



Comune di Santarcangelo di Romagna
Provincia di Rimini

PIANO OPERATIVO COMUNALE 2016-2021

L.R. n° 20 del 24 marzo 2000 - artt. 30 - 34

poe 1

Controdeduzioni

Sindaco

Alice Parma

Assessore Pianificazione urbanistica e lavori pubblici

Filippo Sacchetti

Vice Segretario Generale

Dott. Alessandro Petrillo

Responsabile del procedimento

Arch. Silvia Battistini

Funzionari dei Servizi Urbanistici

Progettisti

Arch. Edoardo Preger (capogruppo)



Arch. Teresa Chiauzzi

Ing. Dante Neri

Ing. Massimo Plazzi

Dott. Aldo Antoniazzi

Luglio 2017

| ELABORATO N. 2 | | RELAZIONE |
|----------------|-----------------|----------------|
| Adozione | del. C.C. n. 45 | del 23/05/2016 |
| Approvazione | del. C.C. n. 56 | del 01/08/2017 |



Santarcangelo. Il Poc per la riqualificazione diffusa del territorio

INDICE

| | |
|--|-----------|
| PREMESSA | 4 |
| Cap.1 - Linee di indirizzo ed elaborati del POC-1 | 5 |
| • Linee di indirizzo | 5 |
| • Elaborati del POC-1 | 9 |
| Cap. 2 - Gli esiti del bando | 10 |
| Istanze divise per ambiti: | |
| • Centro storico | |
| • Centro urbano | |
| • Frazioni | |
| • Zone produttive | |
| • Ambiente e paesaggio | |
| Cap. 3 - I temi del POC-1 | 11 |
| 3.1 La risposta alla domanda residenziale | 11 |
| 3.2 Il nuovo disegno degli ingressi a est e a ovest della Via Emilia | 17 |
| 3.3 Il rafforzamento delle aree centrali delle frazioni | 18 |
| 3.4 La modernizzazione della rete commerciale | 20 |
| 3.5 La risposta alle domande di sviluppo produttivo | 22 |
| 3.6 La riqualificazione funzionale e paesaggistica del Marecchia e dell' Uso | 23 |
| Cap. 4 - Metodologia per la compilazione delle schede e per il calcolo del contributo di sostenibilità | 25 |
| 4.1 Contenuti e metodologia della scheda | 25 |
| 4.2 Metodologia di calcolo del contributo di sostenibilità | 25 |
| Cap. 5 – Modifiche introdotte a seguito dell' accoglimento delle osservazioni e delle riserve della provincia | 27 |

PREMESSA

Il POC-1 costituisce la conclusione di un percorso di attuazione del PSC. E' stato infatti anticipato dal POC-0, approvato il 5 settembre 2013, che ha individuato in particolare le opere pubbliche più urgenti e già finanziate da inserire nel piano, assieme a poche aree private più mature. E da un POC "tematico" interamente dedicato al Parco Artistico Mutonia, approvato il 22 maggio 2014.

Il POC-1 è stato avviato alla fine del 2014, dopo l' insediamento della nuova amministrazione. All' inizio del 2015 è stato pubblicato il bando per la raccolta delle proposte private, accompagnato da un documento della Giunta Comunale, con gli obiettivi e gli indirizzi pubblici posti alla base del POC-1. Tali indirizzi sono stati illustrati in una pubblica assemblea nel mese di novembre 2015.

Entro la data fissata del mese di aprile 2015 sono state raccolte 64 proposte e altre 2 successivamente. Prima e dopo la scadenza del bando si sono svolti numerosi incontri con i presentatori (tecnici e in alcune occasioni anche con i proprietari), per trovare una giusta contemperanza fra le esigenze pubbliche e quelle dei privati. Al termine di questa lunga fase di consultazione sono state predisposte le schede del POC-1, relative ai comparti attuativi soggetti a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato, che stabiliscono i parametri e le direttive per l'attuazione degli interventi. Tali documenti sono stati trasmessi in via definitiva agli interessati nel mese di Aprile 2016, assieme ad uno schema di accordo, di cui è stata richiesta la sottoscrizione da parte degli interessati come atto preliminare unilaterale, prima della discussione del POC in Consiglio Comunale.

Tutti gli interventi sono stati discussi con gli enti più direttamente interessati. In particolare sono state acquisite da parte di HERA le indicazioni e le condizioni di attuazione relativamente alla adeguatezza delle infrastrutture a rete (acque bianche e nere, rete idrica).

In parallelo alla redazione del POC-1, il servizio urbanistica ha prodotto uno studio, denominato "Masterplan degli spazi pubblici, dedicato alla qualificazione degli spazi pubblici e alla loro messa in rete, con particolare attenzione agli obiettivi di benessere ambientale e di mobilità sostenibile. Tale studio, che ha una proiezione temporale ben più ampia, è stato coordinato con le scelte del POC-1, in particolare per quanto riguarda le opere pubbliche previste a carico degli interventi previsti.

Il POC-1 acquisisce anche il piano triennale delle opere pubbliche 2016-2018, che completa le opere già inserite nel POC-0, in particolare per le opere a carico degli interventi previsti, e per quelle che comportano procedure espropriative.

Si recepiscono gli elaborati "Tavola dei vincoli" e "Scheda dei vincoli", redatti dal Servizio Urbanistica del Comune, ai sensi della L.R. 20/00 così come modificato dall'art. 51 della L.R. 15/2013.

Cap. 1 - Linee di indirizzo ed elaborati del POC-1

Linee di indirizzo

5 Principi di pianificazione

1. L'IDEA DI CITTA'

S. Arcangelo può essere rappresentata secondo uno schema circolare: un primo anello, il Centro Storico, che per dimensione, qualità urbana e vitalità, costituisce elemento preminente della città. Il secondo anello è la parte moderna adiacente al centro, ben dotata di servizi e di discreta qualità edilizia. Non la si può quindi definire come periferia, ma è al contrario una parte vitale della città. Da qui partono a raggiera importanti assi di collegamento, che innervano il territorio e su cui sorgono 13 frazioni, dotate ciascuna di specifica identità, presidi importanti a livello comunitario e servizi essenziali per il territorio rurale.

S. Arcangelo è anche la porta della Valmarecchia, punto di confluenza di un territorio ricco di storia, di valori culturali e paesaggistici. La città è il suo polo ordinatore per i servizi di livello territoriale, e la recente costituzione dell' Unione dei Comuni rafforza ulteriormente questo ruolo.

2. PRIORITA' ALLA RIQUALIFICAZIONE E AL RECUPERO

Il recupero diffuso degli edifici esistenti e di ambiti più ampi, attraverso la riqualificazione di immobili e di aree dismesse o in degrado, costituisce oggi l'obiettivo prioritario delle politiche urbanistiche dopo decenni di espansione della città e di consumo di territorio agricolo prezioso. Per realizzare questo obiettivo il piano urbanistico è uno strumento necessario ma non sufficiente. Serve anche la leva fiscale, già in atto a livello nazionale, e si può operare a livello locale attraverso una differenziazione degli oneri di concessione, per favorire il recupero edilizio e la riqualificazione urbana. Fino alla concessione di premi volumetrici, da determinare normativamente in sede di POC,

da utilizzare in loco o in aree esterne, per rendere l'intervento di recupero più conveniente di quello su aree libere.

In questo scenario, le nuove aree di espansione saranno limitate ai casi in cui per localizzazione costituiscono elemento di ricucitura urbana, o ove la loro attivazione facilita la realizzazione dei nuovi servizi e delle infrastrutture previsti nel programma amministrativo, o per rispondere alla domanda di abitazioni a basso costo e in affitto che rappresentano oggi la vera domanda abitativa insoddisfatta. In ogni caso occorre una verifica preliminare delle aree già in corso di realizzazione o approvate, verificando il reale nuovo fabbisogno e tenendo conto della priorità data alla riqualificazione.

3. RISPONDERE ALLE ESIGENZE DELLE IMPRESE E DELLE FAMIGLIE

Oggi le esigenze del sistema produttivo non sono più legate alla realizzazione di nuove lottizzazioni, perché c'è ancora un' ampia disponibilità di aree urbanizzate e di capannoni in vendita. L'attenzione del piano deve essere invece rivolta soprattutto a

quelle poche imprese in crescita, che per limiti normativi non riescono a realizzare il proprio ampliamento produttivo. A queste situazioni va oggi data assoluta priorità, cercando le soluzioni più efficaci e corrette dal punto di vista urbanistico. Vanno anche aiutate le nuove imprese innovative, che non hanno bisogno degli spazi tradizionali dell'industria manifatturiera, e che nascono spesso in spazi improvvisati e informali. Va valutata la possibilità di mettere a disposizione degli immobili pubblici oggi non utilizzati. La domanda di grandi spazi, per funzioni legate alla logistica o anche di tipo industriale, sempre possibili in un territorio dinamico e attrattivo come il nostro, deve essere considerata a livello intercomunale, per non perdere opportunità o essere costretti a soluzioni di ripiego e non corrette a livello territoriale. Per tali opportunità che matureranno progressivamente, il POC dovrà creare le condizioni di flessibilità per accogliere le funzioni attuabili nel medio-lungo periodo.

La domanda sociale si esprime su diversi versanti: quello dei servizi, in particolare nel campo della scuola e degli anziani, a sostegno delle famiglie e dell'impiego femminile. Nel campo della cultura, per dare opportunità di crescita a tutti i cittadini e alzare la qualità sociale della nostra comunità. E nel settore dell'offerta abitativa di carattere sociale: oggi la tradizionale edilizia pubblica è praticamente scomparsa per carenza di finanziamenti, mentre sta crescendo l'attenzione verso quella fascia sempre più ampia di popolazione, che pur avendo un reddito, non è più in grado di accedere al mercato privato. Il "social housing" nelle sue varie forme (locazione, locazione con possibilità di futuro riscatto, acquisto a prezzi convenzionati) deve essere al centro della politica urbanistica, individuando aree e strumenti adeguati nel POC.

Turismo e cultura devono essere al centro dell'attenzione, dal momento che Santarcangelo è e vuole continuare ad essere una città accogliente e attrattiva; al contempo è necessario sapere ben interpretare e orientare le dinamiche del cambiamento delle attività che vogliono insediarsi nella città (per esempio attività ricettive, pubblici esercizi, ecc.).

4. IL PIANO DELLE DOTAZIONI PUBBLICHE E IL CONTRIBUTO DEI PRIVATI

Il documento programmatico per la qualità urbana, che costituisce elemento costitutivo del POC, dovrà individuare le priorità nelle dotazioni e nelle infrastrutture da realizzare con il prevalente concorso dell'iniziativa imprenditoriale. Pertanto oggi appare prioritario privilegiare gli aspetti qualitativi (favorendo ad esempio gli interventi che possono rafforzare l'attrattività urbana, la mobilità sostenibile, la sicurezza e la risposta a carenze oggettive nel sistema scolastico e dei servizi), piuttosto che puntare su un grande sviluppo quantitativo delle dotazioni, che pone anche problemi di sostenibilità dei costi di gestione nel tempo.

Sul versante delle infrastrutture la selezione delle proposte sarà legata soprattutto alla soluzione delle maggiori criticità. È essenziale in questo ambito il coordinamento con i programmi pubblici di sviluppo delle reti e della viabilità urbana ed extraurbana.

In parallelo con la selezione delle esigenze pubbliche andrà valutato il contributo di sostenibilità ragionevolmente sopportabile dall'iniziativa imprenditoriale. In una fase di sviluppo, con alti margini di rendita, l'intervento privato poteva sostenere costi aggiuntivi

importanti in termini di dotazioni e infrastrutture. Oggi un ridimensionamento dei valori immobiliari (del prodotto finito come delle aree urbanizzate) non soltanto è auspicabile sotto il profilo di una sana economia, ma anche perché non troverebbero altrimenti mercato, portando alla sostanziale paralisi delle iniziative, e quindi del piano stesso.

5. L'IMPATTO ENERGETICO DELLE SCELTE

L'efficienza energetica degli edifici, sia attraverso l'intervento di recupero che in quelli di nuova costruzione, costituisce obiettivo prioritario del piano, da coordinare con il piano di settore già in corso di redazione. Al RUE e alla normativa vigente spetta di regolare gli interventi, mentre spetta al POC la selezione di proposte innovative, in cui le azioni siano mirate a ridurre i consumi di energia e idrici, utilizzando fonti energetiche rinnovabili, tecnologie costruttive bioclimatiche, ecologiche e non inquinanti. È auspicabile che i nuovi edifici abbiano elevate prestazioni energetiche secondo gli obiettivi del Piano di azione per l'energia sostenibile (PAES).

GLI AMBITI DI INTERVENTO

1. IL CENTRO STORICO

La dimensione e l'importanza del centro storico di S. Arcangelo impongono una attenta valutazione delle funzioni che si intendono incentivare o eventualmente ridurre. Avendo come obiettivo la difesa e il rafforzamento della sua grande vitalità, pur garantendo un equilibrio fra le diverse funzioni, con una particolare attenzione alla residenza permanente, che garantisce con la sua stessa presenza la vita del centro storico.

L'attenzione del POC sarà quindi rivolta a favorire la crescita di un turismo diffuso di qualità, delle funzioni culturali, e della fruibilità pedonale del centro, intervenendo sulla rete delle piazze (piazza Ganganelli, via Battisti, p.zza Marini, ...) e rafforzando la rete dei parcheggi a corona.

Lo spostamento di alcuni servizi fuori dal centro (scuole elementari e poste in primis), che pongono oggi problemi di accessibilità, va considerato con grande attenzione, valutando le possibili funzioni sostitutive per non impoverire l'equilibrio funzionale e l'attrattività del centro storico.

Oltre all'intervento diffuso per singola unità edilizia sulla base della normativa vigente, l'iniziativa privata dovrà essere orientata e sostenuta negli ambiti di riqualificazione. Spetta al POC semplificare tali interventi, anche individuando subcomparti minimi più facili da attuare pur mantenendo la coerenza con gli obiettivi del piano.

2. IL CENTRO URBANO

La ricucitura e il completamento del tessuto urbano, soprattutto nei suoi margini esterni, è il primo obiettivo per questo ambito. Il secondo obiettivo è la riqualificazione della via Emilia, sia dal punto di vista funzionale (migliorando la sicurezza anche con la previsione di una pista ciclabile) che dell'immagine urbana, a partire dai punti di ingresso alla città. Il

POC selezionerà, in accordo con le proprietà, le aree produttive da riqualificare già individuate dal PSC, definendo le destinazioni d'uso più appropriate.

Il polmone verde attorno alla città innerva gli assi fluviali dell' Uso e del Marecchia, i quali assieme ai vasti spazi aperti del contesto agricolo, costituiscono l'elemento di connessione fra capoluogo e frazioni.

Il progetto di collegamento a Rimini e alla fiera, con il prolungamento fino a S. Arcangelo del TRC (Trasporto rapido costiero), rappresenta un obiettivo strategico per quanto riguarda lo sviluppo sostenibile dei trasporti e l'integrazione territoriale. Pur non rientrando nell' orizzonte temporale e normativo di un POC, tale progetto va confermato e sostenuto nell'ambito delle politiche di livello intercomunale.

3. LE FRAZIONI

Lo spazio rurale fra centro e frazioni deve essere preservato, per riconoscere e sottolineare il passaggio fra la maggiore densità della città e l'arrivo alla frazione, più tranquilla, meno densa e meno inquinata. Il POC dovrà quindi impedire l'ulteriore dispersione urbana e la tendenziale saldatura con le frazioni, valorizzando invece le identità e le diversità. Va quindi privilegiato il rafforzamento delle aree più centrali delle frazioni, nella selezione degli interventi privati, e nella scelta delle dotazioni pubbliche. A questo fine si procederà con concorsi di idee/bandi di progettazione e di studio per la riqualificazione delle frazioni, per valorizzare ogni singola identità e per migliorare la funzionalità dei servizi e delle dotazioni dell' ambito rurale.

Per migliorare la vivibilità e la sicurezza delle frazioni, vanno sviluppati i collegamenti ciclabili tra loro e con il centro urbano, e vanno individuate soluzioni alternative per la viabilità, a partire dalla bretella di Stradone.

4. LE ZONE PRODUTTIVE

Come primo obiettivo il POC e il RUE devono creare le condizioni per facilitare lo sviluppo delle aziende esistenti, in particolare se già inserite in zone produttive. Ogni singola realtà sarà valutata per trovare, in accordo con la proprietà la soluzione più efficiente per l' impresa, ove possibile nell' area di insediamento, o facilitando la sua ricollocazione.

L'area del cosiddetto "Triangolone" resta quella privilegiata per ospitare nuove iniziative di dimensione più ampia, sulla base di una concertazione di livello intercomunale. Ma la sua attivazione è strettamente legata alla concreta iniziativa industriale (progetti imprenditoriali), e non quindi alla sola valorizzazione immobiliare dell'area.

Il progetto di riconversione del complesso Buzzi Unicem costituisce una straordinaria opportunità per il nostro territorio. Il riuso di strutture industriali di grande suggestione va unito ad un nuovo progetto funzionale che deve costituire un elemento di forte attrazione nel percorso della Valmarecchia.

5. L'AMBIENTE E IL PAESAGGIO

Gli assi fluviali dell'Uso e del Marecchia costituiscono le maggiori emergenze ambientali e paesaggistiche del territorio. Per questo vanno privilegiati tutti gli interventi, anche minori, di riqualificazione ambientale e di fruizione turistica e del tempo libero, che

interessano queste aree. Il POC individua le modalità del ripristino ambientale delle cave esaurite, per esempio ex cave Globo e aree Scigno, e il recupero a livello ambientale e di fruizione dei laghi Azzurro e Santarini.

Inoltre si dovrà avviare la progettazione per il riuso, come percorso pedonale e ciclabile, della ex ferrovia Santarcangelo-Urbino.

A ovest della città vi è un sistema diffuso di permanenze storiche che possono costituire una rete di fruizione dove il Museo etnografico (Met) funge da fulcro.

Per alcune situazioni che costituiscono dei sistemi da riqualificare e valorizzare, sarà necessario individuare anche mediante la redazione di Masterplan, le azioni pubbliche e private che dovranno essere messe in campo e coordinate.

I progetti di valorizzazione ambientale che saranno individuati dal POC intercetteranno i contenuti del Contratto di Fiume della Valmarecchia.

Elaborati del POC - 1

- 1.1 TAVOLA INQUADRAMENTO PROPOSTE
- 1.2 QUADRO SINOTTICO PROPOSTE
2. RELAZIONE
3. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- 4.1. SCHEDE AMBITI
- 4.2 PROSPETTO INTERVENTI MINORI
- 4.3 PROSPETTO VARIANTI PUA
5. SCHEDE OPERE PUBBLICHE
6. VALSAT
- 6.1 ALL. DICHIARAZIONE SINTESI VALSAT
- 6.2 ALL. VINCA
7. DOCUMENTO QUALITA' URBANA
8. DOCUMENTO FATTIBILITA' - AGENDA
9. SCHEMI ACCORDI ART. 18 L.R. 20/2000
10. RELAZIONE GEOLOGICA
- 10.1 ALL. RELAZIONE GEOLOGICA - SCHEDE
11. MODIFICHE CARTOGRAFICHE AL RUE
12. VISURE CATASTALI

Inoltre:

- TAVOLE VINCOLI
- SCHEDE VINCOLI

Cap. 2 – GLI ESITI DEL BANDO

Con il bando del POC-1 sono stati individuati cinque ambiti territoriali, entro i quali sviluppare politiche di riqualificazione e rispondere alle esigenze residenziali e produttive. La risposta al bando è stata importante in termini numerici (66 proposte) e consente di affrontare temi di rilevante interesse pubblico per la riqualificazione e lo sviluppo sostenibile di Santarcangelo.

Sono complessivamente 42 le domande che interessano direttamente il POC-1. Alcune di esse riguardano lo stesso ambito urbanistico (come nel caso di Piadina, della ex Corderia e dell' area industriale del Triangolo).

Questo è il quadro delle proposte, suddivise nei cinque ambiti territoriali:

- Centro storico e aree limitrofe: 7 proposte
- Centro urbano: 7 proposte
- Frazioni: 8 proposte (di cui 1 di carattere produttivo)
- Zone produttive: 14 proposte
- Ambiente e paesaggio: 6 proposte (di cui una riguarda la creazione di una casa di accoglienza per disabili)

Altre 24 proposte consistono in varianti a piani già approvati (8) o altri temi minori (16) che riguardano soprattutto il RUE o richieste di variante al PSC. Si aggiungono 3 proposte del Comune di cui 2 sono modifiche alle opere pubbliche.

Fra le proposte che interessano più direttamente il POC-1, sono relativamente poche quelle relative agli ambiti di trasformazione residenziale, mentre sono invece molte le richieste per l'insediamento di attività commerciali. Pesa ancora la crisi del settore immobiliare, mentre c'è una forte spinta alla modernizzazione della rete commerciale.

Per valutare in modo coordinato e razionale le diverse domande presentate, queste sono state ricondotte ai 5 ambiti territoriali del bando, e distinte fra nuovi insediamenti (su ambiti di trasformazione) e interventi di riqualificazione di immobili esistenti. In alcuni casi (come ad esempio le proposte per la via Emilia Ovest), si tratta di interventi che comprendono sia la prima che la seconda tipologia di intervento, configurandosi come dei "completamenti urbanistici" in zone già parzialmente edificate.

La valutazione delle proposte tiene anche conto del parallelo lavoro in corso sulla riqualificazione degli spazi pubblici, oggetto di un masterplan complessivo, e del Piano triennale dei lavori pubblici 2016 – 2018.

Alla conclusione della selezione le 49 proposte accolte sono state così organizzate:

- 30 schede raggruppate in fascicoli
- 7 varianti di PUA
- 10 interventi minori (soprattutto ampliamenti e cambi di destinazione d'uso)

A questi si aggiungono le 3 proposte del Comune e 3 casi di apposizione del vincolo espropriativo.

Cap. 3 - I TEMI DEL POC - 1

Dalla definizione degli obiettivi e dagli esiti del bando emergono sei temi che caratterizzano il POC-1:

- 3.1 La risposta alla domanda residenziale
- 3.2 Il rafforzamento delle aree centrali delle frazioni
- 3.3 Il nuovo disegno degli ingressi est e ovest della Via Emilia
- 3.4 La modernizzazione della rete commerciale
- 3.5 La risposta alle domande di sviluppo produttivo
- 3.6 La riqualificazione funzionale e paesaggistica del Marecchia e dell'Uso

3.1 - La risposta alla domanda residenziale

E' stata condotta una analisi delle dinamiche demografiche e della produzione edilizia, necessaria per determinare un dimensionamento ragionevole, capace di garantire un equilibrio fra domanda e offerta abitativa. Una particolare attenzione è rivolta alla domanda sociale di abitazioni, che è oggi quella prevalente e più insoddisfatta.

La crescita della popolazione è stata costante negli ultimi 35 anni, con una accentuazione negli ultimi 15. La crescita delle famiglie è stata ancora più sostenuta: dal 2001 al 2015 si sono formate 1.820 nuove famiglie, al ritmo di + 120 ogni anno.

Popolazione e famiglie 1981 - 2015

| | 1981 | 1991 | 2001 | 2011 | 2015 |
|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Popolazione | 15.794 | 17.286 | 19.151 | 21.561 | 22.047 |
| Crescita annua | | 0,94% | 1,08% | 1,26% | 0,56% |
| Famiglie | 4.813 | 5.766 | 6.988 | 8.415 | 8.740 |
| Crescita annua | | 1,98% | 2,12% | 2,04% | 0,97% |

Fino al 2011 il ritmo di crescita della popolazione è rimasto costante attorno a + 1% all'anno, con una accentuazione fra il 2001 e il 2011 (+ 1,26%) e una frenata negli ultimi quattro anni, ma sempre con il segno positivo (+ 0,56%). La crescita delle famiglie rispecchia questo andamento, mantenendosi attorno a + 2% all'anno, salvo l'ultimo periodo (+ 0,97%).

L'elemento che più interessa è la crescita del numero delle famiglie dal 2001 ad oggi: sono 1.752 nuove famiglie pari a + 25%. Di queste nuove famiglie una componente importante è certamente quella straniera che ha contribuito in modo determinante alla crescita demografica a Santarcangelo, ma continua anche il processo di riduzione della famiglia media, con la crescita di famiglie composte da

persone sole (anziani, separati, single), passata da 3,28 componenti del 1981 agli attuali 2,52.

La produzione di nuove abitazioni ha seguito questo ritmo dagli anni '80 fino al 2005/2006, con una crescita media di circa 120 abitazioni all' anno. Nei primi anni '2000 questo ritmo si è intensificato (quasi 200 abitazioni all'anno fra il 2000 e il 2005) per poi arrestarsi bruscamente con la crisi.

| Crescita delle abitazioni | Totale | Per anno |
|---------------------------|--------|----------|
| 1981 - 1991 | 1.249 | 125 |
| 1991 - 2001 | 1.083 | 108 |
| 2002 - 2005 | 602 | 201 |

Il risultato di questa divaricazione fra nuove famiglie e nuove abitazioni è certificato dai dati del censimento del 2011. Per la prima volta dopo decenni si evidenzia la presenza di 345 abitazioni in cui convivono due o più famiglie, un fenomeno praticamente scomparso dopo gli anni '80. Ipotizzando che nella stessa abitazione convivano almeno due nuclei familiari, questo fenomeno si può stimare in oltre 700 famiglie, quasi il 10% del totale.

| | 1981 | 1991 | 2001 | 2011 | 2015 |
|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Famiglie | 4.813 | 5.766 | 6.988 | 8.415 | 8.808 |
| Abitazioni occupate da residenti | 4.559 | 5.755 | 6.995 | 8.070 | |
| Differenza abitazioni - famiglie | - 254 | - 11 | 7 | - 345 | |

Dal 2011 al 2015 le famiglie sono ancora cresciute di quasi 325 unità, mentre la produzione edilizia continuava a stagnare, **per cui possiamo ipotizzare che il fenomeno della coabitazione riguardi oggi non meno di 800 famiglie su un totale di 8.740 (dato Giugno 2015)¹.**

Stima del fabbisogno residenziale al 2022

Per stimare il dimensionamento del POC-1, necessario per garantire un equilibrio fra il numero delle famiglie e il numero delle abitazioni disponibili, sono state considerate:

- le proiezioni demografiche condotte nel 2007 in occasione della redazione del PSC, con due scenari (minimo e massimo) legati alla continuazione o meno del fenomeno migratorio

¹E' difficile sapere quante siano i nuclei familiari conviventi, soprattutto nel caso delle famiglie immigrate, dove spesso convivono diversi singoli, ciascuno con il proprio stato di famiglia.

- il fabbisogno pregresso, dovuto alla necessità di eliminare il fenomeno delle coabitazioni, in particolare quelle "di necessità, come ad esempio i giovani sposati che sono costretti a coabitare con i genitori per la difficoltà di trovare un'abitazione a costo sostenibile
 - una stima della produzione di nuove abitazioni nelle aree già convenzionate.

Il PSC è stato impostato nel 2007, e sviluppa le sue previsioni in un arco temporale di 15 anni, dal 2007 al 2022. Ma è stato approvato solo nel maggio del 2012, ovvero allo scadere del primo quinquennio. Il presente POC-1 nasce a metà dello scenario di previsione del PSC, e di fatto svilupperà i suoi effetti reali solo nell'ultimo dei tre quinquenni, ovvero dal 2017 al 2022.

| Scenari da PSC | 2012 | 2017 | 2022 | 2012 | 2017 | 2022 |
|----------------|----------|--------|--------|----------|-------|-------|
| | Abitanti | | | Famiglie | | |
| Minimo | 21.381 | 22.119 | 22.757 | 8.469 | 8.985 | 9.394 |
| Massimo | 21.623 | 22.680 | 23.661 | 8.556 | 9.209 | 9.771 |
| | | | | 2,53 | 2,46 | 2,42 |

E' dunque a quella data che dobbiamo fare riferimento per impostare una realistica stima del fabbisogno abitativo, che è costituito dalla somma del fabbisogno pregresso con quello determinato dalla formazione delle nuove famiglie da oggi al 2022.

La crescita reale della popolazione e delle famiglie fino al 2011 si è collocata ad un livello intermedio fra i due scenari del PSC, mentre l'andamento più recente (dal 2011 al 2015) segue la dinamica dello scenario di minima (circa 80 nuove famiglie all'anno, contro + 83 nello scenario di minima e + 112 in quello di massima).

Visto anche il deciso rallentamento in corso del fenomeno immigratorio, lo scenario di minima previsto dal PSC appare più realistico, per cui si può assumere con buona approssimazione il calcolo del fabbisogno stimato nel quinquennio di validità del POC-1, che è pari a circa **400 nuove abitazioni**.

Il fabbisogno pregresso è costituito dall'obiettivo di eliminare le coabitazioni, che risultavano 345 al censimento 2011. Il nuovo fabbisogno determinatosi nel periodo 2011-2015, è costituito dalla differenza fra nuove famiglie e abitazioni costruite, (393-62 = 331).

Il fabbisogno complessivo teorico pregresso risulta quindi pari a 676 abitazioni.

Se però consideriamo le coabitazioni non dovute a stati di necessità, che riguardano soprattutto -ma non solo- gli immigrati singoli che condividono un appartamento, si può cautelativamente ridurre di almeno un terzo il numero di abitazioni necessarie a soddisfare il fabbisogno pregresso, riducendolo a **450 nuove abitazioni**.

Risulta il seguente fabbisogno:

- fabbisogno pregresso al 2015: 450
- nuovo fabbisogno 2016 - 2021: 400

• **Fabbisogno totale abitazioni:** 850

Per dimensionare la corretta previsione del POC-1, a questa cifra si devono detrarre le abitazioni in corso di realizzazione o ancora da iniziare nelle nuove aree residenziali già approvate sulla base del precedente PRG: sono 338, anche se alcune iniziative risultano ferme da diversi anni, e le previsioni del POC-0 (area di S. Bartolo per 29 abitazioni).

Risulta il seguente quadro:

| | |
|--|--------------|
| Fabbisogno totale abitazioni 2016 - 2021: | 850 |
| A detrarre abitazioni in realizzazione da PRG: | - 338 |
| A detrarre abitazioni POC - 0 (S. Bartolo) | - 29 |
| <u>Fabbisogno stimato di nuove abitazioni al 2021:</u> | <u>+ 483</u> |

E' questo il dimensionamento necessario per rispondere al reale fabbisogno stimato dal PSC. Il 20% in più che il PSC ha previsto a titolo cautelativo per dare flessibilità al piano, sarà coperto dagli interventi nella città consolidata, attraverso interventi di nuove abitazioni e ristrutturazioni, difficilmente stimabili perché lasciati alla libera iniziativa individuale.

Risulta un dimensionamento di 483 nuove abitazioni nello scenario di minima assunto da qui al 2021, termine a cui si farà riferimento per dimensionare il POC -1.

I criteri assunti per l' esame delle proposte presentate

Dai dati raccolti dal settore dei servizi sociali del comune e da interviste a due agenzie immobiliari, emerge la difficoltà - soprattutto delle giovani coppie - di trovare a Santarcangelo una abitazione ad un prezzo accessibile (non oltre 150.000 - 180.000 €. per un trilocale) o in locazione ad un canone non superiore ai 400 - 500 €/mese. Da qui nasce, almeno in parte, il fenomeno della coabitazione con i genitori, o il trasferimento in altri comuni meno cari di Santarcangelo.

Alla luce di queste considerazioni sono stati assunti i seguenti criteri nell'esame delle domande presentate:

- 1) Mantenere alto il livello di qualità e di attrattività di Santarcangelo, favorendo il recupero edilizio e la riqualificazione urbana, dal centro storico, al capoluogo, alle frazioni.
- 2) Rispondere in via prioritaria alla domanda sociale, per offrire alle giovani coppie, ma anche ad altri soggetti (genitori separati, anziani, immigrati), la possibilità di accedere ad una abitazione in locazione o in proprietà. Un' abitazione che dovrà essere economica ma di buona qualità, energeticamente efficiente e inserita in quartieri di qualità, ben dotati di servizi. A questo dovranno rispondere le nuove aree di trasformazione (AN. C) o le aree di riqualificazione (AR) comprendenti anche la destinazione residenziale, inserite nel POC -1.

Per raggiungere questo secondo obiettivo, si è provveduto - dove possibile - ad un significativo ampliamento della parte riservata all' ERS negli ambiti di trasformazione inseriti nel POC, mentre i proprietari sviluppano la Sue privata concessa dal piano, realizzando tipologie edilizie a media o a bassa densità, e tutta la parte destinata a servizi.

Le proposte presentate

Sono state presentate cinque proposte insediative nel capoluogo su tre comparti e cinque nelle frazioni (su 4 comparti)². Altre proposte sono state presentate nel centro storico o nelle sue immediate adiacenze, di cui tre riguardano interventi puntuali di grande rilievo per la riqualificazione urbana (interventi Gallavotti, Unicredit e area Moroni), che danno anche una risposta abitativa, seppure modesta.

L'indice di edificabilità territoriale complessiva, sulle aree libere o di riqualificazione, sale da 0,17 a 0,18 mq/mq, mantenendo quindi una densità molto contenuta, per garantire qualità, un' altezza massima di tre piani degli edifici, e un' ampia disponibilità di spazi pubblici.

Della superficie edificabile attribuita al privato, 20.981 mq. sono a destinazione commerciale e terziaria³, mentre la parte destinata alla residenza è pari a mq. 17.487. La Sue attribuita al pubblico è interamente a destinazione residenziale ERS. La sua quota sale dal 15,0% al 16,5% sul totale edificabile, e al 30,3% se riferito alla sola superficie residenziale.

Sulla base della dimensione media ipotizzata di 70 mq. di Sue per l' ERS e di 80 mq. per le abitazioni private⁴, si ha il seguente dimensionamento residenziale:

- Sue privata: mq. 17.307 (pari a circa 216 abitazioni da 80 mq.)
- Sue ERS/ERP:mq. 7.600 (pari a circa 109 abitazioni da 70 mq.)

• **TOTALE Sue: mq. 24.907 (pari a circa 325 abitazioni)**

Siamo quindi al 68% del fabbisogno prima stimato, segno della perdurante difficoltà del settore immobiliare ad uscire dalla profonda crisi che lo ha investito a partire dal 2007. Sarà quindi necessario monitorare costantemente l'andamento dell'attività edilizia e del

² E' stata esclusa la domanda relativa all' ambito AN.C.9 del capoluogo, perché riguarda solo una parte dell' ambito, che non in grado di garantire qualità e servizi minimi al nuovo insediamento.

³ E' compreso anche il comparto AR.5 (Pagliarani) che comprende della residenza anche se è destinato in prevalenza al commercio e al terziario.

⁴ A S. Vito, per esplicita scelta tipologica del proponente, le abitazioni private avranno una dimensione più ampia (tipologia a villino), ma per uniformità viene considerato lo stesso parametro medio.

fabbisogno abitativo, per assumere eventuali varianti nel caso in cui perduri, anche dopo l'approvazione del POC, l'attuale situazione di stasi.

Caratteristiche e modalità di assegnazione della aree ERS

Il peso dell' ERS è pari al 33,3% del numero totale di abitazioni stimate, e al 30,3% in termini di superficie edificabile: è una percentuale nettamente superiore al minimo previsto dalla Regione Emilia Romagna (20%) e dallo stesso PSC, ma appena sufficiente rispetto alle caratteristiche della domanda, oggi concentrata in prevalenza nelle fasce di reddito medio – basso, che non trova risposta dal mercato.

Le abitazioni ERS saranno realizzate con tipologie a densità media o medio bassa (massimo tre piani), con una incidenza contenuta dei costi di costruzione e di urbanizzazione. E' una soluzione che risponde alla domanda reale, oggi concentrata nella fascia sociale più debole.

E' una soluzione ragionevole, che dovrà essere costantemente monitorata, per verificare se saranno colti gli obiettivi di riequilibrio sociale (eliminazione delle coabitazioni e risposta alla domanda sociale emergente).

Nell'ambito delle aree a destinazione pubblica saranno realizzate anche le nuove abitazioni di edilizia pubblica che saranno finanziate nel quinquennio.

Le aree destinate all'ERS saranno individuate esattamente nel progetto di PUA e definite nella convenzione urbanistica. La loro assegnazione avverrà attraverso bandi pubblici, che definiranno anche i costi massimi di vendita e di locazione. Potranno partecipare al bando imprese, cooperative di abitazione, fondi immobiliari destinati al Social Housing e anche gruppi auto-organizzati di cittadini per realizzare, oltre alle ordinarie iniziative edilizie, anche progetti di cohousing e di autocostruzione.

Al proprietario/promotore dell' intervento è lasciata l'opzione (da precisare prima della stipula della convenzione) di realizzare direttamente l'intervento alle condizioni della migliore offerta presentata.

Risposta agli obiettivi di carattere urbanistico

Oltre a dare una risposta sociale al bisogno della casa, gli interventi inseriti nel POC-1 perseguono anche obiettivi di carattere urbanistico. In particolare:

- Gallavotti, Palazzo Unicredit e AR.1 Moroni – Questi tre interventi contribuiscono al miglioramento dell' immagine del centro storico, con interventi puntuali ma di grande importanza.
- ANC.2 (b e d) Piadina – Viene ampliata l' area del polo scolastico per consentire il suo sviluppo edilizio, e si crea una viabilità protetta per collegare il polo scolastico a piedi o in bici alla stazione ferroviaria e al centro della città. Sarà creato un nuovo parcheggio all' ingresso delle scuole.

- ANC.16 Ex Corderia – L'obiettivo è di realizzare la riqualificazione di un' area importante a immediato ridosso del centro. L'intervento consente di acquisire e attrezzare l'intera area destinata a parco, riconosciuta di interesse archeologico. Il parco è a servizio dell' intera città e si lega alla zona sportiva, alla scuola di via Togliatti e al centro storico.
- AR.5 Pagliarani – L'obiettivo è riqualificare l' immagine urbana all' ingresso est della via Emilia (vedi tema n.3). Grazie a questo intervento, verrà dato un nuovo assetto alla viabilità carrabile con una nuova rotatoria e creando una viabilità pedonale e ciclabile oggi inesistente.
- ANC.11 S.Vito – Con questo intervento si rafforza la centralità della frazione in termini di servizi commerciali e di interesse pubblico (vedi tema n. 2). Con il contributo perequativo si completa la viabilità ciclabile e pedonale della frazione.
- ANC.5 – S.Ermete – L'intervento consente la completa acquisizione delle aree adiacenti al campo sportivo e della scuola materna.
- ANC.10 - Canonica – L'intervento completa l'ingresso est della frazione, e consente di avere la disponibilità ad usi sociali di due locali oggi sfitti.
- ANC.4 - S. Martino dei Mulini – Sono piccoli completamenti, in attesa di una completa revisione di grandi previsioni urbanistiche che i sono rivelate inattuabili.

Nel complesso sono previste 10 aree a carattere interamente o parzialmente residenziale, così suddivise:

| | | |
|---------------|---|-------------|
| - Capoluogo : | 207 abitazioni (di cui 45 nel Centro Storico) | pari al 63% |
| - Frazioni: | 119 abitazioni | pari al 37% |
| - TOTALE: | 327 abitazioni | |

Risulta un leggero squilibrio a favore del capoluogo, dove risiede circa il 50% della popolazione. Accentuato dal fatto che gran parte della previsione delle frazioni si concentra a S. Vito. Tale squilibrio è però compensato da alcune iniziative edilizie già approvate che riguardano le zone di S. Ermete, S. Martino, Canonica e S. Bartolo PUA inserito con il POC - 0.

Nella gestione del POC si dovrà comunque monitorare lo sviluppo delle diverse iniziative programmate e in atto, per garantire il massimo equilibrio nell' insediamento della popolazione sul territorio.

3.2 - Il rafforzamento delle aree centrali delle frazioni

L'identità delle frazioni deve essere salvaguardata attraverso un intervento sulle aree centrali delle stesse, con lo sviluppo dei servizi pubblici, e l'ammodernamento di quelli privati (in particolare negozi ed esercizi pubblici). La possibilità di creare nuovi negozi alimentari di dimensione medio – piccola, viene esaminata nel quarto punto, nell' ambito di un ragionamento complessivo sulla sostenibilità della rete commerciale.

Le principali frazioni saranno oggetto di un concorso di idee per la riqualificazione degli spazi pubblici più centrali.

I nuovi interventi di carattere residenziale proposti a S. Vito, S. Ermete, Canonica e San Martino dei Mulini, partecipano a questo obiettivo di rafforzamento e riqualificazione delle frazioni:

- a S. Vito è prevista la creazione di una media struttura commerciale comprendente anche servizi di interesse pubblico e un' ampia area verde per tutta la frazione. L'intervento consente anche di riqualificare la via principale di S. Vito, creando la nuova pista ciclo - pedonale
- a S. Ermete l'intervento comporta la cessione dell' area attorno al centro sportivo e dell' area di ampliamento della scuola
- a Canonica si completa la zona di ingresso alla frazione, e si rendono disponibili due locali per attività sociali
- a San Martino dei Mulini è previsto il trasferimento del piccolo esercizio alimentare esistente nel fabbricato Tre Stelle A fianco del ristorante e della discoteca ridimensionata, con la creazione anche di un ampio parcheggio a servizio della frazione. Sono anche previsti due piccoli completamenti residenziali, che integrano la dotazione di parcheggio e di verde della frazione.

3.3 - Il nuovo disegno degli ingressi a est e a ovest della Via Emilia

Gli ingressi dalla via Emilia a Santarcangelo sono caratterizzati da edifici di tipo produttivo o commerciale sviluppatasi spontaneamente nel tempo, che la pianificazione non ha saputo governare efficacemente.

L'obiettivo del POC-1 è di coordinare le proposte di intervento dei privati, sia di riqualificazione che di nuova edificazione, per dare una nuova immagine ai due ingressi principali alla città. C'è l'opportunità di rendere più efficiente e sicura la viabilità di accesso, creando anche percorsi ciclabili e pedonali protetti e due nuove rotatorie. E di migliorare la qualità degli spazi urbani adiacenti alla via Emilia, attraverso il corredo verde e le nuove architetture che vi si affacciano.

Via Emilia Ovest

Con il POC-1 si propone uno schema direttore, che prevede:

- la creazione di una nuova rotatoria in corrispondenza dell'incrocio con il cimitero e della nuova area di servizio
- il completamento e la riqualificazione della rotatoria esistente all'incrocio con via A. Costa
- la riqualificazione della via A. Costa e il miglioramento dell' incrocio con via S. Bartolo
- una viabilità interna che serve tre distinte unità edilizie e i relativi parcheggi, evitando qualsiasi accesso diretto dalla via Emilia
- la creazione di un' ampia fascia di verde sul lato sud della via Emilia, comprendente anche un percorso ciclopedonale da collegare a quella già

esistente su via A. Costa e al sottopasso per il cimitero. In questo modo si qualifica l'ingresso alla città e si allarga la vista completa sul centro storico

Si tratta in sostanza del completamento urbanistico di un'area oggi già parzialmente insediata per la presenza della ex concessionaria Adriaauto, del CTS e degli insediamenti produttivi esistenti lungo via Andrea Costa.

Sono state presentate quattro richieste su aree direttamente affacciate sulla via Emilia. Per le tre poste sul lato sud, la richiesta è per attività prevalentemente commerciali, anche alimentari. La quarta propone il trasferimento sulla via Emilia del distributore esistente sulla via Santarcangelo – Bellaria.

Gli interventi sono stati suddivisi in due distinti ambiti:

- il primo comprende le aree della soc. Forevercar e il nuovo distributore Baroni sul lato opposto. Su questi due interventi grava la realizzazione della nuova rotatoria in corrispondenza dell'incrocio del cimitero urbano.
- Il secondo ambito comprende invece Adriaauto e la soc. Simpatia, a cui compete la riqualificazione della rotatoria esistente e la riqualificazione del primo tratto della via Andrea Costa.

La riqualificazione urbanistica di questa ampia zona di ingresso alla città sarà un forte incentivo per ridare ordine e qualità ad una zona oggi molto degradata, con il recupero e la trasformazione di diversi immobili oggi dismessi.

Nel nuovo complesso commerciale e terziario si dovranno privilegiare quelle attività che non possono trovare spazio nel tessuto urbano per dimensione ed accessibilità, come concessionarie auto, negozi di arredamento, materiali per l'edilizia, brico, grandi ferramenta ecc., oltre all' ampliamento di attività produttive già esistenti in loco.

E' anche previsto un negozio alimentare di media dimensione medio – piccola (massimo 800 mq.) che completa l' offerta del nuovo polo, favorendo la sua attrattività. L' organizzazione della viabilità è basata sulle due rotatorie (quella esistente e quella di progetto) e sulla nuova viabilità interna. Sarà mantenuto l'attuale ingresso di Adriaauto, ma con il divieto di svolta a sinistra sia in entrata che in uscita.

Altre due richieste (Edilimpianti e Cofer) riguardano attività produttive esistenti lungo via A. Costa, da razionalizzare, consentendo anche uno sviluppo insediativo sulle aree ancora libere, con funzioni produttive (vedi par. 3.5). A carico di questi interventi vi è la realizzazione di un collegamento pedonale sicuro e di una fascia verde, a protezione dei servizi parrocchiali e delle abitazioni adiacenti della frazione di S. Bartolo, e la partecipazione nella riqualificazione e messa in sicurezza di via A. Costa.

Via Emilia est

L'unica proposta rilevante riguarda l'area Pagliarani, che si affaccia direttamente sulla via Emilia ed è ormai inglobata nel tessuto edilizio all'ingresso est della città.

La proposta prevede la demolizione dell'attuale stabilimento con la realizzazione di un complesso polifunzionale (commerciale e terziario) di circa 5.500 mq. di Sue, comprendente una media struttura alimentare fino a 800 mq. di SV. e strutture non alimentari di dimensione medio - piccola (massimo 800 mq. di SV).

L'area sarà accessibile utilizzando la rotatoria esistente a ovest ed una nuova rotatoria a est, da realizzare in corrispondenza di via Bornaccino. Sarà mantenuto l'attuale ingresso sulla via Emilia, ma con il divieto di svolta a sinistra sia in entrata che in uscita.

Con questo intervento si vuole creare una nuova immagine urbana all'ingresso est della città, realizzando la viabilità pedonale e ciclabile oggi inesistente, ed un nuovo arredo verde, su un tratto di oltre 400 metri. Altri interventi minori partecipano alla riqualificazione dell' ingresso est della città.

Nella zona a monte, pienamente integrata con l'adiacente zona residenziale, sono previste circa 33 abitazioni divise fra parte privata (800 mq.) e parte pubblica (1.600 mq.).

3.4 - La modernizzazione della rete commerciale

Sono state numerose le proposte di negozi alimentari di media dimensione, sia nel capoluogo che nelle frazioni, segno di una domanda ancora insoddisfatta in questo settore. Oggi di fatto esiste un solo negozio moderno di questo tipo, per cui l'intera offerta commerciale di Santarcangelo subisce la concorrenza dei grandi ipermercati esterni di Savignano Mare e di Rimini, facilmente raggiungibili.

Il resto della rete commerciale è ancora di tipo tradizionale, con negozi di vicinato e botteghe a conduzione familiare, sia nel capoluogo (soprattutto nel centro storico) che nelle frazioni, fino ad oggi protetti dalla programmazione commerciale, nonostante il processo di liberalizzazione del settore in atto da diversi anni. Nel settore alimentare esistono alcuni esercizi di piccola dimensione (tipo supermarket) nel capoluogo e nelle frazioni, in gran parte superati come qualità e varietà di offerta.

La piccola bottega è stata certamente una risorsa economica e sociale, che ha svolto fino ad oggi un servizio prezioso, soprattutto verso la popolazione più anziana, in particolare nelle frazioni.

Ma non si può ignorare la migrazione dei consumatori verso gli iper esterni, che offrono condizioni di prezzo e di accessibilità non sostenibili dai negozi tradizionali.

Compito della pianificazione è trovare un nuovo equilibrio della rete commerciale, avendo però la sensibilità di accompagnare il tessuto commerciale esistente in un percorso di modernizzazione.

Fra le numerose domande di nuovi esercizi commerciali alimentari di media dimensione presentate in questo primo POC, ne sono state selezionate tre:

a) una medio - piccola struttura nel capoluogo nell' area Pagliarani. Con tale scelta si vuole coprire la zona est del capoluogo, oggi meno servita; e contribuire alla

riqualificazione dell'ingresso della via Emilia da Rimini. La soluzione viabilistica adottata consente di dare accesso all' area senza creare conflitti particolari, tenendo conto che l'attrattività del nuovo esercizio è comunque limitata, avendo una superficie di vendita massima di 800 mq.

b) una media struttura da 1.500 mq. di SV è prevista a S. Vito. Il negozio sarà a servizio della frazione, interessata da uno sviluppo residenziale importante, che prosegue con circa 88 nuove abitazioni previste in questo POC. La sua posizione sulla via Emilia Vecchia consente di servire una zona più vasta fino a S. Giustina e al polo agroindustriale.

c) una media struttura da 800 mq. di SV è prevista sulla via Emilia Ovest, inserita nel nuovo polo commerciale descritto nel paragrafo dedicato alla riqualificazione dei due ingressi alla città.

Oltre a queste nuove strutture sono anche previsti dei trasferimenti con ampliamento:

a) nell' area ex corderie, l'attuale esercizio A&O si trasferisce dalla vicina sede ormai inadeguata, per realizzare una media struttura di 1.500 mq. di SV

b) a S. Martino dei Mulini, l' attuale piccolo negozio si trasferisce nel complesso Tre Stelle, con una superficie non superiore a 700 mq. di SV, a servizio della zona che comprende anche S. Ermete e le attività presenti sulla via Marecchiese.

Questi esercizi si configurano come un'offerta intermedia fra i grandi ipermercati esterni e la bottega sotto casa, in grado di offrire un prodotto di qualità a prezzi competitivi, ma in strutture pienamente inserite nelle zone di residenza, capaci di costituire una alternativa per i cittadini nella spesa quotidiana, senza essere sempre costretti a muoversi in auto.

Nella scelta fra le diverse domande sono stati considerati l'efficienza della viabilità di accesso, la disponibilità di parcheggio, un buon inserimento nel tessuto urbano, integrando il negozio con gli altri servizi pubblici e privati, e una equilibrata distribuzione sul territorio (2 nel capoluogo e una nelle frazioni, per quanto riguarda i nuovi esercizi).

Dove possibile, le nuove strutture saranno affiancate da servizi di interesse pubblico (farmacie, ambulatori medici, banche e uffici postali, tabaccherie, giornali, artigianato di servizio, ecc.), limitando al minimo altri esercizi di vicinato, per non creare dei centri commerciali alternativi al centro storico, che è e deve rimanere il centro commerciale naturale di Santarcangelo.

3.5 - La risposta alle domande di sviluppo produttivo

Oggi esiste a Santarcangelo un'ampia offerta di capannoni artigianali dismessi, e ci sono aree già urbanizzate o di prossima urbanizzazione ancora libere, che possono ospitare piccole e medie imprese, ove ci sia la necessità, oggi facilitate dal calo dei prezzi di acquisto degli immobili.

Pertanto il POC-1 si limita ad assecondare, quando possibile, le esigenze di ampliamento di attività esistenti⁵, e a completare insediamenti già avviati negli anni passati, con alcune richieste di modifica funzionale.

Le aree produttive previste nel POC-1 riguardano diverse zone di Santarcangelo:

- la via Emilia ovest con l'inserimento di un'area produttiva per riorganizzare/ampliare aziende esistenti (Edilimpianti e Cofer); e la previsione di un' area per il trasferimento e l'ammodernamento della stazione di servizio carburanti "Centro Petroli Baroni" già esistente di fronte al cimitero comunale, da collocarsi lungo la via Emilia con affaccio diretto. (vedi par. 3.2: il nuovo ingresso di Via Emilia Ovest).
- Nella via Emilia est (3 proposte) sono previste modifiche agli usi esistenti e nuovi usi commerciali non alimentari per il centro "Teorema". Per l'area Teorema 2, già convenzionata, è prevista la possibilità di inserire attività commerciali non alimentari di media dimensione, con riduzione della superficie edificabile e dell'altezza.
- Nell'area adiacente alla strada di Gronda (lato est) si prevede di attuare una piccola area produttiva per completare l' insediamento esistente sul lato est. Non si prevedono oggi ulteriori sviluppi della zona, a ovest della strada di Gronda, fino a che l' intera area Bornaccino non sarà stata completata, consentendo anche attività commerciali per la vendita all' ingrosso e attività sportive.
- Altri interventi di riqualificazione riguardano l'ex Oleificio Brasini (rifunionalizzazione) e il salumificio Lombardi, a condizione che si risolva il problema dell' ingresso pericoloso. E' previsto l'ampliamento dell' attività Garattoni Zanzariere e a San Michele l'ampliamento della sede di Liviana Conti nello spazio della ex fabbrica di conserve.
- Infine è inserito nel POC un intervento legato all' attività di raccolta e recupero di materiale edile (Globo).

Il triangolone

Sull'area denominata "il Triangolone" sono state presentate domande per quattro aree fra loro non collegate e difficilmente gestibili dal punto di vista urbanistico. L'unica che in questa fase viene prevista è quella posta al confine nord, fra via Tolemaide e via

⁵ A questo fine è molto importante la contestuale revisione del RUE, che tende a facilitare gli ampliamenti delle attività esistenti.

Emilia Vecchia, per la sua dimensione (circa 73.000 mq.), per la sua forma più compatta e perché già ospita una attività produttiva, di cui si chiede l' ampliamento. Si tratta della soc. Hot Orto (lavorazione prodotti agricoli) per la produzione di articoli di "quarta gamma" , che impegna una parte minore dell' area.

La realizzazione di questo insediamento contribuisce, assieme al contributo derivante dall' insediamento Teorema 2, alla realizzazione della rotatoria fra via Emilia Vecchia e via Tolemaide, in sostituzione dell'attuale semaforo, e sarà ampliato il primo tratto della via Emilia Vecchia, per servire anche il nuovo insediamento.

3.6 - La riqualificazione funzionale e paesaggistica del Marecchia e dell'Uso

Le proposte lungo il Marecchia riguardano il recupero del lago Santarini per realizzare un'area dedicata allo sport e al tempo libero; e il cementificio dismesso Buzzi Unicem con una proposta di riqualificazione e riuso per realizzare un Polo culturale e della produzione creativa, recuperando lo straordinario complesso industriale.

Queste proposte sono connesse al sistema dei percorsi ciclopedonali esistenti (prolungabili dalla Trasversale Marecchia alla Buzzi – Unicem), e al Parco Artistico Mutonia - luogo del contemporaneo - già definito con il POC tematico, che offre un'occasione unica di incontro fra arte e natura.

Questi interventi, fra loro coerenti e integrati, costituiscono il filo conduttore di un parco fluviale del tutto particolare, dove il tema naturalistico si interseca con quello del riuso a fini culturali e sportivi di attività ormai esaurite (le ex cave, i laghetti, il cementificio).

Il progetto Buzzi – Unicem costituisce una straordinaria opportunità per sviluppare la vocazione culturale di Santarcangelo. Il POC prevede un ampio riuso degli spazi e delle strutture esistenti, non appena sarà stato completato lo smontaggio e il trasferimento degli impianti, ancora in corso. Il progetto sarà sviluppato in stretta collaborazione fra la proprietà e l'amministrazione comunale, con l'obiettivo di insediare in questa struttura attività artistiche e culturali legate prioritariamente al teatro, ma anche ad altre espressioni artistiche contemporanee come cinema, danza, pittura, scultura, fotografia.

Gli spazi saranno riconvertiti per essere destinati a nuove forme di produzione culturale, cogliendo una duplice opportunità:

- la disponibilità di spazi e strutture assolutamente straordinari e unici, come può essere un cementificio riconvertito ad una nuova forma di produzione, inserito nel contesto paesaggistico e ambientale del parco del Marecchia;
- la vocazione e l'immagine ormai consolidata di Santarcangelo, quale luogo di eccellenza europeo nel campo del teatro di ricerca.

Attorno al cuore culturale del progetto Buzzi-Unicem saranno create attività complementari di ristorazione, ricettive, commerciali e residenziali, anche a servizio della

vicina frazione di S. Michele. La necessità di costruire un progetto fattibile (anche attraverso la ricerca di fondi a livello regionale ed europeo), comporta la necessità di lasciare al momento una grande flessibilità negli usi ammissibili, ferma restando la caratterizzazione culturale del progetto e la scelta del recupero delle strutture più importanti. La disponibilità di un' ampia area agricola fra il complesso industriale e il Marecchia, consente di prevedere anche altre attività, come una fattoria didattica, un agriturismo ed eventualmente un piccolo campeggio o un' area di sosta per i camper.

Nel parco dell' Uso è previsto il progetto turistico – ricettivo che interessa l'area della Collina dei Poeti, che integra i propri servizi con il riutilizzo di edifici esistenti. La proposta prevede anche la sistemazione di percorsi lungo il corso d' acqua per creare un itinerario verde e servizi per la sosta auto.

A completamento del quadro delle proposte ci sono due progetti speciali, fra cui il recupero ambientale della ex cava di Ciola Corniale e la proposta della cooperativa sociale Akkanto per la realizzazione di una struttura di accoglienza per ospiti disabili sul colle di S.Ermete.

Cap. 4 – Aspetti metodologici

4.1 Contenuti e metodologia della scheda

Per ogni intervento significativo è stata redatta una scheda normativa che contiene.

- dati relativi alla proposta, catastali e ambito di riferimento di Psc e di Rue;
- obiettivi del Psc per l'ambito;
- descrizione dell'intervento e obiettivi del POC-1;
- parametri urbanistici applicabili che determinano la potenzialità edificatoria e le dotazioni territoriali;
- applicazione del contributo di sostenibilità (cessione di aree, realizzazione di opere e/o versamento di contributo economico) per la costruzione della città pubblica;
- norme tecniche specifiche;
- tempi e modalità attuative.

4.2 Metodologia di calcolo del contributo di sostenibilità

1) Valore immobiliare

Come riferimento è stato assunto l'Osservatorio Immobiliare 2015 di Rimini e Provincia, edito dalla FIAP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari), che è frutto di rilevazioni delle compravendite effettuate fra Giugno 2014 e Marzo 2015. Trattandosi del periodo di massima depressione del mercato immobiliare, tali valori possono essere assunti anche oggi in via prudenziale.

L'Osservatorio indica per il comune di Santarcangelo i seguenti valori minimi e massimi per abitazioni nuove o completamente ristrutturate:

- Centro Capoluogo: 2.400 – 2.600 €/mq.
- Canonica: 1.600 – 1.800 €/mq.
- S. Martino – S. Ermete: 1.600 – 1.850 €/mq.
- S. Vito: 1.600 – 1.850 €/mq.
-

Nella definizione dei valori è stata fatta una distinzione fra il centro storico e il resto del capoluogo, assumendo valori da 2.600 a 2.800 €/mq per gli edifici ristrutturati in centro storico (a seconda della ubicazione); e di 2.400 €/mq. per gli edifici nell' area esterna del capoluogo (Piadina, Ex Corderie e area Pagliarani).

Per quanto riguarda i negozi, i valori sono indicati solo per il Centro Capoluogo, nella misura di 4.000 – 6.000 €/mq. per negozi di "elevato interesse commerciale" . Si tratta con tutta evidenza di negozi di piccola dimensione in centro storico, che nel nostro caso si potranno realizzare solo in due casi (Gallavotti e CABE-Unicredit, e in misura minore Moroni). Per questi tre casi i valori previsti vanno da 3.000 a 4.000 €/mq.

Gli altri casi (S. Vito, Pagliarani e Ex corderie) riguardano medie strutture commerciali, per i quali sono stati indicati valori di 2.500 – 2.800 €/mq. di SV (comprensivi del parcheggio interrato e dei depositi).

2) Valore dell' area o dell' immobile da ristrutturare

E' previsto pari al 15% del valore immobiliare di vendita nel caso di area libera. Sale al 20% nel caso di area edificata (es: area Pagliarani e ex Corderie) con fabbricato da demolire o da ristrutturare. Arriva al 30% nel caso di edificio da restaurare o da ristrutturare nel centro storico.

3) Costo di costruzione

E' stato previsto in 1.000 €/mq. di superficie vendibile (SV), ridotto a 900 €/mq. per le funzioni terziarie e commerciali. La SV è stimata pari alla superficie utile netta moltiplicata per 1,44 nel caso delle abitazioni, per 1,30 nel caso di negozi.

4) Costi di urbanizzazione

L'urbanizzazione primaria varia da 50 a 150 €/mq. di superficie vendibile a seconda dei casi (da area parzialmente urbanizzata ad area completamente da urbanizzare).

I costi di urbanizzazione secondaria e il contributo sul costo di costruzione sono invece tratti dalle tabelle comunali.

5) Altri oneri

Le spese tecniche sono stimate all' 8% dei costi reali di costruzione e di urbanizzazione primaria, gli altri oneri (spese generali, finanziarie, di commercializzazione e imprevisti) al 12% dei costi totali (compreso l'acquisto dell' area o dell'immobile).

6) Utile riconosciuto al promotore

Viene fissato al 20% del totale dei costi.

7) Contributo di sostenibilità

Sottraendo dal valore immobiliare (1) la somma di tutti i costi (2-6), risulta l'extraprofitto derivante dall' iniziativa immobiliare. Tale extraprofitto viene riconosciuto per il 50% al promotore (a copertura del rischio e come margine di errore nelle valutazioni prima descritte).

L'altro 50% costituisce il contributo di sostenibilità riconosciuto al pubblico in termini di opere aggiuntive o aree cedute, oltre gli standard e le opere primarie da realizzare. Oppure viene liquidato alla sottoscrizione della convenzione urbanistica, in mancanza di tali opere.

Risultano mediamente i seguenti valori (€/mq di Su):

- Centro Storico (compreso area Moroni): 163 €/mq (da 141 a 260 €/mq)
- Resto capoluogo (compreso area Pagliarani): 160 €/mq (da 126 a 174 €/mq)
- Frazioni (solo S. Vito): 73 €/mq

Per quanto riguarda le aree produttive e commerciali, i valori applicati sono i seguenti:

| | |
|---|----------|
| Attività commerciali esterne al capoluogo: | 68 €/mq |
| Cambi di destinazione d' uso da produttivo a commerciale: | 68 €/mq |
| Produttivo: | 34 €/mq. |

Cap. 5 – Modifiche introdotte a seguito dell' accoglimento delle osservazioni e delle riserve della provincia

Le modifiche introdotte sono riportate nelle schede normative, nell' elenco degli interventi minori e dei PUA in corso di attuazione, e nelle norme tecniche di attuazione.

Le modifiche sostanziali sono:

1) Si recepiscono gli elaborati "Tavola dei vincoli" e "Scheda dei vincoli", redatti dal Servizio Urbanistica del Comune, ai sensi della L.R. 20/00 così come modificato dall'art. 51 della L.R. 15/2013.

Nelle schede vengono anche riportate le prescrizioni del PSC in materia di tutela ambientale e paesaggistica.

2) In merito alle funzioni commerciali viene precisato che sono subordinate al rispetto delle prescrizioni di cui alla D.C.R. n° 1253/99 "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa n° 14/99" , con le integrazioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n° 653/02 punto 1.4 come modificato dalla DAL progr. 35/2015 oggetto n° 1003 su proposta della D.G.R. n° 943/2015.

In particolare si chiarisce che gli ambiti in cui è prevista l' aggregazione di diversi esercizi (Paglierani, Emilia Ovest, S. Vito, Maggioli Via Tosi) non possono avere una estensione superiore a 2,5 ettari di pertinenza esclusiva degli esercizi commerciali, che non deve esserci contiguità con altri ambiti commerciali e che nello stesso edificio, isolato da altri eventuali fabbricati commerciali, non possono esserci complessivamente più di 2.500 mq. di superficie di vendita.

Per gli ambiti Paglierani (Emilia Est) e Adriaauto (Emilia Ovest) si fa riferimento solo alla tipologia delle strutture alimentari medio – piccole (fino a 1.500 mq. di SV), senza ulteriori limitazioni, condizionando però tale possibilità alla verifica che in sede di PUA sarà condotta con la VAS, per verificare la sostenibilità dell' attività dal punto di vista della viabilità di accesso e delle dotazioni necessarie.

Rimane invece la limitazione fino a 800 mq. per le strutture previste a S.Ermete (Anelli) e a S. Martino dei Mulini (Tre Stelle), trattandosi di strutture a servizio delle frazioni. Nel caso del Tre Stelle l' eventuale trasferimento dell' attività esistente può essere aggiuntivo.

3) Viene introdotta una precisazione riguardo alle aree destinate all' ERS che saranno cedute al Comune. Queste aree sono destinate ad ospitare il diritto edificatorio riservato all' ERS e all' ERP, ma potranno essere parzialmente utilizzate dal Comune anche per eventuali esigenze di superfici da destinare a dotazioni pubbliche.

Per le forme di gestione e controllo sarà approvato un regolamento da redigere prima di dare attuazione alle previsioni, come riportato nelle NTA del POC.

4) Vengono stralciate, su richiesta della Provincia, le due aree: Felloniche (situazione di frana) e Ciola Corniale (riqualificazione di una ex cava), che saranno riadottate allegando una specifica relazione geologica.

5) A fronte di numerose richieste di riduzione del contributo di sostenibilità, derivanti dalla perdurante fase di debolezza del mercato e di un persistente calo dei valori immobiliari, l'Amministrazione Comunale ha deciso di prevedere una riduzione del 10% di tutti i contributi di cui al precedente capitolo 4.2.

Risultano pertanto i seguenti valori:

- Centro Storico (compreso area Moroni): 147 €/mq (da 127 a 234 €/mq)
- Resto capoluogo (compreso area Pagliarani): 144 €/mq (da 127 a 157 €/mq)
- Frazioni (solo S. Vito): 66 €/mq

Per quanto riguarda le aree produttive e commerciali, i valori applicati sono i seguenti:

- Attività commerciali esterne al capoluogo: 61 €/mq
- Cambi di destinazione d'uso da produttivo a commerciale: 61 €/mq
- Produttivo: 31 €/mq.