



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. 7		DOCUMENTO QUALITA' URBANA
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

POC -1 - DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA

L'art. 30, comma 2a - bis della L.R. 20/2000, così come modificata dalla L.R. 6/2009, ha introdotto fra gli elaborati costitutivi del POC il *Documento Programmatico per la Qualità Urbana (DPQU)*. L'articolo in particolare prevede che *“per parti significative della città, comprensive di quelle disciplinate dal POC, (il documento) individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi di miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, di benessere ambientale e della mobilità sostenibile”*.

Il POC – 1 è stato anticipato dal POC – 0, 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.

Viene inoltre considerato anche lo studio, condotto parallelamente al POC – 1 e 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.

Infine si allega il piano triennale delle opere pubbliche 2016 – 2018, che completa le opere già inserite nel POC – 0, e che in parte viene recepito nel POC -1.

Nel presente documento queste anticipazioni vengono richiamate, per consentire una visione organica delle previsioni di pianificazione di cui il comune di Santarcangelo viene a dotarsi con l'approvazione del POC – 1.

1. Gli obiettivi di qualità alla base del POC

Rinviando alla lettura completa delle “linee di indirizzo” stabilite dalla Giunta all'inizio della elaborazione del POC-1, gli obiettivi di fondo del piano possono essere così sintetizzati:

1) Priorità alla riqualificazione e al recupero del patrimonio edilizio esistente, limitando allo stretto necessario il ricorso a nuove aree residenziali e produttive, per limitare il consumo di suolo. La scelta di nuove aree di trasformazione *“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”*.

2) Dare risposta alle esigenze reali delle imprese e delle famiglie. Viene data priorità alle reali esigenze di razionalizzazione e di sviluppo delle imprese, evitando generiche iniziative di sviluppo immobiliare.

Sul versante della domanda abitativa, va data la massima attenzione a quella di carattere sociale. Di fronte alla carenza di risorse rivolte all'edilizia pubblica tradizionale il “social housing”, nelle sue varie forme, viene posto al centro della politica urbanistica, individuando aree e strumenti adeguati nel POC.

3) **Turismo e cultura** devono essere al centro dell'attenzione del POC, 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) Le dotazioni pubbliche e il contributo dei privati. Nella scelta delle nuove opere vanno privilegiati gli aspetti qualitativi, 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 è legata soprattutto alla soluzione delle maggiori criticità. In parallelo con la selezione delle esigenze pubbliche, il contributo di sostenibilità a carico dei privati deve essere attentamente valutato in funzione della sua sostenibilità, tenendo conto del quadro economico completamente mutato.

5) Attenzione all'impatto energetico. 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. I nuovi edifici abbiano elevate prestazioni energetiche secondo gli obiettivi del Piano di azione per l'energia sostenibile (PAES).

Questi obiettivi sono stati sviluppati per ambiti territoriali di intervento: il centro storico, il centro urbano, le frazioni, le zone produttive, l'ambiente e il paesaggio (con particolare attenzione ai due ambiti fluviali del Marecchia e dell'Uso). Questi obiettivi, articolati per ambiti di intervento, sono stati posti a base del bando per la formazione del POC – 1, a cui hanno risposto 65 proprietà.

Dopo aver raccolto e selezionato le domande presentate, il POC – 1 è stato infine organizzato su sei temi principali:

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

Il tema della "*qualità urbana*" è articolato, nel presente documento, su tre grandi capitoli:

1) La qualità sociale, con particolare attenzione al soddisfacimento del fabbisogno abitativo.

2) La qualità urbanistica, attraverso la pianificazione delle dotazioni territoriali edelle infrastrutture.

3) La qualità ambientale e paesaggistica, attraverso la valorizzazione dei grandi ambienti fluviali e collinari, la qualità degli spazi urbani, la mobilità sostenibile e l'efficienza energetica delle nuove costruzioni.

Tutti i maggiori interventi previsti dal POC – 1 partecipano all’obiettivo di migliorare la qualità urbana, che possiamo anche chiamare, con una definizione oggi molto usata, un programma per la “*rigenerazione urbana*” del comune di Santarcangelo. Concorrono a questo obiettivo sia gli interventi di riqualificazione, urbana e paesaggistica, che i pochi interventi di trasformazione che investono nuove aree.

Come si vedrà, ogni intervento partecipa e contribuisce ad un più ampio progetto di riqualificazione della città e del suo territorio.

2. LA QUALITA' SOCIALE

L'individuazione dei fabbisogni abitativi¹

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 stata 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.

¹ Questa parte è ripresa dal cap. 3 della relazione generale del POC - 1

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)².**

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 della 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
- 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).

² E’ 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.

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
- **Fabbisogno stimato di nuove abitazioni al 2021: + 483**

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 fabbisogno stimato di 483 nuove abitazioni nello scenario di minima assunto da qui al 2021, termine a cui si farà riferimento per dimensionare il POC – 1.

Sulla base delle domande presentate per gli ambiti di riqualificazione e di trasformazione comprendenti anche la funzione residenziale, seguite dalla negoziazione diretta con gli interessati, si è arrivati al seguente dimensionamento complessivo del POC – 1, per la parte residenziale:

- Su privata: mq. 17.307 (pari a circa 216 abitazioni da 80 mq.)

- Su ERS/ERP: mq. 7.600 (pari a circa 109 abitazioni da 70 mq.)
- **TOTALE Su: mq. 24.907 (pari a circa 325 abitazioni)**

Siamo quindi al 67% del fabbisogno prima stimato, segno della perdurante difficoltà del settore immobiliare ad uscire dalla profonda crisi che lo ha investito a partire dal 2007.

E' però importante sottolineare il peso significativo della Sue dedicata all'ERS (che comprende anche l'edilizia pubblica, nel momento in cui venga finanziata), pari al 30,5% del totale della Sue residenziale, superiore alla quota minima (20%) fissata dalla regione. Si vuole così rispondere alla domanda abitativa che si è creata in questi anni a causa della crisi e all'impoverimento delle famiglie.

La dotazione di ERS è l'elemento che maggiormente caratterizza la "qualità sociale" del POC – 1, perché non vi è dubbio che è in questa fascia di popolazione che si registra un crescente disagio abitativo: sono giovani coppie costrette a convivere con i genitori, a rinviare la costituzione della famiglia o a emigrare nei comuni dell'entroterra alla ricerca di abitazioni più economiche. Sono anziani soli o genitori separati, in condizioni di crescente difficoltà. E sono gli immigrati che spesso sono costretti a coabitare in condizioni di forte disagio, non accettabili per lo standard di qualità sociale di un comune come Santarcangelo.

Naturalmente resta il problema delle famiglie di reddito più basso, una fascia che si è allargata in questa fase di crisi economica, e a cui occorre rispondere con il tradizionale strumento dell'edilizia pubblica. La disponibilità delle aree rappresenta il primo passo per rispondere a questa emergenza.

3. LA QUALITA' URBANISTICA

Dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità

Con l'approvazione del POC – 0 è stato inserito nella pianificazione comunale il programma delle seguenti opere pubbliche, in parte finanziate direttamente dal Comune e in parte attivate assieme alle aree private.

Le opere inserite nel POC – 0 sono le seguenti:

OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE			Opere a totale finanz. pubblico (valore euro)	Opere a totale finanz. privato (valore euro)	Stato di attuazione dei progetti e delle opere
A	TIPO DI INTERVENTO	LOCALITA'			
A1	PERCORSO CICLOPEDONALE	San Martino dei Mulini via Tomba	400.000		Approvato progetto preliminare
A2	PISTA CICLABILE	Sant'Ermite via Casale	460.000		Approvato progetto preliminare. Redatto progetto definitivo
A3	ROTATORIA MARECCHIESE	San Martino dei Mulini Sant'Ermite	700.000		Approvato Studio di Fattibilità
A4	RETE FOGNATURA BIANCA	Stazione ferroviaria Fiume Uso	1.970.000		Approvato progetto preliminare.
A5	PISTA CICLABILE	San Vito via San Vito	400.000		Approvato Studio di Fattibilità Progetto definitivo in corso di redazione
A6	SCUOLA MATERNA	Canonica	1.650.000		Approvato progetto preliminare. Redatto progetto definitivo
B1	ROTATORIA - COPERTURA FOSSO - CICLABILE SPOSTAM. ELETTRODOTTO	Via Emilia S. Giustina			PUA approvato, in corso di realizzazione. Opere aggiuntive concordate
C1	AREA PER NUOVA SCUOLA ELEMENTARE	S. Bartolo Ambito AN.C.15			Cessione area alla approvazione del POC
C2	ADEGUAMENTO VIA DEL BORNACCINO	Ambito PSC APC.R.1			Intervento legato a permesso di costruire convenzionato
D1	VERDE ATTREZZATO AREA PER CICLABILE	S.VITO Area AVN			Intervento legato a permesso di costruire convenzionato
TOTALE			5.580.000		

I maggiori interventi privati inseriti nel POC – 1 sono stati coordinati con gli obiettivi di potenziamento delle dotazioni pubbliche e di risoluzione delle maggiori criticità infrastrutturali, all'interno di obiettivi più generali di riqualificazione dell'immagine urbana.

Di seguito sono descritti sinteticamente i contenuti dei maggiori interventi, in termini di potenziamento delle dotazioni pubbliche e di obiettivi di riqualificazione urbana, suddivisi per ambiti territoriali.

Il contributo di sostenibilità è stato destinato, nella quasi totalità dei casi, alla realizzazione delle infrastrutture e delle dotazioni necessarie a conseguire tali obiettivi di riqualificazione e potenziamento. Sulle modalità di calcolo del contributo di sostenibilità si rinvia al documento di fattibilità.

Area centrale

Tre maggiori interventi interessano quest'area. Il progetto di riqualificazione del Palazzo Unicredit persegue l'obiettivo di migliorare l'immagine della piazza Ganganelli, e di inserire in un secondo tempo funzioni commerciali più attrattive al posto dell'attuale sede della banca. La riqualificazione del Palazzo Gallavotti punta a migliorare l'immagine di uno degli interventi di maggiore impatto nel centro storico.

Entrambi questi interventi contribuiranno, in una seconda fase, a potenziare la dotazione di parcheggi in struttura, pubblici e privati, attorno al centro storico.

Infine l'intervento sul deposito di legname Moroni, ai bordi del centro storico, consente di eliminare una attività incongrua da una zona centralissima della città. E di consentire la realizzazione di una strada che potrà consentire in futuro la pedonalizzazione, parziale o totale, della piazza Marini.

Centro urbano

Due ambiti riguardano aree da tempo inglobate nello sviluppo della città. Entrambi gli interventi contribuiscono in modo determinante al potenziamento delle dotazioni della città.

- **ANC. 2 (b - d) Piadina** – Viene ampliata l'area del polo scolastico per consentire il suo sviluppo edilizio, e si crea una viabilità protetta per collegarlo - 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 sistemare l'intera area destinata a parco, riconosciuta di interesse archeologico. Di consolidare e sistemare definitivamente un parcheggio, oggi provvisorio, di vitale interesse per la città. E di trasferire un vecchio supermercato alimentare, creando una nuova struttura moderna e ben dotata di servizi. Il parco sarà uno dei maggiori della città e costituisce la cerniera funzionale fra la zona sportiva della città e il centro.

Altri interventi riguardano i due ingressi – est e ovest – dalla via Emilia a Santarcangelo, che offrono oggi una immagine non all'altezza della qualità della città.

Questi due ingressi 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.

- **Ingresso est** - AR. 5 Pagliarani – Con questo intervento si vuole dare 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.

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. Sarà creata una viabilità pedonale e ciclabile oggi inesistente.

Il nuovo complesso terziario e commerciale che sostituisce l'esistente edificio industriale, dovrà contribuire a qualificare l'immagine urbana, nella porta di ingresso est della città. All'intervento concorrono anche due interventi minori, che hanno proposto una modifica funzionale di edifici già esistenti.

A questo intervento si deve aggiungere la modifica di destinazione del PUA Teorema 2, ridotto nelle quantità ma ampliato nella destinazione commerciale. Il contributo di sostenibilità sarà utilizzato per finanziare almeno in parte la rotatoria all'incrocio fra via Emilia Vecchia e via Tosi, in sostituzione dell'attuale semaforo.

- **Ingresso 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 del nuovo distributore; 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; 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. E' prevista una viabilità interna che serve tre distinte unità edilizie e i relativi parcheggi, evitando l'accesso diretto dalla via Emilia. Quello esistente di Adriauto sarà mantenuto con la sola immissione da ovest e obbligo di svolta a destra in uscita, utilizzando le due rotatorie.

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

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 a carico di uno di questi interventi vi è la realizzazione di un collegamento pedonale sicuro ed una fascia verde, a protezione dei servizi parrocchiali e delle abitazioni adiacenti della frazione di S. Bartolo.

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).

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:

- **ANC. 11 S.Vito** – Con questo intervento si rafforza la centralità della frazione in termini di servizi commerciali e di interesse pubblico. E' prevista la realizzazione di un giardino pubblico a servizio dell'intera frazione e la creazione di una rotatoria di ingresso da via Emilia Vecchia. Con il contributo perequativo si completa la viabilità ciclabile e pedonale di S. Vito.
- **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 due piccole aree residenziali, in attesa di una completa revisione di grandi previsioni urbanistiche che i sono rivelate inattuabili. Concorrono alla realizzazione di un parcheggio all'ingresso della frazione e all'ampliamento dell'area verde già esistente. E' previsto anche 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. Questo rafforzerà l'area centrale di S. Martino dei Mulini.

Per la riqualificazione delle frazioni è previsto un concorso di idee. Il tema del concorso riguarderà la valorizzazione delle identità e diversità di ciascuna, il miglioramento dei servizi e delle dotazioni dell'ambito rurale, il completamento dei collegamenti ciclopedonali con il centro urbano. In particolare dovranno essere ripensate le aree più centrali: gli spazi pubblici aperti, il riuso di contenitori presenti, la messa in sicurezza di attraversamenti viari e spazi accessibili, la riprogettazione di luoghi fruibili e degli arredi anche con tecniche ecosostenibili.

Zone produttive

L'unico intervento nuovo di un certo rilievo riguarda una porzione minima del cosiddetto "Triangolone", destinata all'ampliamento della ditta Eusebi. Con l'intervento sarà ampliato il primo tratto della via Emilia Vecchia su cui insiste, e si prevede un contributo alla realizzazione della nuova rotatoria all'incrocio con via Tosi, finanziata anche con il contributo di sostenibilità derivante dal PUA Teorema 2.

Altre opere pubbliche previste nel piano triennale degli investimenti

Nel seguente prospetto sono elencate le opere pubbliche inserite nel piano triennale 2016 – 2018 che completa le opere già inserite nel POC – 0 (evidenziate nelle note), in particolare per le opere a carico degli interventi previsti, e per quelle che comportano procedure espropriative.

	IMPORTO COMPLESSIVO FINANZIAMENTO	COMMITTENTE	ANNUALITA'	STATO DI ATTUAZIONE	NOTE
Ampliamento Scuola Media Franchini	2000	PRIVATI LOTTIZZANTI	2018	/	
Miglioramento sismico Scuola Elementare Capoluogo-Corpi B e C - 2° stralcio	250	COMUNE	2018	Approvato progetto preliminare (D.G. n. 23/2015)	
Miglioramento sismico Scuola Media Saffi	540	COMUNE	2018	Eseguite verifiche tecniche di vulnerabilità sismica	
Nuova sede scuola Materna Canonica	1500	COMUNE	2017	Approvato progetto preliminare (D.G. 42/2012)	già in seito nel POC 0
Interventi diversi sul Palazzo Comunale (impianto elettrico)	200	COMUNE	2016	Approvato progetto preliminare	
Interventi di messa in sicurezza Museo Usi e Costumi Gente Romagna	250	COMUNE	2018	Approvato progetto preliminare (D.G. 93/2009)	dovrà essere prevista apposita scheda di POC 1
Realizzazione 2 alloggi Erp mediante manutenzione straordinaria e adeguamento di un fabbricato sito in via Trasversale Marecchia n. 3958	285	ACER RIMINI	2016	Altro Ente	occorre variante alla scheda di POC 0 della rotatoria sulla marecchiese
Costruzione 3 alloggi Erp in v. Tomba in località S. Martino dei Mulini	400	ACER RIMINI	2018	Altro Ente	
Potenziamento e messa in sicurezza S.S. n.9 "Emilia" Zona Industriale e loc. S. Giustina	2500	PRIVATI LOTTIZZANTI	2016	Altro Ente	già in seito nel POC 0, occorre la variante rispetto al precedente progetto - da attuarsi dalla Bornaccino - qualità urbana
Sistemazione e Messa in sicurezza via Tomba - S. Martino	400	COMUNE	2016	Approvato progetto preliminare (D.C. 31/2011)	già in seito nel POC 0, occorre la variante rispetto al precedente progetto - serve progetto nuovo e relazione - lavori pubblici
Pista ciclabile e messa in sicurezza della via Casale Sant'Ermete- 1° Stralcio	460	COMUNE	2018	Approvato progetto preliminare (D.C. 50/2009)	già in seito nel POC 0
Pista ciclabile S.P. 49. Da rotatoria Gronda a ponte sul Marecchia	990	COMUNE	2016	In corso redazione Studio di Fattibilità, da approvarsi entro l'approvazione del	
Pista ciclabile San Vito - Completamento	400	PRIVATI LOTTIZZANTI	2018	Approvato progetto preliminare (110/2006)	già in seito nel POC 0, occorre la variante rispetto al precedente progetto - qualità urbana
Interventi sul sistema fognario comunale - Interventi di adeguamento in zona Stazione	1950	HERA	2016	Inizio lavori marzo 2016	già in seito nel POC 0
Fogne Centro Urbano - Interventi di adeguamento in via Righi, via Franklin, via Fleming, via Da Vinci	100	HERA	2016	Altro Ente	
Fogne Centro Urbano - Interventi di adeguamento in Via Della Pace, Via Saturno, Via Marte e Via Palazzina.	250	HERA	2016	Altro Ente	
Interventi di adeguamento e potenziamento delle reti fognarie in Località Sant'Ermete: via Balduccia	100	HERA	2016	Altro Ente	
Interventi di adeguamento e potenziamento delle reti fognarie in Località Capoluogo: strade varie (v. Pellico, v. Bruxelles,...)	100	HERA	2016	Altro Ente	

4. LA QUALITA' PAESAGGISTICA E AMBIENTALE

Questo terzo grande obiettivo riguarda diversi temi: la valorizzazione dei grandi ambienti fluviali e collinari, la qualità degli spazi urbani e la mobilità sostenibile.

La valorizzazione dei grandi ambienti fluviali e collinari

Il parco Marecchia

Il recupero delle aree di cava, dei laghetti e del cementificio dismesso Buzzi Unicem, 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. La presenza del villaggio Mutoid offre un'ulteriore occasione di incontro fra arte e natura.

Gli interventi previsti riguardano:

- Il cementificio Buzzi – Unicem: La disponibilità del complesso di archeologia industriale affacciato sul parco, rappresenta una straordinaria opportunità per creare un polo creativo del teatro e dello spettacolo, all'interno di spazi del tutto originali e suggestivi. E' un progetto di respiro internazionale, che sviluppa la vocazione che Santarcangelo ha costruito da molti anni con il festival, favorendo la presenza ormai stabile di operatori e artisti del mondo del teatro e del cinema.
Il cementificio ospiterà attività laboratoriali e di formazione, spazi destinati alla musica e al teatro, unendo il momento della produzione culturale a quello dello spettacolo.
Attorno al cuore del progetto si possono creare attività complementari di ristorazione, ricettive (*foresteria*) e commerciali, anche a servizio della vicina frazione di S. Michele.
- Il Lago Santarini e il lago Azzurro. I due progetti prevedono il recupero a carattere sportivo – ricreativo del lago e delle aree adiacenti.
- Il villaggio Mutoid – Parco degli artisti – (già inserito nel POC tematico Mutonia).

Il parco dell'Uso

E' un itinerario verde che collega lungo il corso d'acqua la frazione di S. Vito (dove è previsto un primo accesso) con la zona ovest di Santarcangelo, il Parco dei Cappuccini e la collina dei Poeti.

Il MET deve rappresentare la porta di accesso al parco dalla città, favorendo così la sua proiezione sul territorio, grazie anche all'intervento di riqualificazione inserito nel presente POC 1.

Gli interventi previsti sono:

- MET – Riordino e sviluppo del museo, creando una fattoria didattica, attività commerciali specializzate e attività di ristorazione complementari, un campeggio agrituristico, coinvolgendo il mondo dell'agricoltura e degli anziani.
- AN C3 – Cessione dell'area AVN adiacente al MET fino a raggiungere il percorso lungo l'Uso.

- S. Vito – Potenziamento del punto di ristoro e di ingresso al parco.
- Parco dei Cappuccini
- Collina dei Poeti – Proposta turistico – ricettiva

La qualità degli spazi urbani

Nella precedente descrizione degli interventi, con la realizzazione di nuove dotazioni e il potenziamento delle infrastrutture, sono già stati illustrati gli obiettivi di riqualificazione di parti importanti della città.

Si richiamano in particolare:

Centro Storico: Piazza Ganganelli e il parco urbano, che beneficiano del restyling dei palazzi Unicredit e Gallavotti. E la riqualificazione del deposito legnami Moroni.

Centro Urbano: la riqualificazione dei due ingressi est e ovest della Via Emilia e il nuovo parco urbano nell'area ex Corderie.

Frazioni: parco a S. Vito, rafforzamento della centralità a S. Martino dei Mulini, acquisizione area sportiva a S. Ermete. A cui è giusto aggiungere il grande progetto di recupero per finalità culturali del cementificio dismesso della Buzzi – Unicem, che ha una duplice valenza: urbana e paesaggistica nel sistema fluviale del Marecchia.

La mobilità sostenibile

Gli interventi riguardano soprattutto la creazione di percorsi ciclabili e pedonali protetti e in sede propria, che portano ad un deciso potenziamento dell'attuale rete. Tali interventi sono in gran parte legati ai progetti inseriti nel POC – 0 e nel POC – 1.

Nel complesso verranno realizzati 2.840 ml. di percorsi ciclopedonali protetti, tutti a carico degli interventi inseriti nel POC 1.

Per una maggiore descrizione delle opere si rinvia alla documentazione "Schede opere pubbliche".

Il consumo di suolo

Sommando tutte le aree di trasformazione residenziali, produttive e commerciali oggi inedificate, risulta il seguente quadro:

- aree residenziali o miste	ST = mq. 199.973 ³
- aree produttive e commerciali	ST = mq. 136.593
TOTALE AREE	ST= mq. 336.566, pari a circa HA 33,6

Se si rapportano queste previsioni all'intera superficie territoriale del comune di S. Arcangelo (pari a 4.513 Ha), l'incidenza delle previsioni delle aree di trasformazione del POC 1 sul totale comunale è pari allo **0,75%**.

Se però si considerano solo le aree di insediamento⁴, escludendo quelle destinate a verde pubblico o per opere di urbanizzazione secondaria (ad esempio le aree scolastiche), la superficie territoriale impegnata si riduce complessivamente a mq. 140.548 (pari a 14 ettari), che corrisponde allo **0,31%** del territorio comunale.

Al di là del modesto dato quantitativo, va detto che si tratta in gran parte di aree intercluse o adiacenti ad aree già urbane, che concorrono alla riqualificazione e al miglioramento della qualità urbana del comune di Santarcangelo, coerenti con l'obiettivo di rigenerazione che è alla base del POC e che costituisce oggi un principio di fondo della nuova pianificazione a livello regionale e nazionale.

Il confronto con il PSC

Nelle tabelle che seguono vengono confrontate le previsioni del POC 1 con quelle previste dal PSC, distinguendo gli ambiti di trasformazione da quelli di riqualificazione, sia per le destinazioni prevalentemente residenziali che per quelle di tipo produttivo.

	Previsione PSC			Previsione POC 1			POC/PSC
	N.	ST	%	N.	ST	%	%
TOT. AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO	15	807.750	85,6	6	199.973	69,0	24,8
TOTALE AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE	11	136.150	14,4	6	89.871	31,0	66,0
TOTALE COMPLESSIVO	26	943.900	100,0	12	289.844	100,0	30,7

³³ In tale cifra è compresa anche l'area delle ex corderie, parzialmente ancora occupata da fabbricati.

⁴ Le aree di insediamento comprendono i lotti edificabili e le relative opere di urbanizzazione primaria (strade e parcheggi)

In questa prima tabella, riferita solo agli ambiti di tipo prevalentemente residenziale⁵, emerge un primo dato significativo. Mentre l'attuazione delle aree di trasformazione (tipo AN.C) è inferiore al 25%, quella degli ambiti di riqualificazione raggiunge il 66%, in coerenza con l'indirizzo di privilegiare la riqualificazione urbana. In totale la quota di attuazione del PSC risulta pari al **30,7%**. Dei 12 comparti inseriti nel POC 1, 8 vengono realizzati per intero, e 4 solo in misura parziale.

	Previsione PSC			Previsione POC 1			POC/PSC
	N.	ST	%	N.	ST	%	%
TOT. AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO	9	806.360	81,5	7	136.593	67,4	16,9
TOTALE AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE	9	182.800	18,5	3	65.983	32,6	36,1
TOTALE COMPLESSIVO	18	989.160	100,0	10	202.576	100,0	20,5

Nella seconda tabella, riferita alle sole aree di tipo produttivo, la quota di ambiti di trasformazione si abbassa a meno del 17% rispetto a quanto previsto dal PSC, mentre gli ambiti di riqualificazione produttiva inseriti nel POC 1 salgono al 36%. Nel complesso sono state impegnate aree pari al **20,5%** di quelle previste dal PSC.

Anche in questa tipologia di aree, su 10 ambiti inseriti, 2 lo sono solo parzialmente, mentre 2 sono stati aggiunti (sono l'area AKKANTO e il distributore Baroni).

Il quadro complessivo delle previsioni del POC 1 confrontate con quelle del PSC è riportato nella seguente tab. 3:

	Previsione PSC			Previsione POC 1			POC/PSC
	N.	ST	%	N.	ST	%	%
TOT. AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO	26	1.614.110	83,5	13	336.566	68,3	20,9
TOTALE AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE	20	318.950	16,5	9	155.854	31,7	48,9
TOTALE COMPLESSIVO	46	1.933.060	100,0	22	492.420	100,0	25,5

In totale gli ambiti di nuovo insediamento sono il 21% di quelli previsti dal PSC, mentre quelli di riqualificazione sono quasi la metà (48,9%), per una media complessiva del **25,5%**.

Considerando che nel POC 0 sono stati previsti due soli ambiti previsti dal PSC (AN.C.15 a – S. Bartolo e APC.R1 – Melograno), lo stato complessivo di attuazione del PSC sale al **27,7%**.

In termini di ambiti di nuovo insediamento la quota realizzata complessivamente fra POC 0 e POC 1 sale al 21,5%.

⁵ All'interno degli ambiti di riqualificazione AR sono inseriti anche gli interventi di tipo prevalentemente commerciale o terziario, per omogeneità di confronto con quanto previsto dal PSC. Nella realtà, dei 6 ambiti inseriti in questa tabella, solo due hanno anche previsioni di carattere residenziale (sono l'area AR. 1 Moroni e la AR.5 Pagliarani).