



Comune di Santarcangelo di Romagna  
Provincia di Rimini

---

## PIANO OPERATIVO COMUNALE 2016-2021

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

# poe 1

## Controdeduzioni

### **Sindaco**

Alice Parma

### **Assessore Pianificazione urbanistica e lavori pubblici**

Filippo Sacchetti

### **Vice Segretario Generale**

Dott. Alessandro Petrillo

### **Responsabile del procedimento**

Arch. Silvia Battistini

Funzionari dei Servizi Urbanistici

### **Progettisti**

Arch. Edoardo Preger (capogruppo)



Arch. Teresa Chiauzzi

Ing. Dante Neri

Ing. Massimo Plazzi

Dott. Aldo Antoniazzi

Luglio 2017

ELABORATO N. 8		DOCUMENTO FATTIBILITA' - AGENDA
Adozione	del. C.C. n. 45	del 23/05/2016
Approvazione	del. C.C. n. 56	del 01/08/2017



Santarcangelo. Il Poc per la riqualificazione diffusa del territorio



## **DOCUMENTO SULLA FATTIBILITA' - AGENDA**

### **Premessa**

Per verificare la fattibilità degli interventi sono stati considerati i seguenti aspetti:

- 1) La sostenibilità economica delle opere pubbliche. Questa deriva in parte dal contributo di sostenibilità posto a carico dei singoli interventi, calcolato con i criteri riportati nel cap. 1. E in parte dalle opere pubbliche previste dal piano triennale 2016 – 2018, di cui si allega la tabella.
- 2) La sostenibilità urbanistica. Nel capitolo 2 sono riportate le condizioni di carattere infrastrutturale per l'adeguamento della rete fognaria bianca e nera e della rete idrica a carico dei singoli interventi, quando richiesto in particolare da Hera .
- 3) La sostenibilità del carico di traffico sulla rete viaria. Nel cap. 3 è stato valutato l'aggravio del carico di traffico generato dalle nuove funzioni commerciali e produttive, sia dal punto della capacità delle strade esistenti e degli innesti, che della sicurezza.
- 4) La sostenibilità sociale. Nel cap. 4 si considerano in particolare le aree residenziali, dove vengono previste abitazioni di carattere sociale (ERS).

Per quanto riguarda l'agenda degli interventi, il loro avvio è previsto nel quinquennio di validità del POC – 1. In alcuni casi più complessi (come nel caso della Buzzi – Unicem), è prevista una prima fase nel periodo 2016 – 2021, ed un successivo sviluppo nel quinquennio successivo. Per due interventi previsti nel centro storico (Gallavotti e CABE - Unicredit), si prevede un primo intervento minore di riuso nei prime due anni ed una successiva fase di trasformazione più importante nel triennio successivo, come indicato nelle relative schede.

### **Cap. 1 –La sostenibilità economica delle opere pubbliche**

#### **Metodologia di calcolo del contributo di sostenibilità**

Il contributo a carico di ogni singolo intervento dovrebbe derivare da uno specifico business plan. In mancanza di tale strumento<sup>1</sup> è stato assunto un metodo semplificato uniforme, basandoci sui valori immobiliari riconosciuti dalle agenzie di compravendita e di affitto, aggiornati al 2015. Il calcolo tiene conto di dati uniformi di costo delle aree e dei costi di costruzione e di urbanizzazione. E' evidente che al variare di tali costi il risultato si modifica anche in modo significativo. Tuttavia la suddivisione dell'extraprofitto al 50% fra promotore e comune consente di ridurre le inesattezze e le approssimazioni del calcolo.

---

<sup>1</sup> Purtroppo non è stata fornita alcuna valutazione economica degli interventi da parte degli interessati, nonostante la presenza di tale richiesta nei moduli allegati al bando.

## I parametri considerati:

### 1) Valore immobiliare

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3) Costo di costruzione

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

### 4) Costi di urbanizzazione

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

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

#### 5) Altri oneri

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

#### 6) Utile riconosciuto al promotore

Viene fissato al 20% del totale dei costi.

#### 7) Contributo di sostenibilità

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

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

Il costo è stato infine rapportato alla superficie utile edificabile (Su).

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

Per le aree residenziali questo è il quadro di riepilogo<sup>2</sup>

<b>RIEPILOGO CONTRIBUTO</b>				
	mq. di Su Priv.	Contributo	€/mq	Note
<b>CENTRO STORICO</b>				
Moroni	1.600	-	-	
Gallavotti	2.906	368.721	126,9	
Unicredit	415	97.110	234,0	
<b>TOTALE C.S.</b>	<b>4.921</b>	<b>465.831</b>	<b>94,7</b>	
<b>CENTRO URBANO</b>				
Piadina 1 (comp. d)	4.000	532.800	133,2	
Piadina 2 (comp. b)	631	84.049	133,2	
Corderie subcomp. A	6.699	1.030.976	153,9	
Corderie subcomp. B	5.040	639.576	126,9	
Pagliarani	6.300	986.580	156,6	
<b>TOTALE C.U.</b>	<b>22.670</b>	<b>3.273.981</b>	<b>144,4</b>	
<b>FRAZIONI</b>				
S.Vito	7.000	459.900	65,7	
S. Ermete	1.300	-	0,0	
Canonica	863	-	0,0	
S.Martino dei M.	616	-	0,0	
S.Martino dei M. AR.10	1.100	67.320	61,2	800 mq SV= 1100
<b>TOTALE FRAZIONI</b>	<b>10.879</b>	<b>527.220</b>	<b>48,5</b>	
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>38.470</b>	<b>4.267.032</b>	<b>111</b>	

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

- Attività commerciali esterne al capoluogo: 61,2 €/mq.
- Cambi di destinazione d'uso da produttivo a commerciale: 61,2 – 156,6 €/mq
- Produttivo: 30,6 €/mq.

Per alcuni casi particolare il contributo non viene calcolato (per il particolare interesse sociale nel caso di Akkanto, o rinviati in attesa di una più precisa definizione dell'intervento negli altri (i laghi e Buzzi – Unicem).

Questo è il quadro di riepilogo

<sup>2</sup> Il contributo non viene applicato all'area Moroni, a compensazione dei costi di trasferimento dell'attività. E risulta nullo negli interventi residenziali di S. Ermete, Canonica e S. Martino dei Mulini.

<b>RIEPILOGO CONTRIBUTO</b>					
	funzione	mq. di Su	€/mq	€.	Note
<b>PAESAGGIO E PROGETTI SPECIALI</b>					
Brasini (quota terziario)		2.500	61,2	153.000	
AKKANTO		4.973	-	-	
Lago Santarini		3.300	-	-	
Lago Azzurro		975	-	-	
Buzzi			-	-	
<b>TOTALE</b>		<b>11.748</b>		<b>153.000</b>	
<b>PRODUTTIVO E COMMERCIALE/TERZIARIO</b>					
Triangolone Eusebi	produttivo	4.000	30,6	122.400	
	residenziale	480	65,7	31.536	
Triangolone Baroni	terziario	1.000	65,7	65.700	
	produttivo	1.000	30,6	30.600	
Campidelli /Simpatia	commerc.	1.600	61,2	97.920	
Adriauto	commerc.	4.578	61,2	280.174	
Forevercar	produttivo	4.946	30,6	151.348	
Baroni	commerc.	3.015	61,2	184.518	
Cofer - Edilimpianti	produttivo	8.373	30,6	256.214	
Rinaldini	terziario	707	61,2	43.268	cambio d'uso
Iniziative Romagna	terziario	866	156,6	135.616	nuovo edificio
	terziario	1.308	61,2	80.050	nuovo edificio
Maggioli Teorema 2	terziario	6.300	61,2	385.560	cambio d'uso
Maggioli Via Tosi	commerc.	2.000	61,2	136.000	cambio d'uso
<b>TOTALE</b>		<b>40.173</b>		<b>2.000.903</b>	
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>					
		<b>51.921</b>	<b>41,5</b>	<b>2.153.903</b>	

Nel complesso il contributo di sostenibilità risulta pari a €. 6.420.968. Considerando anche alcuni interventi minori, **nel complesso il contributo di sostenibilità è stimabile in €.** 6.500.000.

L'incidenza media è di circa 111 €/mq. per gli insediamenti prevalentemente residenziali e commerciali, e di circa 42 €/mq. per quelli produttivi e commerciali. In gran parte dei casi il contributo è destinato ad opere di interesse generale esterne all'area di intervento.

A tale importo si aggiungono le opere pubbliche inserite nel piano triennale, in parte a carico del bilancio straordinario del comune e di altri enti pubblici. E in parte derivanti dal contributo degli interventi privati già inseriti nel POC-0, come risulta dal seguente elenco:

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

**Il valore complessivo delle opere previste nel triennio 2016 – 2018 è pari a € 12.435.000 .**

**Aggiungendo gli interventi a carico dei promotori delle aree inserite nel POC – 1 , la somma complessiva delle opere pubbliche ammonta a circa € 18.935.000, realizzabili nel quinquennio 2016 – 2021.**



## 2) La sostenibilità urbanistica.

Nella tabella seguente sono evidenziate le direttive fornite dall'ente gestore delle reti fognarie e acquedottistiche, per consentire l'attivazione dei singoli interventi. Tali direttive sono state riportate nelle singole schede, e costituiscono condizioni prescrittive a carico dei promotori da considerare nei futuri piani attuativi.

<b>Quadro sinottico indicazioni HERA per necessità reti idriche - comparti POC-1 Comune di Santarcangelo</b>			
<b>proposta</b>	<b>acquedotto</b>	<b>fognatura bianca</b>	
34	Si richiede potenziamento della rete idrica sulla via Togliatti per una lunghezza di ml 180 (tubazione prevista DN 150)	Collegamento alla rete del parcheggio dello stadio, che recapita nel fosso Budriolo, con adeguamento dello scarico e autorizzazione del Consorzio di Bonifica	Collegamento al collettore consortile di via Togliatti
62	Zona scarsa a livello di tubazioni, comunque vista la tipologia di intervento non occorre nulla in più	Collegamento alla fossa Viserba (sx Marecchia)	Collegamento al collettore consortile
23	Lottizzazione esistente già dotata di parere definitivo; si ribadisce che sulla via Vecchia Emilia è richiesto/ necessario potenziamento della rete per una lunghezza di ml 450 (tubazione prevista DN 100-150)	Collegamento al fiume Uso tramite la fognatura esistente che attraversa la Piazza F.lli Rosselli	Collegamento alla fognatura di via Vecchia Emilia e potenziamento dell'impianto di sollevamento posto in prossimità della fossa "Brancona"
29	Richiesto potenziamento sulla via Casale Sant'Ermite per una lunghezza di ml 170 (tubazione prevista DN 100)	Recapito in rete mista esistente	Recapito in rete mista esistente
36	Rete acquedotto ben dimensionata	Recapito in rete bianca esistente	Recapito in rete nera esistente
25-28-31	Rete acquedotto ben dimensionata		Realizzazione di un collettore sino al collettore consortile lungo la via Quattro Agosto e via Ventotto Maggio, con regolarizzazione degli scarichi dei fabbricati lungo la nuova fognatura
13	Rete acquedotto ben dimensionata; per usi antincendio occorrono verifiche putuali	Recapito in rete bianca esistente	Recapito in rete nera esistente
2-3-4-7-49-60	Rete acquedotto ben dimensionata; in fase di parere verrà richiesta l'estensione di una nuova linea sulla viabilità parallela alla via Emilia, via Costa	Recapito nel fiume Uso con realizzazione di un nuovo collettore come meglio evidenziato nella planimetria allegata	Recapito all'impianto di sollevamento di via del Cimitero, con realizzazione di un nuovo collettore come meglio evidenziato nella planimetria allegata e potenziamento dell'impianto stesso
40-47	Richiesta di nuova linea su tutta la via Vecchia Emilia per una lunghezza di ml 250 (tubazione DN 100-150)	Recapito nel fosso Brancona, previa autorizzazione del Consorzio di Bonifica	Recapito in rete nera esistente
52-22	Potenziare via San Marino per una lunghezza di ml 100-200 (tubazione prevista DN 100-150)	Realizzazione di collettore lungo la via Cà Fabbri o lungo la via Piadina sino alla via Emilia	Realizzazione di collettore lungo la via Cà Fabbri sino alla via Emilia con regolarizzazione degli scarichi dei fabbricati lungo la nuova fognatura
15-18-58	Potenziare via Cà Fabbri per una lunghezza di ml 150 (tubazione prevista DN 80-100)		
39	Rete acquedotto ben dimensionata	Recapito in rete mista esistente	Recapito in rete mista esistente
46	Rete acquedotto ben dimensionata, verranno richieste le reti interne alla lottizzazione	Recapito nel fosso Mavone previa autorizzazione del Consorzio di Bonifica	Zona non servita da pubblica fognatura. E' necessario realizzare un impianto di smaltimento autonomo oppure realizzare un collettore lungo la via Balduccia sino all'incrocio tra le vie Marecchiese e via Busca.

### **Cap. 3 – La sostenibilità del carico di traffico sulla rete viaria**

Per ogni intervento è stato considerato il futuro traffico generato dall'intervento, in relazione alla viabilità principale su cui gravita. Si tratta quasi sempre di interventi di modesta consistenza, che non comportano particolari aggravii di traffico, per cui l'attenzione è stata rivolta soprattutto a due aspetti:

- le condizioni di ingresso e di uscita degli autoveicoli, per ridurre i rischi di incidente;
- la creazione di percorsi ciclopeditoni protetti all'interno e/o all'esterno dell'area.

Nell'elenco che segue sono indicate le principali opere previste sulla viabilità di accesso, poste a carico dei promotori:

1. Piadina – Creazione di una viabilità ciclopeditona protetta per gli studenti del polo scolastico. Creazione di un nuovo parcheggio a servizio del polo scolastico.
2. Corderie - Nuova rotatoria di ingresso su via della Resistenza. Sistemazione del parcheggio.
3. Pagliarani e altri – Nuova rotatoria sulla via Emilia Est in corrispondenza di via del Bornaccino (con divieto di svolta a sinistra all'ingresso/uscita dall'area). Creazione di viabilità ciclopeditona protetta lungo la via Emilia Est fra la nuova rotatoria e quella esistente.
4. S. Vito – Nuova rotatoria sulla via Emilia Antica all'ingresso dell'area. Creazione di viabilità ciclopeditona protetta lungo la via S. Vito.
5. S. Martino dei M. - Creazione di un parcheggio all'ingresso della frazione.
6. Eusebi (Triangolone) – Cessione dell'area e contributo per la realizzazione della nuova rotatoria all'incrocio fra via Tosi e via Emilia Antica (da completare con la variante al PUA Teorema 2).
7. Campidelli/Simpatia e Adriauto – Creazione di una viabilità di accesso alternativa alla via Emilia (con divieto di svolta a sinistra all'ingresso/uscita dall'area Adriauto). Creazione di viabilità ciclopeditona protetta lungo la via Emilia e la via A. Costa.
8. Forevercar – Baroni - Nuova rotatoria sulla via Emilia Ovest in corrispondenza del cimitero urbano. Ampliamento del parcheggio del cimitero. Creazione di viabilità ciclopeditona protetta lungo la via Emilia.
9. Cofer – Edilimpianti – Sistemazione di via Andrea Costa e dell'incrocio con via S. Bartolo. Creazione di un percorso pedonale protetto per l'accesso ai servizi parrocchiali di S. Bartolo.
10. Lombardi (salumificio) – Nuova rotatoria di accesso su via Trasversale Marecchia. Collegamento pedonale con la ciclabile del Marecchia.
11. Ex Oleificio Brasini - Compartecipazione alla realizzazione di una nuova rotatoria sulla via di Gronda.

Sono quindi previste sei nuove rotatorie e la sistemazione di un incrocio pericoloso in via A. Costa. Sono previsti anche nuovi parcheggi di interesse generale (oltre gli standard dovuti) e circa 2.840 metri lineari di nuovi percorsi ciclo pedonali protetti.

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

## **Cap. 4 –La sostenibilità sociale**

L'attenzione alla sostenibilità sociale del piano si concentra soprattutto sul tema dell'edilizia sociale. Scelta qualificante del POC – 1 è la creazione di un demanio di aree a disposizione del pubblico per rispondere alla domanda abitativa oggi insoddisfatta delle fasce sociali più deboli.

Il peso delle aree riservate all'ERS/ERP è pari al 33,3% del numero totale delle abitazioni stimate, e al 30,5% in termini di superficie edificabile. E' una percentuale che supera largamente il minimo previsto dalla Regione Emilia Romagna (20%) e dallo stesso PSC, ma che è appena sufficiente rispetto alle caratteristiche della domanda, oggi concentrata in prevalenza nelle fasce di reddito medio – basso, che non trova risposta dal mercato.

Le abitazioni ERS saranno realizzate con tipologie a densità leggermente più alta (con un massimo di tre piani), e con una minore incidenza dei costi di costruzione e di urbanizzazione.

E' una soluzione che risponde alla domanda reale, oggi concentrata nella fascia sociale più debole. Dovrà essere costantemente monitorata, per verificare se saranno colti gli obiettivi di riequilibrio sociale (eliminazione delle coabitazioni e risposta alla domanda sociale emergente).

Le aree individuate dal POC – 1 sono tre:

1. Piadina – 2.500 mq. di Sue per circa 36 abitazioni stimate
2. Pagliarani – 1.600 mq. di Sue per circa 23 abitazioni stimate
3. S. Vito - 3.500 mq. di Sue per circa 50 abitazioni stimate

**TOTALE 7.600 mq. di Sue per circa 109 abitazioni stimate**

### **Modalità di assegnazione delle aree ERS-ERP**

Le aree destinate all'ERS sono indicate nelle schede, ma saranno individuate esattamente nel progetto di PUA e definite nella convenzione urbanistica.

La loro assegnazione avverrà attraverso bandi pubblici, che definiranno anche i costi massimi di vendita e di locazione. Potranno partecipare al bando imprese, cooperative di abitazione, fondi immobiliari destinati al Social Housing e anche gruppi auto-organizzati di cittadini per realizzare, oltre alle ordinarie iniziative edilizie, anche progetti di cohousing e di autocostruzione.