Conferenza, la scelta di destinare una quota considerevole (min.20%-25%), per interventi di edilizia sociale ERP, potrebbe contrastare con le motivazioni che hanno portato alla scelta dello scenario "ribassato" nel dimensionamento della capacità insediativa, rispetto all'andamento demografico.

Si potrebbe suggerire di valutare l'ipotesi di specificare meglio il concetto di edilizia sociale, potendo comprendervi, ad esempio, domande abitative riferite a progetti specifici, rivolti al soddisfacimento dei bisogni delle categorie deboli (es. tema dell'anziano, delle persone non comuni...), anche attraverso progetti per residenze specializzate.

### CRITERI DI PIANIFICAZIONE-LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Valutiamo con positività il tentativo dell'Ing. Farina, di interpretare la L.R. 20/2000 per quanto riguarda lo scenario applicativo del nuovo e rivoluzionario criterio di pianificazione attraverso una proposta interpretativa del sistema perequativo.

Resta per noi confermato ed ancora lo ribadiamo, che l'interpretazione ed applicazione delle strategie proposte, possono avere successo solo se gestite da un "Ufficio di Piano" che sappia concretamente applicare il Principio di Sussidiarietà e sia in grado di



## ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI RIMINI

favorire il controllo strutturale dei ruoli e dei tempi nel rapporto tra privato e pubblico, garantendo e preservando il Principio di Equità, fondativo del sistema perequativo.

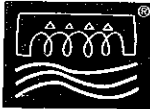
La complessità dell'impostazione strategico-strutturale che si suggerisce, ci conferma la necessità di approfondire sia in termini di tempistica che di modalità, la scelta degli ambiti di trasformazione urbanistica, dei conseguenti diritti edificatori e relative capacità insediative.

Come già affermato durante i precedenti incontri, esiste secondo noi una evidente differenza fra il linguaggio utilizzato dall' Ing. Farina ed il contenuto descritto negli elaborati cartografici. Resta condivisibile sia il metodo che l'approccio sistemico alla complessità dell'operazione, ma pur considerando provvisori gli elaborati ed apprezzando la volontà del Redattore del Piano di non creare una rottura troppo marcata con l'attuale situazione pianificatoria, rimane comunque troppo evidente il condizionamento del precedente Piano Servizi, di recente approvazione, nella cui redazione le logiche politiche hanno forse prevalso su quelle di vera e necessaria pianificazione.

Come contributo collaborativi si allegano gli atti del convegno di urbanistica che si è tenuto a Rimini nel 2006 proprio sui temi della perequazione (Allegato 6).

### IL SISTEMA PEREQUATIVO E GLI INDICI PEREQUATIVI

Essendo il PSC, deputato a predeterminare i diritti edificatori la cui costituzione, è applicazione di quella che si può anche definire "perequazione fondiaria" ed individuando lo stesso PSC, i limiti massimi di capacità insediativa attribuendo ai vari ambiti una sorta di "perequazione integrata", si configurano da subito una serie di

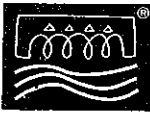


## ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI RIMINI

considerazioni che rimettono in gioco in questa fase i contenuti del Quadro Conoscitivo ed in particolare la sua traduzione a livello cartografico, ovvero in esso non si distinguono con chiarezza i criteri di identificazione e localizzazione degli ambiti e i differenti potenziali di qualificazione e trasformazione (distribuzione della capacità insediativa), così come non si evincono le aree utilizzabili per attrezzature pubbliche e servizi bensì si evidenzia il condizionamento, come già più volte affermato, di un recente Piano Servizi, che altera strutturalmente l'azione pianificatoria sulla città, in quanto motivato e finalizzato a tamponare l'effetto della caduta dei vincoli utilizzando "alchimie" necessarie a regimentare una realtà compromessa da un PRG vigente già obsoleto.

Da una prima valutazione, si consiglia una riflessione sulla proposta di dimensionamento degli indici di densità edilizia complessiva, compresi tra 0,25 e 0,35 mq./mq. di Su a cui dovrebbe corrispondere (secondo il Redattore del Piano) un limite di indici fondiari compreso gli 0,45 e 0,55 mq./mq. di Su, nel caso di aree libere da riqualificare. Tale proposta, se deve poi soddisfare gli obiettivi prefissati dagli stessi criteri di pianificazione enunciati, risulta per noi di difficile e complessa fattibilità sia per motivi compositivi planovolumetrici sia per l'inapplicabilità del sistema di "perequazione integrata".

A questo tema si potrebbe affiancare, oltre alla stima del consumo del territorio in senso planimetrico, una visione tridimensionale dei profili della città che potrebbero evidenziare gli ambiti dove poter intervenire maggiormente e quelli in cui applicare indici fondiari contenuti.



## ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI RIMINI

In ogni caso, il successo della promozione del sistema perequativo, al di là della verifica con gli indicatori e gli obiettivi di sostenibilità contenuti nella VALSAT e delle possibilità operative del POC, si può fin da ora fondare sul processo di Sussidiarietà, offrendo però maggiori garanzie di fattibilità al privato, altrimenti il rischio è di proporre soluzioni che non trovano traduzione nella realtà cadendo nel vecchio sistema dei vincoli non ablatori.

E' difficile, e non per carenza di idee, suggerire proposte alternative e preferiamo soffermarci, come già diverse volte affermato, sui criteri di gestione strategica degli obiettivi pianificatori del PSC, con la volontà di affrontare i temi proposti nella giusta fase, senza rimandare a fasi successive come quella del POC e/o del RUE che, avendo un altro livello di competenza amministrativa non permetterebbero di recuperare le eventuali carenze precedenti ("effetto cascata" negativo, spesso generatore di alibi politico/amministrativi).

Nell'attuale fase non ci sembra venga dato sufficiente rilievo alle forme di concertazione previste dall'art. 18 della L.R.20/2000 che potrebbero invece, se ben gestite, (Ufficio di Piano) promuovere occasioni sia di perequazione ma ancora di più, stabilire la qualità del processo e della gestione della pianificazione rendendo dinamico e flessibile l'articolato processo pianificatorio.

### DIMENSIONAMENTO E DOTAZIONI DEI SERVIZI

Per quanto concerne il dimensionamento e dotazione dei servizi, pur notando che la Relazione conferma in parte quanto da noi più volte affermato in merito alla carenze generate da Piano Servizi, sarebbe opportuno soffermarsi e promuovere uno studio che



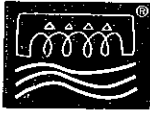
## ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI RIMINI

visualizzi in modo approfondito il tema dei vuoti edilizi, intesi come il non costruito, per redigere una sorta di quadro di insieme e di riferimento strategico non conformativo come è insito nel PSC, dove i vuoti edilizi possono contribuire alla sperimentazione di quella Rete ecologica “inaspettata”, anche in ambiti già consolidati come ad esempio la zona turistica.

Nel dimensionamento delle dotazioni territoriali suggeriamo una maggiore attenzione verso la quantificazione delle presenze medie giornaliere degli abitanti non residenti il cui valore ci sembra sottostimato.

Per quanto riguarda i nuovi progetti urbani e territoriali, si può considerare che in riferimento all'intervento sulla Darsena, il suo “ingombro”, dal punto di vista fisico, politico e dimensionale ha spostato il polo di attenzione dello sviluppo urbano e pianificatorio in maniera smisurata rispetto ai possibili effetti che esso potrà produrre. Sarebbe dunque consigliabile che il PSC non continui a collocare tale intervento fra le priorità prevedendo addirittura percorsi procedurali agevolati. Più utile sarebbe approfondire la relazione tematica sulla riqualificazione del Fiume Uso, la darsena, la ferrovia, la zona colonie, il Parco della Musica, come un unico insieme di opportunità che possono interagire attraverso un programma strategico in grado di dare origine a nuovi scenari innovativi e coraggiosi.

Per quanto riguarda, infine, l'arenile, è inevitabile una riflessione in merito al trasferimento di quote considerevoli di concessioni di spiaggia agli albergatori. Questo fenomeno rischia di generare una tendenza verso una gestione privatistica di un bene collettivo come la spiaggia, la cui importanza è di livello extracomunale e come tale



## ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI RIMINI

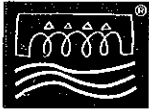
dovrebbe essere gestita secondo un modello di offerta specializzata ma disponibile per la “gente” e non solo per il “cliente”.

### Esemplificazione riflessiva sui contenuti della VALSAT PRELIMINARE

Cercando di interpretare lo sforzo del Progettista messo in atto per far convergere la complessità della VALSAT con la disciplina dettata dalla L.R.20/2000 e lo scenario proposto dalla città di Bellaria Igea Marina, si può evidenziare e comprendere come la tempistica stretta e la modesta collaborazione scaturita sino ad oggi dalla città, nella sua complessiva organizzazione, non può che far rimandare a fasi successive i contenuti e la messa a punto dei piani di azione e degli indicatori per la sostenibilità delle scelte del PSC, demandando a questa fase solo una visione preliminare, più di definizione concettuale del metodo, che seppur corretta a livello procedurale, non offre grandi opportunità di confronto e riflessione culturale sulle tematiche affrontate.

Tentiamo comunque di suggerire alcuni argomenti su cui riflettere.

Il modello operativo di analisi e diagnosi, nonché la definizione degli obiettivi di sostenibilità, fanno sostanziale riferimento ai contenuti del PTCP della Provincia di Rimini e a quelli dell'Agenda 21. Questa ipotesi di lavoro andrebbe integrata già in questa fase, come già precedentemente proposto, ad un sistema territoriale più esteso che comprenda anche la Provincia di Forlì-Cesena, nonché quella di Ravenna soprattutto per quanto concerne la rete ferroviaria, così da impostare fin da subito, un piano di azione condivisa e concertata per quanto riguarda le infrastrutture viarie, il



## ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI RIMINI

Fiume Uso, il Parco della Musica, la zona colonie, la darsena ed il nuovo assetto turistico della città.

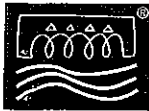
Altra ipotesi di azione per noi fondamentale e già più volte sottolineata, è la proposta in questa fase di progettazione e formazione di un "Ufficio di Piano", quale strumento di lavoro necessario e capace di garantire la continuità ed esecutività degli obiettivi di pianificazione ambientale introdotti dalla VALSAT preliminare.

Il tentativo di mettere in relazione la pianificazione urbanistica con quella ambientale, resta un obiettivo primario e condiviso, se si riesce a superare l'approccio oggi prevalente di tutela passiva ed autoreferenziale delle aree protette, spesso isolate nel contesto territoriale ("dal vincolo passivo alla tutela oggettiva").

Forse il ricorso all'individuazione di "Reti Ecologiche" integrate nella fase di pianificazione, potrebbe essere un metodo di approccio paesaggistico-ecologico in grado di collaborare concretamente all'idea di "Città Ospitale".

Il suggerimento vorrebbe spingere il Redattore della VALSAT ad operare una sintesi fra le indicazioni provenienti da vari PTCP ed agire poi alla scala del PSC con una visualizzazione esemplificata che possa partire dal "Piano dei vuoti edilizi" sino a quanto emerge dallo studio della VALSAT stessa, in tema di riqualificazione del paesaggio sia esso urbano, agricolo che marittimo nonché con tutto il suo sistema ambientale sia fisico che umano.

Per quanto riguarda il piano di azione che comprende gli obiettivi di sostenibilità complessiva, si suggerisce un approfondimento in merito alle priorità, soprattutto rivolto al territorio delle colonie con tutta la sua peculiare potenzialità storica, culturale ed ambientale che possa essere collocato tra le priorità quale occasione di riequilibrio e



## ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI RIMINI

riqualificazione sia turistica che ambientale della fascia costiera oltre che come valida opportunità per la realizzazione della "Città Ospitale".

Sempre riportando argomentazioni esemplificative, si può prendere in esame con un ulteriore approfondimento, tutto l'asse della vecchia statale compreso il suo interno, sia

a mare che a monte fino alla nuova statale, quale occasione di riqualificazione urbana sia puntuale che per ambiti (strada parco) e non solo come operazione di messa in sicurezza della strada. E' importante sottolineare come questo asse possa fungere da direttrice strutturale delle aree urbane di frangia e connettendo la rete ecologica extraurbana attraverso l'asta fluviale ed il "sistema campagna" al sistema urbano (piste ciclabili, corridoi verdi, canali di visuale libera...)

### CONCLUSIONI

L'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rimini esprime una sostanziale condivisione relativa alla prestazione professionale dell'Ing. Farina, sia in merito al piano di lavoro adottato sia in merito al linguaggio usato, da cui scaturisce un approccio positivo verso una tematica così complessa.

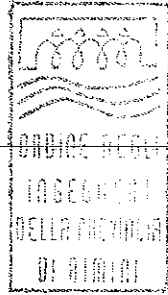
Vengono espressi invece dubbi e preoccupazioni per quanto riguarda gli strumenti di programmazione, gestione e coordinamento (le strategie generali) del processo di elaborazione del sistema pianificatorio, sia per la tempistica adottata, non idonea a promuovere, secondo Principi di Sussidiarietà, una fotografia dinamica della città sia nel tipo di contributo collaborativo che non deve produrre percorsi progettuali corretti solo ed esclusivamente dal punto di vista amministrativo.





ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI RIMINI

Il “sapere comune”, solo se converge in un patto sociale condiviso, può comunicare i presupposti strutturali e strategici utili e favorevoli per la realizzazione della “città resiliente” fondativa della “città ospitale”.



IL PRESIDENTE

Dott. Ing. Marco Manfroni

Allegati:

- 1) Percorsi di avvicinamento per una città resiliente
- 2) Riflessioni, considerazioni e osservazioni in merito al nuovo P.T.C.P. della Provincia di Rimini con particolare riferimento al territorio comunale di Bellaria Igea Marina e le realtà di margine simili
- 3) “La riqualificazione degli alberghi marginali”
- 4) Flavio Piva – CeNSU
- 5) Il rapporto pubblico-privato nell’urbanistica negoziata
- 6) cd relazioni del convegno CeNSU

## PERCORSI DI AVVICINAMENTO PER UNA CITTA' RESILIENTE

### “LA CITTA' OSPITALE”

A seguito dell'invito da parte del sindaco del comune di Bellaria Igea Marina a partecipare all'incontro del 19/04/07, inerente alla redazione del Quadro conoscitivo del piano strutturale comunale, veniamo ad esplicitare alcune considerazioni relative **all'atteggiamento esplorativo** da assumere per la redazione dell'incarico sopracitato.

---

Suggerire a priori un approccio sistemico per fasi, inteso come “**percorsi di avvicinamento**”, quale metodica per **registrare, individuare, raccogliere e rappresentare** la fotografia dinamica della nostra realtà territoriale (LA CITTA' RESILIENTE) resta un fondamento a conferma di un “condiviso confronto”.

La Legge Regionale 20/2000 sancisce che la pianificazione si debba sviluppare attraverso un processo atto a garantire coerenza tra stato del territorio e le previsioni degli strumenti di pianificazione, nonché a verificare nel tempo l'adeguatezza e l'efficacia delle scelte operate.

Nel processo di pianificazione territoriale e urbanistico l'art. 3 (L.R. 20/2000) definisce il quadro metodologico con cui la pianificazione si sviluppa e con quali azioni.

Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica esplicitano le motivazioni poste a **fondamento** delle scelte strategiche operate.

**Elemento innovativo del processo di pianificazione atto a garantire la coerenza tra le caratteristiche e lo stato del territorio e le previsioni degli strumenti di pianificazione, nonché la verifica nel tempo dell'adeguamento e dell'efficacia delle scelte operate, risulta essere il “quadro conoscitivo” e la “valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale” (V.A.L.S.A.T.).**

Quindi dai sistemi di pianificazione codificati alle realtà dinamica del “luogo”, passando attraverso una valutazione preventiva degli effetti che possono essere ingenerati dalle opzioni pianificatorie.

Al fine di garantire l'equilibrio tra sviluppo e salvaguardia (sostenibilità territoriale e ambientale) occorre partire da una approfondita conoscenza del territorio intesa come **lettura dinamica dei suoi caratteri, dei processi evolutivi** che ne sono peculiari, quindi uno stato di fatto inteso come **attento ascolto di ogni manifestazione e disponibilità che lo stesso territorio offre e potrà disporre e restituire alla "gente"**.

Ecco perché il quadro conoscitivo assieme al documento preliminare possono rappresentare un buon **"percorso di avvicinamento"**, utile per la promozione e l'organizzazione della **"città ospitale"** intesa come luogo disponibile ed accogliente per tutti gli abitanti siano essi residenti che ospiti.

Un atto, dunque di **indirizzo e coordinamento tecnico**, dove il quadro conoscitivo si pone a fondamento dell'attività di pianificazione attraverso una

- RICOSTRUZIONE DELLO STATO DI FATTO DEL TERRITORIO (STATO DI FATTO) al momento dell'avvio del processo di pianificazione
- ANALISI DELL'ANDAMENTO, DELLE DINAMICHE EVOLUTIVE DELLE SITUAZIONI ACCERTATE (PROCESSO EVOLUTIVO)

**Tale processo non deve e non può limitarsi ad una mera attività di accertamento**, ma deve spingersi a delle valutazioni tecnico discrezionale delle **risorse**, delle **opportunità**, dei **fattori di criticità**, cioè delle possibili **disponibilità del territorio verso la "gente"** e non verso il territorio stesso.

**Il soggetto dunque diventa "LA GENTE", mentre il territorio diventa il tramite una occasione quindi una opportunità.**

Nel merito, il quadro conoscitivo deve comprendere sia l'aspetto descrittivo, sia l'aspetto valutativo e di bilancio dello stato e delle tendenze evolutive del territorio avendo riguardo nei limiti del campo di propria competenza, ai seguenti sistemi:

## A) SISTEMA ECONOMICO – SOCIALE

Le dinamiche di sviluppo economico e sociale:

- **aspetti demografici ed occupazionali** (livelli di integrazione sociale, emarginazioni, le interrelazioni con il sistema insediativo...).

Il rapporto tra gli abitanti e il turismo nella funzione dei servizi e rapporto tra residenti “primitivi” e pendolari

---

- le caratteristiche del sistema produttivo – occupazionale

Tali **valutazioni vanno inserite in una logica che esca dai confini comunale e provinciali**, visto che siamo in una posizione di frontiera e marginale per **Rimini, mentre assumono sempre più importanza le interrelazioni con la provincia di Forlì - Cesena**, basti pensare all'IPER e alle zone industriali limitrofe (la direttrice del Rubicone).

## B) SISTEMA NATURALE – AMBIENTALE

Valutazione dell'aspetto fisico, morfologico, biotipi ecc. (ESEMPIO RIQUALIFICAZIONE DEL PAESAGGIO) non solo per le parti del territorio relativo al fronte mare ma anche per l'entroterra prendendo altresì in esame i fenomeni di subsidenza di permeabilità di degrado e di dissesto idrogeologico (Agenda 21???) connesso allo sviluppo urbanistico spesso scoordinato.

Occorre monitorare altresì:

- gli ambiti vegetazionali/ faunistici (il sistema del verde...)

.....

- il rischio sismico

.....

## C) SISTEMA TERRITORIALE

Il sistema insediativo:

- **Territoriale** inteso come analisi delle principali tipologie insediative e l'attuale gerarchia dei centri abitati, nel sistema insediativo territoriale con riferimento al ruolo che essi svolgono nella prestazione di servizi alla "gente",
  - **Storico-urbano-rurale**
- 

.....

- **I territori urbanizzati** in particolare la fascia costiera ad alta concentrazione e attrattiva di persone – di scambio e traffico.
- Come si può interconnettere e decongestionare?
- Quali parti del territorio possono funzionare da vasi di espansione?
- il territorio antropizzato dove può ritrovare equilibri?

Dialogando anche fuori dal territorio Comunale e provinciale ponendo grande attenzione alla zona ponente (San Mauro, San Mauro Pascoli, la città del Rubicone, ecc...)

- **Le dotazioni territoriali**

Stabilire il livello prestazionale e quindi di qualità di risposta al fabbisogno della gente... "il Piano Servizi" verifica **non funzionale** in termini di standard **ma prestazionale**

- **Infrastrutture e mobilità**

.....

- **Territorio rurale**

.....

## D) IL SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE

Occorre una valutazione obiettiva del territorio partendo dallo stato attuale e valutandone la disciplina degli usi e trasformazione del territorio, derivati dagli strumenti comunali e sovracomunali di **pianificazione** e dai relativi provvedimenti amministrativi di apposizione di

vincoli. **Con una valutazione anche in retrospettiva occorrerebbe stabilire il valore dell'azione strategica posta in essere, per tarare il livello delle future azioni pianificatorie di contenuto del P.S.C., con quale valenza territoriale, andando a ricorreggere eventualmente anche i provvedimenti sovraordinati.**

Il senso del vincolo, inteso come apporto ambientale di salvaguardia e/o di ingessatura?? O meglio proporre riequilibrio delle opportunità territoriali.

---

Per ottenere un sistema di **“pianificazione ambientale”**, occorre una grande capacità critica e di servizio, ponendo in essere un atteggiamento di **autentico ascolto e non l'arroganza che proviene da strategie politiche gestionali di potere, agire dunque attraverso PERCORSI DI AVVICINAMENTO** intesi come tentativo reversibile capace di adattarsi alle evoluzioni di una Città **RESILIENTE** quindi della **“CITTÀ OSPITALE”**.

Igea Marina lì, 19/04/07

Lo Studio Planning

2

## RIFLESSIONI, CONSIDERAZIONI E OSSERVAZIONI IN MERITO AL NUOVO P.T.C.P. DELLA PROVINCIA DI RIMINI CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AL TERRITORIO COMUNALE DI BELLARIA IGEA MARINA E LE REALTA' DI MARGINE SIMILARI

Dopo la Legge Regionale n° 20/2000 e alla luce delle esperienze di pianificazione messe in atto, emerge sempre più che il **Principio di Sussidiarietà** e la **Cooperazione tra Enti** diventano non solo elementi innovativi ma fondativi, per dare sostenibilità, garanzia di efficacia e ruolo ad uno strumento di pianificazione di complessa e delicata collocazione qual è il P.T.C.P..

Se prendiamo in esame alcune specifiche osservazioni al Piano fatte dal Comune di Bellaria Igea Marina ed il contenuto di alcuni monitoraggi regionali, emerge che il P.T.C.P. o si sovrappone a quello che dovrebbe essere il livello di pianificazione comunale (P.S.C.), confondendone il ruolo o si colloca come riproposizione della pianificazione sovraordinata (P.T.P.R...).

L'aspetto critico di questa strategia di pianificazione, anche dell'attuale proposta di P.T.C.P., consiste nel non prendere in esame i margini di competenza del perimetro provinciale, delegandoli semplicemente alla pianificazione sovraordinata. Di fatto questo vuoto pianificatorio, priva gli stessi contenuti della pianificazione di innumerevoli occasioni che l'interrelazione e lo scambio con chi sta oltre al margine possono offrire, sempre in una logica di pianificazione di area vasta.

Il Comune di Bellaria Igea Marina ne è un esempio concreto, proprio alla luce della sua posizione di marginalità, che invece di essere interpretata come risorsa viene ignorata a fronte di un'interpretazione rigida e invalicabile del confine geografico di competenza (ambito di studio- ambito di intervento).

Questo vuoto pianificatorio era già emerso nella fase di elaborazione del Quadro Conoscitivo, del Documento Preliminare e del Valsat, così come bene evidenziato anche dai contenuti dell'osservazione del Comune di Bellaria Igea Marina in occasione della Conferenza di Pianificazione del nuovo P.T.C.P. di cui all'Art. 27 della Legge 20/2000 (vedi allegato).

L'articolazione del processo di pianificazione del P.T.C.P., di fronte all'esame dei sistemi economico/sociale, naturale/ambientale e territoriale, non può ignorare

---

l'importanza delle interrelazioni con le province confinanti, nello specifico per Bellaria Igea Marina quella di Forlì Cesena; basti pensare all'influenza generata dal complesso commerciale IPER e le zone industriali limitrofe lungo la direttrice del Fiume Rubicone. In sintesi il P.T.C.P. dovrebbe essere lo strumento di pianificazione territoriale avente come campo di competenza scelte con una dimensione ed un impatto sui sistemi ambientale e territoriale di scala sovracomunale, ruolo di cerniera fra pianificazione di area vasta e pianificazione locale, dunque quadro di riferimento per la perequazione territoriale.

Tale ruolo è difficile da ritrovare, sia all'interno dei contenuti generali di pianificazione (obiettivi strategici) che nell'articolazione attuativa del "sistema Rimini" (obiettivi specifici).

La realtà di Bellaria Igea Marina può trasformarsi da territorio marginale a territorio centrale se vista nell'ottica unitaria della "città diffusa della costa", e quindi nell'ambito della pianificazione provinciale assumere un ruolo strategico quale "porta nord" della provincia riminese.

Di fatto l'ignorare tale ruolo può considerarsi un errore di stima e monitoraggio che evidenzia una carenza nella progettualità strategica del Piano, meglio leggibile nelle varie opzioni pianificatorie definite per i singoli sistemi comunali.

Bellaria Igea Marina li, 02/10/2007

Dott. Ing. Vilmer Zavatta



*Il rapporto Pubblico-Privato nell'urbanistica negoziata.  
La riqualificazione delle strutture turistico-ricettive*

## **“La riqualificazione degli alberghi marginali”**

**Rimini 18 novembre 2006**

*di Rodolfo Pasini e Vilmer Zavatta*

### **1) Il turismo dell'area riminese tra passato e futuro: la “città per tutti”**

La fascia costiera della riviera Adriatica ed in particolare il tratto che va da Cattolica a Bellaria nel Comune di Rimini, per effetto dell'intenso sviluppo edilizio dal dopoguerra ad oggi, si presenta come una grande conurbazione lineare le cui uniche discontinuità sono costituite dai pochi varchi liberi residui in corrispondenza delle foci fluviali: i cosiddetti varchi a mare tutelati fin dai primi anni '80 dal piano paesistico regionale. Nel tessuto urbanizzato è riconoscibile l'impianto urbanistico costituito dal reticolo della grande lottizzazione, matrice della “macchina per le vacanze”.

Nonostante ricorrenti segnali di crisi, il turismo per Rimini e per l'intera provincia, rimane il principale motore economico e la scommessa più importante per il suo futuro. Il territorio riminese fa parte di una area – sistema, che si estende agli altri Comuni della Romagna, a Pesaro, alla Valmarecchia e alla Repubblica di San Marino, di cui va valorizzato il ruolo di cerniera tra le due grandi direttrici dello sviluppo nazionale costituite dalla via Emilia e dalla dorsale adriatica.

La forte competizione in atto fra territori in termini di vivibilità delle città e di appetibilità turistica, impone scelte coraggiose e lungimiranti, perchè verranno premiati quei territori che sapranno individuare strategie, definire obiettivi da attuare con maggiori convinzioni politiche ambientali e urbane, dotandosi di strumenti di marketing territoriale e di sistemi di certificazione di qualità quale verifica scientifica dei risultati attesi.

Per il rilancio del turismo si rende necessaria per il territorio riminese una nuova concertazione tra il livello pubblico e il livello privato, definito da un patto di settore dove siano chiari i ruoli e i tempi di attuazione. E' necessario attivare tavoli di confronto sul futuro del territorio, individuare insieme per quale idea di città lavorare e quale sarà il turismo nei prossimi dieci anni, definire obiettivi condivisi per adeguare il prodotto turistico alla nuova domanda.

A tal fine si può tentare con un po' di audacia, di rilanciare l'idea di “città ospitale” intesa come sistema di eccellenze. La nostra storia ci pone ad un livello in cui il “percorso strategico” consiste in una ridefinizione dei ruoli dove l'attività sul territorio, ora oggetto centrale della pianificazione, diventi “oggetto disponibile” dei bisogni e desideri della gente quale nuovo soggetto principale.

E' necessario disincentivare semplici processi adattivi e circoscritti di pianificazione ed incentivare invece trasformazioni di area vasta in grado di accogliere ed assorbire le diversità, le contraddizioni per trasformarle da ostacoli in opportunità e far emergere così il progetto di una “Rimini – Città per tutti” che trova nelle MARGINALITÀ l'occasione per l'attivazione di processi di riqualificazione.

**L'idea guida** proposta, consiste nel trasformare l'area riminese da capitale del turismo balneare in centro di incontro e di ospitalità per tutto l'arco dell'anno, ridimensionando il carico turistico estivo attraverso una redistribuzione delle presenze

annuali, incentivando la creazione di scambi e di comunicazione tra le persone, con una offerta più ricca e diversificata che vada dai parchi a tema ai contenitori culturali, dalla Fiera al Palacongressi, dal prodotto tipico a percorsi eno-gastronomici fino alla valorizzazione del paesaggio e dei borghi dell'entroterra, facendo emergere una cultura orientata allo **sviluppo sostenibile**.

Si tratta di una idea forza che attribuisce alla riqualificazione e riconversione turistica una valenza importante in quanto coniuga le esigenze della gente (sia essa abitante o turista).

A tal fine gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio riminese dovrebbero restituire una qualità ambientale così da migliorare la fruibilità dei territori e realizzare "La città ospitale" quale città per tutti, dove la gente non è solo fruitrice ma anche interprete di spazi accoglienti, disponibili ovvero di un **territorio a cinque stelle**.

---

## **2) Riqualificazione turistica e qualità della città. Gli obiettivi strategici**

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) in corso di elaborazione indica, fra gli altri, i seguenti obiettivi della pianificazione di livello comunale:

- l'arresto dell'ulteriore consumo di territorio per l'espansione insediativa;
- un ridisegno del paesaggio urbano della zona turistica che valorizzi i varchi residui, il recupero degli spazi liberi a terra nel tessuto edificato e un assetto qualificato degli spazi pubblici;
- la revisione della organizzazione urbana per fasce parallele alla costa a favore di sistemi integrati mare-monte lungo linee di forza del sistema;
- la trasformazione della viabilità lungomare in aree di parco urbano integrate con l'arenile; estensione delle aree pedonali e dei percorsi pedonali-ciclabili;
- un tessuto della città turistica meno indifferenziato, creando nuove polarità e linee di-forza-dell'animazione-e-dell'immagine urbana;
- la valorizzazione delle stazioni del TRC come veri e propri centri intermodali e di riferimento urbano;
- una maggiore dotazione di verde pubblico e privato.

Per la città turistica viene indicata la necessità di attivare processi di riorganizzazione territoriale che si pongano l'obiettivo di diminuire il carico insediativo e di aumentare le aree scoperte e di utilizzo pubblico e che, nell'ottica di disincentivare la rendita e favorire l'impresa, evitino il crescere di destinazioni residenziali e favorendo il riuso a fini turistici di una parte significativa del patrimonio territoriale.

Al centro del "progetto turismo" rimane la risorsa umana, la grande capacità di accoglienza e di ospitalità che i romagnoli hanno sempre dimostrato al turista, che ha costituito uno dei fattori principali di successo della nostra offerta turistica. Finito il periodo pionieristico, la gestione familiare, pur con caratteristiche diverse e le necessarie correzioni, può continuare a rappresentare una peculiarità del nostro turismo pur rinnovandosi e innovandosi.

### **3) La fotografia del patrimonio ricettivo della Riviera di Rimini**

Un recente rapporto dell' APT Emilia Romagna dal titolo "La riqualificazione in atto" offre una interessante fotografia dell'attuale patrimonio ricettivo alberghiero della costa romagnola e delle dinamiche esistenti.

La ricerca evidenzia che nei Comuni costieri della provincia di Rimini (Rimini, Riccione, Misano Adriatico, Cattolica, Bellaria Igea-Marina) è avvenuto in questi anni un fenomeno di trasformazione urbana di rilevante importanza costituita dalla chiusura, dal 1990 ad oggi, di ben 724 alberghi, per lo più trasformati in residence o appartamenti ad uso annuale.

La ricettività alberghiera è così passata nella Riviera di Rimini dagli oltre 3000 alberghi del 1990 ai 2444 alberghi in attività oggi, con una diminuzione percentuale del 22,8%. Le camere sono attualmente 79.410 e i posti letto 144.000.

Nello stesso periodo gli alberghi della provincia che rimangono aperti tutto l'anno sono passati da 70-80 agli attuali 480 (circa il 20% del totale) e, nonostante il dato che permane elevato degli alberghi che ha una attività di tipo stagionale (80%), questo è un preciso segnale di una crescente de-stagionalizzazione dell'offerta ricettiva.

Per effetto del drastico ridimensionamento degli alberghi a una-due stelle (i cosiddetti "marginali"), che oggi costituiscono solo il 46,7%, gli alberghi a tre stelle sono saliti al 48,5%, mentre quelli a 4 – 5 stelle sono il 4,8% (solo due gli alberghi a cinque stelle e 112 quelli a quattro stelle). La dimensione media aziendale, a causa della scarsa presenza di grandi alberghi, si attesta sulle 33 camere.

La scomparsa degli alberghi marginali, favorita da una molto discutibile legge regionale 28/90 (Legge Chicchi), non pare comunque esaurita. Econstat prevede che, se non si interviene con provvedimenti legislativi e normativi, entro il 2009 ne scompariranno altri 91 ed entro il 2014 altri 239; questo significa una ulteriore perdita di ricettività alberghiera del 13,5% in termini di esercizi ed una riduzione complessiva di altre 8.112 camere.

Le pensioncine hanno chiuso perché mancavano di requisiti normativi (servizi, parcheggi, ecc.), ma la loro trasformazione in residence ha indotto nuovi problemi in zone già congestionate; è avvenuta una consistente sostituzione edilizia senza creare nella zona mare i necessari servizi territoriali e i necessari parcheggi. Gli interventi edilizi di sostituzione e di nuova edificazione stanno sottraendo gli ultimi spazi verdi e i cosiddetti "varchi a mare".

Inoltre la separazione tra proprietà e gestione ha comportato spesso, in molti casi di necessità di ristrutturazione dell'immobile, la chiusura dell'attività alberghiera e/o il cambio di destinazione in residenza.

Sul fronte della domanda c'è da registrare una forte erosione del turismo tedesco tamponata in parte con gli arrivi dai paesi dell'est. La presenza di turisti italiani permane largamente maggioritaria (oltre l' 80%).

#### **4) Le politiche turistiche, attuate e in atto, nella strumentazione urbanistica comunale**

La fotografia sopra descritta evidenzia una evoluzione dell'offerta ricettiva avvenuta in questi anni senza vere politiche territoriali per il turismo. Si investe più nel mattone, nella trasformazione della ricettività alberghiera in residenza, che non nella riqualificazione urbana e nella modernizzazione di attività economiche, quali gli alberghi, che sono fonte di lavoro.

C'è quindi da aprire una riflessione sulla reale efficacia degli strumenti urbanistici comunali di accompagnare e guidare i processi di trasformazione della città e in particolare della città turistica.

Fra gli strumenti urbanistici di livello comunale in ambito provinciale che hanno approfondito la tematica della riqualificazione turistica ricordo fra gli altri il PRG di Misano Adriatico del 1985, con relativi piani particolareggiati di comparti di riqualificazione alberghiera, e le aree programma del PRG di Riccione e di Bellaria.

Nei casi citati vengono indicate modalità di intervento, anche a scala territoriale, per la riqualificazione delle strutture alberghiere e per gli alberghi marginali.

Il vigente PRG di Rimini detta norme generali di intervento per la riqualificazione alberghiera, non differenziate per ambiti territoriali, con incentivi volumetrici per interventi urbanistici preventivi. Viene consentito il cambio di destinazione d'uso degli alberghi che dimostrano la cessazione dell'attività a una certa data.

Il Comune di Cattolica, oltre a consentire dai primi anni '90, in applicazione della L.R. 28/90, il cambio di destinazione degli alberghi al di sotto delle 20 camere, ha autorizzato il declassamento alberghiero di esercizi che ne hanno fatto richiesta e che rientravano nei criteri stabiliti in appositi bandi (nell'ultimo quindicennio sono state dismesse 42 strutture ricettive, in linea con la media provinciale).

Il Comune di Bellaria nonostante contenesse nel proprio P.R.G. una interessante proposta normativa ideata dal Prof. Crocioni negli anni 90, non è riuscito ad attivare processi efficaci di riqualificazione alberghiera. Solo recentemente ha approvato un provvedimento di variante urbanistica che congela il cambio di destinazione degli alberghi in residenza.

A parte qualche eccezione, gli effetti della pianificazione comunale sulle trasformazioni urbane della città turistica sono stati modesti. Prevale nella prassi attuativa un concetto di riqualificazione intesa come intervento edilizio sul singolo edificio, con i cambi di destinazione sopra descritti e senza incremento delle dotazioni territoriali, né miglioramento della qualità complessiva del contesto, indirizzando la perquazione urbanistica a scala limitata dimenticando invece che la pianificazione dovrebbe avvenire a livello provinciale se non addirittura extraprovinciale. L'area costiera non è infatti tutta uguale come spesso si rappresenta ma si sviluppa come unione di diverse identità che seppur legate nel continuum costiero adriatico, necessitano di essere individuate, ascoltate e comprese per scoprirne specificità indispensabili per la realizzazione della "Città ospitale - città per tutti".

## **5) La riqualificazione ricettiva e il tema della marginalità : percorsi di avvicinamento.**

Nel sistema turistico della riviera riminese va riaffermata la centralità dell'offerta ricettiva e delle politiche per la sua riqualificazione e innovazione. Va contrastata in particolare l'ulteriore cambio di destinazione d'uso da alberghi (cosiddetti marginali) a residenza annuale, eliminando tale possibilità dalla legge regionale. Si tratta infatti di trasformazioni irreversibili della nostra offerta turistica che alimentano la rincorsa alla speculazione e alla rendita immobiliare.

Per la zona turistica e per la ricettività alberghiera, vanno definite norme urbanistiche non generalizzate, ma riferite al territorio. Anche per l'albergo, come per la città, non possiamo dare risposte standardizzate, ma tenere conto delle specificità dei luoghi e delle compatibilità con il contesto. Per la riqualificazione delle strutture ricettive è necessario incrementare gli spazi destinati a servizi e puntare ad ampliare gli alberghi qualitativamente attrezzati per un turismo annuale.

Tale riorganizzazione deve essere pensata con l'obiettivo di migliorarne l'accessibilità, de-congestionare, liberare spazi, pedonalizzare, incrementare percorsi e luoghi di relazione, attivare politiche di incremento del verde pubblico e privato, valorizzare nel tessuto urbano poli e assi di fruizione, definendo norme urbanistico-edilizie specifiche per zona, per uso al fine di valorizzare le peculiarità e diversità dei luoghi.

Nell'ottica della rimodellazione dell'offerta dobbiamo, come si è detto, porre un freno alla chiusura degli alberghi marginali e al cambio di destinazione in appartamenti annuali, utilizzando queste strutture e le loro aree di pertinenza come nuove opportunità per il sistema turistico. Per la loro riqualificazione in termini territoriali sono possibili diverse opzioni :

- recupero e rilancio degli usi e delle funzioni dell'antico mestiere dell'ospitalità a conduzione familiare (dalla pensione alla locanda).
- trasformazione degli alberghi "marginali" in nuove tipologie ricettive (alberghi residenziali, bed-breakfast, meublè, residenze alberghiere di riabilitazione ecc.) rivolte a specifici target turistici, che possono costituire una opportunità per i giovani imprenditori;
- utilizzo della struttura da parte degli alberghi limitrofi ai fini di una complessiva riqualificazione attraverso una gestione allargata che coinvolga anche l'ente pubblico con una valutazione specifica anche delle opportunità fiscali che favoriscano le associazioni di impresa (proprietario e gestore);
- utilizzo della struttura per servizi turistici consortili (cucine centralizzate, sale congressuali, centri benessere, ecc.);
- abbattimento delle strutture per ricavarne spazi liberi a terra a servizio di uno o più alberghi (parcheggi, verde, piscine), con trasferimenti volumetrici in aree alternative, attivando processi di perequazione urbanistica.

In generale l'esigenza di adeguamento delle strutture a parametri qualitativi ottimali e alle nuove esigenze di mercato non sempre può essere soddisfatta nell'area di sedime dell'albergo, a causa delle modeste dimensioni del lotto di pertinenza o per distanze minime dai confini da rispettare. Per le strutture alberghiere che non hanno i requisiti per potersi ristrutturare nella propria area di sedime dobbiamo prevedere, utilizzando criteri perequativi e compensativi, norme e incentivi (aumenti di cubatura), che consentano il

loro trasferimento in zone meno congestionate. I Comuni avrebbero un doppio beneficio: mantenere una struttura alberghiera qualificata in grado di rispondere alle nuove esigenze del mercato e liberare un' area da destinare alla riqualificazione degli alberghi vicini oppure a verde, parcheggi o servizi per il turismo.

Qualora gli interventi di riqualificazione comportino , per motivi di ordine statico, la demolizione di edifici (alberghieri o residenziali) esistenti nella zona turistica, potrà essere valutata attentamente l'opportunità di diradare il tessuto urbano trasferendo l'edificazione, ove possibile, su altra area comunale (acquisita con criteri perequativi).

Individuati gli obiettivi e verificati in concreto gli ostacoli che si frappongono al raggiungimento degli stessi, va definita una strategia per governare i diversi interessi e per orientare gli operatori turistici al raggiungimento dello scopo. Il coinvolgimento del privato con il pubblico, può passare attraverso un "protocollo d'intesa" a livello politico, quale metodo di governo veramente condiviso, che può così portare alla realizzazione, con il suggello giuridico, di strumenti finanziari/patrimoniali (Holding o Società di trasformazione urbana S.T.U.) per la realizzazione dei vari interventi.

Le Società così costituite potrebbero farsi carico della realizzazione di opere pubbliche da gestire per un certo numero di anni e da restituire al Comune alla scadenza del periodo convenzionato. Questo strumento attuativo pubblico-privato consentirebbe un controllo a largo raggio delle iniziative, con decisioni assunte non più su tavoli separati di contrattazione che frazionano interventi e interessi nei confronti dei quali l'Amministrazione comunale si pone oggi come mediatore.

**6) Gli strumenti di pianificazione introdotti dalle nuove leggi regionali (in Emilia Romagna la L.R. 20/2000) in attesa della riforma urbanistica nazionale.**  
*Una pianificazione per obiettivi*

Le nuove leggi regionali approvate in questi anni (in Emilia Romagna la L.R. 20/2000) anticipano i principi di fondo che dovranno ispirare la riforma urbanistica nazionale. Con la pianificazione a due livelli (strutturale e operativa) e con l'applicazione in forma generalizzata del criterio della perequazione urbanistica, verrà risolta la contraddizione tuttora presente nella legislazione urbanistica nazionale (ex Legge del 1942) secondo la quale gli usi pubblici previsti dal PRG sono di acquisizione onerosa (di fatto insostenibile per la collettività) e difficilmente reiterabili, mentre gli usi privati sono attribuiti dal Comune senza alcuna contropartita e valgono a tempo indeterminato.

I PRG redatti in applicazione della legislazione tuttora vigente hanno carattere prescrittivo e quindi generano da un lato rendite di attesa a carico della collettività e dall'altra sono causa della pratica delle varianti che premia la speculazione immobiliare.

La nuova legge di riforma deve affidare esplicitamente al Comune, quale ente pubblico elettivo, la responsabilità del piano generale (strutturale) a valenza programmatica, non prescrittivo e non vincolistico (fatti salvi i vincoli ambientali che deve definire criteri e regole di concertazione pubblico-privata per il processo attuativo.

Fermo restando che la maggior parte degli interventi previsti dal piano saranno di iniziativa privata e saranno disciplinati dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) per quanto riguarda la città esistente consolidata o da conservare, e/o pianificato dal Piano Operativo Comunale (POC) per quanto concerne gli ambiti di riqualificazione urbana.

Per la zona turistica spetta al Piano Strutturale Comunale tradurre in termini territoriali gli indirizzi della programmazione strategica definendo i diversi ambiti di riqualificazione e, per ciascuno di essi, requisiti prestazionali e obiettivi di qualità ambientale/urbana e di accessibilità/mobilità. Spetta al Piano Operativo Comunale pianificare e disciplinare gli interventi di trasformazione urbanistica dal punto di vista morfologico e funzionale.

A tutti gli ambiti di trasformazione che investano aree edificate da riutilizzare o aree inedificate da utilizzare per la prima volta (comprese quelle con vincoli decaduti) va applicato il criterio della perequazione urbanistica, anche intercomunale, che consente ai Comuni l'acquisizione gratuita di aree per servizi o trasferimenti volumetrici.

Non va trascurata infine l'opportunità offerta dal **Piano Strategico** quale occasione importante ed unica per noi professionisti di contribuire in modo fattivo con proposte e idee audaci nel tema della riqualificazione turistico ricettiva.



### **7) Le risorse: lo strumento dei programmi integrati di innovazione industriale quale opportunità per il distretto turistico della riviera di Rimini**

Per la riqualificazione delle strutture turistiche, in particolare ricettive, sono necessarie risorse ingenti sia pubbliche che private. Nel periodo 1995-2004 la Regione Emilia Romagna ha stanziato come volano agli investimenti privati (che sono stati circa 1.400) la ragguardevole somma di 403 milioni di euro (Dato APT).

A livello nazionale il Decreto Bersani "Industria 2015" di recente emanazione e il Documento di Programmazione Economica e Finanziaria (DPEF) contengono nuove opportunità di sostegno finanziario per le piccole e medio imprese, nell'ambito di programmi integrati di innovazione industriale, che possono essere utilizzate anche a vantaggio del distretto turistico riminese, se si mettono in atto le idonee strumentazioni organizzative, metodologiche e progettuali.

La Riviera di Rimini può definirsi a pieno titolo distretto integrato, esprimendo una forte coesione tra intrapresa privata sul prodotto e iniziativa pubblica sul territorio, e può quindi proporre un proprio "Programma integrato di Innovazione Industriale" volto alla qualificazione del sistema produttivo turistico, con particolare riferimento alle tante forme di turismo presenti nell'area (balneare, benessere, congressuale, ricreativo, ecc.).

Essendo la riviera riminese area di eccellenza vocata ai servizi alle persone, attorno ad alcuni asset territoriali e infrastrutturali come il nuovo polo del benessere (Novarese-Bolognese, Talassoterapico), il Mare d'inverno di Igea Marina, il complesso dei Parchi a tema, ecc. potrebbe aggregarsi un progetto di riqualificazione del patrimonio ricettivo e turistico finalizzato alla realizzazione di nuovi servizi per il wellness, le relazioni, lo svago.

Il potenziamento in atto dell'offerta congressuale costituisce una seconda importante opportunità di innovazione per il sistema turistico riminese nell'ottica di un ulteriore processo di destagionalizzazione ed elevazione qualitativa dell'offerta ospitale del territorio, convogliando risorse verso la riqualificazione alberghiera vocata a tale target.

Questi specifici programmi di innovazione potranno convogliare risorse importanti per la riqualificazione di parti significative della Riviera, a condizione che i Comuni sappiano mettere in atto le strumentazioni urbanistiche ed edilizie coerenti con gli obiettivi stabiliti nei programmi.

Oltre che su queste risorse il distretto turistico riminese potrà contare anche su quelle attivabili da Sviluppo Italia e Regione, se avrà attuazione concreta il progetto pilota di riqualificazione alberghiera nato dalla collaborazione tra Amministrazione comunale di Rimini, Associazione albergatori ed Ervet. E' prevista la costituzione, con il concorso di privati, di banche e del pubblico, di una Società pubblico privata finalizzata alla riqualificazione del sistema turistico. Tra gli obiettivi strategici della società sono stati indicati:

- sostegno agli albergatori in affitto per aiutarli a diventare proprietari. Chi è in affitto non ha infatti interesse a riqualificare;
- acquisizione delle strutture marginali, con eventuale abbattimento delle stesse, per destinarle a servizi turistici o parcheggi, verde e piscine per gli alberghi vicini.

## *Conclusioni*

La riqualificazione del "sistema turismo" può essere sostenuta anche dall'opportunità offerta dalla MARGINALITÀ

Se riusciamo a riconoscerne i valori autoespressivi, la storia, si può rilanciare attraverso le diversità un'offerta turistica **flessibile, vivace e RESILIENTE**, che partendo dagli usi originari dell'antico mestiere dell'ospitalità, fondato sulla semplice e vivace idea della villeggiatura come divertimento e riposo, arrivi fino alla sofisticata offerta di benessere psicofisico (dalla "pensione Italia" alla beauty farm, dalla sabbiatura al massaggio ayurvedico).

Una vera riqualificazione del sistema turistico rivolta al futuro non può essere affidata a singoli interventi di ristrutturazione di pezzi del sistema disancorati dall'intorno.

~~Solo attivando un processo di insieme, dove anche i "vuoti" acquistano significato,~~ così come le diversità e le marginalità, ci si può avvicinare all'idea della "città per tutti", in grado di accogliere la gente nella sua interezza.

**Se una città è disponibile ed adeguata ad un bimbo e ad un anziano allora ha acquisito stelle sufficienti per definirsi ospitale ovvero città resiliente.**

---

### **Flavio Piva – CeNSU:**

Buona giornata a tutti. Il mio intervento spero si collochi nel clima che è stato evocato dai due colleghi di Rimini che mi hanno preceduto perché gli elementi di interesse suscitati dalla relazione dell'ingegnere Renzi e dalla relazione degli esperti di settore Team Work sono numerosissimi. Le problematiche di Rimini vedo che sono forse la summa di una serie di problemi attuali e cioè necessità di strumenti, necessità di modalità di approccio e di risposta a problemi territoriali che oggi, in questo convegno noi, come centro studi, cerchiamo di inquadrare, per riuscire a dare poi un modello e un metodo di risposta che possa servire nella negoziazione pubblico-privato, a un elemento di operatività immediata.

Il mio intervento in qualche modo si lega e cerca di portare un filo logico all'interno di quelli che sono i metodi di negoziazione pubblico-privato in risposta a richieste che sono quelle che Rimini esprime, ma non solo Rimini. I problemi su cui abbiamo lavorato per costruire questo convegno, nascevano da esperienze delle aree dismesse o comunque nascevano dalle necessità di rispondere in situazioni di particolare disagio territoriale, riuscire a dare delle risposte originali e di iniziativa privata, a fronte di una carenza sicuramente finanziaria ma anche di iniziativa pubblica che oggi sta mostrando la corda.

L'intervento in qualche modo, oltre che riportare alle tematiche della negoziazione, del rapporto pubblico-privato e richiamarsi agli interventi della mattina, che in qualche modo fanno il quadro complessivo dello stato dell'urbanistica italiana, si aggancia anche uno spunto che è proprio della zona da dove provengo io, cioè il Friuli, che negli anni '80 aveva inaugurato un'esperienza di albergo diffuso che poi in qualche modo vedremo, che è diventato una specie di parola magica, che oggi si usa in molte situazioni e che ho usato anche io come stimolo per proporre un'applicazione in una realtà completamente diversa ma su cui ci siamo esercitati anche noi per le situazioni costiere: un esempio unico Lignano, e abbiamo ragionato anche nella nostra Regione proprio per dare delle risposte originali a problematiche di trasformazione che sono quelle di questi anni.

Il ragionamento che abbiamo fatto finora sulla negoziazione pubblico-privato ha messo in evidenza, e io lo sottolineo, che il privato che io chiamo proponente e il pubblico regolatore, oggi hanno necessità di creare nuove relazioni tra loro. In termini grossolani possiamo dire che l'iniziativa privata deve organizzarsi in modo migliore, deve proporre degli elementi di maggiore creatività: anche questo è vero, però devono essere proprio cambiati un po' i rapporti, i punti di partenza per organizzare queste nuove proposte. E cioè a livello disciplinare noi seguiamo le elaborazioni di nuove previsioni legislative, cioè la nuova legge urbanistica nazionale, ci sono gli aspetti di copertura legislativa per tutti i rapporti pubblico-privato che spesso non hanno sufficiente, se vogliamo, equilibrio giuridico, per cui molto spesso le Amministrazioni e i privati si trovano in difficoltà a dover interagire, interloquire fra loro, perché non coperti da previsioni o di legislazione nazionale o di piano specifico. Però è anche vero che abbiamo bisogno, e questi sono i temi che dobbiamo approfondire noi, di nuovi processi e anche di nuovi strumenti.

Quello che sottolineo in questa relazione è che dobbiamo andare a cercare i modelli di progetto adeguati a questi nuovi rapporti fra pubblico e privato. Il che significa che se è vera l'affermazione che facciamo naturalmente tutti, ed è piuttosto scontata, che è in tutte le procedure, fondamentale la presenza di un progetto o di un programma di qualità, e questo lo diciamo per tutte le operazioni di trasformazione e nel pubblico-

privato in particolare, è anche vero però che negli ultimi anni, complice il fatto che si è parlato di recupero di aree dismesse di grandi dimensioni con grossi capitali finanziari e problematiche di proprietà pubblica piuttosto complesse, si è spostato il baricentro e l'attenzione del recupero verso gli operatori, verso il giusto mix economico-giuridico; l'esperienza delle STU è un po' questa, e il prevalere degli aspetti economico-giuridici hanno messo un po' il progetto in un secondo piano. Questo è un limite che dobbiamo cercare di superare perché a partire da una collocazione se vogliamo residuale, il progetto non esprime tutte le potenzialità che può invece fare. Allora se noi, dal programma complesso di grandi dimensioni, anche se ieri chi ha visto la relazione del Comune di Milano, ha notato come questi programmi integrati di intervento alla fin fine interessano, metà di questi, non per le superfici, ma per il numero, interessano aree al di sotto o sui 20, 30.000 metri quadri e anche inferiori, vediamo che c'è sicuramente l'uso di strumenti complessi e complicati che si sta trasformando, naturalmente per gli operatori più intelligenti oggi e competenti, in soluzione a problemi anche di piccola dimensione.

Se questo è e se questo può essere un ragionamento che sta in piedi, noi dobbiamo cercare di trasformare il modello delle esperienze di programmi complessi e grandi dimensioni, in modelli a dimensione locale.

Monti ieri diceva che queste declinazioni locali vanno evitate. Ha ragione, perché se per ogni STU nazionale si dovesse inventare un modello nuovo, saremmo in grandi difficoltà. Però è altrettanto vero che queste declinazioni locali sono invece, per situazioni di piccola dimensione, la necessaria innovazione ed è all'interno di questa esercitazione che stanno un po' tutte le proposte e tutte le creatività, se vogliamo, di cui noi urbanisti, ma soprattutto voi operatori sul territorio o pubblici amministratori siete capaci.

Allora porto quell'esperienza dell'albergo diffuso un po' per aiutare il ragionamento, ma anche se le due esperienze, se vogliamo quella di un recupero di un tessuto urbanistico o urbano come quello di Rimini e quello dei piccoli borghi montani, sono estremamente diverse. Però se la rileggiamo questa esperienza, come un possibile modello, vediamo che pur in contesti che sono completamente diversi, cioè il recupero di edifici non abitati in borghi di montagna da una parte, invece il bisogno di rinnovo edilizio e gestionale della struttura alberghiera ricettiva in agglomerati turistici marini e piuttosto recenti in fondo, diciamo recenti, quarant'anni non sono poi equiparabili all'antico borgo montano, possono essere affiancati se si cerca una risposta turistica insieme alla valorizzazione territoriale. Il che significa che questo modello di successo vediamo come potrebbe essere applicato in situazioni di questo tipo.

L'albergo diffuso è, in sintesi, lo ricordiamo, è una proposta nata negli anni '80 dalle mie parti e poi sviluppata in Sardegna in altre realtà. È una formula gestionale piuttosto orientata al recupero della autenticità dei luoghi, per la montagna questo è molto più facile, ed è definita dagli operatori del settore, queste sono caratteristiche prese da un sito dove poi ho scoperto che qualche anno fa, qui a Rimini, proprio l'Associazione Albergo Diffuso ha tenuto dei convegni, le caratteristiche sono quelle che qui vedete: gestione unitaria, offerta servizi alberghieri comuni, anche se attraversano di diversi edifici, un microambiente fatto di alloggi non per turisti, ma per residenti soprattutto temporanei, una gestione professionale con radici nel territorio, uno stile riconoscibile, la presenza di una comunità viva.

Sembra un po' l'elenco delle cose che prima diceva il mio collega, riferito ad un albergo, però noi ragioniamo in termini di territorio, se riuscissimo a far sì che questo

albergo spartano diventi un territorio spartano, che questo albergo, che so, diventi un territorio un po' del divertimento, se l'albergo di design diventi un territorio di design, forse il parallelo potrebbe stare anche in piedi. Allora se da questo spunto, con questa esercitazione mentale, vogliamo costruire un modello locale, come dall'altra parte abbiamo un modello, se vogliamo, legislativo nazionale, parlando del recupero di aree dismesse a grande dimensione, il modello locale per processi di urbanistica negoziata in luoghi a forte valenza turistica. Pertanto, se ragioniamo in termini di luoghi, dobbiamo declinare questo modello, ricordando che partiamo da una destinazione mista residenziale ricettiva con unità ricettive medio piccole, ho visto che Rimini ha 33 posti letto medi alberghieri, è chiaro che è una dimensione oggi probabilmente, lo sanno gli operatori del settore, che va ampliata, ma non deve esplodere con una dotazione di standard urbanistici in qualche modo non adeguata, con problematiche che sono quelle di ristrutturare e ampliare strutture ricettive in aree urbanisticamente sature. Per cui questa è una situazione non solo riminese, ma abbastanza comune. In fondo se cambiamo la parola turismo con servizi, molte periferie della città hanno caratteristiche simili. Allora se il modello locale va costruito va costruito oggi.

Stiamo parlando di rapporto pubblico-privato, con attori che da una parte sono gli albergatori privati, singoli o associati, dall'altra parte una Pubblica Amministrazione. Io su questo naturalmente non mi soffermo, ma tutte le combinazioni qui sono possibili, le potete solo immaginare.

Gli obiettivi della modernizzazione gestionale e del rinnovo e della valorizzazione immobiliare delle strutture esistenti sono gli obiettivi dell'operatore privato.

Gli obiettivi della fase urbanistica invece devono essere quello di condividere e comunque di sovrapporre obiettivi di utilità per il privato con quelle che sono le necessità e gli obiettivi fissati dall'Amministrazione o comunque obiettivi di qualità della vita, standard pubblici-privati, parcheggio e traffico sono problemi già ben evidenziati e, aggiungo, recupero di aspetti locali.

Quanto Rimini possa offrire rispetto a Lignano... chi conosce Lignano sa che Rimini è in una posizione di enorme vantaggio, perché dietro ha una storia, un tessuto molto più ampio su cui si è innestato lo sviluppo territoriale. Lignano è un paese di 10.000 abitanti residenti, la potenzialità turistica e il rapporto fra residenti e turisti o residenti temporanei è fortemente squilibrato.

Se andiamo un momento a vedere poi e classifichiamo gli attori in privati proponenti e in pubblico regolatore, dobbiamo sottolineare quello che era uscito anche ieri, e cioè soprattutto mentre per il privato proponente si tratta di costruire modelli forse più penetranti, più efficaci e mettersi in una mentalità che non sia solo del guardare in casa propria, per il pubblico regolatore si tratta di fissare obiettivi e paletti ben precisi, perché altrimenti se tutto è negoziabile nulla diventa negoziabile. Pertanto il processo di negoziazione pubblico-privato in questi contesti, in una situazione di modello locale, in una situazione come potrebbe essere quella di Rimini – vado un momentino a sgrossare i temi per non generalizzare troppo, ma questi sono ragionamenti necessariamente di tipo astratto – deve interessare modalità e fattori strategici non quantitativi.

Io sposo quella dichiarazione di Simonetti, mi pare si chiami, l'architetto del Comune di Milano, che dice, se noi vogliamo – no forse è quello della STU di Bergamo, comunque era un messaggio che era arrivato – negoziare anche gli indici, anche gli standard, probabilmente ci avviamo in un processo che è pericolosissimo. Deve esserci qualcuno che fissa in un modo sufficientemente forte le caratteristiche se vogliamo quantitative, ma almeno prestazionali, in modo tale che all'interno di questo si possa negoziare sulla

qualità della proposta o sulla qualità degli esiti.

Se è così, gli strumenti urbanistici da una parte devono definire modelli di attuazione originali e qui bisogna che ci sforziamo noi, piani attuativi speciali, le convenzioni, mi piaceva citare quella ad arcipelago che ho trovato in un libro e che visualizza dal punto di vista giuridico anche una soluzione territoriale. E poi, importanti certamente, meccanismi di perequazione perché è chiaro che trasferimenti volumetrici di variazione di aree e soluzione a problemi di densità urbana e i trasferimenti di benefici dal pubblico al privato, non posso che essere trattati bene come meccanismi di perequazione. Poi le porte si aprono a tutti gli aspetti giuridico-economici che però lascio in secondo piano, anche se fanno parte assolutamente del processo di negoziazione ben formato, pertanto tutto quello che è la forma economica, i finanziamenti e le forme giuridiche di garanzia, in un quadro di interesse generale devono chiudere il nostro cerchio.

Spero di non aver esagerato con i tempi.

Sulla osservazione finale non ho conclusioni, ma questo contributo dovrebbe servire più che altro a dare un quadro metodologico per una realtà sufficientemente definita come quella di Rimini, ma inquadrato in problematiche che sono generali, cioè del rinnovo di un tessuto edilizio che ha quaranta, cinquant'anni e in molte parti delle periferie dei litorali nostri si presenta in situazioni simili. Vi ringrazio.

CONSIGLIO NAZIONALE INGEGNERI (CNI)  
CENTRO NAZIONALE STUDI URBANISTICI (CeNSU)

Convegno di Rimini – 17-18 Novembre 2006

# **Il rapporto pubblico-privato nell'urbanistica negoziata**

La riqualificazione delle strutture turistico-ricettive

*L' "albergo diffuso"*

*ed il rinnovamento del sistema ricettivo minore*

**Ing. Flavio Piva - CeNSU**

## NUOVE RELAZIONI

i nuovi rapporti fra privato "proponente" e pubblico "regolatore" richiedono la ricerca di nuovi approcci utilmente relazionati con le procedure di programmazione negoziata quali:

- ✓ elaborazione di nuove **previsioni legislative**
- ✓ nuovi **strumenti e processi** di piano
- ✓ **modelli di progetto** adeguati ai nuovi rapporti pubblico-privato





## PIANO/PROGETTO

- *“In tutte le procedure pubblico – privato è fondamentale la presenza di un **progetto** o di un **programma trasformativo di qualità**”*

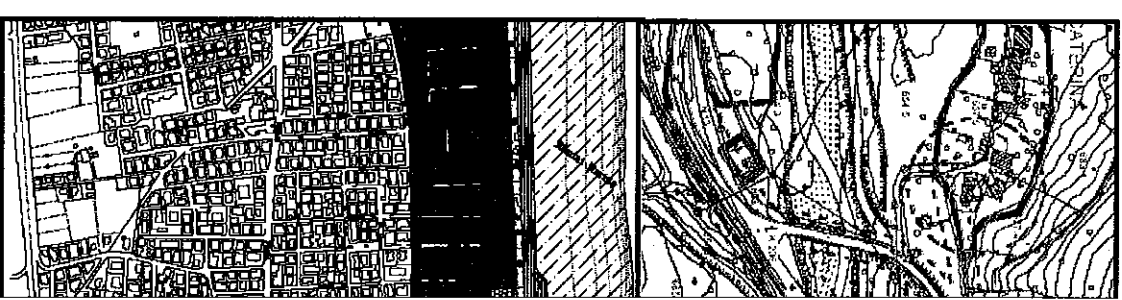
Ma la focalizzazione verso:

- I modi della negoziazione e del processo
  - la **selezione degli operatori, gli attori**
  - Il **giusto mix economico-giuridico**
- rischia di costringere il piano/progetto ad un ruolo *ex post* che spesso non riesce, così collocato, a caratterizzare l'iniziativa



## DAI PROGRAMMI COMPLESSI AI MODELLI LOCALI

- Nelle esperienze dei programmi complessi (Pru, Prusst, STU, ecc.) si tende a uniformare i modelli per evitare “declinazioni locali” e processi anomali
- Questo vale per procedure pubblico – privato di alta massa critica.
- Le iniziative minori invece devono sviluppare “modelli locali” per adattare i processi pubblico-privato alle realtà locali.



## MODELLI LOCALI DI SUCCESSO

- *rileggere l'esperienza dell'"albergo diffuso" come possibile modello di piano/progetto per modernizzare la ricettività minore anche in altri luoghi a forte valenza turistica*

### Contrastanti contesti

- recupero a fini ricettivi di edifici residenziali in antichi borghi di montagna
  - rinnovo edilizio e gestionale della ricettività minore in recenti agglomerati turistici marini
- ### Comuni effetti
- moderna risposta turistica
  - valorizzazione urbanistica dei luoghi.





## **“Albergo Diffuso”: un modello originale di ospitalità e di gestione dei servizi alberghieri**

- L'Albergo Diffuso è una proposta ospitale concepita negli anni '80 in Friuli e messa a punto negli anni '90 in Sardegna e in altre regioni del nostro paese
- Formula gestionale coerente con i temi dell'autenticità dei luoghi e dello sviluppo locale
- *Tra l'Albergo Diffuso e le altre forme di ospitalità diffusa vi è la stessa differenza che esiste tra un albergo e un residence, tra un albergo e un B&B, tra un albergo e un affittacamere.*





## Caratteristiche di un Albergo Diffuso sono:

- gestione unitaria
- offerta di servizi alberghieri e ambienti comuni a tutti gli ospiti alloggiati nei diversi edifici
- un micro-ambiente fatto di alloggi non per turisti ma per residenti seppur temporanei
- una gestione professionale non standard coerente con la proposta di autenticità e con **radici nel territorio**
- stile riconoscibile, identità leggibile nella struttura ricettiva intesa non come una sommatoria di alloggi
- presenza di una **comunità viva** ([www.albergodiffuso.com](http://www.albergodiffuso.com))



# Dall'”albergo diffuso” al modello locale

Costruire un modello locale per i processi di urbanistica negoziata in luoghi a forte valenza turistica

## Luoghi:

- aree a destinazione mista residenziale-ricettiva
- edificazione a bassa/media densità, unità ricettive medio-piccole
- medio/bassa dotazione di standards urbanistici

## Problematiche:

- esigenze di ristrutturazione/ampliamento di strutture ricettive relativamente recenti



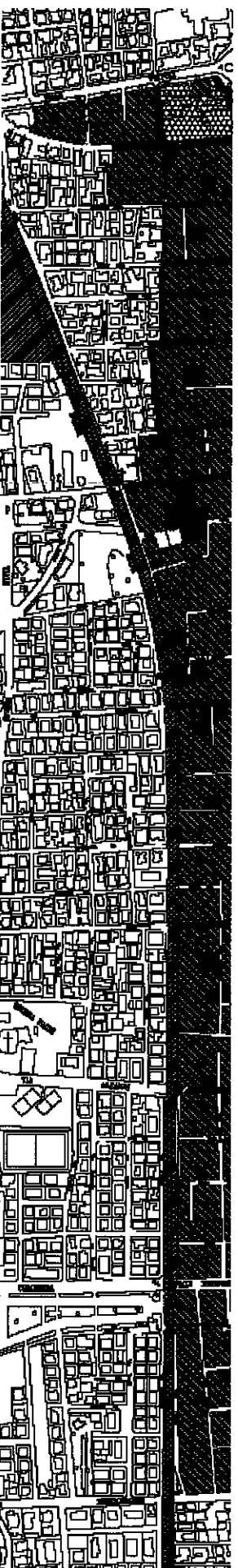
## **Costruire un modello locale**

### **Attori:**

- albergatori privati singoli o associati
- pubblica amministrazione

### **Obiettivi:**

- modernizzazione gestionale
- rinnovo e valorizzazione immobiliare delle strutture esistenti



## Gli obiettivi

### FASE EDILIZIA

- Modernizzazione e tipizzazione del singolo albergo
- Rinnovo edilizio con aumento posti letto e spazi di servizio

### FASE URBANISTICA

- Ridisegno del luogo: funzionalità, relazioni fra le parti
- Recupero degli aspetti locali, creazione di micro-ambiente territoriale, paesaggio di comunità viva
- miglioramento standards pubblici e/o privati (park, verde)
- miglioramento accessibilità, servizi esterni aggiuntivi





## Gli attori

### privato "proponente"

- Modello di ristrutturazione ricettiva per singola area di valorizzazione
- Apporto finanziario e fattori di utilità economica

### pubblico "regolatore"

- Fissa **obiettivi di piano** per l'area
- Fissa *altri obiettivi* di piano (traffico, paesaggio, rumore, ecc.)
- Stabilisce indici e standards (park, verde)



## Processo di negoziazione pubblico-privato

Deve interessare modalità e fattori strategici di attuazione non quantitativi quali:

Strumenti urbanistici rivolti a definire modelli di attuazione originali:

- **Piani attuativi speciali**
- **Convenzioni specifiche (ad arcipelago, ..)**
- **Meccanismi di perequazione**

**Programmi di attuazione e gestione:**

- ***Business plan* per la realizzazione**
- **Forme giuridiche di garanzia**
- **Obiettivi territoriali di interesse generale**

