



COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
(Provincia di RIMINI)



RELAZIONE GENERALE

VERSIONE CONTRODEDOTTA

ADOZIONE: Del. C.C. n. 54 del 21/04/2009

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. ... del

progetti & ricerche
Oikos
Urbanistica Architettura Ambiente

LUGLIO 2010



COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
(Provincia di RIMINI)



RELAZIONE GENERALE

ADOZIONE: Del. C.C. n. 54 del 21/04/2009

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. ... del

Sindaco
Mauro MORRI

*Assessore alla Pianificazione Territoriale, Urbanistica,
Edilizia Privata*
Alfio FIORI

Segretario Generale
Alfonso PISACANE

Progettista responsabile:

Roberto Farina (OIKOS Ricerche Srl)

Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche:

Alessandra Carini (coord. operativo di progetto)
Francesco Manunza (coord. Q.C. e ValSAT)
Elena Lolli (analisi del sistema insediativo storico)
Diego Pellattiero (coll. ValSAT)
Monica Regazzi, Silvia Di Michele, Valentina Fantin,
Daniela Sagripanti (coll. Quadro Conoscitivo)

Collaboratori:

Antonio Conticello, Roberta Benassi (cartografia,
elaborazioni S.I.T.) - Concetta Venezia (editing)

Comune di Santarcangelo di Romagna:

Oscar Zammarchi (Dirigente Settore Territorio)
Gilberto Facondini (Responsabile Servizio Edilizia
e Pianificazione Territoriale): FASE DI APPROVAZIONE
Leonardo Ubalducci (Consulente Servizio Edilizia
e Pianificazione Territoriale): FASE DI ADOZIONE
Funzionari e addetti del Servizio Edilizia
e Pianificazione Territoriale

*Consulenti dell'Amministrazione Comunale per
l'elaborazione del PSC:*

Indagini geologiche PSC: Maurizio Zaghini (Geo Coop)
Studio di microzonazione sismica: Antonio M. Baldi – SGG
Studio idrogeologico-idraulico del rio Mavone: Enrico
Galigani- Idroprogetti
Studio aree strategiche: Francesco Saverio Fera
(Univ. di Bologna, Facoltà di Architettura di Cesena)
*Rapporto sulla sostenibilità dello sviluppo e coordinamento
Forum Agenda 21 e sul PSC:* Primo Silvestri (Europa Inform)

INDICE

1.	Il Piano Strutturale di Santarcangelo nel quadro delle politiche territoriali di area vasta	1
2.	L'accordo di pianificazione con la Provincia di Rimini	5
3.	La pianificazione comunale: lo stato di attuazione del PRG previgente	9
4.	Sostenibilità ambientale e territoriale come criterio-guida delle scelte del piano: sicurezza del territorio, limiti e condizioni per la sua trasformazione	11
5.	Il paesaggio come risorsa strategica	17
6.	L'idea di città e la sua evoluzione nel tempo – le eccellenze del territorio	19
7.	Il recupero e la riqualificazione urbana come scelte strategiche	23
8.	La promozione della qualità dell'ambiente costruito	27
9.	Il dimensionamento abitativo del PSC	30
10.	Criteri di pianificazione: Capacità insediativa teorica – Perequazione urbanistica	38
11.	Le politiche per la residenza sociale	48
12.	Il sistema dei servizi	53
13.	Accessibilità e mobilità	58
14.	Le attività produttive e commerciali	60
15.	Cultura, conoscenza, formazione	62
16.	Turismo	63
17.	Il territorio rurale	64
	Sintesi del dimensionamento del PSC e capacità insediativa teorica massima	70

1. IL PIANO STRUTTURALE DI SANTARCANGELO NEL QUADRO DELLE POLITICHE TERRITORIALI DI AREA VASTA

Il Piano Strutturale - documento base della nuova pianificazione, sintesi di un Quadro integrato di conoscenze e di un Piano delle politiche di manutenzione, adeguamento, trasformazione – è stato impostato con l'obiettivo di divenire "Carta unica del Territorio" e insieme "Documento delle strategie", destinato a indirizzare e dare coerenza nel lungo periodo alle azioni di governo del territorio.

Il Quadro Conoscitivo preliminare ha considerato in primo luogo il sistema di relazioni del Comune di Santarcangelo con i contesti territoriali di riferimento, in particolare con l'ambito territoriale della Comunità Montana Valle del Marecchia, anche avvalendosi del patrimonio conoscitivo elaborato dalla Provincia in sede di formazione del PTCP. Le politiche territoriali richiedono infatti di considerare in modo dinamico l'ambito territoriale di volta in volta ottimale per affrontare ciascuna problematica.

Nei confronti della pianificazione provinciale, il PSC di Santarcangelo costituisce l'occasione per discutere e approfondire il significato ed i contenuti specifici di un ruolo territoriale della città che si colloca in una singolare situazione di "cerniera" tra due province e, nella provincia di Rimini, tra la conurbazione costiera imperniata sul capoluogo provinciale e l'entroterra, in particolare la Val Marecchia.

Le problematiche connesse a tali ruolo e rango territoriale (entrambi caratterizzati da funzioni in parte pienamente in atto, in parte da valorizzare e qualificare) non possono essere ricondotte alla sola evidenza del "polo produttivo sovracomunale Rimini-Santarcangelo" individuato dal PTCP, ma investono i settori strategici della formazione superiore e dell'Università, della cultura (teatro, spettacolo), dell'assistenza socio-sanitaria, della promozione dell'innovazione tecnologica, dello sviluppo integrato di funzioni terziarie in collegamento con la Fiera di Rimini, e la presenza di servizi di "area vasta" che un centro urbano dotato dell'identità storica di Santarcangelo è in grado di offrire sia al sistema costiero sia a quello dei centri della Val Marecchia.

Rispetto alle tematiche più significative per Santarcangelo, possono essere considerati temi da inquadrare nel PSC a livelli territoriali non limitati al territorio comunale, nel quadro delle politiche sovracomunali definite dal PTCP in un quadro coerente di assetto territoriale inserito nel contesto delle relazioni di scala regionale:

- a) il miglioramento delle condizioni di mobilità e di accessibilità al territorio, strategia primaria di qualificazione strutturale, attraverso interventi infrastrutturali e politiche sul trasporto pubblico, la viabilità, la logistica delle merci; al riguardo sono state confrontate alla scala locale, d'intesa con la Provincia, le condizioni di coerenza tra le scelte infrastrutturali definite dal PTCP e quelle di tutela ambientale e paesaggistica a scala di area vasta.

Tra queste si possono segnalare:

- il collegamento del TRC tra Rimini-Fiera e la stazione di Santarcangelo, collegamento che

può svolgere il ruolo di forte integrazione del sistema di polarità produttive e terziarie esistenti e previste a nord di Rimini, alleggerendo i traffici su mezzo privato tra Santarcangelo e Rimini (fatte salve le necessarie verifiche di fattibilità in merito alle modalità e alle caratteristiche tecniche di realizzazione). Oltre alla stazione, il tracciato della linea ferroviaria esistente consente di ipotizzare una fermata intermedia del TRC, in corrispondenza dell'area produttiva del "Triangolone";

- il tracciato della variante alla SP n. 14 (secondo stralcio della "strada di gronda") da definire, oltre che in base alle condizioni ambientali e al rispetto del sistema delle tutele paesaggistiche, idrauliche ed idrogeologiche, anche nel rispetto delle condizioni locali di assetto delle unità poderali e di salvaguardia dei centri abitati interessati; il PSC riporta nella Tavola 1 una fascia territoriale interessata da possibili tracciati, affidando al POC il compito di definire il tracciato e di istituire il vincolo preordinato all'esproprio delle aree interessate;
 - la SP13 dell'Uso, non considerata dal PTCP tra le direttrici trasversali principali, svolge invece un ruolo fondamentale di collegamento delle realtà locali con la viabilità regionale e nazionale, tenuto conto delle attività produttive esistenti e previste nei comuni della valle dell'Uso;
 - la mobilità ciclabile di livello provinciale è stata considerata come uno strumento essenziale per qualificare la fruizione turistica (culturale, paesaggistica, escursionistica) e del tempo libero dei territori tra il mare e l'entroterra, oltre che per integrare il sistema relazionale locale con alternative di collegamento competitive rispetto all'auto privata. A tal fine, oltre agli interventi lungo gli assi stradali (messa in sicurezza e realizzazione di piste ciclabili), sono stati recepite le ipotesi provinciali di percorsi in sede propria, tra i quali il collegamento trasversale dell'intera provincia da Santarcangelo a Cattolica, il collegamento mare – Santarcangelo – Val Marecchia – Montefeltro, ed il collegamento Mare – Valle dell'Uso, integrati da altri percorsi di valenza comunale;
 - l'adeguamento dell'intersezione in località San Martino dei Mulini tra le strade provinciali n. 258 Marecchiese e n. 49 Trasversale Marecchia con realizzazione di una rotatoria e la messa in sicurezza.
- b) l'ulteriore qualificazione delle relazioni che si generano (in termini sia fisici che mediatici), dalla scala regionale a quella regionale e nazionale, a partire da alcuni eventi e peculiarità (il prestigio della rassegna teatrale, il turismo culturale, il forte radicamento della cultura all'identità di queste terre);
- c) l'integrazione dei fattori di eccellenza e attrattività presenti nei settori del turismo, della cultura e del commercio (Centro storico; Festival of the Arts - Teatro in piazza; Museo etnografico; itinerari ambientali, enogastronomia e agriturismo) con l'offerta di servizi e di nuove opportunità di fruizione del territorio, come base per definire politiche di marketing territoriale finalizzate ad un turismo di qualità: realizzazione del progetto Palazzo della Cultura, valorizzazione del centro commerciale naturale del Centro Storico anche attraverso i "programmi di intervento locali" previsti dall'art. 36 della L.R. 20/2005;

- d) le politiche per la tutela ambientale e la qualificazione della fruizione delle aree di valore paesaggistico e naturalistico; la distribuzione territoriale e la gestione coordinata dei servizi di livello superiore (Valle del Marecchia);
- e) la promozione dell'industria manifatturiera con l'offerta di servizi e di nuove opportunità di fruizione del territorio, a sostegno di politiche finalizzate ad uno sviluppo degli investimenti; l'attuazione e gestione attraverso Accordo territoriale con la Provincia dell'ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale di Santarcangelo di Romagna – Rimini, da adeguare alle caratteristiche di APEA – “area produttiva ecologicamente attrezzata” ai sensi della L. 20/200 e delle successive deliberazioni regionali;
- g) le politiche per il sostegno dell'attività produttiva agricola, per il ciclo produttivo agroalimentare e per la tutela dell'identità e dell'integrità paesaggistica del territorio rurale;
- h) le politiche per il rafforzamento del rango urbano e territoriale della città, nel quadro delle scelte di creazione del polo intercomunale Rimini-Santarcangelo (Fiera, commercio, attività produttive e logistica). In tale quadro si colloca per Santarcangelo la definizione di una gerarchia di servizi di livello adeguato al ruolo urbano destinato ad assolvere, in particolare nei settori della formazione scolastica superiore e universitaria e in quelli dei servizi alle imprese, della cultura e dello spettacolo.

Con questi obiettivi strategici, il PSC persegue la qualificazione dei servizi, attraverso l'attuazione del Piano dei servizi scolastici da inquadrare in una strategia complessiva, definendo i bisogni, gli obiettivi e le priorità, l'integrazione territoriale delle politiche, attraverso il concorso di Santarcangelo alla gestione coordinata dei servizi di livello superiore;

- i) le politiche abitative a scala locale (Valle del Marecchia e area riminese), relazionate alle dinamiche di mercato e alle scelte insediative e gestionali di livello provinciale; le politiche abitative in una logica sovracomunale devono negare la tentazione della “specializzazione funzionale” del territorio, affrontando il problema e definendo un “piano casa” integrato alle diverse scale territoriali appropriate, valutando in particolare gli effetti combinati dei programmi e delle strategie dei soggetti pubblici e privati coinvolti a vario titolo. Il tema ha riflessi diretti sulle scelte urbanistiche dei singoli comuni, ed in particolare sulla programmazione dei POC che dovrebbe avvenire in futuro in forma coordinata, pena l'acuirsi di tensioni e squilibri;
- l) il bilancio delle risorse idriche e le politiche per la promozione della qualità bio-climatica, del risparmio energetico, dell'utilizzo di risorse energetiche rinnovabili, e in generale per la qualificazione ecologica del territorio. Anche in questo caso è opportuno ricercare il coordinamento delle scelte locali per non rischiare di renderle inefficaci.

Si tratta in sostanza di una gamma di strumenti tecnici e politici di analisi e progetto messi a punto per rendere efficace da parte del Comune di Santarcangelo lo sviluppo, ai diversi livelli, delle politiche rilevanti anche alla scala sovracomunale, fornendo in tal modo un contributo alla governance territoriale in applicazione del principio della sussidiarietà.

La cooperazione istituzionale e la concertazione delle politiche locali possono giovare oggi di nuove opportunità attraverso cui può essere valorizzato il ruolo di Santarcangelo nelle direzioni sopra richiamate, quali la stipula di:

- Accordi territoriali (Provincia di Rimini e Comuni della Valle del Marecchia, comuni di Rimini e Bellaria Igea Marina; Provincia di Forlì-Cesena e Comuni di Savignano, San Mauro, Longiano) per l'attuazione di interventi e la gestione di funzioni di livello sovracomunale, anche con previsione di forme di perequazione territoriale (poli funzionali, aree produttive);
- Accordi con i privati per assumere nella pianificazione, nel quadro delle strategie definite, proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale.

Il PSC del Comune di Santarcangelo si muove quindi nella direzione della creazione di strumenti flessibili e dinamici di governo del territorio: un percorso che si giova da un lato di scelte di scala territoriale (con strategie coerenti e condivise); e che d'altro lato può contare su una nuova efficienza gestionale ottenuta con la condivisione degli strumenti di intervento e con i maggiori gradi di libertà introdotti nelle scelte attuative, non più condizionate da una visione di corto respiro che valuta risorse e opportunità in un'ottica soltanto comunale.

2. L'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE CON LA PROVINCIA DI RIMINI

Il Comune di Santarcangelo, con riferimento a quanto sottoscritto nel verbale conclusivo della Conferenza di Pianificazione, si è impegnato con la sottoscrizione dell'Accordo di Pianificazione a sviluppare il PSC in coerenza con i contenuti espressi negli elaborati prodotti in sede di Conferenza di pianificazione – in particolare il “Documento Preliminare” e la Tavola “Schema preliminare di assetto territoriale” - tenendo conto dei contenuti conoscitivi e delle valutazioni espressi in sede di pianificazione dagli Enti partecipanti alla Conferenza.

In particolare, con riferimento al verbale conclusivo della Conferenza e rispetto agli Allegati prodotti dagli altri Enti e soggetti partecipanti, ha costruito riferimento nella formazione del PSC la Delibera n. 180 in data 15.07.2008 della Giunta Provinciale di Rimini “Parere Tecnico del Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica”;

Per quanto concerne i contenuti del Documento Preliminare definiti in sede di Conferenza di Pianificazione relativamente alla viabilità in merito al tracciato della Strada di Gronda (Variante alla S.P. n. 14), la Provincia di Rimini e il Comune di Santarcangelo hanno concordato di definire attraverso le necessarie fasi di approfondimento tecnico e di concertazione istituzionale (estesa agli Enti interessati) il tracciato definitivo, che potrà essere inserito nel POC di Santarcangelo al momento della programmazione dell'attuazione, nel rispetto degli obiettivi e dei requisiti funzionali e ambientali definiti dal PTCP 2007.

Il tracciato definitivo dovrà tener conto: delle esigenze di compatibilità ambientale (interferenza con le aree di ricarica delle falde idrogeologicamente connesse all'alveo del fiume Marecchia), paesaggistica (zone di tutela dei caratteri ambientali del corso d'acqua) e funzionale (in rapporto al contesto insediativo), con particolare riferimento ai vincoli di carattere sovraordinato riportati sulle Tavole B e D del PTCP 2007.

In sede di Accordo si è inoltre concordato sul fatto che una condizione-base indispensabile per la definizione della sostenibilità ambientale e territoriale è costituita, sia negli ambiti da riqualificare che nei tessuti classificati come ambiti urbani consolidati, dall'adeguamento delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e delle reti tecnologiche, la cui efficienza e sicurezza in rapporto alle situazioni pregresse e all'assetto futuro costituisce la caratteristica primaria per garantire la sostenibilità degli insediamenti.

CONTENUTI SPECIFICI DELL'ACCORDO

- La conformità alle disposizioni del PTCP è condizione-base per la definizione di tutti i contenuti del PSC
- Per le attività di carattere produttivo insediate in aree soggette a particolari norme di salvaguardia, la finalità del Piano è quella di migliorare le condizioni ambientali dei siti, anche attraverso forme di incentivazione di interventi di trasferimento.
- Ambiente: IN relazione all'obiettivo primario, di tipo “trasversale” rispetto alle politiche del PSC, della sostenibilità ambientale e socioeconomica, la linea su cui opera il PSC è quella

di conciliare lo sviluppo delle attività produttive e commerciali, la crescita demografica e la correlata crescita dei servizi alle persone e alle imprese, la crescita delle presenze turistiche e degli eventi culturali, con una qualità della vita ed una compatibilità ambientale di livello superiore rispetto ai competitori tradizionali.

- Mobilità: Gli obiettivi del miglioramento dell'accessibilità urbana e territoriale e dell'eliminazione dei traffici di puro attraversamento dell'area urbana di Santarcangelo sono stati considerati dalla Provincia e dal Comune prioritari nella stesura del PSC. Le strategie per il riassetto della mobilità di scala territoriale discendono:
 - dall'esigenza di realizzazione della variante alla SP 14 (strada di gronda);
 - dall'esigenza di realizzare il polo produttivo e della logistica di scala provinciale di Rimini-Santarcangelo, dotato delle infrastrutture necessarie a garantire un sistema efficiente di accesso al polo, senza rischi di trasferimento di quote di traffico pesante sull'attraversamento di aree urbane;
 - dall'esigenza di realizzare la variante alla via Emilia a sud di Santa Giustina;
 - dalla prospettiva di collegamento del Trasporto Rapido Costiero al polo funzionale e alla stazione ferroviaria di Santarcangelo e con una possibile fermata in corrispondenza dell'area industriale da potenziare (ambito del "Triangolone"), rispetto al quale orientare le scelte di pianificazione, privilegiando per le funzioni principali le polarità urbane costituite dagli ambiti serviti dalle fermate del trasporto pubblico;
 - dall'esigenza di migliorare il sistema dei collegamenti stradali con l'entroterra.

Il nuovo quadro della mobilità di livello sovracomunale prevede:

- Il coordinamento della pianificazione della mobilità pubblica e privata con i comuni contermini, anche della provincia di Forlì-Cesena (Savignano, Sogliano)
- La strategia della completa separazione della mobilità di transito rispetto a quella locale
- La soluzione di problematiche locali (in primo luogo la rotatoria all'intersezione tra SP258 Marecchiese e SP49 trasversale Marecchia, nel centro di San Martino dei Mulini) e l'attribuzione di ruoli territoriali a tratti di viabilità di rango provinciale (la SP13 Provinciale Uso, e la SP13 bis Santarcangelo-Bellaria, collegamento tra il mare e la valle dell'Uso); in questa prospettiva assume rilievo, anche in sede di Conferenza di Pianificazione, il concorso che la formazione del PSC può dare alla messa a punto delle strategie di pianificazione e programmazione degli interventi sulla rete della viabilità provinciale e sul trasporto pubblico locale.
- il completamento e la messa a sistema di una rete di piste ciclabili in grado di costituire un'alternativa funzionale efficace, per gli spostamenti di breve raggio, all'uso dell'auto privata; in particolare il PSC definisce l'assetto strutturale di una rete destinata a collegare il capoluogo e le frazioni, e questi con le aree produttive, con l'Ospedale, e con la zona nord della provincia.
- la verifica a scala intercomunale del sistema dei collegamenti pubblici, e il miglioramento della loro integrazione con i servizi pubblici e con i parcheggi di attestamento
- la messa in sicurezza del tratto urbano di via Pasquale Tosi (SP 136) oggi utilizzata

- come collegamento SS16 – SS9, con l'adeguamento a standard di tipo urbano con pista ciclabile (ruolo da rafforzare)
- la messa in sicurezza della SP 11 di Sogliano e della via Montalbano, anche in relazione alla funzione di collegamento alla E45; la messa in sicurezza della Strada di San Vito e la SP49 Trasversale Marecchia.
 - Territorio rurale: l'attività agricola nel comune di Santarcangelo rappresenta una delle realtà produttive più importanti a livello provinciale. Il livello di professionalità, capacità di innovazione e propensione agli investimenti da parte degli imprenditori agricoli è elevato nonostante la notevole crisi del settore e il fenomeno crescente dell'invecchiamento degli addetti. Le limitazioni dell'utilizzo del suolo agricolo a fini urbanistici definite in sede di PSC non sono in contrasto con l'obiettivo di consolidamento e sviluppo delle aziende agricole vitali, visto il ruolo rilevante del settore agricolo sia dal punto di vista economico, per la presenza di numerose aziende ortofrutticole, che di presidio del territorio.
 - Strategie di riqualificazione urbana: le trasformazioni urbane previste dal PSC tendono al massimo contenimento del consumo di territorio rurale, privilegiando il recupero e la riqualificazione urbana e rivolgendo le nuove quote di sviluppo che risultino necessarie, alla riconfigurazione della immagine e delle funzioni dei margini di contatto con la campagna, e rendendole funzionali alle politiche di riqualificazione urbana. Il rafforzamento insediativo (sempre su morfologie controllate e dimensioni molto contenute) dei borghi e delle frazioni (accompagnato dal necessario adeguamento delle reti tecnologiche a carico degli interventi) va nella duplice direzione di perseguire la valorizzazione dell'identità storica del territorio e in quella di diversificare l'offerta insediativa, al fine di non concentrarla in pochi episodi di dimensioni medio-grandi, e di conseguenza in pochi soggetti.
 - Politiche del PSC per l'edilizia residenziale sociale: nelle politiche abitative il PSC assume come priorità la definizione di programmi di edilizia convenzionata e sociale (come quota parte significativa di tutti gli interventi di nuovo insediamento e riqualificazione soggetti a POC) e la promozione, attraverso idonei incentivi e prescrizioni normative, di nuove formule di edilizia sociale (ad es. anche attraverso autocostruzione) e di qualificazione degli aspetti ecologici dell'edilizia (bioarchitettura, risparmio energetico, ecc.).
 - Dotazioni territoriali: l'articolazione del sistema delle dotazioni territoriali è prevista in tre livelli integrati: Dotazioni di livello sovracomunale, Spazi e attrezzature di livello urbano e Spazi e attrezzature di livello locale (di quartiere). Le dotazioni territoriali vengono dimensionate in relazione sia agli abitanti permanenti e che a quelli temporanei. Sarà compito del PSC – in conformità alle disposizioni dell'art. 7.5 delle Norme del PTCP 2007 e sulla base di una puntuale e aggiornata ricognizione dell'attuazione delle previsioni del PRG vigente e di una classificazione del patrimonio pubblico - dettagliare e qualificare gli obiettivi quantitativi, per accrescere e qualificare le dotazioni pubbliche esistenti.
 - Applicazione della perequazione urbanistica: L'applicazione condivisa del metodo della perequazione urbanistica al PSC di Santarcangelo prevede, in sintesi:

- la classificazione delle aree potenzialmente interessabili da trasformazioni urbanistiche in categorie caratterizzate da analoghe condizioni di fatto e di diritto, quindi in modo tendenzialmente oggettivo (ad **esempio**:- aree esterne al perimetro urbano prima classificate come agricole, aree esterne al perimetro urbano già in precedenza edificabili, piccole aree non edificate residue interne al perimetro urbano, aree già edificate e ora dismesse e suscettibili di trasformazione.....);
 - l'attribuzione di diritti edificatori di pari entità a tutti i proprietari delle aree che si trovano in analoghe condizioni di fatto e di diritto, indipendentemente dalla destinazione specifica, pubblica o privata, assegnata loro dal disegno del piano urbanistico (ad **esempio**:-, aree edificabili e aree per verde pubblico o per strade o per edilizia pubblica), in modo da non penalizzare nessuna in particolare delle proprietà coinvolte,
 - lo stabilire diritti edificatori unitari tendenzialmente bassi (comunque tali da dare luogo ad un valore di mercato che renda conveniente l'intervento) in modo che nell'attuazione del piano l'edificazione che ne consegue possa essere concentrata su una parte limitata delle aree costituenti il comparto interessato dalla trasformazione,
 - prevedere la cessione gratuita al Comune di tutte le altre aree ove non è stata concentrata l'edificazione, anche in eccedenza rispetto alla cessione delle ordinarie dotazioni minime di legge per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - utilizzare tali aree, acquisite così senza esproprio, per attuare le politiche dell'ente locale, vuoi per recuperare le carenze pregresse di aree per attrezzature e spazi collettivi, vuoi per le politiche per la casa.
- Le funzioni produttive e terziarie: l'ambito territoriale del "Triangolone" viene assoggettato ad un percorso di attuazione come Area Ecologicamente Attrezzata, attuazione regolamentata da uno specifico Accordo Territoriale con la Provincia di Rimini in applicazione delle disposizioni degli articoli 8.1, 8.3 e 8.5 del PTCP 2007.

I temi contenuti nell'Accordo di Pianificazione e sinteticamente qui richiamati sono oggetto di trattazione più estesa nei capitoli seguenti della relazione.

3. LA PIANIFICAZIONE COMUNALE: LO STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG PREVIGENTE

L'analisi dell'offerta residua di aree azionate dagli strumenti urbanistici e non ancora attuate è stata condotta nel 2007 dagli uffici comunali, distintamente per l'uso residenziale, per l'uso produttivo e per quello turistico.

Per quanto attiene alle previsioni di tipo produttivo, si nota un sostanziale equilibrio nelle quantificazioni delle due vallate (del Conca e del Marecchia) che si è andato affermando in questo ultimo decennio, colmando un divario storico che ha sempre visto in netto svantaggio il territorio a sud (i dati relativi al 1997 evidenziano una previsione doppia in Val Marecchia rispetto alla Val Conca). Oggi si registra una essenziale parità, sia in termini di quantità complessive delle previsioni, sia in termini di potenzialità insediative, pari a circa un quarto del residuo provinciale per ciascuna vallata.

Santarcangelo, assieme a Rimini, è considerato comune dalla forte caratterizzazione produttiva (anche per la presenza del polo di Rimini nord), dove si colloca più della metà della superficie utile ancora disponibile (poco meno di 900.000 mq).

Dal punto di vista dell'attuazione residenziale, il PRG di Santarcangelo presenta significative quote di potenzialità non attuate, in particolare nelle zone di espansione soggette a Piano Particolareggiato. La stima analitica svolta da parte dell'Ufficio di Piano dello stato di attuazione del PRG vigente si può sintetizzare come segue.

La capacità insediativa residua del PRG vigente può essere calcolata in base al parametro di riferimento del numero di alloggi (alloggio convenzionale: 2,65 abitanti/famiglia x 30 mq. Su \approx 80 mq. di Su)

La capacità insediativa residua risultante dai calcoli effettuati dagli Uffici è la seguente:

- 4.976 abitanti equivalenti x 30 mq. = 149.280 mq. di Su
- numero alloggi convenzionali residui: $149.280 / 80 = 1.866$ alloggi.

così ripartiti:

- nel capoluogo 55,6%, pari a 83.010 mq. di Su = 1.038 alloggi
- nelle località esterne 44,4%, pari a 66.270 mq. di Su = 828 alloggi

Mentre per tipologia di zona di PRG la ripartizione del residuo è la seguente:

- zone B di completamento 53.820 mq. di Su, pari a 673 alloggi, di cui 358 alloggi nel capoluogo e 315 all'esterno
- zone C3 di espansione 67.770 mq. di Su, pari a 847 alloggi, di cui 577 alloggi nel capoluogo e 270 all'esterno
- altre zone C di espansione 16.680 mq. di Su, pari a 208 alloggi, di cui 103 alloggi nel capoluogo e 105 all'esterno
- zone E 11.010 mq. di Su, pari a 138 alloggi, tutti all'esterno del capoluogo.

Pertanto, la capacità residua del PRG vigente in termini di edilizia residenziale si è stimata pari a 1.866 alloggi. È stata inoltre sviluppata l'ipotesi che l'attività edilizia in attuazione del PRG vigente abbia comportato (dal 2007, anno di redazione della valutazione, al ~~2009~~-2010 anno ~~i~~ dell'~~approvazione~~approvazione attuazione effettiva del PSC) un'ulteriore offerta pari a 300 alloggi, il che ha portato la stima aggiornata della capacità residua del PRG a **1.566 alloggi**.

4. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE COME CRITERIO-GUIDA DELLE SCELTE DEL PIANO: SICUREZZA DEL TERRITORIO, LIMITI E CONDIZIONI PER LA SUA TRASFORMAZIONE

LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE ALLA BASE DELLE SCELTE DI PIANO

La definizione utilizzata in sede di PSC per il concetto di sostenibilità non si limita agli aspetti ecologici (riduzione dell' "impronta ecologica", ricerca di compatibilità con gli equilibri ecologici), o economico-ambientali (utilizzo ottimale delle risorse, ed in particolare conservazione delle risorse non rinnovabili in rapporto agli usi potenziali da parte delle generazioni future), ma include anche la dimensione culturale, indispensabile a definire la sostenibilità delle scelte, come capacità di attribuire valori e significati collettivi, di istituire gerarchie che guidino le scelte in rapporto a valori etici, e ad obiettivi di solidarietà, di equità, di qualità della vita, di sicurezza sociale più estesa.

Applicati alla pianificazione, questi concetti sono stati tradotti in un indirizzo generale di questo tipo: entro un ambito territoriale sono definite quali modalità di sviluppo socio-economico e quali trasformazioni fisiche e d'uso sono considerate compatibili con lo stato di equilibrio delle risorse ambientali e con gli obiettivi di qualità e risanamento assunti dal Piano, in misura e sotto forme tali da garantire alle generazioni future di non subire inaccettabili condizioni di limitazione nella disponibilità di risorse non rinnovabili, nella sicurezza e nella qualità della vita.

In quanto tale, la sostenibilità ambientale e territoriale non è quindi soltanto un parametro tecnico definito "a priori", ma l'esito di un percorso di definizione di scelte progettuali delle quali una collettività assume consapevolmente la responsabilità in quanto le considera, nel proprio contesto fisico e culturale, capaci di perseguire il complesso degli obiettivi ambientali, sociali ed economici assunti dal piano.

Come previsto dalla Legge Regionale 20/2000, il sistema di obiettivi della pianificazione strutturale viene illustrato anche nel documento di ValSAT, che ha il compito specifico di evidenziare la coerenza delle scelte di Piano con il quadro delle condizioni ambientali e territoriali e pertanto di motivare la sostenibilità del Piano Strutturale e di definire le condizioni affinché essa si realizzi compiutamente.

Il tema della sostenibilità è al centro delle politiche del PTCP 2007; in particolare il Titolo 10 delle Norme di attuazione ("Disposizioni riguardo alla sostenibilità degli insediamenti") definisce gli obiettivi e le caratteristiche delle dotazioni ecologiche e ambientali, ed i requisiti degli insediamenti in materia di: smaltimento e depurazione dei reflui; gestione dei rifiuti; uso razionale delle risorse idriche; clima acustico; inquinamento elettromagnetico; ottimizzazione energetica; qualità dell'aria; qualità dei suoli; inquinamento luminoso; sostenibilità degli edifici, promozione della bio-architettura e di altre buone pratiche costruttive.

COERENZA CON IL QUADRO DEGLI OBIETTIVI DI QUALIFICAZIONE AMBIENTALE CONTENUTI NEL PROGRAMMA AMBIENTALE DELL'AGENDA 21

Gli obiettivi di miglioramento su cui si fonda il Programma di Agenda 21 riguardano il complesso delle politiche locali, di natura pubblica e privata. Evidentemente il Programma Ambientale costituito da tali politiche deve risultare coerente con il quadro delle politiche urbanistiche e di settore, e a tal fine il Comune ha curato, fin dalla fase di avvio (Rapporto sulla sostenibilità dello sviluppo – 2007) la predisposizione di un programma di attività mirate all'attivazione dell'Agenda 21 e ad un vasto programma di partecipazione dei cittadini.

Il Rapporto e il Forum dell'Agenda 21 individuano, nel quadro complessivo di obiettivi, politiche e azioni, numerosi contenuti che in sede di formazione del PSC sono stati recepiti per quanto di competenza. Allo stesso modo, il PSC sviluppa e il POC potrà sviluppare, in coerenza con tale quadro e con il rispettivo quadro valutativo, obiettivi specifici e azioni che potranno arricchire di contenuti operativi e di iniziative sperimentali il complesso di provvedimenti contenuti nel Programma Ambientale.

In estrema sintesi, i temi che emergono con più chiarezza dal Rapporto sulla sostenibilità dello sviluppo, e che possono essere più direttamente riferiti al quadro delle competenze del PSC di Santarcangelo, sono i seguenti:

- forte crescita dell'urbanizzazione, dell'impermeabilizzazione del suolo, della dispersione insediativa in territorio rurale
- abbandono delle attività agricole per invecchiamento della popolazione, con rischio di degrado progressivo dell'ambiente e del paesaggio
- criticità ambientali (inquinamento da nitrati delle acque di falda, inquinamento dei fiumi Uso e Marecchia, superamenti dei valori limite dello stato di qualità dell'aria)
- esigenze di adeguamento della rete fognaria e della rete idrica
- forte incremento negli anni recenti dell'incidentalità stradale
- dimensione particolarmente ridotta delle aziende, esigenza di diffusione dei sistemi di gestione ambientale e di promozione dell'innovazione, della ricerca e del trasferimento tecnologico per migliorare i livelli di competitività delle imprese
- possibilità/opportunità di incremento della dotazione di aree verdi fruibili per residente

*OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ RELATIVI ALLE RISORSE NATURALI**OBIETTIVI GENERALI*

- Gestione delle risorse idriche:
 - protezione delle falde
 - contenimento dei consumi delle risorse idropotabili
- Conservazione della biodiversità (protezione della flora e della fauna autoctone)
- Riduzione del rischio di dissesto idrogeologico
- Miglioramento della qualità delle acque superficiali e sotterranee
- Riduzione del rischio idraulico

OBIETTIVI SPECIFICI

- Tutela delle risorse idriche, costituite in primo luogo dai campi pozzi idropotabili (obiettivo strategico di livello provinciale)
- Tutela del sito di interesse comunitario (SIC), mitigazione degli impatti delle attività compatibili e promozione degli interventi migliorativi
- Tutela dei suoli dalle contaminazioni
- Adeguamento della rete fognaria, sulla base delle conoscenze acquisite attraverso uno studio specifico sull'efficienza della rete e sulle esigenze di adeguamento
- Tutela da contaminazioni per sversamenti dal sottosuolo
- Aumento dell'efficienza del sistema di gestione delle risorse idriche
- Incentivazione dell'uso corretto delle risorse idriche
- Riduzione dei rischi di contaminazioni di corpi idrici superficiali
- Conservazione e miglioramento dell'estensione e della varietà di ambienti naturali (qualità ecologica del patrimonio naturale del territorio)
- Miglioramento della dimensione e delle condizioni del verde urbano ed extraurbano e dell'apporto biologico (incremento del patrimonio boschivo; protezione, rafforzamento e valorizzazione dei corridoi ecologici; incremento e differenziazione tipologica dell'offerta diffusa di verde urbano; dotazione di un'offerta ambientale di tipo territoriale con la sistemazione paesaggistica e ambientale e la fruibilità attraverso percorsi pedonali e ciclabili degli ambiti fluviali dell'Uso e del Marecchia).
- Miglioramento della qualità dell'aria locale (delocalizzazione di aziende con emissioni inquinanti, da sedi attuali intercluse nell'urbanizzato residenziale, ad aree esterne con minori effetti su bersagli sensibili; riduzione del traffico pesante sulla rete ordinaria, e in particolare della lunghezza della percorrenza media in ambito urbanizzato per unità di merce trasportata; rilancio del trasporto pubblico delle persone come modalità moderna ed efficiente di spostamento, alleggerendo l'area urbana centrale; recepimento e sviluppo nel PSC e nel RUE delle scelte relative al Piano Urbano del Traffico e al piano della sosta).
- Promozione della qualificazione ambientale delle aree industriali e progressiva eliminazione delle situazioni di conflitto urbanistico-ambientale di aziende tuttora operanti in area urbana.

OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ RELATIVI ALL'AMBIENTE UMANO

- Rischio sismico: carta delle zone suscettibili di effetti locali in caso di eventi sismici (tav. 9 del Quadro conoscitivo), elaborata in ottemperanza alle prescrizioni dell'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico emanato dalla Regione Emilia-Romagna in materia di microzonazione sismica (Del. C.R. n. 112 del 02.05.2007);
- Miglioramento del clima acustico: applicazione dei criteri di risanamento derivati dalla classificazione acustica del territorio comunale, e definizione di azioni del PSC coerenti con tali strategie; promozione diretta di interventi di risanamento acustico delle situazioni più gravi. La classificazione acustica, in coerenza con l'assetto strategico definito dal PSC, ha il compito di definire le condizioni di compatibilità e di equilibrio, superando i conflitti preesistenti e prevenendo l'insorgenza di nuovi conflitti;

- Riduzione del rischio di inquinamento elettromagnetico: applicazione della L.R. 30/2000 per quanto riguarda le fasce di rispetto degli impianti e linee elettriche esistenti, come modificata dalla Del.G.R. 21 luglio 2008 n. 1138 (Modifiche ed integrazioni alla DGR 20.5.2001 n. 197 Direttiva per l'applicazione della L.R. 31.10.2000 n. 30), a seguito dell'emanazione dei DD.MM. 29 maggio 2008 ("Approvazione delle metodologie di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti" ed "Approvazione delle procedure di misura e valutazione dell'induzione magnetica").

Il PSC definisce per le situazioni insediative che necessitano di questo tipo di risanamento una disciplina che prevede la possibilità di trasferimento di diritti edificatori al di fuori delle fasce di rispetto degli elettrodotti, in forma convenzionata con il Comune ed in ambiti definiti idonei dal PSC

- Promozione della qualità ecologica degli interventi edilizi: defiscalizzazione e altre incentivazioni economiche per interventi con caratteristiche di sicurezza, salubrità, progettazione bioclimatica, tutela ambientale, risparmio di risorse naturali;
- Disciplina grafica e normativa delle aree rurali e verdi ai margini dell'urbanizzato, garantendo corretti rapporti ecologici, funzionali e percettivi con lo spazio urbano attraverso azioni di bonifica e riqualificazione ambientale, e previsione di usi e modalità di intervento compatibili;
- Realizzazione e messa a sistema di una rete continua di percorsi ciclabili urbani ed extraurbani, e di una rete di percorsi e aree pedonali organicamente inseriti nel disegno urbano, anche in applicazione delle direttive relative alla mobilità lenta pedonale e ciclistica contenute nell'art. 11.6 del PTCP 2007;
- Qualificazione e potenziamento dell'offerta di verde attrezzato all'interno delle aree urbanizzate, attraverso il completamento e la messa in rete di un sistema articolato di parchi, giardini di quartiere e spazi attrezzati per il gioco e lo sport;
- Differenziazione del territorio rurale in ambiti che, sulla base di un diverso regime normativo, svolgono ruoli di protezione ambientale articolati in base alle caratteristiche ed alle relazioni con la città, in particolare nelle aree più prossime all'urbanizzato (aree di margine);
- Realizzazione del sistema di tutela e valorizzazione del territorio collinare integrando la tutela del paesaggio e l'offerta ricreativa e ricettiva (agriturismo), imperniata sul recupero e la valorizzazione del paesaggio, del patrimonio edilizio esistente e del sistema insediativo storico (nuclei e percorsi storici), ed in particolare del patrimonio storico-artistico.

TERRITORIO URBANO

- Miglioramento dell'accessibilità territoriale, ed in particolare dell'accessibilità ai servizi di interesse generale: realizzazione di una maggiore integrazione territoriale del sistema insediativo attraverso il servizio di trasporto pubblico, con parcheggi di attestamento del traffico privato alle fermate della linea, e previsione di un nuovo bus terminal come nodo di attestamento delle linee di autotrasporto provinciali;
- Qualificazione degli spazi pubblici e della dotazione di servizi - Adeguamento dell'offerta di servizi e attrezzature alle esigenze sociali e culturali dei cittadini nelle diverse articolazioni dei bisogni;

- Adozione di provvedimenti di eliminazione delle barriere architettoniche nei percorsi pubblici più significativi di collegamento tra luoghi e servizi urbani, per garantire condizioni di sicurezza e comoda accessibilità ai servizi e agli spazi pubblici a tutti i soggetti, a partire dai bambini e dalle persone anziane;

TERRITORIO URBANIZZATO E AREE DI MARGINE

- Delimitazione del territorio urbanizzato ai sensi della L.R. 20/2000, con netta distinzione delle politiche urbane rispetto a quelle per il territorio urbanizzabile (puramente delimitato dal PSC) e rurale.
- Entro il territorio a dominante rurale sono esclusi ulteriori processi di diffusione insediativa, sono governate le azioni di trasformazione dell'esistente, e individuate le parti di territorio di cui va preservata l'integrità, ai fini della soluzione delle situazioni di conflitto con altre attività;

AZIONI STRATEGICHE

- Pianificazione integrata e qualificazione paesaggistica degli ambiti fluviali del Marecchia e dell'Uso, concepiti come sistemi di aree tutelate, in parte destinate a "campagna-parco", percorribili da un sistema di percorsi ciclabili e pedonali, ed in parte minore fruibili come parchi urbani attrezzati, progressivamente da acquisire e sistemare attraverso i meccanismi perequativi del piano;
- Realizzazione di corridoi ecologici lungo i fiumi Marecchia e Uso, e di connessione ecologica trasversali, come parte della rete ecologica regionale e provinciale;
- Tutela del paesaggio nell'ambito territoriale tra i due fiumi; verifica della possibilità di collegamento attraverso un sistema di aree verdi percorribili;
- Definizione di strategie urbanistiche integrate per la progressiva riqualificazione ambientale di situazioni urbane complesse: ad esempio nella frazione di San Michele, caratterizzata dalla presenza di molteplici fattori di criticità: due stabilimenti nel settore dei prodotti per l'edilizia, una cava e un elettrodotto, la viabilità e il traffico pesante di attraversamento;
- Introduzione di forme di recupero della risorsa idrica (raccolta acque piovane e loro riutilizzo, incentivazione delle forme di risparmio); introduzione di forme di compensazione idraulica per attenuare gli effetti di alterazione dello smaltimento delle acque piovane conseguenti all'impermeabilizzazione del suolo;
- Protezione dall'inquinamento attraverso la raccolta e depurazione delle acque di prima pioggia nelle situazioni a rischio di contaminazione (piazze di parcheggio e di aree produttive);
- Disposizioni finalizzate al coinvolgimento dei privati nella tutela e qualificazione del verde urbano.

Le disposizioni del Titolo 3 del PTCP 2007 "Salvaguardia degli ambiti a vulnerabilità idrogeologica" trovano applicazione in vari interventi di ricomposizione e ridisegno dei margini urbani, di

cui si tratta al successivo cap. 7 "Il recupero e la riqualificazione urbana come scelte strategiche". Ci si riferisce in particolare al capoluogo e alle frazioni di San Martino dei Mulini e di San Michele: in tali contesti trovano applicazione le prescrizioni dell'art. 3.4 comma 1 lett. a) del PTCP 2007 relative agli interventi di urbanizzazione che devono essere "non altrimenti localizzabili e di limitata estensione", e le specifiche condizioni e modalità previste per gli interventi di trasformazione urbanistica del suolo che ricadono nelle aree di ricarica diretta della falda.

5 IL PAESAGGIO COME RISORSA STRATEGICA

QUALIFICAZIONE DEL PAESAGGIO TRA TUTELA DELL'IDENTITÀ E CONTROLLO DELLA TRASFORMAZIONE

In sintonia con il PTCP 2007, il Comune di Santarcangelo ha adottato le seguenti linee di azione nella redazione del PSC:

- riconoscimento del paesaggio come risorsa fondamentale della società, del sistema economico e del territorio comunale e della Comunità Montana della Valle del Marecchia
- assunzione, nei termini posti dalla Convenzione Europea del Paesaggio, del concetto di valore culturale, ambientale e sociale riassumibile nell'accezione di "paesaggio identitario" delle comunità
- passaggio da una logica di sola tutela dei "paesaggi notevoli" sotto il profilo storico-culturale e/o naturalistico-ambientale ad una più generale sensibilità della pianificazione verso la componente paesaggistica di tutte le principali scelte urbanistiche, al fine di dare ruolo strategico alla qualità del paesaggio, nelle sue accezioni naturalistiche, ambientali, sociali, di cultura locale.

Le recenti esperienze sperimentali condotte su questo tema nella nostra regione anche attraverso processi di partecipazione mostrano la capacità di mettere concretamente in discussione il concetto stesso di paesaggio, sottoponendolo ad una verifica – in sede tecnica ma anche "sul campo", nel dialogo con la popolazione – che apre prospettive di grande interesse nella pianificazione.

Tanto le logiche "funzionaliste" come quelle "storico-culturali" che convergevano su un progetto che sommava contenuti di organizzazione del territorio da un lato, di tutela di valori dall'altro, entrano parzialmente in crisi se sottoposte ad una verifica schietta del loro impatto e del loro radicamento nella cultura contemporanea della percezione e dell'uso del territorio.

Mentre infatti i modelli razionali di quantificazione e distribuzione territoriale ottimale di funzioni e servizi vanno quanto meno sottoposti ad una verifica delle abitudini reali, degli usi effettivi, delle percezioni che si creano ed evolvono nel tempo (e sono solo parzialmente coincidenti con logiche di pura efficienza), anche dal punto di vista dei "valori" non è più vero che le identità collettive sono il frutto di una coscienza della matrice storica, del valore culturale di parti del territorio (paesaggi, architetture, spazi), non solo perché talvolta essa manca (ciò che pone un problema di qualità della conoscenza delle "radici"), ma più spesso perché ad essa si sovrappone una diversa percezione dei luoghi dell'identità collettiva.

Comprendere questa percezione significa rimettere in discussione le logiche della pianificazione: non per negare le necessarie tutele dei valori "alti", ma per arricchire in modo dinamico e aperto il panorama delle identità percepite, da assumere come una base per l'azione di pianificazione.

A partire dalle macroaree individuate dal PTCP, il PSC ha definito ambiti paesaggistici di scala comunale, caratterizzati da valori, vulnerabilità e criticità, a cui sono assegnati obiettivi di tutela e qualificazione. Le politiche territoriali definite nel PSC sono di conseguenza:

- Riconoscimento del valore della struttura storica e della matrice fisico-morfologica del territorio e del paesaggio
- Promozione di progetti di qualificazione del “sistema delle identità paesaggistiche” del territorio di Santarcangelo e della Valle del Marecchia
- Integrazione delle politiche di tutela e qualificazione del paesaggio nelle politiche relative al turismo, al sistema insediativo, alla mobilità, alla tutela della vegetazione e alla realizzazione di reti ecologiche
- Proposta di percorsi naturalistici lungo il sistema ambientale del Marecchia, anche attraverso la riqualificazione e ri-progettazione paesaggistica di siti in stato di degrado (ex cave, laghi, edifici dismessi di archeologia industriale, ecc.), da destinare ad attività culturali, ricreative, sportive, didattiche.

6 L'IDEA DI CITTÀ E LA SUA EVOLUZIONE NEL TEMPO – LE ECCELLENZE DEL TERRITORIO

Il PSC effettua una lettura strutturale del sistema urbano (identità, permanenze e trasformazioni del territorio), per coglierne, nella condizione attuale:

- i caratteri fisiografici del paesaggio
- l'archeologia del territorio
- l'impianto della matrice insediativa storica e la sua leggibilità
- le fasi di accrescimento ed i ruoli funzionali assunti dalle parti
- i processi di marginalizzazione e di degrado dei tessuti
- la ri-gerarchizzazione del territorio e la creazione - anche "impropria" - di luoghi centrali
- l'impatto del modello di accessibilità, mobilità interno-interno e interno-esterno e quello di fruizione dei maggiori servizi
- la dinamica delle relazioni territoriali di rango più elevato (gravitazioni)
- i fattori di identità e la "mappa mentale" dei luoghi per i cittadini e per gli utenti ur-bani
- le abitudini d'uso dello spazio pubblico e semi-pubblico e le loro principali cause (psicologiche, socio-culturali, funzionali); e in particolare: le sequenze percettive e fruibili come strumento per valutare i caratteri profondi delle relazioni tra cittadino e spazio urbano.

Il lavoro di analisi sviluppato per il Quadro Conoscitivo ha comportato l'individuazione preliminare di correlazioni significative tra obiettivi e strumenti della pianificazione, modalità di attuazione del Piano Regolatore vigente ed esiti conseguiti. E' risultata condivisa l'esigenza di superamento delle norme di puro vincolo, per affidare ad indicazioni progettuali il governo delle trasformazioni di situazioni che richiedono, attraverso un percorso di progressivo affinamento, un approccio operativo di carattere qualitativo.

Obiettivo primario del PSC è al riguardo rendere leggibile un'identità urbana unitaria, basata su varie polarità (storiche e contemporanee), coinvolgendo in particolare la città moderna e contemporanea. Il PSC effettua una scelta progettuale dei luoghi strategici e della rete delle relazioni principali, e definisce un modello di assetto territoriale basato su una struttura urbana in grado di contrastare la tendenza alla omogeneizzazione del modello di conurbazione. Tale struttura urbana si deve basare sul concetto di relazioni tra parti significative, quindi di polarità (nodi come luoghi di qualità) e di una rete di percorsi che li connettono, secondo una gerarchia chiara, che possa essere assimilata dal cittadino.

I principali fattori dell'identità sono il centro storico e i centri delle località esterne – i complessi monumentali – il paesaggio – i luoghi della cultura e dello spettacolo – i luoghi di rappresentazione/comunicazione dell'impresa – i servizi urbani e territoriali

L'IDEA DI CITTÀ E LA STRUTTURA POLICENTRICA DEL TERRITORIO

Per il PSC di Santarcangelo, oltre al tema fondamentale della valorizzazione della identità urbana del capoluogo in una logica di appartenenza ad un sistema territoriale complesso, si è

posto il tema degli eventuali ulteriori sviluppi delle frazioni, ed alla leggibilità della struttura storica attraverso la qualificazione delle frazioni stesse e dei piccoli nuclei storici rurali (tra i quali i "ghetti") .

Il Quadro Conoscitivo ha costruito una mappa di sintesi del Sistema Insediativo Storico, ed una lettura delle fonti che, insieme alle indagini sul campo, è finalizzata a definire l'evoluzione dell'assetto del territorio, lo stato attuale delle permanenze e trasformazioni della struttura storica (lettura dei catasti storici e confronto con l'assetto attuale), delineando le esigenze di valorizzazione dei segni relativi alla matrice storica, e di creazione attraverso di essi di nuove identità formali, funzionali e sociali.

L'innovazione non è soltanto conseguente alla constatazione degli effetti della crescita insediativa del capoluogo (urbanizzazione scarsamente strutturata, profondo mutamento negli ultimi decenni del quadro delle condizioni culturali e sociali), ma anche al nuovo quadro territoriale, ed in particolare alle conseguenze connesse al passaggio dalla dimensione comunale ad una dimensione urbana complessa, nelle relazioni con l'area urbana riminese e con i centri della Valle del Marecchia.

Le linee-guida seguite sono in questo campo sono:

- La costruzione della "carta delle potenzialità archeologiche" (art. 5.5 delle NTA del PTCP 2007) come strumento per l'individuazione degli ambiti che presentano caratteri compatibili con potenziali insediamenti archeologici, e definizione, nell'ambito del censimento dei beni storici testimoniali, di una banca dati relativa ai beni di interesse culturale sottoposti alle disposizioni del D.Lgs. n. 42/04 e s.m. (art. 5.9 comma 7 delle NTA del PTCP 2007);
- La scelta in favore della riqualificazione dei tessuti già urbanizzati, attraverso il riuso di edifici e la trasformazione di aree dismesse, l'integrazione e il ridisegno dei margini insediativi, la ricucitura/integrazione dei nuclei e delle frazioni;
- Il contenimento dell'espansione dell'urbanizzato nel capoluogo, rispetto a quanto già programmato (e spesso non ancora attuato) dal PRG vigente, fatte salve le esigenze di integrazione secondo modalità perequative, nei limiti richiesti dal dimensionamento del piano;
- La tutela e la qualificazione paesaggistica e ambientale dei sistemi territoriali lungo le due aste fluviali (anche con sistemazione di tratti di Parco urbano dell'Uso), per ricucire due parti di città separate attraverso un nuovo elemento strutturale in grado di qualificare il disegno urbano e le funzioni urbane più prossime;
- Il consolidamento insediativo dei nuclei (sempre su morfologie controllate e dimensioni molto contenute, accompagnato dal necessario adeguamento delle reti tecnologiche a carico degli interventi), nella duplice direzione di perseguire la valorizzazione dell'identità storica del territorio e di diversificare l'offerta insediativa, individuando in particolare soluzioni mirate alla "compattazione" dei borghi, riqualificandole situazioni critiche (Santa Giustina; San Michele, Canonica; San Martino, **Sant'**-Ermete; San Bartolo, ecc.). In tal modo il PSC definisce una chiara alternativa rispetto ad un processo di urbanizzazione sparsa e di di-

spersione in-se-diativa nel territorio rurale, fonte di gravi squilibri funzionali, paesaggistici e am-bientali.

Il modello assunto come riferimento per la pianificazione strutturale è in sostanza quello che rende leggibile un'identità urbano-territoriale unitaria, basata su varie polarità (storiche e contemporanee): in primo luogo il Centro storico del capoluogo ed i tessuti urbani che costituiscono la città moderna, ripensati in una logica di progettazione urbana in grado di definirne un assetto contemporaneo più organico; San Michele, di cui si intende tutelare l'identità sia attraverso la salvaguardia del "varco" paesaggistico-ecologico rispetto al capoluogo, sia approfondendo il sistema di relazioni/integrazioni funzionali con Poggio Berni e risolvendo il tema del traffico di attraversamento), le frazioni oltre Marecchia (San Martino e Sant'Ermete), su cui si definisce una strategia di riqualificazione/integrazione funzionale e ambientale, con particolare attenzione al tema dei servizi; San Vito e Santa Giustina, valutando in particolare le relazioni di prossimità/integrazione con il sistema infrastrutturale e insediativo Rimini-Santarcangelo; i nuclei più piccoli di Canonica, Montalbano e Ciola-Stradone, valutati in una logica di tutela dei valori ambientali e di miglioramento delle dotazioni di servizio e dei collegamenti con il capoluogo e con il sistema delle comunicazioni interprovinciali.

La scelta progettuale di luoghi strategici (dotati di identità e ruolo entro un sistema territoriale complesso), legati dalla rete delle relazioni principali, punta a definire un modello di assetto territoriale basato su una struttura insediativa in grado di contrastare la tendenza alla omogeneizzazione del modello urbano indifferenziato, esteso all'intero territorio lungo gli assi della viabilità principale. Tale struttura si basa sul concetto di relazioni tra parti significative, quindi di polarità (luoghi di qualità e di identità) e di una rete di percorsi che li connettono, secondo una gerarchia chiara, che possa essere percepita e condivisa dal cittadino.

La scelta progettuale è quella della valorizzazione dei luoghi strategici e della rete delle relazioni principali: un modello di assetto territoriale basato su una struttura insediativa in grado di contrastare la tendenza alla omogeneizzazione del modello di saldatura e di conurbazione. Tale nuova struttura si basa sul concetto di relazioni tra parti significative, quindi di polarità (luoghi di qualità) e di una rete di percorsi che li connettono, secondo una gerarchia chiara, che può essere percepita e assimilata dal cittadino.

LA QUALITÀ DELL'ARCHITETTURA E DELL'AMBIENTE URBANO

Il cittadino mostra sensibilità crescente sui temi della qualità dell'ambiente urbano: sotto il profilo estetico, per il quale si rivendica al Piano con buona ragione l'esigenza di costituire (come peraltro era sempre avvenuto fino al dopoguerra) elemento di discussione e valutazione specifiche; ma anche sotto i profili della sicurezza, delle condizioni di marginalità e degrado, della mobilità e dell'accessibilità al territorio, dell'inquinamento; i percorsi partecipativi evidenziano condizioni e soggetti (la condizione femminile e quelle dei bambini, degli anziani, dei disabili) che offrono all'analisi della qualità della vita urbana punti di vista che aiutano a focalizzare percorsi interpretativi utili ad evidenziare distorsioni e carenze.

In questo contesto si devono collocare le future scelte sulla qualità dell'architettura degli spazi pubblici (usualmente, ma molto riduttivamente, assimilata al tema dell'arredo urbano), da riesaminare in una prospettiva strategica di forte investimento della città sulla cultura, sui luoghi di incontro, sulle esperienze socialmente condivise. In questa ottica le scelte relative al commercio su aree pubbliche, all'estensione delle zone pedonali, ai percorsi ciclabili, all'illuminazione degli spazi pubblici, alle modalità di allestimento temporaneo e permanente della scena urbana acquistano una capacità di incidere sull'efficacia delle trasformazioni, e sulla percezione collettiva del loro significato. Il PSC e - con maggiore incisività - il RUE aprono una nuova stagione di approccio alla qualità degli insediamenti urbani: una normativa che non si esprime più solo attraverso prescrizioni numeriche (indici, standard, parametri) ma contiene obiettivi, motivazioni, condizioni, modalità di intervento, sia per gli ambiti di nuovo insediamento che per quelli soggetti a trasformazioni (da riqualificare).

Il POC, che definisce per tali ambiti il programma degli interventi da attuare nei cinque anni di vigenza, nasce attraverso una selezione dei soggetti e delle soluzioni ritenuti più validi rispetto agli obiettivi del PSC, ed è in grado a sua volta di definire criteri qualitativi (anche attraverso schemi di assetto urbanistico) che entrano nel merito delle scelte morfologiche e compositive, sugli spazi pubblici, sui servizi, sulle tipologie insediative, sulla scena urbana.

7 IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE URBANA COME SCELTE STRATEGICHE

Le trasformazioni urbane previste dal PSC tendono al massimo contenimento del consumo di territorio rurale, privilegiando il recupero e la riqualificazione urbana e rivolgendo le nuove quote di sviluppo necessarie alla riconfigurazione della immagine e delle funzioni dei margini di contatto con la campagna, rendendole funzionali alle politiche di riqualificazione urbana.

Le politiche insediative del PSC sono in questo campo:

- una netta scelta per la riqualificazione dei tessuti già urbanizzati, attraverso il riuso di edifici e aree dimesse, e la ricucitura/integrazione dei nuclei e delle frazioni;
- l'arresto dell'espansione dell'urbanizzato nel capoluogo, rispetto a quanto già programmato (e spesso ancora in corso di attuazione) dal PRG vigente.
- Il rafforzamento insediativo (sempre su morfologie controllate e dimensioni molto contenute) dei borghi e delle frazioni (accompagnato dal necessario adeguamento delle reti tecnologiche a carico degli interventi), nella duplice direzione di perseguire la valorizzazione dell'identità storica del territorio e in quella di diversificare l'offerta insediativa, al fine di non concentrarla in pochi episodi di dimensioni medio-grandi, e di conseguenza in pochi soggetti.

Il PSC fornisce, sia nella logica della concertazione delle scelte a scala territoriale, sia attraverso le previsioni specifiche di livello comunale, una risposta alle esigenze quantitative e qualitative della residenza sociale e dei servizi, privilegiando in modo assoluto, oltre al completamento degli interventi in corso di attuazione, gli interventi di riqualificazione dei tessuti urbani già insediati, rispetto alla logica di estensione del territorio urbanizzato. Anche nei casi (peraltro limitati) di ambiti di nuovo insediamento, la logica del PSC si mantiene quella di contribuire attraverso modeste integrazioni edilizie alla soluzione dei problemi da molti anni sul tappeto (previsioni di servizi non attuate, sistemazione di aree urbanisticamente incompiute, ecc.).

Una condizione-base indispensabile è costituita, sia negli ambiti da riqualificare che nei tessuti classificati come ambiti urbani consolidati, dall'adeguamento delle reti tecnologiche, la cui efficienza e sicurezza in rapporto alle situazioni pregresse e all'assetto futuro costituisce la caratteristica primaria per garantire la sostenibilità degli insediamenti.

L'insieme di politiche destinate al potenziamento dei servizi al cittadino e all'impresa e all'innalzamento del rango urbano della città ed una serie di interventi finalizzati alla trasformazione/riqualificazione del sistema urbano e territoriale trovano nel settore produttivo e in quello dei servizi (in particolare per quest'ultimo è da utilizzare appieno lo strumento dei Programmi di intervento locale relativi ai Centri Commerciali naturali, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 20/2005) interlocutori privilegiati e soggetti attuatori prioritari per la realizzazione degli interventi relativi.

L'obiettivo di rafforzare e rendere leggibile una identità urbana unitaria, articolata anche in diverse polarità, ha imposto al PSC la definizione di scelte strategicamente mirate nella direzione del rafforzamento e della riqualificazione del sistema insediativo e territoriale. In via generale, si tratta di fornire indirizzi per ogni nuovo intervento di trasformazione necessario allo sviluppo socio-economico a realizzare un saldo positivo rispetto alle attuali condizioni urbanistiche ed ambientali.

Nello specifico, il PSC:

- definisce i luoghi e gli ingredienti per il potenziamento e la nervatura strutturale del capoluogo, rafforzando il sistema dei servizi, locali e di rango, con particolare attenzione ai servizi scolastici e al sistema degli spazi e attrezzature legate alla cultura, allo spettacolo e alle attività sportive e ricreative (parco dell'Uso, auditorium, polo scolastico, rete piste ciclabili)
- rivolge l'attenzione principale agli interventi di recupero e riqualificazione dei tessuti esistenti coinvolgendo, ove occorre, all'interno degli ambiti da riqualificare anche le quote di nuova edificazione essenziali alla ridefinizione morfologica e funzionale dei margini urbani: in particolare vanno segnalati i tessuti urbani a carattere produttivo tuttora presenti all'interno del centro urbano del Capoluogo, la riqualificazione dei "ghetti" nel territorio rurale e nelle frazioni, la riqualificazione del sistema di aree produttive, in parte dismesse, e di aree di ex cave lungo il corso del Marecchia (in particolare sponda sinistra), nell'ambito di un progetto di riqualificazione ambientale dell'intera asta fluviale
- pone attenzione alle funzionalità, pubbliche e private, dei centri frazionali al fine di consolidarne identità e ruoli specifici
- definisce obiettivi di intervento e normative per la ricomposizione e riqualificazione morfologica dei tessuti, rimandando al RUE per gli aspetti operativi e di dettaglio;
- rivede la normativa del PRG relativa ai "ghetti", al fine di rendere più efficace e incentivante la politica di riqualificazione
- riorganizza la rete dei collegamenti tra i centri attraverso l'attrezzatura e la messa in sicurezza della mobilità veicolare e la realizzazione di una rete diffusa di percorsi ciclabili e pedonali
- propone il disegno e le regole di intervento nel territorio rurale in coerenza alle sue diversità, alle sue emergenze naturali e paesaggistico-ambientali, alle sue preesistenze storiche e testimoniali, al suo ruolo di connessione ecologica

L'INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI

Per "ambiti urbani consolidati" si intendono, in base alla definizione che ne dà la legge urbanistica regionale, le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione. L'adeguato livello di qualità è riferito alle caratteristiche dell'impianto urbanistico

e del tessuto edilizio, ma soprattutto a valutazioni quantitative e qualitative delle dotazioni territoriali di cui ciascuna zona dispone: reti di urbanizzazione, aree per attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ambientali. Le perimetrazioni degli ambiti consolidati effettuate dal PSC includono di fatto la totalità del tessuto urbano non storico presente in ciascun centro abitato, destinato a funzioni residenziali (diffusamente prevalenti), a servizi pubblici e privati, attività terziarie ed anche attività produttive compatibili con queste funzioni, con alcune modeste integrazioni rispetto alla situazione del PRG previgente.

In questi ambiti non si reputano necessarie operazioni di profonda trasformazione o di rinnovo, mentre sono in generale possibili interventi sulle unità edilizie: sia di tipo conservativo per l'ammodernamento degli edifici, sia interventi sostitutivi (demolizione e ricostruzione), questi ultimi ovviamente con esclusione delle singole unità edilizie tutelate come beni di interesse storico-testimoniale.

Gli obiettivi della pianificazione sono per tali ambiti:

- il rafforzamento del carattere multifunzionale dei tessuti urbani, mediante una disciplina appropriata degli usi consentiti (che è definita dal RUE), ponendo la necessaria attenzione alle condizioni di reciproca compatibilità di tali usi;
- il mantenimento del livello delle dotazioni territoriali acquisito, e ove necessario il suo accrescimento destinando a tale sistema eventuali aree libere o liberabili, e prevedendo interventi unitari di trasformazione soggetti a convenzionamento;
- il miglioramento delle relazioni fruttive tra le varie componenti dell'ambito e fra i diversi ambiti urbani, attraverso il potenziamento della rete di percorsi ciclopeditoni e degli spazi di sosta, una organizzazione della mobilità privata che assicuri condizioni di sicurezza e di contenimento dell'inquinamento acustico, l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- la qualificazione dell'immagine urbana e il rafforzamento dell'identità dei luoghi, attraverso specifici piani e progetti tematici della pianificazione attuativa (progetti di valorizzazione commerciale, progetto degli spazi urbani non edificati, riqualificazione e messa in rete dei percorsi pedonali e degli spazi da pedonalizzare saltuariamente);
- il miglioramento della funzionalità delle dotazioni infrastrutturali ed ecologiche - reti di smaltimento dei reflui, raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, barriere antirumore, ecc. -, sia attraverso interventi diretti dei gestori delle reti, sia con il contributo dei soggetti attuatori degli interventi edilizi anche alla riqualificazione delle reti di carattere generale.

Tali obiettivi di carattere generale si declinano in forme e misure diverse nei vari contesti locali del capoluogo e delle località esterne: anche negli ambiti consolidati sono infatti riconoscibili articolazioni e assetti specifici che, in relazione al diverso livello di funzionalità urbanistica e qualità ambientale che li caratterizza, o che dovrà caratterizzarli per il particolare ruolo che essi sono chiamati a svolgere nel contesto urbano generale, condizionano o orientano verso particolari e differenti accentuazioni le politiche da praticare al loro interno.

Gli elementi considerati – in particolare con il concorso delle forme di partecipazione già attivate - sono molteplici e attengono al livello quali-quantitativo dei servizi di base presenti, alla vicinanza ai servizi commerciali e ai luoghi di aggregazione, all'efficienza delle strade locali e all'offerta di sosta, ai caratteri di qualità morfo-tipologica degli insediamenti, al grado di esposizione alle fonti di inquinamento.

Rispetto alla configurazione assunta dal perimetro del territorio urbanizzato, spesso frutto di micro-interventi che hanno prodotto un effetto di "sfrangiamento insediativo" – obiettivo del PSC è stata la definizione precisa del limite del "territorio urbanizzabile" richiesto dalla Legge 20, sia dal punto di vista funzionale (l'eventuale integrazione di opere e infrastrutture necessarie a definire un assetto accettabile), che da quello della forma urbana (una regola insediativa riconoscibile, un margine visivo leggibile, una fascia verde di protezione e distacco).

8 LA PROMOZIONE DELLA QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO

Riguardo al sistema insediativo, oltre alle perimetrazioni degli ambiti urbani consolidati la tavola 1 del PSC riporta:

- i perimetri degli ambiti oggetto di interventi urbanistici in corso di attuazione (piani particolareggiati convenzionati), o di cui è in corso l'iter istruttorio: essi sono confermati nel perimetro e nell'assetto normativo del PRG vigente dal nuovo PSC, garantendo in tal modo piena continuità nell'attuazione delle scelte urbanistiche;
- i comparti previsti dal PRG vigente, di cui non è stato avviato l'iter istruttorio, per i quali il PSC, pur non mettendo in discussione un sistema di "diritti acquisiti", trasferisce l'impianto normativo in quello del PSC stesso, e definisce, anche al fine di rimuovere le difficoltà attuative riscontrate, nuovi contenuti e modalità di intervento;
- gli ambiti previsti dal PRG vigente (totalmente o in parte), nei quali gli approfondimenti già sviluppati nella fase preliminare (condotti in alcuni casi anche attraverso l'apporto di studio da parte della Facoltà di Architettura di Cesena) hanno consentito di definire l'esigenza di un ridisegno urbanistico, interno all'ambito o con una sua diversa perimetrazione. In tali ambiti si concentra la maggior parte delle nuove previsioni insediative di cui al cap. 9 di questa relazione.

LE STRATEGIE ED I CRITERI DI IMPOSTAZIONE DEL PSC

Il PSC definisce, per gli ambiti di nuovo insediamento (nuove aree e zone di espansione non ancora attuate del PRG vigente), ambiti territoriali di trasformazione unitaria, da attuare progressivamente attraverso indicazioni morfologiche, funzionali e di destinazione d'uso ai livelli attuativi del Piano: definizione di requisiti della progettazione urbanistica (richieste di prestazione), da tradurre nella progettazione di dettaglio (controllo pubblico della qualità complessiva, regolata in termini di disegno urbanistico-ambientale da un progetto unitario e nelle modalità di attuazione dallo strumento della convenzione o dell'accordo con il privato);

Attraverso gli strumenti del disegno urbanistico degli ambiti (scheda di assetto del POC) e del convenzionamento con gli operatori, gli interventi di riqualificazione e quelli degli ambiti di nuovo insediamento concorrono in forma determinante alla dotazione di aree e attrezzature e alla realizzazione di opere di interesse generale.

Il RUE definisce per gli ambiti urbani consolidati "requisiti prestazionali" di qualità urbana (articolati per tipologia di situazioni) che rappresenteranno standard condivisi per la valutazione di sostenibilità: ad esempio l'integrazione dei tessuti urbani entro i margini dell'urbanizzato, a condizione di mantenere (e/o realizzare) rapporti di qualità delle dotazioni per i cittadini residenti, e livelli di impatto sul territorio e sulle reti tecnologiche da considerare accettabili.

Entro questa gamma di "buone pratiche" (il cui repertorio si arricchirà nel tempo delle esperienze positive condotte nella prassi attuativa) l'azione del Comune si limita nel territorio urbanizza-

to consolidato a governare l'applicazione degli strumenti di "manutenzione urbana" ed a promuovere interventi di qualificazione degli spazi pubblici, delle attrezzature, delle reti tecnologiche.

LA QUALITÀ ECOLOGICA ED ENERGETICA DELL'AMBIENTE COSTRUITO

Una delle finalità primarie del PSC e del RUE è la qualificazione degli aspetti ecologici dell'edilizia (bioarchitettura, risparmio energetico, impiego del fotovoltaico). La nuova strumentazione urbanistica promuove la qualificazione degli interventi edilizi attraverso specifiche norme cogenti, norme di indirizzo e forme di incentivazione economica, con la finalità di migliorare la compatibilità ambientale, la sicurezza, la salubrità e l'economicità della gestione dell'abitazione per la cittadinanza.

I contenuti e gli obiettivi oggetto di regolamentazione sono:

- Risparmio energetico (gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti sono soggetti al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e al D.Lgs. "Disposizioni correttive ed integrative al D.Lgs. 19.8.2005 n. 192"); ai sensi della normativa nazionale e regionale in materia (compreso l'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico di cui alla Del. C.R. n. 156 del 4.3.2008) si introduce la certificazione energetica degli edifici.
- Impiego di risorse rinnovabili (In sede di pianificazione attuativa per gli interventi soggetti a piano particolareggiato deve essere redatto uno studio di fattibilità per l'impiego di energie alternative (solare, fotovoltaico, co-generazione, ecc.), con obbligo di introduzione di misure finalizzate al contenimento dei consumi e all'impiego di risorse energetiche rinnovabili e a basso carico inquinante).
- Sicurezza: miglioramento delle condizioni di sicurezza delle persone e di protezione delle risorse naturali; riduzione dei rischi di incidenti
- Salute: eliminazione di materiali insalubri - accorgimenti progettuali specifici per la qualità sanitaria degli ambienti
- Qualità ecologica: aspetti bioclimatici: correttezza delle scelte progettuali nelle relazioni con l'ambiente, al fine di soddisfare requisiti di comfort attraverso il controllo passivo del microclima interno; tali criteri riguardano: il posizionamento dell'edificio e la distribuzione degli ambienti, la distribuzione delle aperture, l'impiego di materiali e prodotti con buone prestazioni energetiche, l'eventuale realizzazione di serre e altri sistemi di captazione e sfruttamento di energia solare passiva, la progettazione e gestione delle aree verdi, la realizzazione di "tetti ver-di", l'impiego di materiali a basso contenuto energetico, riciclabili, ecc.
- Risparmio di risorse: accorgimenti per la riduzione degli sprechi di risorse (obbligo di recupero idrico, incremento della raccolta differenziata dei rifiuti, promozione del fotovoltaico, ecc.)
- Tutela ambientale: scelte progettuali finalizzate alla tutela di componenti ambientali (suolo,

sottosuolo, paesaggio, ecc.)

- Qualità della vita: scelte relative alla protezione degli abitanti dagli impatti esterni, e per il miglioramento del comfort abitativo
- Concorso alla qualità urbana e al paesaggio: decoro delle sistemazioni esterne, coerenza del disegno rispetto al contesto urbano e al corretto inserimento nel contesto paesaggistico.

Attraverso il RUE per gli interventi diffusi e il POC per gli interventi di trasformazione e nuovo insediamento (selezione operatori e interventi, obbligo di livelli di certificazione, ecc.) il Comune promuove e incentiva la crescita della conoscenza (tecnico-progettuale, produttiva e socio-culturale) e della pratica applicazione delle modalità di intervento urbanistico-edilizio ecologicamente sostenibile, anche accompagnando il nuovo Regolamento con azioni di informazione e formazione dei soggetti attuatori..

In conclusione, quello dell'architettura sostenibile (comprendendo in tale ampia definizione il risparmio nell'uso delle risorse, le condizioni di sicurezza, il rinnovamento tipologico connesso ai nuovi bisogni...) è quindi un anello di una catena di sostenibilità del progetto urbano e territoriale. Significa corretto uso del territorio, qualità delle relazioni paesaggistiche e ambientali, privilegio alla riqualificazione, promozione del risparmio energetico, realizzazione di sistemi di cogenerazione e reti di teleriscaldamento, qualità e sicurezza del processo di costruzione e degli edifici, rispetto del rapporto con i luoghi e con le tradizioni costruttive ed i materiali locali.

9 IL DIMENSIONAMENTO ABITATIVO DEL PSC

La definizione e la verifica del dimensionamento abitativo nei suoi diversi passaggi logici:

- 1) La valutazione del fabbisogno abitativo primario, costituito dalla domanda di abitazioni da parte delle famiglie di nuova formazione - anche di quelle destinate a formarsi a parità di popolazione residente: ad esempio tra il dicembre 2001 e il giugno 2007 la popolazione di Santarcangelo è cresciuta di 1.341 residenti (7,0%), mentre le famiglie sono cresciute in misura molto più rapida: 699 unità, pari al 9,8%. La riduzione del numero medio di componenti è destinata a proseguire nei prossimi anni: le proiezioni a livello provinciale indicano una possibile crescita della popolazione residente del 12% tra il 2005 e il 2019.
- 2) L'articolazione della domanda dal punto di vista sociale: Santarcangelo si colloca nella fascia medio-alta del mercato immobiliare dell'area riminese, e di conseguenza è meta di un flusso migratorio solo marginalmente costituito da extracomunitari, e prevalentemente costituito da famiglie di neo-formazione già radicate nel territorio riminese o della Val Marecchia. Non a caso nel comune la percentuale di cittadini stranieri è nettamente più bassa della media della provincia (3,6% al 2006, a fronte del 6,7% del dato nell'intera provincia).
- 3) Il passaggio dal fabbisogno primario al dimensionamento dell'offerta abitativa nel PSC. Si intende per "dimensionamento" delle previsioni per la residenza la definizione, nel PSC, di una quantità-obiettivo di nuovi alloggi realizzabili nell'arco temporale di riferimento, ossia un valore massimo di incremento del patrimonio edilizio e del carico insediativo, da condividere con gli altri Enti coinvolti e sul quale valutare la sostenibilità del Piano. Il dimensionamento non coincide con il fabbisogno: potrebbe essere addirittura inferiore in relazione a valutazioni sulla non sostenibilità dei nuovi carichi urbanistici correlati; ovvero può essere superiore, in relazione alla contestuale considerazione di altri fattori, quali la vischiosità del mercato, la consapevolezza che una quota della produzione edilizia si indirizza ad altre funzioni urbane complementari alla residenza, o ancora alla considerazione dei livelli di incertezza intrinseci alle previsioni del fabbisogno. Tuttavia fra le due entità devono esistere dei rapporti adeguatamente argomentati.
- d) La sostenibilità delle previsioni nel tempo e il coordinamento della gradualità di attuazione: il ruolo e i criteri di formazione del POC
Va sottolineato il ruolo che riveste, ai fini della effettiva programmazione degli interventi, il Piano Operativo Comunale, la cui definizione da parte dell'Amministrazione comunale (in forma che auspichiamo comunque concertata a scala sovracomunale per i Comuni della Valle del Marecchia) consente di attivare parte delle previsioni di PSC sulla base di un effettivo riscontro dell'andamento della domanda e dell'offerta, e della disponibilità degli operatori ad intervenire alle condizioni e con gli obiettivi definiti dall'Amministrazione.

In sostanza, sulla base dei contenuti della riforma urbanistica, vengono attivati due distinti livelli strategici di intervento:

- il primo, in sede di PSC, fondato sulla sostenibilità ambientale/territoriale e governato dagli obiettivi di riqualificazione e ridisegno urbano/territoriale;
- il secondo, in sede di POC, fondato sull'accertamento puntuale dello stato di attuazione delle previsioni del piano precedente, dello stato della domanda, e sulla fattibilità e la priorità sociale degli interventi di riqualificazione.

Naturalmente del dimensionamento del PSC fa parte integrante il residuo delle previsioni non attuate del PRG previgente: trasferite nel PSC conservando la propria normativa nel caso delle aree già in corso di attuazione (o comunque degli strumenti attuativi approvati o in corso di istruttoria); riesaminate e – in alcuni casi - modificate per integrarle pienamente nelle nuove previsioni, nel caso di interventi previsti dal PRG ma non attivati.

A fine 2005 la stima analitica della capacità insediativa effettuata dagli Uffici comunali era di circa 238.600 mq. di Su, corrispondenti a poco meno di 3.000 alloggi di dimensione media pari a 80 mq. (30 mq. per abitante, famiglia media di 2,65 componenti).

Di tale capacità, il 41,7% era inclusa al 2004 nelle zone di espansione C3 (circa 1.244 alloggi equivalenti), delle quali come si è detto una parte è in fase di attuazione e una parte risulta ancora da attivare; su quest'ultima componente (che ad oggi può essere indicativamente stimata in 783 alloggi equivalenti, vale a dire il 63% circa delle zone C3) potrà in particolare operare il PSC per modificare le previsioni insediative di tipo residenziale, mentre le altre componenti di capacità stimata (altre zone C; zone B di completamento; zone agricole E) sono da considerare confermabili dal PSC/RUE, anche se per le parti non convenzionante e attuate saranno soggette alle nuove disposizioni normative.

IPOTESI DI EVOLUZIONE DEMOGRAFICA PER I PROSSIMI QUINDICI ANNI

Utilizzando il nostro modello di proiezione demografica abbiamo articolato due differenti ipotesi di evoluzione (scenario di minima e scenario di massima).

Abbiamo anche valutato l'ipotesi, evidentemente solo teorica, che nei prossimi quindici anni Santarcangelo non scambi popolazione con altre realtà (e non avesse quindi né immigrati né emigrati). In tale caso, di evoluzione della sola componente naturale, si andrebbe incontro ad un periodo di lieve decremento demografico rispetto al 2007 (20.492 residenti).

La popolazione residente in caso di evoluzione della sola componente naturale raggiungerebbe quindi i valori di:

- 20.203 residenti al 2017 (- 289 residenti, pari al -1,4% rispetto al 2007).
- 19.784 residenti al 2022 (- 708 residenti, pari a - 3,5% rispetto al 2007).

Nel complesso la popolazione residente nello scenario di massima raggiungerà per Santarcangelo i valori di:

- 22.680 residenti al 2017 (+ 2.188 residenti, pari al +10,7% rispetto al 2007).
- 23.661 residenti al 2022 (+ 3.169 residenti, pari a + 15,5% rispetto al 2007).

La popolazione residente nello scenario di minima raggiungerà i valori di:

- 22.119 residenti al 2017 (+ 1.627 residenti, pari al +7,9% rispetto al 2007).
- 22.757 residenti al 2022 (+ 2.265 residenti, pari a + 11,1% rispetto al 2007).

L'apporto dato dalla componente migratoria più che compensa quindi il decremento altrimenti atteso dalla sola evoluzione naturale (nati e morti).

Comune di Santarcangelo – Scenari di proiezione demografica

Scenario	2007	2012	2017	2022
Massima	20.492	21.623	22.680	23.661
Minima	20.492	21.381	22.119	22.757
Naturale	20.492	20.443	20.203	19.784

Comune di Santarcangelo – Residenti previsti per grandi classi di età al 2022

Scenario	0-14	15-39	40-64	>64	Totale
2007	2.928	6.336	7.229	3.999	20.492
Massima 2022	3.187	6.498	8.903	5.073	23.661
Minima 2022	2.866	6.250	8.720	4.922	22.757
Naturale 2022	2.373	4.748	7.712	4.950	19.784

Comune di Santarcangelo - Residenti previsti per grandi classi di età (%) al 2022

Scenario	0-14	15-39	40-64	>64	Totale
2007	14,3%	30,9%	35,3%	19,5%	100%
Massima 2022	13,5%	27,5%	37,6%	21,4%	100%
Minima 2022	12,6%	27,5%	38,3%	21,6%	100%
Naturale 2022	12,0%	24,0%	39,0%	25,0%	100%

Osservando la distribuzione per grandi classi di età prevista al 2022, si coglie con evidenza il ridimensionamento percentuale atteso per la popolazione giovane in età 15-39 anni, e la corrispondente crescita della popolazione matura in età 40-64 anni. Questa redistribuzione percentuale a svantaggio della popolazione giovane in età 15-39 anni avviene anche nell'ipotesi massima, in cui tale classe di età si accresce di 162 unità.

PROIEZIONE AL 2022 DEL NUMERO DEI NUCLEI FAMILIARI

Lo studio dell'evoluzione della dimensione media familiare (dati della serie storica espressi sotto forma di funzione geometrica) è servito per costruire le tendenze attese per i prossimi anni. Applicando in maniera combinata le ipotesi di riduzione del numero medio di componenti del nucleo familiare con le proiezioni demografiche in precedenza descritte, si sono quindi ottenute le stime relative ai nuclei familiari agli orizzonti temporali 2017 e 2022.

Comune di Santarcangelo: scenari di evoluzione demografica

PROIEZIONI (ipotesi MASSIMA)	2007	2012	2017	2022
Residenti	20.492	21.623	22.680	23.661
Residenti in convivenze	87	87	87	87
Residenti in famiglie	20.405	21.536	22.593	23.574
Dimensione familiare	2,61	2,52	2,45	2,41
Famiglie	7.826	8.556	9.209	9.771
Nuclei fam. - diff. con il 2007	-	+730	+1.383	+1.945

PROIEZIONI (ipotesi MINIMA)	2007	2012	2017	2022
Residenti	20.492	21.381	22.119	22.757
Residenti in convivenze	87	87	87	87
Residenti in famiglie	20.405	21.294	22.032	22.670
Dimensione familiare	2,61	2,51	2,45	2,41
Famiglie	7.826	8.469	8.985	9.394
Nuclei fam. - diff. con il 2007	-	+643	+1.159	+1.568

PROIEZIONI (sola componente NATURALE)	2007	2012	2017	2022
Residenti	20.492	20.443	20.203	19.784
Residenti in convivenze	87	87	87	87
Residenti in famiglie	20.405	20.356	20.116	19.697
Dimensione familiare	2,61	2,51	2,45	2,41
Famiglie	7.826	8.096	8.203	8.162
Nuclei fam. - diff. con il 2007	-	+270	+377	+336

Generalmente in campo demografico si parla di "proiezioni" e non di "previsioni" proprio per la intrinseca difficoltà di potere prevedere compiutamente fenomeni che, pur muovendosi lungo trend tendenzialmente lineari, mostrano spesso correzioni di rotta impreviste o accelerazioni improvvise, causate da situazioni economico-sociali o politiche generali (cadute o riprese della natalità originate da nuovi comportamenti sociali) o specifiche (flussi migratori generati da politiche locali dell'offerta abitativa e di lavoro, ecc.).

Le ipotesi di evoluzione demografica sviluppate rientrano nell'ottica della proiezione demografica, essendo impostate su un metodo che riproduce nel futuro andamenti che si sono registrati nel passato. Gli scenari sono pertanto strumenti idonei a verificare quali caratteristiche può assumere la struttura della popolazione e quali dimensioni la domanda primaria di abitazioni nelle ipotesi in cui i comportamenti demografici naturali e quelli migratori assumano nei prossimi anni un andamento oppure un altro.

Si tratta dunque di uno strumento di lavoro per comprendere la dinamica e gli effetti dei fenomeni in atto, e non di una previsione; tanto meno di una quantificazione di offerta abitativa, che si colloca del tutto entro l'ambito delle politiche (quindi delle scelte) che anche a parità di domanda hanno un ampio spettro di opzioni a disposizione per la definizione e la localizzazione dell'offerta.

Il numero di nuclei familiari che prevediamo si formeranno nel prossimo quindicennio costituisce il dato di base per il dimensionamento dell'offerta abitativa nel PSC. Come si è visto, definiamo tale valore domanda abitativa primaria, in quanto rappresenta un bisogno di abitazione a cui il mercato edilizio dovrà dare comunque risposta, nel territorio di Santarcangelo o in altri comuni (in quest'ultimo caso si avrebbe un calo di popolazione residente a Santarcangelo rispetto alle proiezioni sopra presentate).

IL CALCOLO DEL DIMENSIONAMENTO DELL'OFFERTA ABITATIVA

Domanda abitativa primaria nel prossimo quindicennio (incremento del numero di nuclei familiari)

— Scenario minimo	9.394 famiglie	+ 1.568 famiglie
— Scenario massimo	9.771 famiglie	+ 1.945 famiglie

Assumendo uno scenario intermedio costituito dalla media aritmetica dei due scenari:

— 23.209 abitanti	saldo + 2.718 abitanti
— 9.582 famiglie	saldo + 1.756 famiglie,

si ottiene:

— stima domanda abitativa primaria nel prossimo quindicennio	1.756 alloggi
--	---------------

La valutazione della domanda abitativa futura e la definizione delle politiche di offerta sono temi alla base delle scelte del PSC.

La domanda abitativa è costituita da vari segmenti:

- il più significativo è quello sopra indicato, rappresentato dalla cosiddetta domanda primaria, che si genera per effetto della formazione o dell'insediamento di nuovi nuclei familiari (sia di popolazione esistente, che di popolazione immigrata);
- altri segmenti sono costituiti dalla domanda di cambiamento/miglioramento della situazione abitativa (da abitazione piccola a grande e viceversa, da una zona all'altra della città, ecc.), e dalla domanda per usi alternativi a quello abitativo primario (turismo, lavoro, investimento immobiliare, ecc.).

ATTIVITÀ EDILIZIA E MERCATO ABITATIVO

Un primo percorso di ricerca per valutare le recenti trasformazioni del sistema insediativo in corso a Santarcangelo e nell'area vasta di riferimento è reso possibile dalla rilevazione dell'attività edilizia sia residenziale che non residenziale. La valutazione del numero di alloggi progettati nel

decennio 1996-2005 (dati disponibili dall'ISTAT sulle abitazioni progettate) ha permesso di svolgere alcune considerazioni sulla recente di-namica insediativa.

A Santarcangelo le abitazioni di nuova costruzione progettate nei dieci anni sono state 1.493 (quindi in media quasi 150 all'anno) si tratta di una quota pari all'8,37% del totale provinciale. Le abitazioni realizzate dopo il censimento 2001 (anni 2002-2005) sono state 602, pari all'8% di incremento rispetto allo stock abitativo presente al 2001 (7.527 abitazioni).

L'incremento di Santarcangelo è in linea con quello della media provinciale (+7,7% nei quattro anni successivi al 2001), anche se più omogeneo nel tempo (nei quattro anni 40,3% a Santarcangelo, 45,2% nell'intera provincia dove si è registrata quindi una notevole accelerazione negli ultimi anni).

Un secondo indicatore utile per valutare i caratteri delle trasformazioni del sistema insediativo si ottiene ponendo a confronto l'attività edilizia residenziale con quella non residenziale degli ultimi anni (rapporto tra i metri cubi residenziali e quelli non residenziali progettati nel periodo 1996-2005, sia per ampliamenti che per nuova edificazione). L'esame di tale indicatore, soprattutto se posto in correlazione con quello esaminato in precedenza, ci permette di verificare se negli ultimi anni si sia registrato un rafforzamento o meno dei caratteri insediativi residenziali o produttivi dei diversi comuni. Santarcangelo presenta un valore dell'indicatore pari a 1,262, molto superiore al valore della media provinciale (0,807).

Va infatti evidenziata nel periodo, a fronte dell'attività edilizia residenziale in linea con la media provinciale, una più modesta attività edilizia non residenziale di Santarcangelo (circa 48.300 mc in media all'anno), a cui corrisponde una attività edilizia residenziale più intensa (61.000 mc./anno, con una media generale di 408,6 mc. per abitazione compresi i vani accessori).

Rispetto al totale provinciale l'attività edilizia non residenziale di Santarcangelo ha rappresentato soltanto il 4,55% del totale.

Va considerato che sul totale provinciale l'incidenza del comune di Rimini è molto rilevante: il 53,4% della produzione edilizia non residenziale e il 51,6% di quella residenziale.

LA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDUA DEL PRG VIGENTE

E' stata svolta una valutazione analitica da parte dell'Ufficio di Piano dello stato di attuazione del PRG vigente al 2007 che si può sintetizzare come segue.

La capacità insediativa residua del PRG vigente può essere calcolata in base al parametro di riferimento del numero di alloggi nel modo seguente (alloggio convenzionale: 2,65 abitanti/famiglia x 30 mq. Su \approx 80 mq. di Su)

La capacità insediativa residua risultante dai calcoli effettuati dagli Uffici è la seguente:

- 4.976 abitanti equivalenti x 30 mq. = 149.280 mq. di Su
- numero alloggi convenzionali residui: $149.280 / 80 = 1.866$ alloggi.

così ripartiti: nel capoluogo 55,6%, pari a 83.010 mq. di Su = 1.038 alloggi

- nelle località esterne 44,4%, pari a 66.270 mq. di Su = 828 alloggi

Mentre per tipologia di zona di PRG la ripartizione del residuo è la seguente:

- zone B di completamento 53.820 mq. di Su, pari a 673 alloggi, di cui 358 alloggi nel capoluogo e 315 all'esterno
- zone C3 di espansione 67.770 mq. di Su, pari a 847 alloggi, di cui 577 alloggi nel capoluogo e 270 all'esterno
- altre zone C di espansione 16.680 mq. di Su, pari a 208 alloggi, di cui 103 alloggi nel capoluogo e 105 all'esterno
- zone E 11.010 mq. di Su, pari a 138 alloggi, tutti all'esterno del capoluogo.

OBIETTIVI DEL PSC

In relazione al quadro tendenziale sopra descritto, gli obiettivi del PSC sono la stabilizzazione e il consolidamento della popolazione residente, attraverso politiche che sostengono lo sviluppo di due fenomeni:

- per quanto riguarda le dinamiche naturali, la lieve ripresa della natalità dovrebbe confermarsi e rafforzarsi (insieme alla ulteriore riduzione della mortalità);
- per quanto riguarda le dinamiche sociali, è opportuno tentare di attenuare le alterazioni più rilevanti sulla struttura della popolazione (distribuzione classi di età), per evitare squilibri gravi nei settori dei servizi e delle attività economiche.

E' bene ricordare in proposito che lo scenario costruito attraverso la proiezione della sola componente naturale dei fenomeni demografici non solo mostra una riduzione al 2022 di circa 700 abitanti complessivi, ma comporta una forte redistribuzione degli stessi per classi di età: il numero di anziani crescerebbe infatti dagli attuali 3.999 a 4.950, mentre i giovani tra 15 e 39 anni, che rappresentano le classi di età più dinamiche della popolazione, si ridurrebbero addirittura da 6.336 a 4.748, passando dal 30,9% al 24,0% della popolazione.

Pertanto una moderata prosecuzione della crescita dei residenti per effetto di un saldo migratorio positivo, oltre a fornire risorse umane ed economiche ormai indispensabili per numerosi settori di attività, è da considerare strategica per il consolidamento delle funzioni urbane più qualificate di Santarcangelo. La città dovrà infatti essere in grado di offrire opportunità (attraverso attività imprenditoriali, servizi, lavoro, studio, commercio) competitive nel contesto geografico di riferimento.

A queste finalità, e non ad una generica e velleitaria vocazione espansiva, si è ispirata la valutazione effettuata sull'esigenza di governare con la necessaria attenzione il processo in atto, di consolidamento della struttura insediativa, demografica ed economica di Santarcangelo, considerandolo una risorsa di cui programmare intensità e velocità attraverso gli strumenti che la legislazione urbanistica mette a disposizione del Comune.

CALCOLO DEL DIMENSIONAMENTO DELL'OFFERTA ABITATIVA MASSIMA NEL PSC

Il dimensionamento del PSC è stato calcolato applicando coefficienti moltiplicativi alla domanda abitativa primaria, costituita dai nuclei familiari di nuova formazione. Si tratta di una misura cautelativa motivata da almeno tre ordini di ragioni:

- perché deve essere assunto un margine di sicurezza in ordine al rischio di errore nelle proiezioni;
- perché non esiste solo la domanda primaria: sul mercato è rilevante l'impatto di domande secondarie costituite da richiesta di miglioramento della condizione abitativa, di abbandono del patrimonio edilizio obsoleto e conseguente domanda di sostituzione, ecc.;
- perché la potenzialità edificatoria massima del piano non può tradursi in realizzazioni certe: per difficoltà attuative, per disinteresse degli operatori, per autoriduzione rispetto alle possibilità, ecc.

I fenomeni considerati trovano riscontro in una modalità di calcolo sperimentata in numerose esperienze.

Si è assunto come coefficiente di incremento della domanda primaria per calcolare la capacità insediativa massima il valore $k = 1,20$.

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DEL PSC:

Scenario intermedio: $1.756 \times 1,20 = 2.107$ abitazioni

La capacità residua del PRG vigente in termini di edilizia residenziale si è stimata pari a 1.866 alloggi.

Nell'ipotesi che l'attività edilizia in attuazione del PRG vigente comporti un'ulteriore offerta pari a 300 alloggi (due anni prima della concreta attuazione delle nuove previsioni di PSC) la quota massima di residenza aggiuntiva da prevedere attraverso il nuovo PSC (attraverso il complesso delle modalità di offerta) dovrebbe essere, in queste ipotesi, indicativamente pari a:

$$2.107 - 1.566 = 541 \text{ abitazioni}$$

Questo valore viene assunto come riferimento per il calcolo della capacità insediativa aggiuntiva del PSC nel quindicennio.

Il flusso medio di abitazioni realizzabili nei 15 anni utilizzando il dimensionamento del PSC (140,5 l'anno) si colloca su valori vicini a quelli registrati nell'ultimo decennio (149,3). A tale offerta abitativa concorreranno:

- in misura primaria gli interventi di recupero e riqualificazione, da privilegiare e incentivare in sede di POC;
- dalla riduzione del non occupato e dell'occupazione temporanea del patrimonio abitativo (incentivi attraverso la fiscalità locale);
- da interventi di integrazione dei tessuti residenziali esistenti, con forte contenimento dell'espansione, finalizzati a strategie di riorganizzazione del territorio, in particolare per l'acquisizione di aree e attrezzature pubbliche.

10 CRITERI DI PIANIFICAZIONE: CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA – PEREQUAZIONE URBANISTICA

Si intende per “capacità insediativa” di un’area, o di un ambito urbano di trasformazione o nuova urbanizzazione, la quantità massima di edificazione stabilita dal Piano per tale area o ambito, tenendo conto di una densità edificatoria ritenuta congrua e ragionevole in tale determinata situazione, e tenendo conto delle valutazioni di sostenibilità. Si intende per “capacità insediativa” di un centro abitato o dell’intero comune la somma delle capacità insediative di tutte le aree di trasformazione prospettate come potenziali dal Piano in tale centro abitato o comune.

Nel tradizionale PRG, il dimensionamento del piano e la capacità insediativa complessiva nel comune coincidono necessariamente, poiché ogni area definita edificabile o trasformabile dal Piano, con la sua densità edilizia assegnata, costituisce un diritto e potrà effettivamente essere realizzata. Nel PSC invece queste due entità è opportuno non coincidano: è possibile stabilire un dimensionamento massimo da rispettare, sulla base di valutazioni del fabbisogno e delle condizioni di sostenibilità (offerta massima di nuove abitazioni realizzabili nel periodo di riferimento di un quindicennio), e nel contempo individuare come potenzialmente trasformabili una quantità di aree che potrebbero dare luogo, se attuate tutte, ad un dimensionamento superiore dell’offerta: lo scarto fra le due entità consente margini di flessibilità operativa nell’attuazione.

Le finalità della definizione della capacità insediativa massima del PSC sono molteplici:

- garantire alla società potenzialità di sviluppo di attività economiche e opportunità di intervento di trasformazione del territorio di cui sia valutata la sostenibilità complessiva;
- garantire un’offerta abitativa e insediativa commisurata alle prevedibili esigenze della domanda;
- garantire al Comune, in sede di formazione del POC, varietà di soluzioni e alternative nella scelta delle priorità e delle modalità di intervento;
- garantire un concorso economico (in termini di aree, attrezzature, infrastrutture, edilizia sociale) alla realizzazione delle dotazioni territoriali.

DIMENSIONAMENTO ABITATIVO DEL PSC

Il termine “dimensionamento” del Piano, largamente utilizzato nella pratica urbanistica, è divenuto del tutto improprio per definire le scelte della parte strutturale del piano, come concepita dalla Legge n. 20/2000. E’ infatti compito del PSC la definizione di una capacità insediativa massima, fondata certamente sull’analisi della domanda, ma calcolata e distribuita sul territorio secondo criteri di sostenibilità ambientale e territoriale, e destinata ad essere attivata (o a non esserlo) attraverso il POC (piano operativo comunale di durata quinquennale), che programma, all’interno delle previsioni generali del PSC, quali interventi sono effettivamente necessari e possibili nel quinquennio, attivando i corrispondenti diritti edificatori.

Alla base delle scelte strategiche del PSC sono quindi tre aspetti fondamentali:

- il fatto che la capacità insediativa massima del PSC non costituisce, ai sensi della Legge 20/2000, l'attivazione di diritti edificatori corrispondenti, e che il riferimento temporale di 15 anni assunto per le analisi può non coincidere con il periodo di reale attuazione delle potenzialità;
- la possibilità che le politiche abitative, insieme a quelle dei servizi, siano affrontate dal Comune di Santarcangelo in stretta integrazione con i comuni contermini, attraverso Accordi Territoriali, al fine di concordare una distribuzione ambientalmente più sostenibile dei carichi urbanistici aggiuntivi che si potrebbero generare sul territorio;
- il rilievo che assumono le problematiche ambientali, i principi della sostenibilità, e la centralità del recupero/riqualificazione come strategia di forte indirizzo dell'offerta e di sua subordinazione agli obiettivi generali del PSC.

APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA: MOTIVAZIONI E METODO

Come noto, il metodo della perequazione urbanistica consiste, in estrema sintesi:

- nel classificare le aree potenzialmente interessabili da trasformazioni urbanistiche in categorie caratterizzate da analoghe condizioni di fatto e di diritto, quindi in modo tendenzialmente oggettivo (ad esempio: aree esterne al perimetro urbano prima classificate come agricole, aree esterne al perimetro urbano già in precedenza edificabili, piccole aree non edificate residue interne al perimetro urbano, aree già edificate e ora dismesse e suscettibili di trasformazione.....);
- nell'attribuire diritti edificatori di pari entità a tutti i proprietari delle aree che si trovano in analoghe condizioni di fatto e di diritto, indipendentemente dalla destinazione specifica, pubblica o privata, assegnata loro dal disegno del piano urbanistico (ad esempio, aree edificabili e aree per verde pubblico o per strade o per edilizia pubblica), in modo da non penalizzare nessuna in particolare delle proprietà coinvolte,
- nello stabilire diritti edificatori unitari tendenzialmente bassi (comunque tali da dare luogo ad un valore di mercato che renda conveniente l'intervento) in modo che nell'attuazione del piano l'edificazione che ne consegue possa essere concentrata su una parte limitata delle aree costituenti il comparto interessato dalla trasformazione,
- nel prevedere la cessione gratuita al comune di tutte le altre aree ove non è stata concentrata l'edificazione, anche in eccedenza rispetto alla cessione delle ordinarie dotazioni minime di legge per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- nell'utilizzare tali aree, acquisite così senza esproprio, per attuare le politiche dell'ente locale, vuoi per recuperare le carenze pregresse di aree per attrezzature e spazi collettivi, vuoi per le politiche per la casa.

Il diritto edificatorio assegnato per classi di aree in eguali condizioni di fatto e di diritto sarà concretizzabile direttamente entro la stessa area che lo genera, qualora per essa il disegno urbano previsto dal POC non preveda una destinazione pubblica (o comunque comportante una diretta inedificabilità privata); diversamente il diritto sarà trasferito in aree di altre proprietà non interessate da questo tipo di destinazione (le quali aree, per attuare a loro volta le rispettive potenzialità intrinseche, saranno tenute a recepire le potenzialità provenienti dalle proprietà impossibilitate a concretizzare il proprio diritto entro le loro aree; per evitare difficoltà attuative, tale trasferimento dei diritti edificatori può avvenire anche attraverso la cessione delle aree al Comune, che a sua volta ne garantirà la cessione a quanti vi devono trasferire i propri diritti).

Al di là del risultato, per certi versi strumentale, di non imporre vincoli espropriativi e di acquisire aree gratuitamente, la forza concettuale del metodo della perequazione consiste nella trasparenza e nell'equità di trattamento di tutte le proprietà immobiliari coinvolte, e nella sua capacità di agire sugli esiti della rendita fondiaria, non eliminandola, ma incamerandone una quota sostanziosa a favore della collettività. Il contributo alla formazione della parte pubblica della città e alle politiche pubbliche per la casa che viene richiesto ai privati coinvolti nelle trasformazioni urbanistiche viene 'spalmato' fra tutti i proprietari in proporzione al valore delle loro aree; nessuno viene penalizzato, a tutti viene ridotta la quota di rendita fondiaria che può incamerare.

Un modo per avvalorare il carattere non conformativo del PSC si individua nel portare fino in fondo la distinzione, concettuale e operativa, fra i "diritti edificatori" da un lato (art 7 della L.R. 20), la "capacità insediativa" dall'altro (art. A-11 e A-12), e ancora l'estensione degli ambiti di potenziale trasformazione, in modo da sciogliere i rapporti aritmetici fra queste entità che caratterizzavano il PRG. Questa strada richiede che la capacità insediativa teorica massima complessiva, la perimetrazione degli ambiti di potenziale trasformazione, i diritti edificatori assegnati, il dimensionamento dell'offerta reale nei diversi ambiti o porzioni urbane, siano definiti ciascuno con metodiche e finalità distinte, ed espressi e misurati in modo diverso:

- il dimensionamento complessivo del PSC sulla base delle previsioni di fabbisogno primario e in relazione agli obiettivi e alle politiche che l'Amministrazione intende svolgere, nel quadro della pianificazione sovraordinata e della concertazione;
- i diritti edificatori secondo le metodiche della perequazione;
- la capacità insediativa massima ammissibile dal PSC in ciascun ambito o porzione urbana, sulla base delle valutazioni di sostenibilità e degli obiettivi di qualità urbana che si intendono perseguire in tale porzione urbana;
- i perimetri degli ambiti di riqualificazione e di nuovo insediamento sulla base delle opportunità urbanistiche.

Nel PSC la capacità insediativa massima (complessiva e per ambiti stata esattamente definita (lo chiede la legge e, a prescindere da ciò, è condizione ovvia per svolgere le valutazioni di sostenibilità) ed è contenuta nell'Accordo di Pianificazione con la Provincia. Gli ambiti idonei per nuovi potenziali insediamenti sono stati individuati (lo chiede la legge, al di là del fatto che si possono utilizzare livelli diversi di precisione di tale individuazione). Infine anche i diritti edifica-

tori sono stati definiti in sede di PSC in relazione a precise casistiche di situazioni di fatto e di diritto (la legge non lo prescrive ma palesemente lo raccomanda, e questo è comunque un cardine della perequazione).

La novità non consiste quindi nella possibilità di lasciare indefinita ciascuna di tali entità, ma nella possibilità di rendere flessibili i rapporti fra loro. Naturalmente ciascuna di queste entità non può essere stabilita in modo del tutto indipendente dalle altre: devono essere assicurati rapporti "ragionevoli", "plausibili" fra esse, ma può essere fatta cadere ogni meccanica connessione fra l'una e l'altra entità, fino al momento in cui tali rapporti saranno definiti con il POC.

Così nel PSC:

- la potenzialità edificatoria complessiva prevista nel piano (il "dimensionamento") è costituita non solo da diritti edificatori assegnati alle proprietà, ma anche da edificabilità aggiuntiva attribuita alla disponibilità dell'Amministrazione Comunale, da spendere per realizzare edilizia con connotati sociali;
- inoltre la capacità insediativa di un'area edificabile non coincide più con i diritti edificatori riconosciuti alla proprietà dell'area stessa, anche perché nell'area potranno essere trasferiti diritti edificatori provenienti da altre proprietà;
- i diritti edificatori assegnati ad un'area non coincidono necessariamente con la possibilità di costruirci (in questo modo anche ad aree soggette a vincoli di inedificabilità o che comunque non si intende urbanizzare possono essere attribuiti diritti edificatori, da utilizzare altrove, al fine di acquisirle al patrimonio della collettività);
- infine, preferibilmente e sempre che le condizioni di assetto del territorio lo consentano, le aree di potenziale trasformazione sono individuate in misura "sovrabbondante", in modo che la sommatoria delle capacità insediative massime riconosciute come sostenibili in ciascuna di esse sia opportunamente superiore al "dimensionamento" complessivo del Piano. In questo modo si rende esplicito, comprensibile anche al mercato, il fatto che non tutte le aree individuate come potenzialmente trasformabili potranno essere inserite nel POC e realmente trasformate, ma, al contrario, queste sono, almeno in parte, alternative fra loro. L'attuazione piena degli obiettivi quantitativi del PSC non richiede pertanto l'utilizzo di tutti gli ambiti considerati trasformabili.

GLI INDICI PEREQUATIVI

Per il Comune di Santarcangelo il PSC ha definito una casistica delle più frequenti tipologie di aree di potenziale trasformazione urbanistica, a cui, in rapporto alla diversità di condizioni di fatto e di diritto, sono state associate differenti quote di edificabilità di spettanza della proprietà del suolo (quote altrimenti dette "diritti edificatori" o ancora "indici perequativi").

- a) Aree edificate miste da riqualificare, attraverso complessive operazioni di sostituzione e ristrutturazione urbanistica: si intendono le aree edificate facenti parte del tessuto ur-bano

esistente nelle quali sono possibili interventi di completa o parziale sostituzione sia edilizia che funzionale (di norma: aree industriali dismesse o di prevista dismissione).

- b) Aree libere residuali interne al perimetro del territorio urbanizzato o aree marginali esterne ad esso: si intendono aree di limitata dimensione, interne al tessuto urbano ancora non utilizzate per usi urbani (né facenti parte di previsioni in corso di attuazione del PRG vigente), ovvero immediatamente esterne al perimetro del TU, e che per ciò stesso si giovano già, in generale, di un maggiore valore posizionale rispetto alle aree periurbane agricole (il caso riguarda non i singoli lotti inedificati ma completamente urbanizzati, che possono essere considerati parte degli ambiti consolidati, ma aree il cui utilizzo comporti comunque un'integrazione delle urbanizzazioni).
- c) Aree libere esterne al territorio urbano: si intendono le aree libere al contorno del territorio urbanizzato, in linea di massima agricole, e, salvo eccezioni, non costituenti residui di previsioni insediative del vigente PRG già in corso di attuazione.
- d) Aree non urbane, non vocate all'urbanizzazione, ma utilizzabili esclusivamente per parchi urbani e territoriali e altre attrezzature pubbliche
- e) Aree dei tipi precedenti (a – d) soggette a vincoli sovraordinati di inedificabilità: vincoli derivanti da leggi o piani sovraordinati e non indennizzabili, quali: tutele fluviali; rispetti stradali, ferroviari, cimiteriali, di elettrodotti, depuratori e simili. Le aree interessate da questi vincoli, ancorché inedificabili di per se stesse, possono in certi casi essere ugualmente ricomprese entro comparti insediativi, potendo comunque avere utilizzazioni funzionali all'insediamento come parchi urbani, parcheggi, strade, dotazioni ecologiche, aree a verde, aree scoperte pertinenziali: in tal caso partecipano del meccanismo perequativo. Per le aree di cui alle tipologie precedenti il PSC ipotizza una quota di edificabilità IP di spettanza della proprietà del suolo variabile entro una fascia di valori, per tenere conto delle ulteriori diverse condizioni che possono presentarsi localmente o evolvere nel tempo, fra un POC e quello successivo.

Per le aree di cui alle tipologie precedenti il PSC ipotizza una quota di edificabilità IP di spettanza della proprietà del suolo variabile entro una fascia di valori, per tenere conto delle ulteriori diverse condizioni che possono presentarsi localmente o evolvere nel tempo, fra un POC e quello successivo.

L'**indice perequativo** comprende, in parti proporzionate, sia la remunerazione della proprietà del suolo sia la disponibilità alla sua cessione in larga parte alla collettività a favore della città pubblica, da destinare a dotazioni territoriali, sia la disponibilità ad accogliere diritti edificatori di terzi da trasferire da aree non vocate all'urbanizzazione; a questo indice si potrà aggiungere in capo al privato una ulteriore quota di edificazione, in una misura minima obbligatoria fissata dal PSC, vincolata alla realizzazione di edilizia convenzionata.

La finalità dell'"indice perequativo" IP, da applicarsi sull'intera superficie ST a prescindere dalle diverse destinazioni urbanistiche, è molteplice: remunerare in modo equo e uniforme le proprietà interessate dalle trasformazioni e consentire di concentrare l'effettiva edificazione in porzioni

relativamente limitate di territorio, garantendo la cessione gratuita alla collettività della superficie rimanente per le dotazioni territoriali, per trasferimenti di volumetrie da altre aree e per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale.

Per le aree di tipo a, ossia da riqualificare, va tenuta presente la diversità di situazioni che si presentano (aree produttive dismesse, aree produttive ancora in attività, aree con destinazioni miste, aree con differenti livelli di edificazione in essere, aree in territorio rurale.....), che non consente di prospettare fin d'ora una soluzione omogenea; tuttavia, anche in questo caso si possono prospettare degli orientamenti per la quantificazione dell'indice perequativo. In particolare per le aree produttive in ambito urbano da trasformare si può prospettare un IP costituito dalla somma di due componenti: una quota proporzionata alla superficie fondiaria da trasformare, e una quota proporzionata alla SU esistente da demolire. Nel caso di aziende produttive in attività di cui si voglia incentivare il trasferimento potrà essere poi opportuno aggiungere, a favore in questo caso dell'azienda e non della proprietà del suolo, l'offerta di un'area edificabile in ambito produttivo per una pari capacità edificatoria a prezzo convenzionato.

Naturalmente, l'indice di densità edilizia che sarà stabilito dal POC per una determinata area edificabile (indice territoriale UT) sarà definito secondo i valori urbanisticamente appropriati al contesto specifico, e quindi l'edificabilità complessiva di tale area sarà costituita dalla sommatoria di:

- indice IP spettante alla proprietà (integrato dalla quota predefinita di edilizia convenzionata);
- eventuali quote di edificazione trasferite da altre aree non edificabili che l'Amministrazione Comunale è interessata ad acquisire;
- quota di edificazione spettante all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di ERS.

Si ritiene idoneo per gli interventi su aree libere da insediare utilizzare **indici di densità edilizia territoriale complessiva** compresi tra 0,30 e 0,35 mq/mq di SU. A tale indice territoriale corrispondono indici fondiari compresi fra 0,45 e 0,50 mq/mq di SU. Nel caso di aree libere, ciò dovrebbe consentire di concentrare l'edificazione di spettanza della proprietà del suolo, comprensiva della propria quota di urbanizzazioni e dotazioni di base, su una quota indicativa pari al 30% della ST complessiva del comparto, e di ottenere la cessione gratuita delle parti restanti.

Gli **indici territoriali perequativi IP** assegnabili alla proprietà per ciascun tipo di area sono:

- Per gli **ambiti da riqualificare** il POC assegna diritti edificatori attraverso un IP costituito dalla somma di due componenti (da definire in dettaglio in funzione della situazione specifica): una quota proporzionata alla superficie fondiaria da trasformare (fra 0,10 e 0,12 mq/mq), e una quota proporzionata alla SU esistente da demolire (fra 0,40 e 0,60 mq/mq). Nel caso di aziende produttive in attività di cui il POC incentivi il trasferimento, il POC può prevedere, a favore in questo caso dell'azienda e non della proprietà del suolo, l'offerta di un'area edificabile in ambito produttivo per una pari capacità edificatoria a prezzo convenzionato.

In relazione ad una specifica valutazione della situazione di diritto (previsione da parte del pre-rogante PRG di una destinazione urbanistica tale da costituire un valore immobiliare significativo), tenuto conto degli agli obiettivi della trasformazione prevista, il POC può introdurre un incremento dei diritti edificatori fino ad un massimo del 20% rispetto all'indice base.

Incrementi assegnabili:

- per compensare situazioni di diritto nel PRG vigente max + 20%
- per Superfici utili compless. inferiori al 30% della ST max + 10%
- 0,12 mq./mq. per le aree periurbane (tipo b)
- 0,10 mq./mq. per le aree esterne (tipo c)
- 0,04 mq./mq. per le aree a parco (tipo d)

comprensivi di una quota di 0,02 mq./mq. assegnabile a fronte dell'obbligo di realizzare una quota minima pari al 20% di edilizia residenziale convenzionata con il Comune, con finalità sociali.

• Per gli ambiti APS.N2 e APC.N2 di nuova previsione il POC assegna diritti edificatori attraverso un IP che può variare, in base alle caratteristiche dell'ambito, di massima tra 0,25 mq. di SU per mq. di ST e 0,35 mq. di ST; l'indice perequativo tiene conto delle diverse situazioni di diritto (previsioni del PRG previgente, piani attuativi in fase di approvazione) e delle prescrizioni, direttive e indirizzi contenute per lo specifico ambito nella scheda normativa di PSC.

La quota di cessione gratuita di aree può essere così definita:

- 70% della ST nel caso di aree esterne e di aree periurbane
- 100% della ST nel caso delle aree a parco (ma con permuta dell'area ceduta con un'area insediabile idonea per il trasferimento dei diritti edificatori).

Un secondo indice edificatorio è riservato all'Amministrazione comunale, che lo può attribuire in sede di POC e utilizzare sulla quota di aree acquisite dal Comune che il piano definisce idonee all'insediamento, e che non sono state cedute in permuta ai privati per acquisire le aree a parco o per dotazioni. In questo primo documento tale indice è stato considerato pari a 15 mq. per 100 mq. di STp (superficie territoriale pubblica).

Per quanto riguarda gli indici edificatori privati sulle aree insediabili, l'applicazione dei parametri sopra citati comporta che:

- il privato concentra sul 30% dell'area l'intero indice che è ad esempio di 10 mq. per 100 mq. di ST, quindi l'indice territoriale del nuovo insediamento è di poco più di 0,33 mq. per 100 mq. di SF.
- il comune destina ad interventi di ERS una quantità di aree da definire attraverso il POC, applicandovi il proprio indice di 15 mq. per 100 mq. di ST (in linea di massi-ma distribuito su una ST tale da realizzare un indice di 0,33 mq./mq.).
- i diritti edificatori da trasferire si "calano" sul territorio insediabile con lo stesso indice di 33 mq. per 100 mq. di ST. Il comune pertanto può permutare 1.000 mq. di aree a parco (che dispongono di 40 mq. di SU) con 120 mq. di ST in aree insediabili, sulle quali si applica

l'indice territoriale di 0,33 mq./mq. (Su = 40 mq.).

L'esito è il seguente:

- area totale insediabile, sia attraverso interventi privati (diritti assegnati alle proprie-tà) che pubblici (diritti del Comune) 60%
- area pubblica non insediata: 40%

Quest'ultima area può essere dal PSC resa in parte disponibile per permutate con aree da destinare a parco, e trasferimento dei diritti edificatori.

Una parte delle superfici definita dal PSC come insediabile sulla base di valutazioni di sostenibilità ambientale e di correttezza urbanistica potrà essere permutata dal Comune con aree da destinare a parco o ad attrezzature. In alternativa, il Comune può assegnare parte di questa capacità edificatoria aggiuntiva (ed anche della propria capacità) a fronte della realizzazione di attrezzature di interesse generale.

LA VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

Capacità insediativa teorica residenziale: in coerenza con le considerazioni sviluppate, è stata calcolata nel PSC con un l'incremento pari a circa il 18del 30% rispetto adell'insieme delle previsioni del nuovo PSC che potranno utilizzareeranno gli indici perequativi in sede di POC rispetto al (dimensionamento dell'offerta, che è fissato in 2.107 alloggi).

Quindi la capacità insediativa teorica residenziale del PSC è pari a:

917 alloggi convenzionali in ambiti di riqualificazione AR (199 alloggi), ambiti di nuovo insediamento AN.C (nuove previsioni – 651 alloggi) e piccoli interventi diffusi (67 alloggi)

1.566 alloggi convenzionali come residuo del PRG, di cui: ambiti AN.A con PUA approvati (966 alloggi), ambiti AN.C a conferma di previsioni del PRG (336 alloggi), quote di previsioni confermate entro nuovi ambiti AN.C (264 alloggi).

In totale quindi la capacità insediativa teorica, pari a 2.483 alloggi, supera del 18% circa il dimensionamento fissato in 2.107 alloggi, che costituiscono l'offerta massima che il PSC potrà attivare prima del suo esaurimento.

(aggiuntiva rispetto all'attuazione del residuo del PRG vigente): 43.280 mq. x 1,30 ≈ 56.200 mq. di Su, pari 703 alloggi.

Le scelte insediative effettuate dal PSC attraverso la definizione di ambiti di nuovo insediamento e di riqualificazione urbana hanno portato al dimensionamento riportato nella tabella di pagina seguente.

Dalla lettura della tabella si conferma il rispetto della capacità insediativa teorica definita in conclusione della Conferenza di Pianificazione e riportata nell'Accordo di Pianificazione. All'interno di tale capacità insediativa sono riservati al POC 115 alloggi per piccoli interventi integrativi (progetti speciali in territorio rurale, integrazioni negli ambiti consolidati a fronte di interventi di qualificazione del tessuto insediato, ecc.). Sono inoltre compresi nella capacità insediativa teo-

rica 37 alloggi assegnati, dopo la chiusura ~~de~~ della Conferenza di Pianificazione, con la Variante 2008.

La distribuzione dei pesi insediativi è di 231 alloggi nel Capoluogo (48,2%) e 247 alloggi (51,8%) nelle frazioni di San Martino dei Mulini (19,1% del totale) e San Vito – Santa Giustina (32,7%). In queste e nelle altre frazioni sono inoltre presenti ambiti di insediamento confermati dal PRG previgente (le cui capacità insediative fanno parte del residuo del PRG).

A fronte di una quantità molto contenuta di alloggi aggiuntivi (cioè introdotti ex novo dal PSC) si è effettuata la scelta di confermare il ruolo del capoluogo (la percentuale di alloggi attribuiti è pari al suo peso insediativo nel comune, di poco superiore al 50%) e di rafforzare il ruolo di presidio territoriale delle principali frazioni. Dall'altro lato, la scelta di non attribuire nuove quote insediative alla frazioni situate più ad ovest, come Montalbano e Canonica, deriva dalla valutazione delle valenze paesaggistiche del territorio rurale in cui sono inserite, mentre per la frazione di San Michele la valutazione delle significative quote insediative (esistenti e di previsione) poste proprio in confine da comune di Poggio Berni, ha fatto ritenere necessario non aumentare ulteriormente il carico urbanistico dell'area.

COMUNE DI SANTARCANGELO - VERIFICA DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE PSC

Residuo totale PRG	149.360	1867	
Residuo effettivo al 2009/2010	125.360	-16%	1567 alloggi
Quota aggiuntiva PSC	43.280	541	alloggi
Diritti edificatori extra dimensionamento	12.984	30%	
Capacità insediativa teorica PSC	56.264	703	alloggi
Diritti edificatori Variante 2008	2.970	37	alloggi (99 abitanti insediabili)
Capacità insediativa teorica PSC	53.294	666	alloggi
D.E. pubblici comparti individuati	33.848		
D.E. privati comparti individuati	28.247		
<i>Totale D.E.</i>	62.095		
<i>differenza a disposizione del POC</i>	- 8.801		

Nuova Su nel PSC (Su e alloggi aggiuntivi rispetto al residuo PRG)						
<i>comparti</i>	<i>Su privati</i>	<i>Su pubblica</i>	<i>Totale Su</i>	<i>Alloggi priv</i>	<i>Alloggi pubbl</i>	<i>Totale alloggi</i>
Capoluogo - Polo scolastico via Piadina	1.522,78	8.305,57	9.828,34	19	104	123
Capoluogo - Contea	2.039,00	-	2.039,00	25	-	25
Capoluogo - Parco dell'Uso	4.758,32	1.828,44	6.586,76	59	23	82
San Martino dei Mulini	6.726,72	583,80	7.310,52	84	7	91
Sant'Ermete	3.710,00	17.530,00	21.240,00	-	-	-
Casale San Vito (*)	9.490,00	5.600,00	15.090,00	96	61	156
San Michele (PRG)	953,00	350,00	1.303,00			-
Fornace San Michele (PRG)	1.102,50	350,00	1.452,50			-
Capoluogo via Emilia (PRG)	2.180,00	1.453,00	3.633,00			-
Ambiti AR.C 1 - 10	23.890,00	-	23.890,00	73	-	73
a disposizione del POC (circa 21%)			9.200			115
			101.573,12	357	195	666

11 LE POLITICHE PER LA RESIDENZA SOCIALE

Per quanto riguarda in senso stretto le politiche per l'abitazione, gli obiettivi sono in sintesi:

- Qualificazione e diversificazione dell'offerta abitativa
- Messa a punto di risposte efficaci al bisogno sociale, in particolare per rendere possibile l'accesso alla casa a categorie di persone che oggi ne sono respinte, ma evitando che ciò si traduca in una ghettizzazione e in progressivo degrado delle condizioni funzionali e sociali.

Il nuovo PSC intende fornire, sia nella logica della concertazione delle scelte a scala territoriale, sia attraverso le proprie previsioni, una risposta adeguata alle esigenze quantitative e qualitative sopra richiamate. In particolare, il PSC rappresenta per le politiche abitative un supporto a proposte progettuali e di strumenti procedurali e normativi in grado di:

- Privilegiare in modo assoluto gli interventi di riqualificazione dei tessuti urbani già insediati, rispetto alla logica di estensione del territorio urbanizzato. Anche nei casi (peraltro limitati) di ambiti di nuovo insediamento la logica del PSC si mantiene quella di contribuire attraverso modeste integrazioni edilizie alla soluzione dei problemi da molti anni sul tappeto (previsioni di servizi non attuate, sistemazione di aree urbanisticamente incompiute, ecc.);
- Promuovere l'integrazione dei soggetti singoli su progetti unitari con forte capacità di concorrere ad un nuovo disegno urbano;
- Favorire l'ottimizzazione dell'utilizzo del patrimonio edilizio esistente, attraverso la riduzione del non occupato e dell'occupazione marginale (defiscalizzazione, ecc.), e l'incentivazione del rilancio quantitativo e qualitativo del ruolo del recupero edilizio e della riqualificazione urbana;
- Fornire risposte adeguate alla domanda sociale, nelle sue diverse articolazioni, attraverso le varie forme previste dalla L.R.n. 24/2001, utilizzando a tal fine il convenzionamento con gli operatori;
- Favorire l'innovazione tipologica premiando in particolare l'integrazione dei servizi e dell'abitazione, attraverso incentivazioni a sostegno della famiglia;
- Incentivare la qualità insediativa, architettonica, tipologica degli interventi (edilizia bioclimatica, qualità architettonica diffusa);
- Promuovere il confronto delle idee e delle esperienze attraverso lo strumento del concorso di progettazione;
- Favorire una crescita equilibrata della distribuzione insediativa sul territorio, in relazione ad un'effettiva esigenza riscontrabile, ed evitando comunque ogni operazione di espansione all'esterno degli ambiti urbanizzati.

GLI EFFETTI DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA AI FINI DELLA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA RESI-DENZIALE SOCIALE (ERS)

In attesa che la Legge Regionale approvi una definizione condivisa di Edilizia Residenziale Sociale, il termine tende a comprendere una gamma ampia e diversificata di tipologie di offerta residenziale non convenzionale che forniscono soluzioni abitative più accessibili di quelle di mercato; quindi edilizia in affitto a canone calmierato o sociale, sia pubblica che privata, alloggi in affitto con patto di futura vendita, alloggi per la vendita a prezzo convenzionato, alloggi in cooperativa a proprietà indivisa; all'offerta sociale contribuisce anche l'offerta di alloggi in affitto a canone concordato che si intende incentivare e diffondere anche attraverso l'Agenzia Metropolitana per l'Affitto. E' peraltro condiviso l'orientamento che in questa fase storica, sia da privilegiare in particolare l'offerta di alloggi in locazione permanente, o almeno di lunga durata, a canone calmierato, senza peraltro disconoscere l'utilità di quote di offerta secondo altre formule.

Con riferimento alle diverse 'voci' che compongono il dimensionamento dello sviluppo residenziale previsto a Santarcangelo, gli elementi specifici da considerare sono i seguenti:

- non sono stati ovviamente applicati i criteri della perequazione urbanistica a quelli che sono "diritti acquisiti" sulla base di piani attuativi già approvati, nonché agli interventi di recupero edilizio nel territorio rurale o agli interventi residuali negli ambiti consolidati; è stata però introdotta – per i piani il cui iter di istruttoria e/o autorizzazione era già in corso all'11 marzo 2009 – la corresponsione di una quota del contributo di sostenibilità previsto (per la realizzazione dell'edilizia sociale e/o delle dotazioni territoriali) per i piani previsti ex novo dal PSC o recepiti dal PRG previgente perché non attuati;
- per quanto riguarda gli ambiti da riqualificare, nel momento dell'inserimento in POC delle singole porzioni per le quali maturino le condizioni di trasformazione, sarà doveroso da parte del Comune, nel complesso di obiettivi da perseguire contestualmente con l'operazione, negoziare anche la possibilità di la realizzazione di una quota di edilizia convenzionata con contenuti sociali; tuttavia, data la difficile standardizzabilità delle condizioni di trasformazione, in questa fase non si ritiene possibile quantificarla.

Il PSC adottato, anticipando l'introduzione nella legge 20 (artt. A-6bis e A-6ter) del relativo obbligo, fissa nel 20% del dimensionamento dell'offerta abitativa la percentuale di alloggi (da realizzare per iniziativa pubblica e privata) che sia di tipo "sociale", vale a dire sia destinata in modo duraturo all'affitto a canone concordato (e per una quota significativa calmierato), o ad affitto temporaneo in forma convenzionata. Per alloggio sociale si assume la definizione contenuta nel Decreto Interministeriale 22 aprile 2008 e pubblicato sulla G.U. n. 146 del 24/06/2008. Rientrano nelle politiche per l'Edilizia Residenziale Sociale sia le realizzazioni di edilizia residenziale pubblica (la cui quantità deve tendere ad aumentare) sia gli interventi privati che supportati da azioni pubbliche costituiscono un servizio di interesse generale finalizzato al raggiungimento degli obiettivi di integrazione e coesione sociale e di realizzazione di un mercato permanente dell'affitto a prezzi accessibili. Possono rientrare nelle politiche per l'Edilizia Residenziale Socia-

le anche la realizzazione di quote di alloggi in affitto con patto di futura vendita o di alloggi per la vendita a prezzo convenzionato.

La quota di edificabilità che resterà nella disponibilità del Comune potrà essere destinata alla realizzazione di ERS, sia mettendo a bando le aree acquisite gratuitamente e con la loro quota di edificabilità, sia convenzionandone l'attuazione con gli stessi soggetti attuatori della parte di edificabilità privata; le due modalità possono anche convivere pro quota e possono dare luogo a vantaggi differenziati: nel primo caso una efficace concorrenzialità fra più soggetti interessati, nel secondo caso possibili economie di scala nell'intervento edilizio. Solo in sede di POC si definiranno le modalità che si riterranno più opportune.

Ciò non significa infatti che tutte le quantità di diritti edificatori sopra citate potranno essere tradotte in alloggi in locazione permanente a canone concordato o calmierato. In assenza di finanziamenti pubblici, l'attuazione dei diritti edificatori nella disponibilità comunale non potrà che passare attraverso accordi negoziali con l'imprenditoria privata che prevedano interventi misti, comprendenti, a seconda dei risultati che si riterrà di privilegiare, una parte di alloggi costruiti per l'affitto sociale, una parte di alloggi in affitto convenzionato per un certo numero di anni con patto di futura vendita, una parte di alloggi per la vendita a prezzi convenzionati, ovvero altre formule che potranno essere studiate in risposta a specifiche componenti della domanda.

LA SOSTENIBILITÀ DELLE PREVISIONI NEL TEMPO E IL COORDINAMENTO DELLA GRADUALITÀ DI ATTUAZIONE: IL RUOLO E I CRITERI DI FORMAZIONE DEL POC

Gli ambiti individuati come idonei per l'applicazione di indici perequativi consentono, come si è visto nella tabella relativa alla verifica del dimensionamento, di definire una capacità insediativa pari ad almeno il 30% in più rispetto alle previsioni da inserire nel dimensionamento del Piano.

Tale quantità, insieme alla corrispondente capacità insediativa teorica relativa agli usi non residenziali, corrisponde ai seguenti obiettivi (da perseguire in forma complementare in sede di POC) :

- acquisizione gratuita di una parte dell'area oggetto di trasformazione in forma di superficie insediabile e suo utilizzo per realizzarvi edilizia residenziale sociale, collocandovi una quota di diritti edificatori che il PSC riserva all'Amministrazione comunale stessa a questo scopo;
- acquisizione gratuita di una parte dell'area oggetto di trasformazione e suo utilizzo per realizzare dotazioni territoriali particolari, eccedenti i normali standard urbani-stici;
- permuta dell'area acquisita, nella parte a cui è stato attribuito il valore di area insediabile, con altre aree idonee all'acquisizione di dotazioni territoriali (parchi, attrezzature), trasferendo i relativi indici perequativi;
- cessione dell'area acquisita con la realizzazione a carico dei soggetti attuatori di opere di interesse collettivo.

Gli interventi inseriti nel POC concorrono alle dotazioni territoriali attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere in misura proporzionale alla valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati. Il POC effettua tale valutazione parametrando in modo omogeneo il valore degli immobili da cedere e delle infrastrutture da realizzare. Il PSC definisce nelle schede normative degli ambiti da assoggettare a POC la quota minima di interventi di edilizia abitativa soggetta a convenzionamento (per l'affitto temporaneo o permanente e per il prezzo di vendita, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) come percentuale del totale dell'edilizia residenziale realizzabile in ciascun ambito, valore misurato in termini di Su e riferito al medesimo POC. Il POC prevederà uno specifico regolamento di disciplina delle forme di gestione e controllo del convenzionamento.

LE SCELTE STRATEGICHE DEL PSC

- 1) Definizione di politiche di offerta di scala sovracomunale finalizzate ad una distribuzione ambientalmente più sostenibile dei carichi urbanistici aggiuntivi che si potrebbero generare sul territorio, non aggravando oltre misura il carico insediativo nel territorio di Santarcangelo. Coordinamento delle scelte di PSC e di attuazione (POC) attraverso Accordi Territoriali (di cui all'art. 15 della L.R. 20/2000), fondati sul principio della perequazione territoriale (equa ripartizione di costi e benefici correlati alle scelte localizzative comuni);
- 2) Per la quota di offerta abitativa da ricavare entro il territorio di Santarcangelo, le priorità attuative sono così definite nell'ordine:
 - riduzione del non occupato e dell'occupazione temporanea del patrimonio abitativo (incentivi attraverso la fiscalità locale);
 - incremento di unità abitative attraverso interventi di recupero edilizio e riqualificazione urbana, anche attraverso interventi di cambio d'uso;
 - integrazione dei tessuti residenziali esistenti, con forte contenimento dell'espansione, finalizzata a strategie di riorganizzazione del territorio, in particolare per l'acquisizione di aree e attrezzature pubbliche.
- 3) Nelle politiche abitative è assunta come priorità la definizione di programmi di edilizia convenzionata e sociale (come quota parte significativa di tutti gli interventi di nuovo insediamento e riqualificazione soggetti a POC) e la promozione, attraverso idonei incentivi e prescrizioni normative, di nuove formule di edilizia sociale (ad es. anche attraverso autocostruzione) e di qualificazione degli aspetti ecologici dell'edilizia (bioarchitettura, risparmio energetico, ecc.)
- 4) In ogni caso gli interventi saranno subordinati alla valutazione della sostenibilità delle condizioni di trasformazione potenziale (vulnerabilità delle risorse, capacità delle reti tecnologiche, impatti sulla mobilità, impatti sul sistema dei servizi), e definizione di un quadro delle potenzialità insediative correlate alle ipotesi di sostituzione dei tessuti (aree dismesse o da dismettere, aree intercluse, previsioni di PRG con diversa destinazione non attuate, ecc.).

- 5) Va infine sottolineato il ruolo che riveste, ai fini della effettiva programmazione degli interventi, il Piano Operativo Comunale, la cui definizione da parte dell'Amministrazione (in forme che auspichiamo comunque concertata a scala sovracomunale) consente di attivare parte delle previsioni di PSC sulla base di un effettivo riscontro dell'andamento della domanda e dell'offerta, e della disponibilità degli operatori ad intervenire alle condizioni e con gli obiettivi definiti dall'Amministrazione.

In sostanza, la riforma urbanistica consente che vengano attivati due distinti livelli strategici di intervento:

- il primo, in sede di PSC, fondato sulla sostenibilità ambientale/territoriale e governato dagli obiettivi di riqualificazione e ridisegno urbano/territoriale (da cui discende la stima della capacità insediativa teorica);
- il secondo, in sede di POC, fondato sull'accertamento dello stato di attuazione delle previsioni del piano precedente, dello stato della domanda, sulla fattibilità e la priorità degli interventi di riqualificazione (da cui discende il calcolo del dimensionamento dell'offerta abitativa da parte del PSC).

12 IL SISTEMA DEI SERVIZI

Le dotazioni territoriali, ai sensi della L.R. 20/2000, comprendono:

- le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, ossia gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti;
- le attrezzature e spazi collettivi, ossia il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo (quelli che erano gli "standard" secondo la terminologia della precedente legge urbanistica);
- le dotazioni ecologiche ed ambientali, ossia l'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigando gli impatti negativi delle attività insediate e delle infrastrutture. Tali dotazioni sono volte in particolare: alla tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano; alla raccolta differenziata dei rifiuti. Sotto questo profilo risultano strategici gli interventi di adeguamento delle reti tecnologiche.

DOTAZIONI DI ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

L'obiettivo generale a cui si riferisce il complesso delle politiche del PSC è – unitamente all'adeguamento delle attrezzature esistenti all'evoluzione qualitativa e quantitativa del sistema dei bisogni nei prossimi anni – la costruzione di nuove opportunità di socialità, la creazione di luoghi urbani e spazi costruiti adatti a creare forme diverse ed evolutive di aggregazione (in particolare per giovani, anziani, bambini).

Il salto di qualità negli obiettivi e nelle procedure non è da sottovalutare. Le modalità in base a cui venivano calcolate le aree da destinare a servizi pubblici nei Piani Regolatori Generali (numero di mq. per abitante, suddivisi in 4 classi di servizi, e riferiti ad una popolazione teorica) sono del tutto obsolete, sia in termini quantitativi che qualitativi.

A questo problema di dimensionamento delle previsioni si aggiunge quello, ancor più grave, della scarsa credibilità dei meccanismi attuativi delle previsioni pubbliche: si tratta in genere delle aree cedute dai privati negli interventi convenzionati e delle politiche di acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione, in applicazione del vincolo previsto dal P.R.G..

Nel comune di Santarcangelo lo stato di attuazione delle previsioni di servizi può essere considerato positivo, anche se in prospettiva l'Amministrazione comunale intende ampliarne e adeguarne il ruolo e qualificarne ulteriormente la presenza, nel quadro degli obiettivi generali del nuovo Piano, in particolare rispetto all'obiettivo della qualificazione del sistema territoriale policentrico.

L'OBIETTIVO DELLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI IN RAPPORTO AL DIMENSIONAMENTO DEL PSC E AL METODO DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

I tre temi sono connessi in quanto attraverso la perequazione si perseguono quattro risultati:

- una sostanziale indifferenza delle scelte di Piano rispetto alle proprietà potenzialmente interessate (ne consegue un rilevante miglioramento dell'efficacia delle scelte funzionali e di disegno urbano)
- una maggiore equità nella distribuzione dei benefici e dei costi degli interventi previsti dal Piano
- la possibilità per il Comune di acquisire gratuitamente aree per finalità pubbliche
- l'eliminazione nel Piano di vincoli preordinati all'esproprio, soggetti a decadenza quinquennale.

Attraverso questo sistema di obiettivi si creano tra l'altro le condizioni per potenziare e qualificare una politica dei servizi (dotazioni territoriali) molto più incisiva, efficace e selettiva rispetto al passato, che troverà nel Documento programmatico per la qualità urbana introdotto dalla L.R. 6/2009 come elaborato costitutivo del POC, lo strumento per dare concretezza alle politiche dei servizi anche in termini di fattibilità, priorità e programmazione temporale.

Il principio del concorso alle dotazioni territoriali è connesso alla distinzione introdotta dalla Legge 20 tra PSC e POC. Poiché il PSC non assegna diritti edificatori, la decisione urbanistica di realizzare gli interventi previsti dal Piano consegue alla definizione del piano operativo, che a sua volta si fonda su una selezione di proposte e sulla stipula di accordi con gli operatori disponibili e interessati ad intervenire. L'onerosità dell'assegnazione dei diritti edificatori in sede di POC si motiva con la finalità generale del PSC che non è più quella dell'espansione tipica del PRG (che si accompagnava a quote integrative di servizi, gli standard e gli oneri di legge) ma quella della riqualificazione, vale a dire dell'apporto al territorio, attraverso la sua trasformazione, di elementi di qualità (aree, infrastrutture, attrezzature pubbliche, edilizia sociale, ecc.) richiesti in relazione agli obiettivi del PSC.

Poiché le scelte del POC generano nei confronti delle proprietà risorse economiche significative (rendita fondiaria), è logico affermare che un contenuto dell'accordo pubblico-privato all'atto dell'inserimento di un intervento nel POC sia il reinvestimento di una quota di rendita fondiaria (calcolata in modo equo e parametrata rispetto alle diverse situazioni territoriali e obiettivi del Piano) in dotazioni territoriali da concordare con l'Amministrazione, secondo le priorità ed i criteri da essa definiti. Tale metodo estende e generalizza (includendovi la realizzazione di opere anche extra ambito) la modalità in base alla quale una quota rilevante dell'area investita da previsioni urbanistiche di espansione viene oggi ceduta all'Amministrazione all'atto del convenzionamento per l'attuazione.

A partire dalla conferma del Piano comunale dei servizi, nella redazione del Piano Strutturale si è operato secondo le seguenti direzioni:

- definizione del quadro delle dotazioni: è stata svolta in sede di formazione del Quadro conoscitivo un'analisi accurata (con il coinvolgimento diretto dei settori della P.A. interessati)

sullo stato di attuazione delle previsioni urbanistiche di aree a standard, analizzando per ciascuna l'effettivo ruolo urbanistico, la situazione attuale, l'esistenza della domanda potenziale, il livello di gradimento da parte degli utenti, ecc.;

- revisione dei vincoli di destinazione a servizi non attuati nel PRG vigente, e decisione di eventuale riproposizione privilegiando lo strumento dell'acquisizione dell'area, trasferita nei processi attuativi del nuovo Piano;
- dimensionamento dei servizi secondo un duplice meccanismo, coerente con le prescrizioni della nuova Legge urbanistica regionale: la quota di dotazioni locali (a scala di quartiere del capoluogo, e di località), e quella di dotazioni urbane, riferite agli abitanti realmente insediati e insediabili; la definizione della quota e della tipologia di dotazioni territoriali, relative alle funzioni e attrezzature che svolgono un ruolo sovracomunale, verificando il bacino di gravitazione attuale e prevedibile (utenti della città anche non residenti). Tali funzioni presuppongono per l'attuazione accordi territoriali e forme di perequazione degli oneri con gli altri Enti interessati, nei termini previsti dalla L.R.n. 20 (art. 15);

Il PSC di Santarcangelo individua nella nuova definizione del rango urbano una chiave dell'assetto strategico della città, tenuto conto del fatto che tanto la situazione attuale della città (la sua posizione geografica, la sua identità, il suo assetto socioeconomico) come le prospettive del suo assetto futuro (la prossimità alla Fiera di Rimini, la realizzazione del polo specializzato per attività commerciali di livello superiore e logistica, la "porta nord", l'ambito produttivo sovracomunale) prefigurano una condizione ottimale per lo sviluppo di funzioni più caratterizzate in un segmento di attività terziarie qualificate (scuola e formazione; cultura; ospitalità turistica; servizi logistici; servizi fieristici, attività di spettacolo e offerta ambientale e naturalistica integrative rispetto a quelle della riviera), che possono connotare le scelte di pianificazione per l'assetto di Santarcangelo nel medio-lungo termine.

- Definizione di un "sistema urbano e territoriale" di funzioni di eccellenza di scala provinciale (classificabile nel PTCP come polo funzionale ai sensi della L.R. 20/2000) facente capo a Santarcangelo, comprensivo della struttura del borgo storico, e delle attività museali, fieristiche, culturali e di spettacolo, commerciali.

Tale "concetto urbano" si articola in una serie di luoghi urbani che il PSC integra in un sistema interconnesso, di cui sono partecipi con ruoli strutturali la previsione del parco fluviale dell'Uso (che assume anche un ruolo urbano nel tratto prossimo al capoluogo) e in quello del Marecchia, destinati ad ospitare sistemi integrativi di attrezzature, servizi e spazi in grado di connotare la città con un carattere di forte identità paesaggistica e storico-culturale, e con una capacità peculiare di fornire un'offerta culturale funzionalmente varia e qualificata, e ad un tempo fortemente radicata nel territorio e connotata da una propria forte identità.

[Nella stesura approvata il PSC introduce due ipotesi alternative per la localizzazione del nuovo Teatro comunale: l'edificio delle scuole elementari Pascucci e l'edificio delle Poste, ex Casa del Fascio. Spetterà al POC il compito di vagliare tali opportunità e verificare le](#)

condizioni di fattibilità di un progetto che riveste grande importanza per il futuro di Santarcangelo "città dei teatri".

- Riorganizzazione del sistema scolastico con attuazione del Piano Scuola:
 - POLO VIA PIADINA:- via ORSINI
 - Istituto tecnico commerciale "Rino Molari"
 - Scuola Media Franchini
 - POLO CAPOLUOGO (Scuola Elementare Pascucci – sede decentrata Scuola Media Franchini in via Galilei, con utenza residente anche a Poggio Berni, San Vito e Santa Giustina)
 - Qualificazione degli altri poli scolastici:
 - SAN MARTINO (unificazione sedi scuola elementare Giovanni XXIII – scuola materna Pollicino)
 - SANT'ERMETE (unificazione sedi scuola elementare F.lli Cervi – scuola materna Biancaneve)
 - Scuola San Vito (elementare Ricci, con utenza residente anche a Rimini e San Mauro Pascoli; scuola materna "Giardino Incantato)
 - Scuola Sant'Agata (elementare Marino della Pasqua).
 - Del sistema scolastico fa parte inoltre la Scuola elementare di Camerano a Poggio Berni (Canonica, Ciola, Stradone, Montalbano)
 - Scuole dell'infanzia:
 - Scuola materna Sant'Agata a Canonica
 - Nido La Mongolfiera capoluogo e nido Parco Spina in fase di realizzazione
 - Scuola dell'infanzia Peter Pan a Poggio Berni.
- Tra le strutture che svolgono un ruolo di rango territoriale assume nella pianificazione strategica un significato particolare l'Ospedale, di cui sostenere urbanisticamente la qualificazione delle funzioni di unico presidio ospedaliero della Val Marecchia e punto di riferimento per la programmazione dei servizi sociosanitari;
- Realizzazione, nell'ambito fluviale dell'Uso, di un Centro Polifunzionale e di altre attrezzature e sistemazioni di aree lungo il fiume, in particolare nell'ambito di nuovo insediamento AN.C3 compreso tra il fiume ad ovest, la ferrovia a nord e la SS 9 a sud, con possibilità di inserimento nel parco di strutture integrate, a basso impatto ambientale, di tipo museale e turistico-ricettivo);
- Collegamento delle aree verdi e dei servizi esistenti e di progetto attraverso una rete continua di percorsi ciclabili protetti in sede propria
- Potenziamento e qualificazione di strutture e centri di aggregazione per giovani e anziani, in particolare nelle frazioni, in particolare attraverso il recupero e riuso di strutture edilizie

esistenti dismesse

- Qualificazione e integrazione dei collegamenti ciclabili tra le frazioni e tra queste e il capoluogo

Dal punto di vista delle dotazioni di servizi i nuclei di San Martino e Sant'Ermete sono interpretati dal PSC in modo unitario, al fine di coordinare gli interventi futuri e migliorare l'integrazione delle due località. Il sistema di attrezzature sportive presenti in entrambi i centri verrà integrato e potenziato attraverso:

- la realizzazione di una struttura sportiva coperta a San Martino
- la realizzazione di strutture scoperte a Sant'Ermete
- il collegamento dei due centri e delle strutture sportive attraverso un percorso ci-clabile protetto.

13 ACCESSIBILITÀ E MOBILITÀ

Il sistema infrastrutturale per la mobilità, introdotto nel PSC e concertato a livello provinciale, trova riscontro – alla scala territoriale che gli è propria – nel PTCP adottato, in particolare per l'intervento strategico della "strada di gronda", di cui si sottolinea l'esigenza. Il PSC assegna al POC di effettuare gli approfondimenti necessari per definire le condizioni di compatibilità ed i requisiti da assegnare agli interventi, e di prevedere la programmazione delle risorse economiche e degli stralci attuativi delle opere.

Non è superfluo ricordare che il PSC non definisce vincoli preordinati all'esproprio: pertanto il corridoio destinato al tracciato della viabilità è disciplinato dal PSC e dal RUE in modo tale da garantire che non avvengano compromissioni delle possibilità attuative degli interventi; ciò in attesa dell'approvazione del POC, che potrà inserire l'infrastruttura – o suoi stralci – nel programma di interventi da realizzare nel quinquennio di vigenza.

Di particolare importanza per la qualità della mobilità urbana e territoriale risulta inoltre una serie di altri temi:

- La strategia del rafforzamento del collegamento al Trasporto Rapido Costiero, con collegamento alla stazione di Santarcangelo e con una possibile fermata in corrispondenza dell'area industriale da potenziare (ambito del "Triangolone");
- Il coordinamento della pianificazione della mobilità pubblica e privata con i comuni contermini, anche della provincia di Forlì-Cesena (Savignano, Sogliano);
- La strategia della completa separazione della mobilità di transito rispetto a quella locale;
- La soluzione di problematiche locali (in primo luogo la rotatoria all'intersezione tra SP258 Marecchiese e SP49 trasversale Marecchia, nel centro di San Martino dei Mulini) e l'attribuzione di ruoli territoriali a tratti di viabilità di rango provinciale (la SP13 Provinciale Uso, e la SP13 bis Santarcangelo-Bellaria, collegamento tra il mare e la valle dell'Uso);
- La piena coerenza del PSC con le scelte del Piano Generale del Traffico Urbano, in modo da garantire l'efficacia delle politiche e la fattibilità e programmazione corretta degli interventi;
- La previsione di completamento e messa a sistema di una rete di piste ciclabili in grado di costituire un'alternativa funzionale efficace, per gli spostamenti di breve raggio, all'uso dell'auto privata; in particolare il PSC definisce l'assetto strutturale di una rete destinata a collegare il capoluogo e le frazioni, e questi con le aree produttive, con l'Ospedale, e con la zona nord della provincia.
- La Tolemaide (SP 136) oggi utilizzata come collegamento SS16 – SS9, di cui viene prevista la messa in sicurezza e la trasformazione in strada di tipo urbano con pista ciclabile;
- La messa in sicurezza della SP 11 di Sogliano e della via Montalbano, anche in relazione alla funzione di collegamento alla E45; la messa in sicurezza della Strada di San Vito e la

SP49 Trasversale Marecchia;

LA REALIZZAZIONE DI UN SISTEMA URBANO E TERRITORIALE DI PISTE CICLABILI

Il PSC prevede l'integrazione della rete di itinerari e percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, adatti a spostamenti di breve raggio per turismo verde ed anche per ragioni di studio e lavoro (collegamenti tra capoluogo e frazioni, e tra territorio comunale e comuni contermini). Le principali direttrici sono:

- Completamento e messa in sicurezza: Marechiese e trasversale Marecchia (collegamento ad anello San Martino – Sant'Ermete)
- Tolemaide
- San Michele – Santarcangiolese – viale Marini – piazza Ganganelli – viale Mazzini – Stazione
- Tracciato linea ferroviaria dismessa
- SP13 Uso San Bartolo – via Emilia
- Marecchia sponda sinistra

14 LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E COMMERCIALI

La realizzazione dell'APEA (area produttiva ecologicamente attrezzata) nell'area produttiva di rilievo sovracomunale di San Vito - Santa Giustina ("Triangolone") rappresenta probabilmente l'opportunità urbanistica di maggior interesse per il futuro socioeconomico di Santarcangelo.

In parallelo allo sviluppo del polo produttivo sovracomunale, il PSC persegue la delocalizzazione di attività produttive da sedi urbane non più compatibili con standard attuali di qualità ambientale, di sicurezza e di efficienza energetica, favorendone il trasferimento convenzionato e la riqualificazione e riconversione delle aree attuali, con particolare attenzione al potenziamento degli usi pubblici. a questo scopo il PSC individua alcune situazioni di tessuti urbani costituiti da insediamenti produttivi e commerciali di vecchia formazione (lungo la via Emilia, in particolare ad est del capoluogo) e di tessuti urbani in prevalenza residenziale (ad es. a Casale San Vito, S.Agata, Santa Giustina) dove si manifestano o si potranno manifestare situazioni conflittuali tra attività produttive e usi urbani in prevalenza residenziali: tali ambiti sono oggetto di politiche di riqualificazione, per migliorare le condizioni di compatibilità, attraverso l'adeguamento e/o la trasformazione dei tessuti. In particolare nel progetto del polo funzionale logistico-produttivo, e delle zone produttive in genere, viene definito dal PSC l'obbligo di realizzare fasce verdi di mitigazione paesaggistica e ambientale a protezione dei tessuti residenziali.

Uno specifico progetto di riqualificazione è dedicato al sistema degli insediamenti produttivi distribuiti lungo la sponda sinistra del Marecchia (ambiti APC.R). Il PSC persegue l'obiettivo di un progressivo miglioramento delle condizioni di equilibrio ambientale tra l'attività produttiva e il contesto, sia in termini paesaggistici che di rischio ambientale e assegna al RUE la disciplina degli interventi di adeguamento funzionale e di eventuale ampliamento condizionando il rilascio dei relativi permessi di costruire ad azioni, da definire in sede di convenzione con il Comune, mirate al conseguimento di obiettivi di qualificazione ambientale e di messa in sicurezza considerati di particolare rilevanza per il caso specifico. In sede di POC possono essere valutate opzioni strategiche di natura più strutturale, quali la ristrutturazione urbanistica, ed anche ipotesi convenzionate di trasferimento parziale o totale di attività aziendali nel territorio comunale, con la finalità e condizione primaria della salvaguardia/potenziamento dei livelli occupazionali.

Le previsioni insediative del PSC per le aree produttive derivano per la stragrande maggioranza dalla conferma di previsioni del previgente PRG, fatta salva una piccola area di integrazione a San Bartolo, la cui attuazione è funzionale alla riqualificazione della parte già insediata dell'adiacente ambito APC.

Le aree per insediamenti produttivi sono così distribuite:

APS.N1 – Polo Funzionale	St = 622.000570.500 mq circa oltre a 50.500 mq circa da destinare a verde (parco)
APS.E (esistenti)	St = 563.700668.240 mq circa
APS.N1 (di nuovo insediamento)	St = 246.700340.550 mq circa
APC.E (esistenti)	St = 414.600428.550 mq circa

APC.N1 (di integrazione) St = 138.050~~199.850~~ mq circa
APC.N2 (di integrazione) St = 122.250~~10.400~~ mq circa, ~~ambito introdotte dal PSC~~

Sul tema del commercio il PSC persegue tre linee di azione principali:

- La conferma delle previsioni del previgente PRG relativamente alle aree idonee all'insediamento di medio-piccole e medio-gtrandi strutture di vendita, alimentari e non;
- La qualificazione degli insediamenti commerciali esistenti e la regolamentazione dell'assetto complessivo degli assi stradali connotati dalla densità di funzioni commerciali;
- L'ulteriore sviluppo, attraverso i "programmi di intervento locali" che succedono ai "programmi di valorizzazione commerciale", del ruolo del "centro commerciale naturale" costituito in particolare dal centro storico del capoluogo.

15 CULTURA, CONOSCENZA, FORMAZIONE

La chiave interpretativa più efficace per gli scenari socioeconomici di Santarcangelo è da individuare nel forte impulso da assegnare al sistema delle conoscenze, attraverso varie declinazioni:

- la cultura, rispetto alla quale la città dispone di un rilevante patrimonio di identità (Santarcangelo dei teatri, manifestazione attiva da molti anni, che registra un consolidato e crescente interesse e prestigio internazionale) e un significativo, anche se meno noto, insieme di valori (il centro storico, le grotte, la tradizione di poeti e letterati,)
- il campo delle attività formative, rispetto alle quali la città dispone di condizioni di potenziale sviluppo di un'offerta specialistica di indubbio interesse, sia a livello universitario che a quello della scuola media superiore; è evidente infatti quanto bene una città di questa qualità possa sviluppare funzioni di questo tipo in stretta integrazione da un lato con il sistema turistico della riviera romagnola, dall'altro con l'entroterra della Valle del Marecchia
- in generale il campo della conoscenza, e del terziario tecnologicamente avanzato da associare ai diversi settori in cui l'economia della conoscenza esercita le proprie svariate attività. In proposito la tradizionale piccola dimensione dell'impresa locale non costituisce un limite particolare, potendo contare queste attività sulla facilità di connessione e di messa in rete, anche per costituire forme complesse e integrate di aziende diffuse sul territorio.

Sotto il profilo delle ricadute territoriali, queste prospettive non richiedono grandi investimenti "di trasformazione" (infrastrutture, urbanizzazioni, sedi edilizie importanti), quanto piuttosto una capacità di adeguamento dell'ambiente urbano, dei servizi alla persona e all'impresa, dell'ospitalità. In sostanza, un percorso di investimento della società e della città mirato a questi ruoli va accompagnato da una forte capacità di migliorare la qualità della vita e l'efficienza delle reti e delle strutture organizzative della città, in campo pubblico e privato: ciò che ben si accompagna, in ogni caso, con l'obiettivo generale del miglioramento della qualità della vita per i cittadini presenti e futuri.

16 TURISMO

Nonostante la crescita negli anni più recenti del numero di arrivi e presenze (nettamente superiore a quella media registrata dai comuni dell'entroterra riminese: tra il 2002 e il 2006 gli arrivi – 13.266 - sono cresciuti del 37,2% e le presenze – 38.204 – del 25,3%) resta non facilmente comprensibile lo scarso appeal turistico di una città e di un territorio che dispongono di evidenti fattori di successo.

Ideale cerniera tra il territorio collinare dell'entroterra e il sistema turistico costiero, favorito da una eccellente accessibilità viabilistica e da una prossimità al capoluogo di Rimini che non ha prodotto forme di omologazione e saldatura, la città e il territorio di Santarcangelo hanno eccellenti possibilità di sviluppo turistico secondo due direzioni:

- i modelli di fruizione turistica alternativi a quelli di massa della riviera romagnola, fondati sulla cultura, gli spettacoli, l'escursionismo, la fruizione naturalistica, la gastronomia, ecc.
- un ruolo terziario – complementare e non sovrapposto a quello di Rimini – a servizio dello sviluppo turistico della costa, offrendo opportunità e servizi integrativi (di qualità tendenzialmente superiore a quella di frequenti situazioni congestionate della costa), sia in modo stabile (attraverso forme di "pendolarismo" anche quotidiano), sia episodico.

Il PSC, anche sulla base delle analisi e delle proposte formulate in studi specialistici svolti di recente, ha il compito di predisporre opportunità e condizioni per lo sviluppo di iniziative imprenditoriali di valorizzazione delle risorse del territorio secondo gli indirizzi strategici sopra citati. Si segnalano in particolare le seguenti linee di azione messe in atto dal Piano:

- tutela e qualificazione dei sistemi ambientali territoriali dell'Uso e del Marecchia, concepiti - nel rispetto delle prescrizioni relative agli ambiti di tutela del PTCP 2007 - come sistemi di aree connotati da caratteri ambientali e naturalistici di qualità, entro i quali possono trovare sede, in particolare in prossimità della città, funzioni culturali, di spettacolo, di fruizione pubblica a basso impatto ambientale. Le aree in sponda destra del Marecchia, dal golf di Villa Verucchio fino ai bacini di cava esistenti in territorio di Santarcangelo, sono candidati dal PSC a definire un ambito di riqualificazione paesaggistica, in grado di costituire offerta di funzioni turistiche, ricreative e sportive di livello provinciale, integrate con il golf;
- integrazione di una rete di strutture per lo spettacolo distribuite sul territorio, attraverso la valorizzazione di spazi pubblici urbani ed extraurbani, finalizzata a rafforzare la tradizione del "teatro in piazza";
- promozione del turismo escursionista, ecologico, naturalistico, culturale (compreso quello dei cicloturisti), a supporto del quale il PSC promuove la creazione di una rete di ospitalità e di servizi diffusi sul territorio, favorendo in particolare, attraverso il RUE, il recupero di edifici rurali dismessi o sottoutilizzati, e la qualificazione del ruolo delle frazioni. Questa strategia si lega strettamente alle politiche di valorizzazione della struttura storica del territorio, all'obiettivo della messa in rete delle risorse identitarie e delle potenzialità del paesaggio, ed anche - in questo quadro - alla riproposizione a fini turistici di percorsi/progetti di grande fascino come il tracciato della linea ferroviaria Santarcangelo-Urbino.

17 IL TERRITORIO RURALE

IL RUOLO STRATEGICO DEL TERRITORIO RURALE NELLA PIANIFICAZIONE

Con il PSC, nel quadro della nuova legge urbanistica regionale, il territorio rurale diviene protagonista, oggetto di una nuova attenzione della pianificazione, finalizzata all'integrazione delle attività, alla tutela della sua integrità, al ridisegno delle trasformazioni possibili, in una logica di coerenza degli aspetti culturali e socioeconomici da considerare nella gestione del territorio.

E' un esempio di questa logica l'obiettivo della progressiva eliminazione/mitigazione di situazioni "incongrue", che dovranno essere oggetto di specifiche azioni di valorizzazione e riqualificazione, da promuovere attraverso accordi con i privati.

Per quanto riguarda l'uso del suolo, obiettivo del PSC è in questo settore tutelare e valorizzare la produzione agricola, che rappresenta una delle realtà economiche più rilevanti della provincia. A questo fine il PSC privilegia gli usi, gli assetti e le trasformazioni funzionali all'ulteriore consolidamento e sviluppo dei settori produttivi agricoli, come quello ortofrutticolo, che costituiscono un patrimonio economico e culturale di valore primario, anche in rapporto alle funzioni di presidio territoriale e agli obiettivi di sostenibilità. Ciò comporta tra l'altro favorire la modernizzazione delle pratiche produttive, in particolare incentivando la crescita e il rafforzamento della filiera agroindustriale, e migliorare la qualità delle relazioni tra attività produttive del settore agricolo e altre attività (residenza, servizi), limitando al massimo le situazioni di conflitto reale o potenziale.

Tale crescita qualitativa trova sostegno in una politica del PSC per il territorio rurale che tutela gli usi agricoli scoraggiando con chiarezza attese speculative per destinazioni urbane, limitando al massimo l'esigenza di nuove urbanizzazioni e puntando su forme perequative per garantire a tali scelte un quadro di equità e sostenibilità economica e sociale. Si veda a questo proposito quanto scritto nel cap. 10 a proposito della distribuzione delle capacità insediative nelle frazioni.

Uno degli obiettivi più significativi è in questo ambito quello dei problemi di inquinamento connessi alle attività agricole, derivanti dall'uso di fitofarmaci e fertilizzanti, per i quali vanno ulteriormente sviluppate le tecniche di protezione delle aree vulnerabili e le tecnologie avanzate per la riduzione degli impatti delle attività.

Altrettanto rilevante è l'obiettivo del consolidamento, nel territorio rurale, delle aziende agricole vitali, che garantiscono un fondamentale presidio del territorio e concorrono al mantenimento di una tradizione agraria di pregio. Tale obiettivo richiede che siano garantiti, attraverso requisiti prestazionali, il controllo della qualità degli esiti in rapporto ai rispettivi obiettivi, e al contempo rendendo possibili alcuni indispensabili interventi di adeguamento della organizzazione aziendale.

LE CONDIZIONI DEL VERDE URBANO ED EXTRAURBANO E L'APPORTO BIOLOGICO

Le politiche del PSC puntano sui seguenti obiettivi:

- incremento del patrimonio arboreo;
- protezione, rafforzamento e valorizzazione dei corridoi ecologici;
- incremento e differenziazione tipologica dell'offerta di verde urbano.

attraverso la definizione di obiettivi di riqualificazione ecologica, sia nel senso del rafforzamento e/o ricostituzione di corridoi ecologici, sia in quello di dotazione di masse verdi per la rigenerazione ecologica.

SEDI PRODUTTIVE IN TERRITORIO RURALE

Per il territorio rurale il PSC rafforza la qualificazione delle attività relative, parallelamente alla tutela ambientale e alla riqualificazione del patrimonio edilizio, affidando al RUE il compito di definire una specifica disciplina degli interventi di recupero degli edifici esistenti (in primo luogo a fini abitativi e agrituristici) e la nuova disciplina relativa agli insediamenti dismessi che individui modalità di riqualificazione che prevedano il trasferimento di diritti edificatori negli ambiti maggiormente vocati – rispetto al territorio rurale – all'insediamento.

Il PSC diviene in questo ambito strumento di definizione urbanistica delle scelte effettuate dal Piano di Sviluppo Rurale Provinciale.

Nel PSC sono individuate alcune situazioni insediative di attività produttive nel territorio rurale, che sono valutate incongrue rispetto al contesto, per ragioni di carente compatibilità funzionale, paesaggistica o ambientale. Il PSC promuove per queste situazioni la definizione di soluzioni di migliore compatibilità, sia attraverso la normativa del RUE (adeguamenti funzionali, sistemazioni), sia attraverso la possibilità di attuare interventi convenzionati da assoggettare a POC.

La disciplina del territorio rurale esclude l'individuazione di ambiti specializzati per attività produttiva isolati nel territorio rurale, privi delle infrastrutture e delle integrazioni funzionali necessarie ad un'area produttiva vera e propria. Al contempo tuttavia le situazioni esistenti sono disciplinate normativamente per garantire, in prospettiva:

- che il loro consolidamento avvenga, quando ritenuto ammissibile, attraverso la realizzazione delle opere necessarie alla "messa in sicurezza" e/o alla dotazione dei servizi a rete e degli elementi di mitigazione tali da garantirne una effettiva e durevole compatibilità rispetto al contesto;
- che la prospettiva di medio termine, quando la situazione insediativa è considerata strutturalmente incongrua, sia quella del trasferimento dell'attività, attraverso modalità convenzionate disciplinate dal Piano.

In altri casi le situazioni insediative corrispondono a interventi parzialmente o totalmente condonati, sorti al di fuori della programmazione del PRG, di cui in prospettiva la pianificazione si fa carico, definendo per essi meccanismi normativi che da un lato "congelano" la situazione attuale senza consentire ampliamenti, trasformazioni o cambi d'uso, dall'altro mettono in atto oppor-

tunità convenzionate di trasferimento che, senza costituire un “premio”, forniscano una concreta alternativa per una dismissione e nuova localizzazione dell’azienda. Queste operazioni di riqualificazione del territorio rurale chiamano in causa il POC per la possibilità di assegnare diritti edificatori “condizionati” e definire convenzioni con impegni garantiti da fidejussioni, certezza dei tempi, ecc.

LA CRESCITA DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI NEL TERRITORIO RURALE: I MARGINI DEL TERRITORIO URBANIZZATO E GLI INSEDIAMENTI ISOLATI NEL TERRITORIO RURALE

La dispersione insediativa nel territorio rurale viene contrastata nel PSC in quanto rappresenta un modo per incrementare in misura incontrollata il processo di urbanizzazione, con conseguenze negative sulla gestione dei servizi, sulle identità paesaggistiche, e non ultimo sulla perdita dei caratteri di ruralità degli insediamenti agricoli, rispetto ai quali la sostituzione di stili di vita e modelli tipologici e insediativi importati dall’urbano comporta una grave alterazione e perdita di riconoscibilità e di qualità complessiva del territorio rurale.

Le “frange urbane” si prolungano spesso nel territorio rurale, lungo le direttrici stradali, ben al di là del margine riconosciuto e riconoscibile (quando ancora lo è) del territorio urbanizzato, e comunque al di là delle aree che il PRG previgente destinava ad insediamenti urbani.

Si tratta di situazioni di grave perdita di qualità: sia per la casualità degli interventi (realizzati singolarmente, secondo la normativa agricola applicata ad un territorio “periurbano”), sia per il fatto che dal punto di vista normativo tali situazioni non sono riconducibili ad un modello urbanistico definito (quindi ad esempio non concorrono ad un equilibrato rapporto funzionale con le reti ed i servizi).

Inserite in parti di territorio definite “ambiti rurali periurbani”, tali frange devono essere disciplinate dal PSC e in particolare dal RUE in modo tale da arrestare il processo che le ha generate, e dare ai tessuti marginali che si sono formati un assetto ambientale e urbanistico accettabile. Più in generale, gli ambiti rurali periurbani costituiscono “margin verdi” che svolgono un ruolo molto significativo: essi infatti interagiscono con i tessuti urbani in termini:

- di relazioni ecologiche, in quanto subiscono azioni di pressione antropica per effetto della prossimità del territorio urbanizzato;
- di relazioni paesaggistiche basate sul rapporto tra spazi aperti e spazi periurbani edificati;
- di relazioni funzionali, connotate da possibili conflitti in rapporto alla vulnerabilità delle componenti ambientali coinvolte (aria, acqua, suolo) e alle reciproche esigenze di protezione.

Si sottolinea l’interesse che per queste situazioni di ambiti rurali periurbani può rivestire anche per Santarcangelo la tematica dell’agricoltura urbana, da intendere come prospettiva economica per un “progetto di paesaggio”, da ripensare in un rinnovato rapporto tra ambito urbano e rurale ed in una logica culturale di “agricivismo”, inteso come “utilizzo delle attività agricole in zone urbane per migliorare la vita civica e la qualità ambientale/paesaggistica” .

IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN TERRITORIO RURALE

Entro tale quadro di tutela sostanziale non sono state trascurate le esigenze di adeguamento del patrimonio edilizio e infrastrutturale, e di risposta alle richieste di opportunità di sviluppo da parte di attività di gestione, non necessariamente legate alla figura di un classico "imprenditore agricolo professionale".

Il fenomeno del recupero e riuso di edifici rurali per ospitare residenze e altre nuove funzioni non più connesse con l'attività produttiva agricola costituisce il più rilevante processo di trasformazione del territorio rurale, da governare nei suoi aspetti positivi, ma anche nei rischi che può comportare, se non ben disciplinato.

Gli aspetti positivi sono ovviamente legati al fatto che un patrimonio edilizio di interesse culturale e paesaggistico vasto e diffuso nel territorio deve essere sottratto ad un destino di abbandono e di degrado a cui sarebbe condannato dalle logiche di trasformazione dell'economia agricola.

Tuttavia anche gli effetti indesiderati e i rischi sono vari e numerosi. I nuovi residenti delle abitazioni di campagna provengono spesso dalla città e non sono generalmente abituati a vivere in simbiosi con il territorio rurale circostante come la precedente famiglia di coltivatori: al vecchio modello si sostituisce un rapporto con legami deboli, talvolta inesistenti; il nuovo residente desidera e richiede servizi di tipo urbano che in quei contesti non è plausibile realizzare, genera una elevata mobilità e comporta nuovi costi ambientali.; sovente si tratta quindi di una famiglia che consuma più energia e produce più impatti sull'ambiente.

I rischi riguardano anche il patrimonio edilizio di interesse testimoniale che viene recuperato. Sono purtroppo frequenti i casi in cui il "recupero", per semplificare l'intervento, o per presunti risparmi sui costi, avviene di fatto attraverso il sostanziale abbattimento dell'edificio originario e la sua sostituzione, oppure avviene in forme tali da compromettere o addirittura da rendere irriconoscibili i caratteri tipologici e morfologici originali. In questi casi l'intervento non appropriato produce la perdita definitiva di un elemento di un patrimonio sedimentato, di interesse collettivo. Sono frequenti gli esempi di edifici rurali "recuperati" che di fatto sono andati perduti come bene culturale e testimoniale.

Questi rischi, sia per il territorio che per l'edificio in sé, sono in genere più elevati qualora ad intervenire sia un'impresa che fraziona e vende, poiché essa è interessata ad utilizzare in modo "intensivo" l'intero volume disponibile, ossia a realizzare molti piccoli alloggi; ciò, oltre ad aumentare il carico urbanistico sulle reti, comporta anche uno stravolgimento della tipologia originaria (apertura di nuove porte e finestre, frammentazione e privatizzazione dello spazio originariamente aperto e unitario della corte rurale), ed in sostanza una sostituzione di un modello insediativo rurale con un modello urbano di carattere condominiale, culturalmente estraneo ai luoghi.

Viceversa gli stessi rischi sono più contenuti o assenti se chi opera l'intervento di recupero è l'utente finale, ossia chi interviene per realizzare uno o due alloggi per sé e i propri famigliari, perché in questi casi si genera un carico urbanistico minore, l'immobile e la sua area di perti-

nenza non vengono frammentati, l'intervento è generalmente più attento ai valori originari, si creano unità immobiliari dotate di ampi spazi accessori, come è opportuno che sia in ambito rurale.

Alla luce di queste considerazioni, l'obiettivo perseguito dal PSC è quello di favorire il recupero del patrimonio edilizio di interesse culturale ma nel contempo governarne con grande attenzione le condizioni, le modalità e i limiti. La normativa punta a temperare le opportunità di recupero offerte con l'esigenza di salvaguardare i valori del patrimonio edilizio storico e del paesaggio come risorse collettive e con l'esigenza di non determinare eccessivi incrementi di carico sulle infrastrutture delle zone extraurbane.

I criteri fondamentali assunti nel PSC, sviluppati e dettagliati nelle norme del RUE, sono i seguenti:

- Il riuso degli edifici ex-agricoli, per residenza o altre funzioni urbane non connesse con l'agricoltura, è previsto in primo luogo per tutti gli edifici (originariamente abitativi e non abitativi) che siano espressamente individuati e tutelati nello strumento urbanistico come beni di interesse culturale; è consentito inoltre per gli edifici aventi tipologia abitativa anche non tutelati. Viceversa non è consentito per gli edifici non tutelati e non abitativi (ad es. i capannoni o magazzini agricoli e le stalle di epoca recente); per questi ultimi, quando dismessi, può essere consentito il riuso solo per funzioni adatte alle loro caratteristiche costruttive, e non generatrici di altre problematiche.
- Il recupero degli edifici considerati beni di interesse storico-testimoniale non può comportare la demolizione di tutto o di gran parte dell'edificio; se l'edificio è in condizioni strutturali talmente collabenti da non poter essere recuperato, il valore storico testimoniale può considerarsi perso;
- Tutti gli interventi di recupero in senso residenziale ed in genere per usi extra-agricoli sono subordinati all'esecuzione di interventi di qualificazione ecologico-ambientale del contesto di riferimento.
- Gli interventi di recupero per funzioni diverse da quelle agricole sono condizionati all'esistenza ovvero alla realizzazione di condizioni minime di urbanizzazione (ad es. allacciamento alla rete idrica, allacciamento alla rete fognaria o, in assenza, sistema di depurazione dei reflui adeguato alle prescrizioni igieniche, viabilità locale adeguata.....).
- Per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammissibili nel recupero degli edifici ex-agricoli, è ammesso, oltre alla residenza, un ampio ventaglio di altre funzioni compatibili con la tipologia: ad es. le attività terziarie in genere. Spesso queste funzioni si prestano meglio della residenza alla valorizzazione architettonica di questi immobili, fatte salve le verifiche che occorrono e le limitazioni che derivano dalle condizioni di infrastrutturazione. In particolare le attività che richiamino pubblico come quelle ricettive o ristorativeristoratili o ricreative, sono ammesse laddove le condizioni infrastrutturali e ambientali lo consentono.
- Sono favorite le utilizzazioni per attività sinergiche alla fruizione ambientale, didattica e

ricreativa del territorio: agriturismo, fattorie didattiche, pubblici esercizi, parchi ricreativi pubblici e privati per attività all'aperto (equitazione, pesca sportiva, attività ricreative e sportive in genere all'aria aperta, con esclusione di interventi di estesa artificializzazione del suolo). Ovviamente queste potenzialità, impiegate sul recupero del patrimonio edilizio esistente, sono soggette alla normativa di settore (per l'agriturismo la L.R. 26/94 art. 9 commi 1,2,3) e a tutte le condizioni di sostenibilità, tutela e compatibilità definite dal PSC per il territorio rurale.

- Sono escluse le attività produttive di nuovo insediamento, anche artigianali, (di quelle già insediate si è detto in precedenza), se non connesse in maniera esplicita alla multifunzionalità dell'imprenditore agricolo, sia in relazione ai possibili impatti negativi sul contesto ambientale (es. disordinati depositi di merci all'aperto), sia in quanto, se si consolidano, finiscono prima o poi per richiedere ampliamenti, che in relazione al contesto non possono poi essere ammessi, e diventano quindi fonte di difficoltà e di contrasto con il Comune.

SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO DEL PSC E CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA MASSIMA

SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO DEL PSC E CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA MASSIMA

	mq di Su	alloggi	
Dimensionamento PSC	168.560	2.107	<u>da accordo di pianificazione</u>
<u>Interventi in ambiti di riqualificazione AR</u>	<u>15.884</u>	<u>199</u>	
<u>Interventi in ambiti AN.C (nuove previsioni)</u>	<u>52.058</u>	<u>651</u>	
<u>Capacità aggiuntiva per piccoli interventi diffusi</u>	<u>5.360</u>	<u>67</u>	
<u>Capacità residua PRG in nuovi ambiti AN.C del PSC</u>	<u>21.142</u>	<u>264</u>	
<u>Capacità residua in ambiti AN.C confermati</u>	<u>26.855</u>	<u>336</u>	
<u>Residuo netto PRG al 2010</u>	<u>77.362</u>	<u>966</u>	<u>residuo AN.A</u>
Capacità insediativa teorica massima	198.662	2.483	<u>+18% rispetto al dimensionamento</u>

<u>Stima residuo PRG al 2010</u>		
<u>Residuo PRG (adozione PSC) (*)</u>	<u>125.360</u>	<u>1.566</u>
<u>Capacità residua PRG in ambiti AN.C</u>	<u>47.998</u>	<u>600</u>
<u>Residuo netto PRG</u>	<u>77.362</u>	<u>966</u>

(*) La stima della capacità residua del PRG al momento dell'adozione del PSC è stata effettuata riducendo di 300 alloggi, corrispondenti alla produzione edilizia di due anni, il dato stimato al 2007 (1.866 alloggi)

SINTESI CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA MASSIMA DEL PSC IN MQ DI SU										
		AN.C Ambiti di nuovo insediamento definiti dal PSC				AN.C Ambiti di nuovo insed. conferma di previsioni previgenti		Ambiti di riqualificazione AR		TOTALI
		Nuovi diritti edificatori assegnabili		Diritti edificatori assegnabili conferma di previsioni previgenti		Diritti edificatori assegnabili		Su privata	Su pubblica	
		Su privata	Su pubblica	Su privata	Su pubblica	Su privata	Su pubblica			
<u>AN.C.1</u>	<u>CONTEA</u>	<u>2.050</u>	<u>-</u>	<u>7.200</u>	<u>4.800</u>					<u>14.050</u>
<u>AN.C.2</u>	<u>PIADINA –PEDRIGNONE</u>	<u>5.243</u>	<u>10.805</u>	<u>-</u>	<u>-</u>					<u>16.048</u>
<u>AN.C.3</u>	<u>PARCO DELL'USO</u>	<u>6.600</u>	<u>1.800</u>	<u>-</u>	<u>-</u>					<u>8.400</u>
<u>AN.C.4</u>	<u>SAN MARTINO DEI MULINI</u>	<u>6.268</u>	<u>3.000</u>	<u>2.192</u>	<u>787</u>					<u>12.247</u>
<u>AN.C.5</u>	<u>SANT'ERMETE</u>	<u>160</u>	<u>-</u>	<u>516</u>	<u>-</u>					<u>676</u>
<u>AN.C.6</u>	<u>CASALE SAN VITO - Via Vecchia Emilia</u>	<u>9.490</u>	<u>6.643</u>	<u>-</u>	<u>-</u>					<u>16.133</u>
<u>AN.C.7</u>	<u>SAN MICHELE</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>763</u>	<u>508</u>					<u>1.271</u>
<u>AN.C.8</u>	<u>FORNACE SAN MICHELE</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>882</u>	<u>588</u>					<u>1.470</u>
<u>AN.C.9</u>	<u>CAPOLUOGO</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.744</u>	<u>1.162</u>					<u>2.906</u>
<u>AN.C.10</u>	<u>CANONICA</u>					<u>1.000</u>	<u>-</u>			<u>1.000</u>
<u>AN.C.11</u>	<u>SAN VITO</u>					<u>2.640</u>	<u>1.760</u>			<u>4.400</u>
<u>AN.C.12</u>	<u>SCALONE</u>					<u>2.400</u>	<u>1.600</u>			<u>4.000</u>
<u>AN.C.13</u>	<u>PASCOLI-PEDRIGNONE</u>					<u>2.133</u>	<u>1.422</u>			<u>3.555</u>
<u>AN.C.14</u>	<u>CANONICA</u>					<u>854</u>	<u>623</u>			<u>1.477</u>
<u>AN.C.15</u>	<u>SAN BARTOLO</u>					<u>2.320</u>	<u>2.155</u>			<u>4.475</u>
<u>AN.C.16</u>	<u>EX CORDERIE</u>					<u>5.211</u>	<u>2.737</u>			<u>7.948</u>
<u>AR.1</u>	<u>VIA FELICI</u>							<u>1.470</u>	<u>-</u>	<u>1.470</u>
<u>AR.2</u>	<u>VIA EMILIA</u>							<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>AR.3</u>	<u>VIA EMILIA</u>							<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>AR.4</u>	<u>VIA EMILIA</u>							<u>900</u>	<u>-</u>	<u>900</u>
<u>AR.5</u>	<u>VIA EMILIA</u>							<u>2.400</u>	<u>-</u>	<u>2.400</u>
<u>AR.6</u>	<u>VIA BORNACCINO</u>							<u>2.800</u>	<u>-</u>	<u>2.800</u>
<u>AR.7</u>	<u>VIA EMILIA</u>							<u>3.675</u>	<u>-</u>	<u>3.675</u>
<u>AR.8</u>	<u>VIA UGO BASSI</u>							<u>665</u>	<u>-</u>	<u>665</u>
<u>AR.9</u>	<u>VIA EMILIA</u>							<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>AR.10</u>	<u>EX TRE STELLE - San Martino d. Mulini</u>							<u>405</u>	<u>-</u>	<u>405</u>

AR.11	EX BUZZI UNICEM							<u>3.569</u>	-	<u>3.569</u>
TOTALI		<u>29.810</u>	<u>22.248</u>	<u>13.297</u>	<u>7.845</u>	<u>16.558</u>	<u>10.297</u>	<u>15.884</u>	-	<u>115.940</u>
		<u>52.058</u>		<u>21.142</u>		<u>26.855</u>		<u>15.884</u>		

SINTESI CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA MASSIMA DEL PSC (IN ALLOGGI - ALLOGGIO MEDIO Su = 80 MQ)

		AN.C Ambiti di nuovo insediamento definiti dal PSC				AN.C Ambiti di nuovo insed. conferma di previsioni previgenti		Ambiti di riqualificazione AR		TOTALI
		Nuovi diritti edificatori assegnabili		Diritti edificatori assegnabili conferma di previsioni previgenti		Diritti edificatori assegnabili				
		all. privati	all. pubblici	all. privati	all. pubblici	all. privati	all. pubblici	all. privati	all. pubblici	
AN.C.1	CONTEA	<u>26</u>	-	<u>90</u>	<u>60</u>					<u>176</u>
AN.C.2	PIADINA -PEDRIGNONE	<u>66</u>	<u>135</u>	-	-					<u>201</u>
AN.C.3	PARCO DELL'USO	<u>83</u>	<u>23</u>	-	-					<u>105</u>
AN.C.4	SAN MARTINO DEI MULINI	<u>78</u>	<u>38</u>	<u>27</u>	<u>10</u>					<u>153</u>
AN.C.5	SANT'ERMETE	<u>2</u>	-	<u>6</u>	-					<u>8</u>
AN.C.6	CASALE SAN VITO - Via Vecchia Emilia	<u>119</u>	<u>83</u>	-	-					<u>202</u>
AN.C.7	SAN MICHELE	-	-	<u>10</u>	<u>6</u>					<u>16</u>
AN.C.8	FORNACE SAN MICHELE	-	-	<u>11</u>	<u>7</u>					<u>18</u>
AN.C.9	CAPOLUOGO	-	-	<u>22</u>	<u>15</u>					<u>36</u>
AN.C.10	CANONICA	-	-			<u>13</u>	-			<u>13</u>
AN.C.11	SAN VITO	-	-			<u>33</u>	<u>22</u>			<u>55</u>
AN.C.12	SCALONE	-	-			<u>30</u>	<u>20</u>			<u>50</u>
AN.C.13	PASCOLI-PEDRIGNONE	-	-			<u>27</u>	<u>18</u>			<u>44</u>
AN.C.14	CANONICA	-	-			<u>11</u>	<u>8</u>			<u>18</u>
AN.C.15	SAN BARTOLO	-	-			<u>29</u>	<u>27</u>			<u>56</u>
AN.C.16	EX CORDERIE	-	-			<u>65</u>	<u>34</u>			<u>99</u>

<u>AR.1</u>	<u>VIA FELICI</u>							<u>18</u>		<u>18</u>
<u>AR.2</u>	<u>VIA EMILIA</u>							<u>-</u>		<u>-</u>
<u>AR.3</u>	<u>VIA EMILIA</u>							<u>-</u>		<u>-</u>
<u>AR.4</u>	<u>VIA EMILIA</u>							<u>11</u>		<u>11</u>
<u>AR.5</u>	<u>VIA EMILIA</u>							<u>30</u>		<u>30</u>
<u>AR.6</u>	<u>VIA BORNACCINO</u>							<u>35</u>		<u>35</u>
<u>AR.7</u>	<u>VIA EMILIA</u>							<u>46</u>		<u>46</u>
<u>AR.8</u>	<u>VIA UGO BASSI</u>							<u>8</u>		<u>8</u>
<u>AR.9</u>	<u>VIA EMILIA</u>							<u>-</u>		<u>-</u>
<u>AR.10</u>	<u>EX TRE STELLE - San Martino d. Mulini</u>							<u>5</u>		<u>5</u>
<u>AR.11</u>	<u>EX BUZZI UNICEM</u>							<u>45</u>		<u>45</u>
<u>TOTALI</u>		<u>373</u>	<u>278</u>	<u>166</u>	<u>98</u>	<u>207</u>	<u>129</u>	<u>199</u>	<u>-</u>	<u>1.449</u>
		<u>651</u>		<u>264</u>		<u>336</u>		<u>199</u>		