

futuro
presente

santarcangelo
per il piano urbanistico
generale



Conoscere la proposta di Piano

Presentazione pubblica
del Piano Urbanistico Generale
assunto dalla Giunta

Le scelte del PUG di Santarcangelo di Romagna: è futuro presente

Angela Garattoni

assessora

"uno dei valori cardine di questo piano è generare bellezza, non tanto o solo come fatto estetico, ma come armonia, fra vincoli, bisogni e modi di vivere la città; una responsabilità collettiva, una azione quotidiana..."

Abbiamo scelto di concentrarci sulla tutela e rigenerazione dell'esistente, investendo sul valore della nostra terra e delle persone che la abitano...

Superiamo il tradizionale rapporto bilaterale tra pubblico e privato inserendo un terzo soggetto attivo: la Natura. Potranno essere valutati l'effettiva qualità della rigenerazione e quanto l'intervento restituisce alla città in termini di benessere, di natura, di servizi ecosistemici, di bellezza.

Il PUG vuole sostenere l'impresa 'buona', quella capace di creare valore collettivo e diventare parte della storia della comunità. Santarcangelo deve restare un luogo autentico.

Santarcangelo non aspetta il futuro: lo sta costruendo, con cura e armonia, insieme a voi. "

1

UNA CITTÀ CHE CURA E VALORIZZA LA NATURA, IL SUOLO E IL PAESAGGIO

1	FARE PACE CON LA NATURA, GESTIRE IL RISCHIO	1 Ridurre spazio all'acqua per ridurre e gestire il rischio idraulico a scala territoriale 2 Integrare le infrastrutture verdi e blu con quelle grigie e gestire le acque reflue 3 Conservare l'acqua per l'agricoltura 4 Favorire la stabilità dei versanti e gestire il rischio sismico
2	TUTELARE IL PAESAGGIO RURALE SUPPORTARE LE ATTIVITÀ AGRICOLE	1 Contenere il consumo di suolo e la dispersione insediativa 2 Salvaguardare le aree periferiche di valore ecologico-paesaggistico e gestire le trasformazioni 3 Favorire la cura del paesaggio rurale sostenendo lo sviluppo sostenibile e l'innovazione delle imprese agricole 4 Ripensare i grandi contenitori insediativi del territorio rurale ed eliminare gli edifici incongrui delle attività agricole e degli allevamenti
3	VALORIZZARE IL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE	1 Tutelare il patrimonio naturale e rafforzare la rete ecologica 2 Completare e valorizzare le connessioni e gli itinerari ciclo-turistici ed escursionistici 3 Valorizzare il centro e i nuclei storici 4 Valorizzare il patrimonio diffuso minore, promuovere la riqualificazione del patrimonio storico e architettonico

STRATEGIA

POLITICA

AZIONE

2

UNA CITTÀ DEI 15 MINUTI, SANA, ACCOGLIENTE E VICINA A CITTADINE E CITTADINI

1	RIPIENSIRE LA QUALITÀ DEGLI SPAZI PUBBLICI, ADATTARE LA CITTÀ PER LA SALUTE DELLE PERSONE	1 Abbassare le temperature estreme con la messa a dimora di alberi e il potenziamento di zone di fresco e ombra per il benessere microclimatico 2 De-sigillare i suoli urbani e usare misure basate sulla natura per gestire le piogge intense 3 Potenziare gli spazi pedonali e ciclabili per una città sicura, accessibile, camminabile, ciclabile
2	ATTIVARE SPAZI PER L'AMARE, CONDIVIDERE SERVIZI DI PROSSIMITÀ	1 Sviluppare fabbisogno collaborativo e modelli abitativi sociali (DRS, ERP, Cohousing) 2 Consolidare il sistema policentrico di servizi di prossimità nel Capoluogo e nelle frazioni 3 Qualificare l'offerta dei servizi, tenendo anche conto dell'evoluzione demografica della popolazione
3	RIGENERARE SPAZI DESMESSI, ATTIVARE LUOGHI INUTILIZZATI, CONCORRERE ALLA QUALITÀ URBANA CON OPERE DI INTERESSE PUBBLICO	1 Favorire interventi nel tessuto urbano della città per migliorare la qualità edilizia ed energetica, riqualificare il patrimonio privato e ridurre le emissioni 2 Attivare le opportunità e gli ambiti di rigenerazione per concorrere alla qualità urbana e al potenziamento delle dotazioni territoriali 3 Promuovere il mix funzionale e gli usi temporanei, per l'attivazione di spazi e per l'innovazione sociale e il protagonismo giovanile 4 Coordinare le previsioni insediative in corso di attuazione con Strategie locali del Piano

STRATEGIA

POLITICA

AZIONE

3

UNA CITTÀ SLOW, DINAMICA E ATTRATTIVA

1	VALORIZZARE IL RUOLO DI SANTARCANGELO QUALE CENTRALITÀ DI RILEVO NAZIONALE, REGIONALE E SOVRACOMUNALE	1 Consolidare Santarcangelo 'Città dei festival, della cultura e del contemporaneo' 2 Sviluppare Santarcangelo 'Città della salute per le comunità e gli abitanti della valle' 3 Promuovere Santarcangelo 'Città dello sport e del tempo libero'
2	SOSTENERE NUOVI MODELLI DI SVILUPPO PRODUTTIVO, COMMERCIALE E RICETTIVO	1 Sviluppare ambiti e poli produttivi sovcomunalmente e comunali sostenibili e attrezzati ecologicamente 2 Consolidare e riqualificare le attività commerciali del Centro storico, della Via Emilia e lungo i principali assi commerciali 3 Potenziare la capacità di accoglienza e la qualità ricettiva compatibile con criteri di sostenibilità ambientale 4 Sostenere le microimprese, le imprese giovanili e il terziario innovativo
3	COSTRUIRE UN MODELLO DI MOBILITÀ INNOVATIVA E SOSTENIBILE	1 Valorizzare Santarcangelo e la zona della stazione come HUB intermodale e di interscambio col TRC e i bus 2 Valorizzare il Trasporto Pubblico Locale e potenziare l'accessibilità urbana e la qualità dello spazio pubblico delle fermate 3 Rafforzare la mobilità ciclabile casa-lavoro, casa-scuola e casa/lavoro-servizi all'interno dei centri abitati e a servizio delle frazioni e delle case sparse 4 Completare e riqualificare la rete viaria esistente e la strada di Oronda

"Il disegno di questa città resta aperto al vostro contributo. Vi invitiamo a guardarlo come la mappa del nostro benessere futuro."

Un Piano partecipato, dagli indirizzi all'assunzione

Elena Farnè

architetta, coordinatrice del percorso di partecipazione del PUG

processo di formazione del Piano

2023

2024

1-3/2023
incontri con
Giunta e Ufficio
di Piano
elaborazione
del documento
programmatico
del PUG

20.4.2023
delibera della
Giunta comunale
approvazione
del documento
programmatico
e avvio del
processo
del Piano

4/2023
interviste
è futuro
presente
il video-
documentario

14.6.2023
1ª conferenza
con dibattito
avere un
Piano /
Canonica

28.9.2023
4ª conferenza
con dibattito
condividere
servizi /
giardino
di via Cagnacci
c/o alloggi ERP

29.6.2023
2ª conferenza
con dibattito
supportare
nuovi modelli
di sviluppo /
Sant'Ermete

12.10.2023
5ª conferenza
con dibattito
attivare luoghi
rigenerare spazi /
museo degli usi
e costumi
della gente
di Romagna

13.7.2023
3ª conferenza
con dibattito
fare pace
con la natura /
piazza
Ganganelli

7.12.2023
6ª conferenza
con dibattito
generare
bellezza/
rocca
Malatestiana

22.3.2024
1ª seduta della
consultazione
preliminare
incontro dedicato
agli Enti che
esercitano
funzioni di
governo
del territorio

13.3.2024
1º seminario
del PUG
fare il Piano /
biblioteca
comunale

quaderno
degli attori
contributi
scritti per
il piano
urbanistico

18.4.2024
2º seminario
del PUG
fare il Piano /
biblioteca
comunale

20.4.2024
immaginare
la città dei
ragazzi e delle
ragazze
esiti del viaggio
a Portsmouth
con gli studenti
e le studentesse
del Molari

24.4.2024
2ª seduta della
consultazione
preliminare
incontro dedicato
agli Enti che
esercitano
funzioni di
governo
del territorio

19.5.2024
esplorare
la città
tour ex
stabilimento
Buzzi ed
ex ferrovia
Santarcangelo
Urbino

18.7.2024
incontri sulla
ex Jolanda
Canonica

2024
incontri tecnici
approfondimento
della legge
incontri dedicati
a professionisti
e categorie

dal 3.12.2024
pubblicazione
quaderno
degli attori
contributi
scritti per
il piano
urbanistico

13.12.2024
bando
rigenerazione
urbana in
attuazione
del Piano
Piazza Marini

formazione del Piano



elaborazione
della proposta di Piano
assunzione del Piano
e fase delle Osservazioni

adozione, approvazione
entrata in vigore del Piano



adozione e approvazione
del Piano
entrata in vigore
e attuazione del Piano

attività di partecipazione



attività di consultazione
istituzionale e atti formali



2025-2026







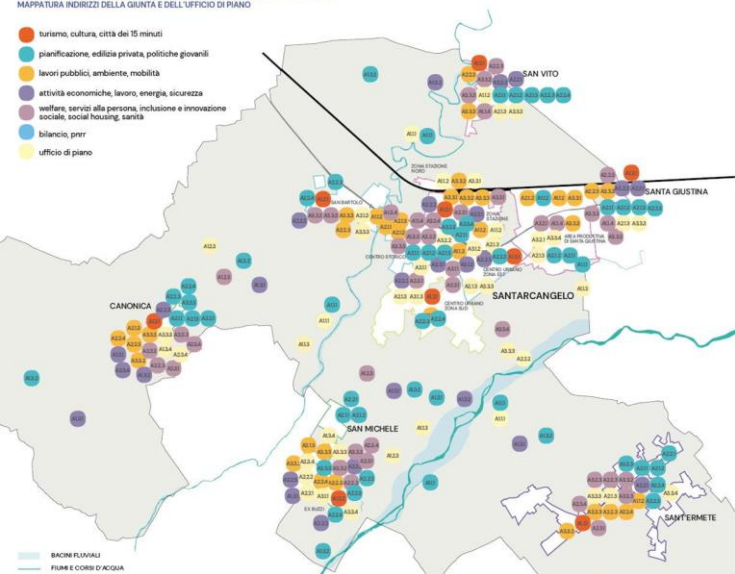






LOCALIZZAZIONE STRATEGIE DEL PIANO

MAPPA TURAZIONE INDIRIZZI DELLA GIUNTA E DELL'UFFICIO DI PIANO







fare il piano

l'avvio della
Consultazione
Preliminare del PUG

18 aprile 2024
ore 18:00

Biblioteca Comunale
Via Giovanni Pascoli, 3
Santarcangelo

FR Comune di
Santarcangelo di Romagna
info@santarcangeloromagna.it
M.pug@santarcangeloromagna.it

futuro
presente santarcangelo
per il piano
urbanistico generale




quaderno degli attori

contributi scritti
per il piano urbanistico
generale

futuro
presente santarcangelo
per il piano urbanistico
generale



dagli indirizzi all'assunzione

**Il processo del percorso del PUG
è parte integrante della proposta di
Piano urbanistico generale**

**Tutte le attività svolte di confronto
con la città e con la comunità e i loro
esiti trovano in questo documento
una sintesi di metodo e di
contenuto e i numeri complessivi
del percorso**



dagli indirizzi all'assunzione

**Il Manifesto del Piano
costituisce la sintesi del dibattito
che si è via via sviluppato nel corso
di questi anni di lavoro**

**Il Manifesto del Piano è formato dal
documento programmatico
elaborato dalla prima giunta con
l'Ufficio di Piano allargato, poi punto
per punto aggiornato grazie al
confronto con la città, con i
portatori di interesse, con i giovani**



dagli indirizzi all'assunzione



la nostra città al suo meglio

SFIDE E OBIETTIVI

Pensiamo che il nuovo Piano urbanistico generale debba porsi come obiettivo quello della qualità urbana, nel centro urbano come nelle frazioni rurali, perseguendo un'idea di città bella, accessibile, attrattiva, coesa. Immaginiamo una città in cui i cittadini si identificano e in cui amano vivere grazie alla presenza di servizi e spazi diffusi a supporto della qualità della vita, perché gli spazi pubblici e le infrastrutture per la mobilità attiva sono in tutti i quartieri, perché sono curati e concepiti come infrastrutture sociali e di salute pubblica, perché promuovono stili di vita attivi, sani, sicuri.

È 'la nostra città al suo meglio' che si realizza con interventi diffusi in ogni frazione e quartiere, con percorsi sicuri e adeguati alla mobilità pedonale e ciclabile, con spazi 'camminabili' pensati per muoverci e incontrarci, con viali alberati e parchi ombreggiati con cui fronteggiare le torride temperature estive e tutelare i più fragili, con giardini attrezzati, orti e piazze accoglienti per stimolare l'aggregazione delle cittadine e dei cittadini, con spazi 'giocabili' a misura di bambine e bambini.

Questa qualità diffusa vogliamo realizzarla confrontandoci con chi abita nelle frazioni e nei quartieri, condividendo un programma di opere pubbliche - fattibile, a misura d'uomo, a prova di clima - radicato sul territorio e sulle esigenze della comunità.

AZIONI E LUOGHI

È emerso fortissimo il bisogno di un Piano capace di mettere al centro le frazioni, immaginando servizi diffusi e di prossimità a supporto della vita quotidiana e dell'abitare, il potenziamento e la cura degli spazi pubblici, in particolare parchi, giardini, piazze e aree sportive di frazione, e lo sviluppo e il potenziamento dei percorsi per la mobilità lenta che consentano a chi abita nelle frazioni, e nelle aree più rurali e periferiche, di muoversi in sicurezza e di raggiungere il Capoluogo, i luoghi del lavoro e di studio, della salute e i servizi.

Se sulle frazioni il tema centrale è la qualità diffusa di spazi e servizi pubblici, nel capoluogo sono emersi alcuni sistemi urbani da potenziare e valorizzare, come l'asse urbano lungo la via Emilia, il sistema di piazze e spazi pubblici del Centro storico e il recupero del sedime della ex linea ferroviaria Santarcangelo-Urbino.

esistenti	da potenziare e riqualificare	da sviluppare e realizzare
• Sferisterio • Parco Campo della Fiera	• Piazza Ganganelli • Piazza Marini • Piazza A. Panzini, frazione di Canonica • Via Garibaldi (in centro), più verde e percorso ciclo-pedonale • Ex Jolanda, frazione di Canonica • Tre Stelle, frazione di San Martino dei Mulini	• Parco Urbano area delle Ex-Corderie • Parco Artistico frazione di San Michele • Completamento percorso ciclo-pedonale Ex linea ferroviaria Santarcangelo-Urbino • Interventi convenzionati per realizzare attrezzature e spazi collettivi diffusi di qualità nelle frazioni

Cos'è il PUG e com'è stato costruito

Silvia Battistini

responsabile Ufficio di Piano



Il nuovo Piano: gli obiettivi della legge regionale

contenere il consumo di suolo

favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia

tutelare e valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche

tutelare e valorizzare i territori agricoli

contribuire alla tutela ed alla valorizzazione degli elementi storici e culturali

promuovere le condizioni di attrattività ... per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie

promuovere maggiori livelli di conoscenza del territorio e del patrimonio edilizio esistente

Il nuovo Piano: i livelli di pianificazione e attuazione PUG e Accordi Operativi

Nella nuova impostazione della L.R.24/17:
scompaiono PSC-RUE-POC-PUA.

Il territorio torna ad essere dotato di un unico piano:
il Piano Urbanistico Generale (PUG)
(art.31 L.R.24/17)

L'attuazione del PUG avviene:

- Per mezzo della **Disciplina degli interventi diretti** (definita nel PUG);
 - per mezzo di **Accordi Operativi (A.O.)**
- e **Piani attuativi iniziativa pubblica P.A.I.P.**
(art.38 L.R.24/17)

Il nuovo Piano: le competenze del PUG

L'art.31 della LR 24/17 definisce le competenze del PUG:

*«Il PUG è lo strumento di pianificazione che il **Comune** predispone, con riferimento a **tutto il proprio territorio**, per delineare le **invarianze strutturali** e le **scelte strategiche** di assetto e sviluppo urbano di propria competenza, orientate prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni, secondo quanto stabilito dal titolo II.»*

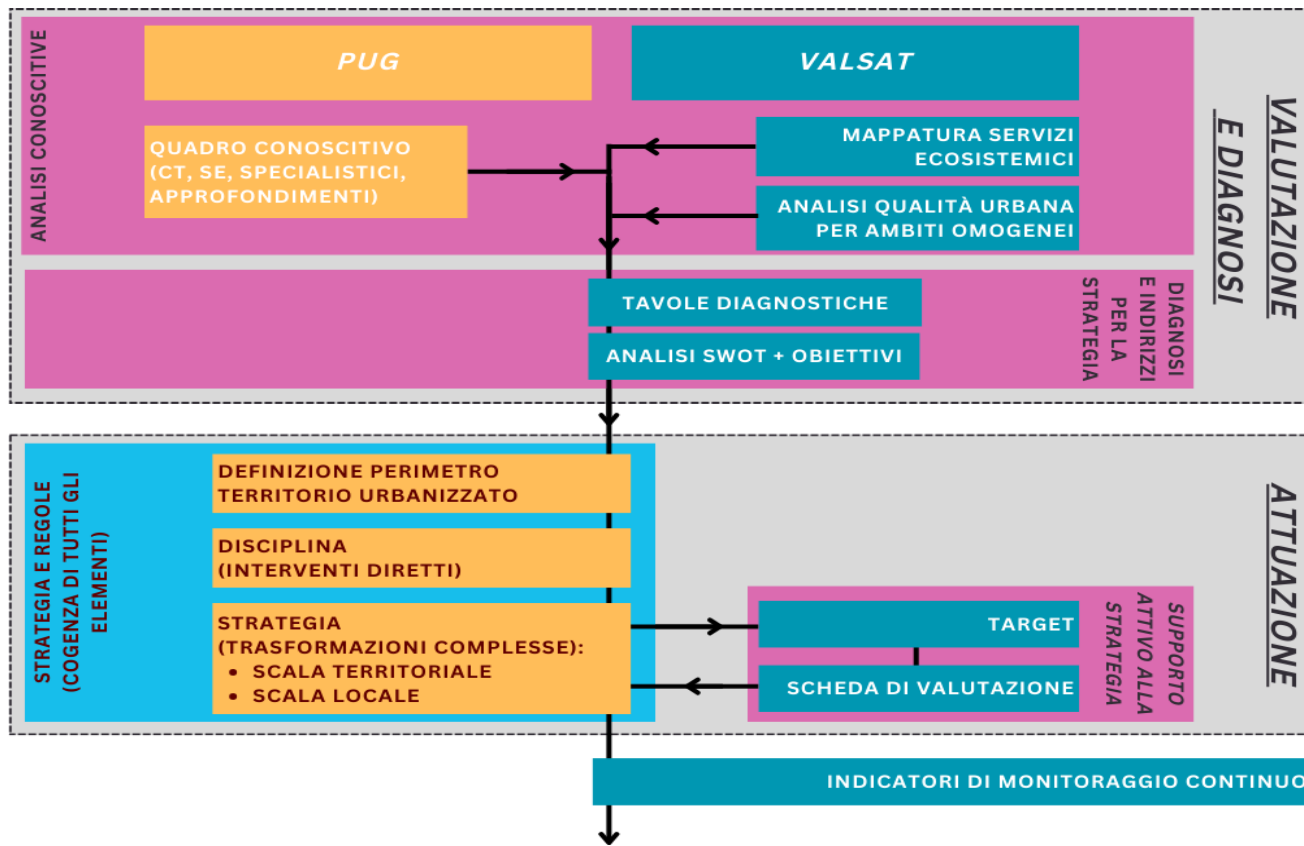


approccio alla **gestione del territorio in modo attivo**,
per promuovere e favorire la rigenerazione
dell'esistente.

Il nuovo Piano: La struttura del PUG

schema del
processo di Piano e
degli elementi di cui
si compone

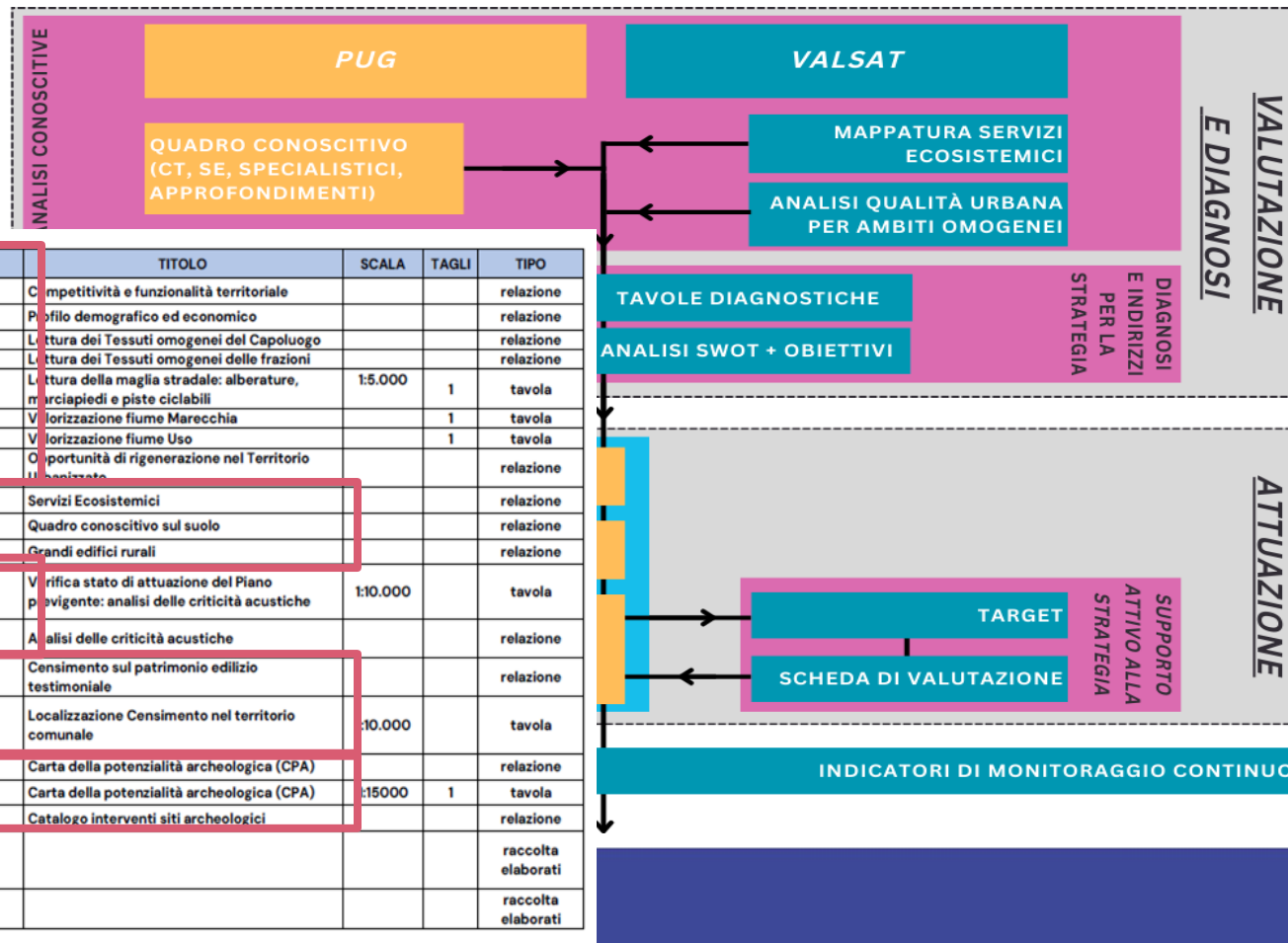
(elaborato progettuale
«struttura e attuazione
del piano» SAP.REL pag.
4)



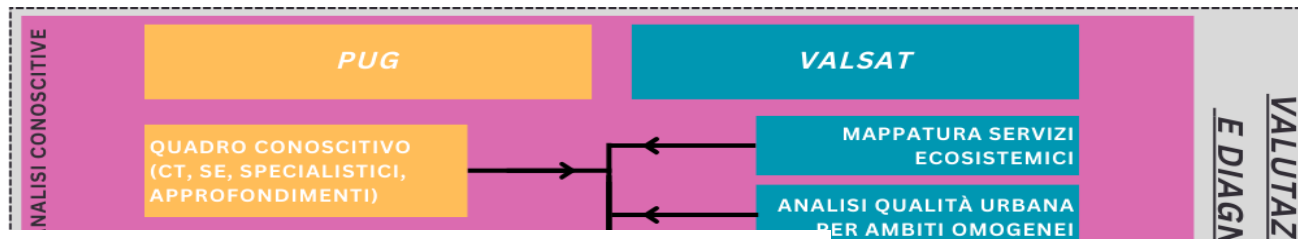
Il nuovo Piano: La struttura del PUG

scoperta
processo
degli esiti
si

(elaborazione
«struttura»
del piano



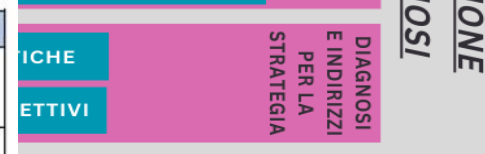
Il nuovo Piano: La struttura del PUG



sch
process
degli ele
si co

(elaborat
«struttura
del piano»

SOTTOGRUPPO	ELABORATO	TITOLO	SCALA	TAGLI	TIPO
VIN.TAV	VIN.TAV.1	Tavola dei vincoli: Tutele paesaggistico ambientali, tutele storico-culturali e rispetti	:5.000	4	tavola
	VIN.TAV.2	Tavola dei vincoli: Rischi naturali e sicurezza	:5.000	4	tavola
	VIN.TAV.3	Tavola dei vincoli: Vincoli paesaggistici	:5.000	4	tavola
	VIN.TAV.4	Carta dei contesti insediativi	5.000	1	tavola
	VIN.TAV.5	Tavola dei vincoli: Variante PAI-Po – PGRA III Ciclo in salvaguardia	:5.000	4	tavola
	VIN.ALLO1	Album verifica aree escluse			relazione
VIN.SCH	VIN.SCH	Scheda dei vincoli			relazione
	VIN.SCH.ALLO1	Relazione PAE VIGENTE (D.C.C. n. 21 del 04/04/2019): Riallineamento norme e schede monografiche derivanti da strumenti attuativi decaduti o annullati			relazione
	VIN.SCH.ALLO2	N.T.A. versione approvata (DCC 21/2019)			relazione
	VIN.SCH.ALLO3	N.T.A. versione comparata			relazione
	VIN.SCH.ALLO4	N.T.A. versione aggiornata			relazione
	VIN.SCH.ALLO5	SCHEDE MONOGRAFICHE versione approvata (DCC 21/2019)			relazione
	VIN.SCH.ALLO6	SCHEDE MONOGRAFICHE versione comparata			relazione
	VIN.SCH.ALLO7	SCHEDE MONOGRAFICHE versione aggiornata			relazione

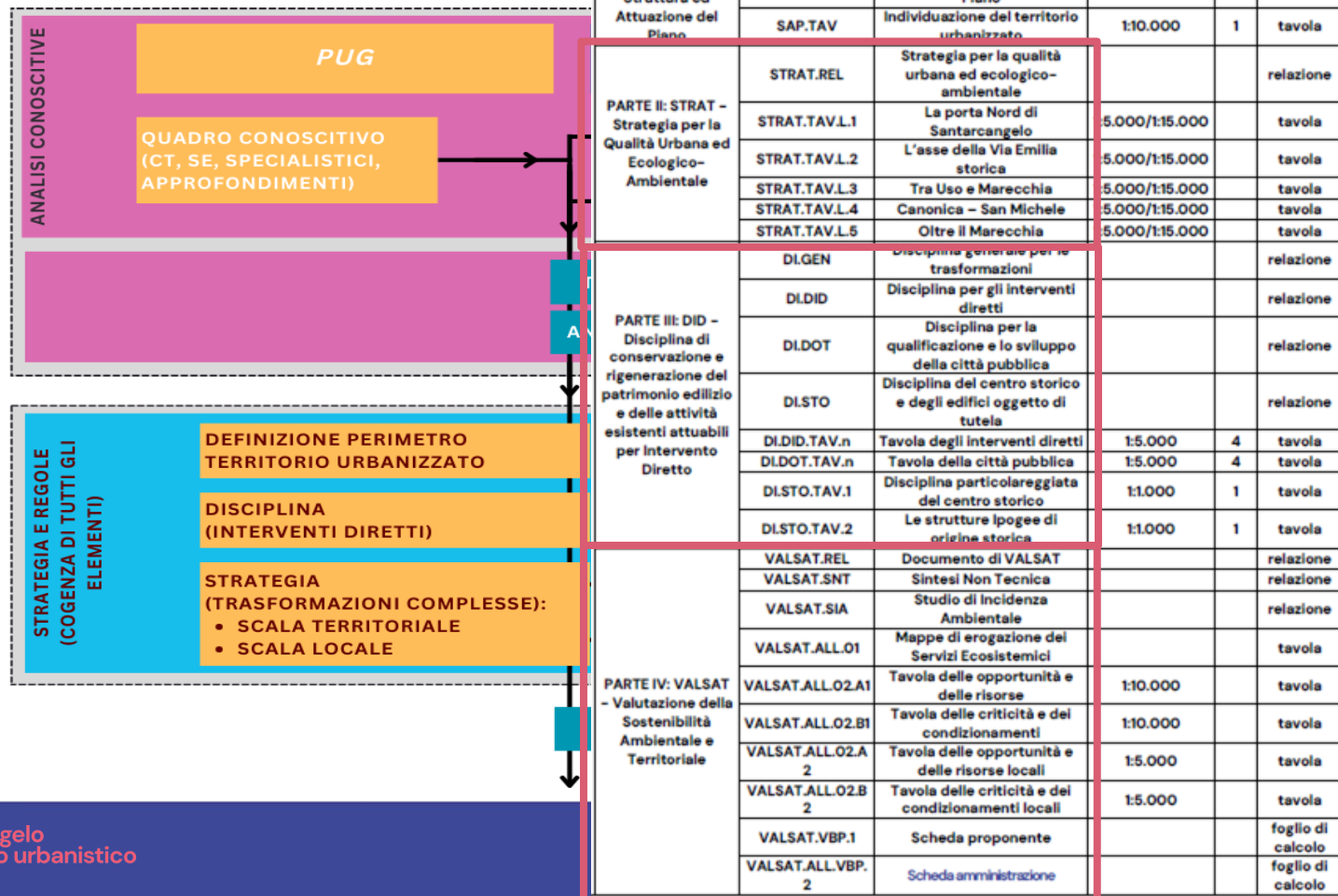


INDICATORI DI MONITORAGGIO CONTINUO

Il nuovo Piano: La struttura

schema del
processo di Piano e
degli elementi di cui
si compone

(elaborato progettuale
«struttura e attuazione
del piano» SAP.REL pag.
4)



Il nuovo Piano: La struttura del PUG

**QC.
QUADRO
CONOSCITIVO
E
STUDI
SPECIALISTICI**

SOTTOGRUPPO	ELABORATO	TITOLO	SCALA	TAGLI	TIPO
QC.CT - Competitività e funzionalità territoriale	QC.CT	Competitività e funzionalità territoriale			relazione
	QC.CT.ALL.01	Profilo demografico ed economico			relazione
	QC.CT.ALL.02a	Lettura dei Tessuti omogenei del Capoluogo			relazione
	QC.CT.ALL.02b	Lettura dei Tessuti omogenei delle frazioni			relazione
	QC.CT.ALL.02c	Lettura della maglia stradale: alberature, marciapiedi e piste ciclabili	1:5.000	1	tavola
QC.SE - Servizi Ecosistemici	QC.CT.ALL.03a	Valorizzazione fiume Marecchia			1 tavola
	QC.CT.ALL.03b	Valorizzazione fiume Uso			1 tavola
	QC.CT.ALL.04	Opportunità di rigenerazione nel Territorio Urbanizzato			relazione
	QC.SE	Servizi Ecosistemici			relazione
	QC.SE.ALL.01	Quadro conoscitivo sul suolo			relazione
ZAC - Acustica	QC.SE.ALL.02	Grandi edifici rurali			relazione
	ZAC.TAV	Verifica stato di attuazione del Piano previgente: analisi delle criticità acustiche	1:10.000		tavola
	ZAC.REL	Analisi delle criticità acustiche			relazione
SCH - Schedatura del patrimonio edilizio esterno al Centro Storico	SCH.ALL	Censimento sul patrimonio edilizio testimoniale			relazione
	SCH.TAV	Localizzazione Censimento nel territorio comunale	1:10.000		tavola
	SCH.REL	Carta della potenzialità archeologica (CPA)			relazione
ARC - Archeologia	ARC.TAV	Carta della potenzialità archeologica (CPA)	1:15000	1	tavola
	ARC.CAT	Catalogo interventi siti archeologici			relazione
MS - Microzonazione Sismica					raccolta elaborati
CLE - Condizioni per l'emergenza					raccolta elaborati

SOTTOGRUPPO	ELABORATO	TITOLO	SCALA	TAGLI	TIPO
VIN.TAV	VIN.TAV.1	Tavola dei vincoli: Tutele paesaggistico ambientali, tutele storico-culturali e rispetti	1:5.000	4	tavola
	VIN.TAV.2	Tavola dei vincoli: Rischi naturali e sicurezza	1:5.000	4	tavola
	VIN.TAV.3	Tavola dei vincoli: Vincoli paesaggistici	1:5.000	4	tavola
	VIN.TAV.4	Carta dei contesti insediativi	15.000	1	tavola
	VIN.TAV.5	Tavola dei vincoli: Variante PAI-Po - PGRA III Ciclo in salvaguardia	1:5.000	4	tavola
VIN.SCH	VIN.ALL.01	Album verifica aree escluse			relazione
	VIN.SCH	Scheda dei vincoli			relazione
	VIN.SCH.ALL.01	Relazione PAE VIGENTE (D.C.C. n. 21 del 04/04/2019): Riallineamento norme e schede monografiche derivanti da strumenti attuativi decaduti o annullati			relazione
	VIN.SCH.ALL.02	N.T.A. versione approvata (DCC 21/2019)			relazione
	VIN.SCH.ALL.03	N.T.A. versione comparata			relazione
	VIN.SCH.ALL.04	N.T.A. versione aggiornata			relazione
	VIN.SCH.ALL.05	SCHEDE MONOGRAFICHE versione approvata (DCC 21/2019)			relazione
	VIN.SCH.ALL.06	SCHEDE MONOGRAFICHE versione comparata			relazione
	VIN.SCH.ALL.07	SCHEDE MONOGRAFICHE versione aggiornata			relazione

**VIN.
VINCOLI**

SOTTOGRUPPO	ELABORATO	TITOLO	SCALA	TAGLI	TIPO
PR - Partecipazione	PR.1	Il processo di partecipazione del piano urbanistico generale			relazione
	PR.2	Il manifesto del Piano			relazione

**PR.
PERCORSO
PARTECIPATIVO**

SOTTOGRUPPO	ELABORATO	TITOLO	SCALA	TAGLI	TIPO
PARTE I: SAP - Struttura ed Attuazione del Piano	SAP.REL	Struttura e attuazione del Piano			relazione
	SAP.TAV	Individuazione del territorio urbanizzato	1:10.000	1	tavola
PARTE II: STRAT - Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale	STRAT.REL	Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale			relazione
	STRAT.TAV.L.1	La porta Nord di Santarcangelo	1:5.000/1:15.000		tavola
	STRAT.TAV.L.2	L'asse della Via Emilia storica	1:5.000/1:15.000		tavola
	STRAT.TAV.L.3	Tra Uso e Marecchia	1:5.000/1:15.000		tavola
	STRAT.TAV.L.4	Canonica - San Michele	1:5.000/1:15.000		tavola
	STRAT.TAV.L.5	Oltre il Marecchia	1:5.000/1:15.000		tavola
PARTE III: DID - Disciplina di conservazione e rigenerazione del patrimonio edilizio e delle attività esistenti attuabili per intervento Diretto	DI.GEN	Disciplina generale per le trasformazioni			relazione
	DI.DID	Disciplina per gli interventi diretti			relazione
	DI.DOT	Disciplina per la qualificazione e lo sviluppo della città pubblica			relazione
	DI.STO	Disciplina del centro storico e degli edifici oggetto di tutela			relazione
	DI.DID.TAV.n	Tavola degli interventi diretti	1:5.000	4	tavola
	DI.DOT.TAV.n	Tavola della città pubblica	1:5.000	4	tavola
	DI.STO.TAV.1	Disciplina particolareggiata del centro storico	1:1.000	1	tavola
	DI.STO.TAV.2	Le strutture ipogee di origine storica	1:1.000	1	tavola
	VALSAT.REL	Documento di VALSAT			relazione
	VALSAT.SNT	Sintesi Non Tecnica			relazione
PARTE IV: VALSAT - Valutazione della Sostenibilità Ambientale e Territoriale	VALSAT.SIA	Studio di Incidenza Ambientale			relazione
	VALSAT.ALL.01	Mappe di erogazione dei Servizi Ecosistemici			tavola
	VALSAT.ALL.02.A1	Tavola delle opportunità e delle risorse	1:10.000		tavola
	VALSAT.ALL.02.B1	Tavola delle criticità e dei condizionamenti	1:10.000		tavola
	VALSAT.ALL.02.A.2	Tavola delle opportunità e delle risorse locali	1:5.000		tavola
	VALSAT.ALL.02.B.2	Tavola delle criticità e dei condizionamenti locali	1:5.000		tavola
	VALSAT.VBP.1	Scheda proponente			foglio di calcolo
	VALSAT.ALL.VBP.2	Scheda amministrazione			foglio di calcolo

**ELABORATI
PROGETTUALI**

**I.SAP
STRUTTURA**

**II. STRAT.
STRATEGIA**

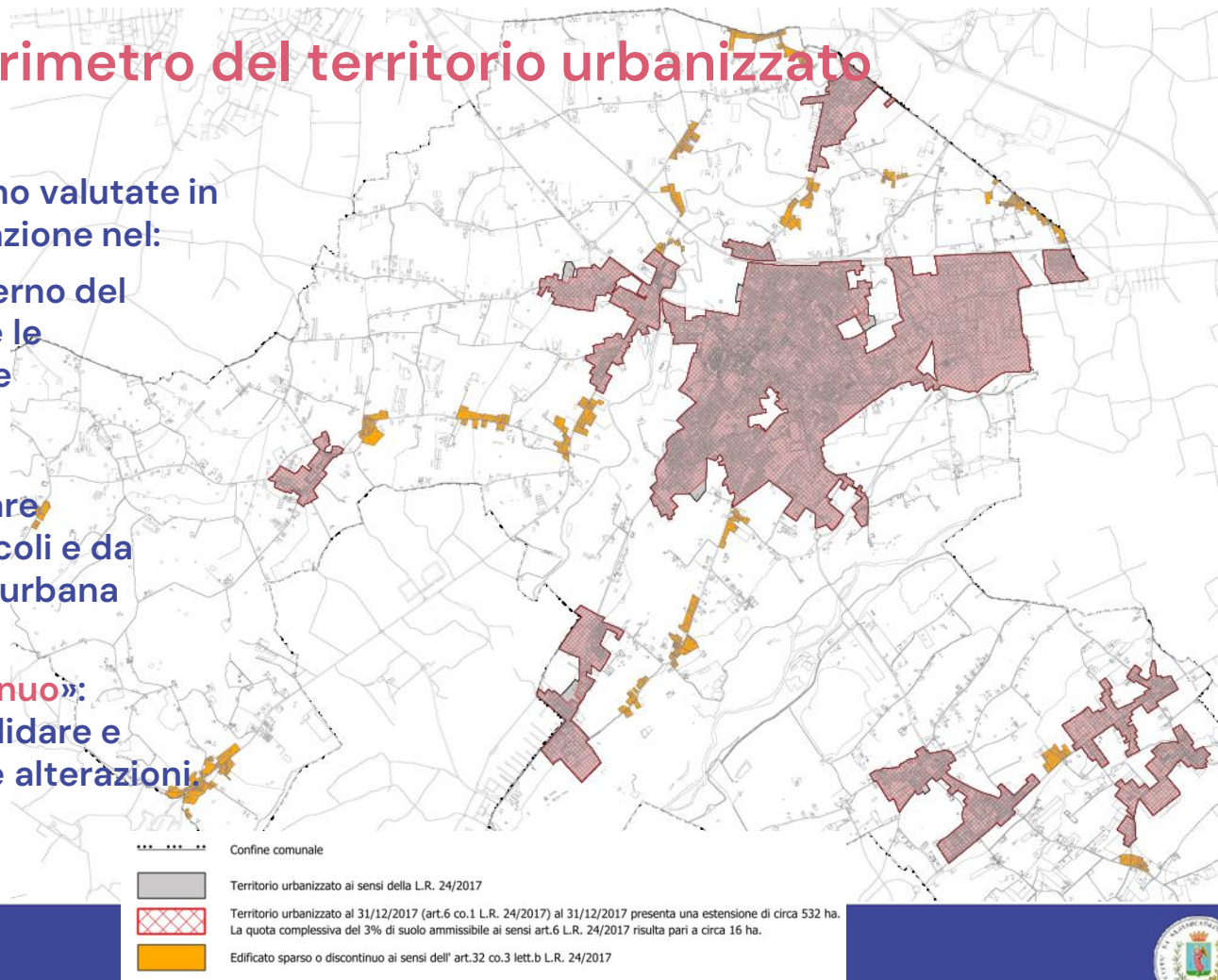
**III. DI.
DISCIPLINA**

IV. VALSAT

Il nuovo Piano: il perimetro del territorio urbanizzato

Tutte le trasformazioni saranno valutate in relazione alla loro localizzazione nel:

- **Territorio urbanizzato:** all'interno del quale andranno massimizzate le possibilità di trasformazione e rigenerazione;
- **Territorio rurale:** da conservare prevalentemente agli usi agricoli e da salvaguardare all'espansione urbana viene altresì identificato l'«**edificato sparso e discontinuo**»: tessuti non agricoli da consolidare e rigenerare, senza significative alterazioni.



Grandi e piccole trasformazioni: tra Strategia e Disciplina

Carlo Santacroce

progettista del PUG

Cos' è ...e cosa non è il PUG?

Dal Piano Strutturale al Piano Strategico

Piano «aperto» non finalizzato a «governare l'espansione»,
ma a «favorire la rigenerazione»,
perseguendo l'obiettivo del
«contenimento del consumo di suolo»:

X Nessuna identificazione aree espansione

X Superamento «lotti» completamente

X Nessuna attribuzione diritti edificatori

V Limite sviluppi esterni

V Interventi di rigenerazione

V Incentivi volumetrici

Favorire una pluralità di possibilità trasformative

Si prevede la possibilità di agire con diversi intensità di trasformazioni:

- Interventi più semplici e minuti → attuabili in maniera diffusa, secondo regole chiare e definite
- Interventi più complessi → da definirsi, al maturare effettivo delle progettualità, in una successiva fase pianificatoria

Tutte le trasformazioni dovranno comunque, proporzionalmente partecipare al perseguimento degli obiettivi strategici del Piano.

Favorire una pluralità di possibilità trasformative

STRATEGICA ← DOPPIA NATURA DEL PUG: → DISCIPLINARE

Le trasformazioni per intervento indiretto, da attuarsi con Accordi Operativi e PUA di iniziativa pubblica.

Rappresentazioni ideogrammatiche, che individuano le parti, sistemi e situazioni di trasformazione a cui corrispondono obiettivi quali-quantitativi per il miglioramento della qualità urbana e ambientale, le dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici ritenuti necessari.

Le trasformazioni per intervento diretto, rappresentate cartograficamente in maniera univoca (come il PRG o il RUE ex 20/2000) e di cui viene stabilita una disciplina di dettaglio.

Rappresentazioni geometriche, graficamente univoche, così come i vincoli sovraordinati e i vincoli di competenza del PUG, il perimetro del TU, la disciplina del Centro Storico, la tutela degli edifici di origine storica...

Favorire rigenerazione/riuso territorio urbanizzato

Il PUG prevede tre livelli di «intensità delle trasformazioni», sulla base delle tre tipologie di trasformazione definite dalla LR24/17 (art.7 co.4):

- *Interventi di qualificazione edilizia*
BASSA INTENSITÀ → Intervento diretto;
- *Interventi di ristrutturazione urbanistica*
MEDIA INTENSITÀ → Permesso di costruire convenzionato;
- *Interventi di addensamento o sostituzione urbana*
ALTA INTENSITÀ' → Accordo Operativo, PAIP, Procedimento Unico

Il ruolo della Strategia

Le trasformazioni complesse (di Alta intensità) saranno valutate al momento della presentazione della proposta e costituiscono una vera e propria ulteriore fase pianificatoria.

La **Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale** e la Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale costituiscono i riferimenti rispetto ai quali verificare la «coerenza» delle proposte rispetto ai contenuti del PUG.

La struttura della Strategia

Ognuna delle **3 Strategie territoriali del Piano** risulta articolata in un numero variabile di 9 Politiche.

Per ogni **Politica**, viene fornita una rappresentazione ideogrammatica e una tabella che sviluppa, nel dettaglio, le Azioni.

Per ogni **Azione**, il PUG specifica:

- la Finalità a cui l'Azione è indirizzata (obiettivo che la Strategia assegna a tale Azione);
- le Metodologie e i criteri di attuazione (modalità con cui le trasformazioni possono partecipare attivamente alla concretizzazione dell'Azione);
- i Condizionamenti ("regole" che il Piano si è dato per evitare effetti incoerenti con il perseguimento delle Azioni definite dal PUG).

La struttura della Strategia

STRATEGIA S1: Una città che cura e valorizza la natura, il suolo e il paesaggio:

S1.P1: Fare pace con la natura, gestire il rischio

S1.P2: Tutelare il paesaggio rurale, supportare le attività agricole

S1.P3: Valorizzare il patrimonio naturale e culturale

STRATEGIA S2: Una città dei 15 minuti: sana, accogliente e vicina a cittadini e cittadine:

S2.P1: Ripensare la qualità degli spazi pubblici, adattare la città per la salute delle persone

S2.P2: Attivare spazi per l'abitare, condividere servizi di prossimità

S2-P3: Rigenerare spazi dismessi, attivare luoghi inutilizzati, concorrere alla qualità urbana con opere di interesse pubblico

STRATEGIA S3: Una città slow, dinamica e attrattiva:

S3.P1: Valorizzare il ruolo di Santarcangelo quale centralità di rilievo nazionale, regionale e sovracomunale

S3.P2: Sostenere nuovi modelli di sviluppo produttivo, commerciale e ricettivo

S3.P3: Costruire un modello di mobilità innovativa e sostenibile

S1 – UNA CITTÀ CHE CURA E VALORIZZA LA NATURA, IL SUOLO E IL PAESAGGIO

P3 - Valorizzare il patrimonio naturale e culturale

S1.P3.A1 - Tutelare il patrimonio naturale e il paesaggio rurale rafforzando la rete ecologica

- ▲ 1_3_1f - Alberi monumentali
- ◆ 1_3_1n - Punti panoramici
- 1_3_1o - Strade panoramiche
- - - 1_3_1t - Linee di crinale
- 1_3_1i - Riconnessione Nord-Sud
- 1_3_1j - Altre riconnessioni territoriali
- ... 1_3_1g - Ambito agricolo del Marecchia
- ... 1_3_1h - Ambito agricolo San Vito e Santa Giustina
- ... 1_3_1m - Ambito agricolo dell'Uso
- - - 1_3_1e - Valorizzazione ambientale
- 1_3_1s - Sistema collinare e dei crinali
- 1_3_1a - Reticolo idrografico e specchi d'acqua
- 1_3_1c - Aree forestali
- 1_3_1d - Aree a vegetazione erbacea ed arbustiva in evoluzione
- 1_3_1p - Collegamento ecologico di rilievo regionale
- 1_3_1q - Collegamento ecologico di rilievo provinciale
- 1_3_1r - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

S1.P3.A2 - Completare e valorizzare le connessioni e gli itinerari cicloturistici ed escursionistici

- 1_3_2b - Cammino di San Francesco
- 1_3_2a - Itinerari cicloturistici

S1.P3.A3 - Valorizzare il centro e i nuclei storici

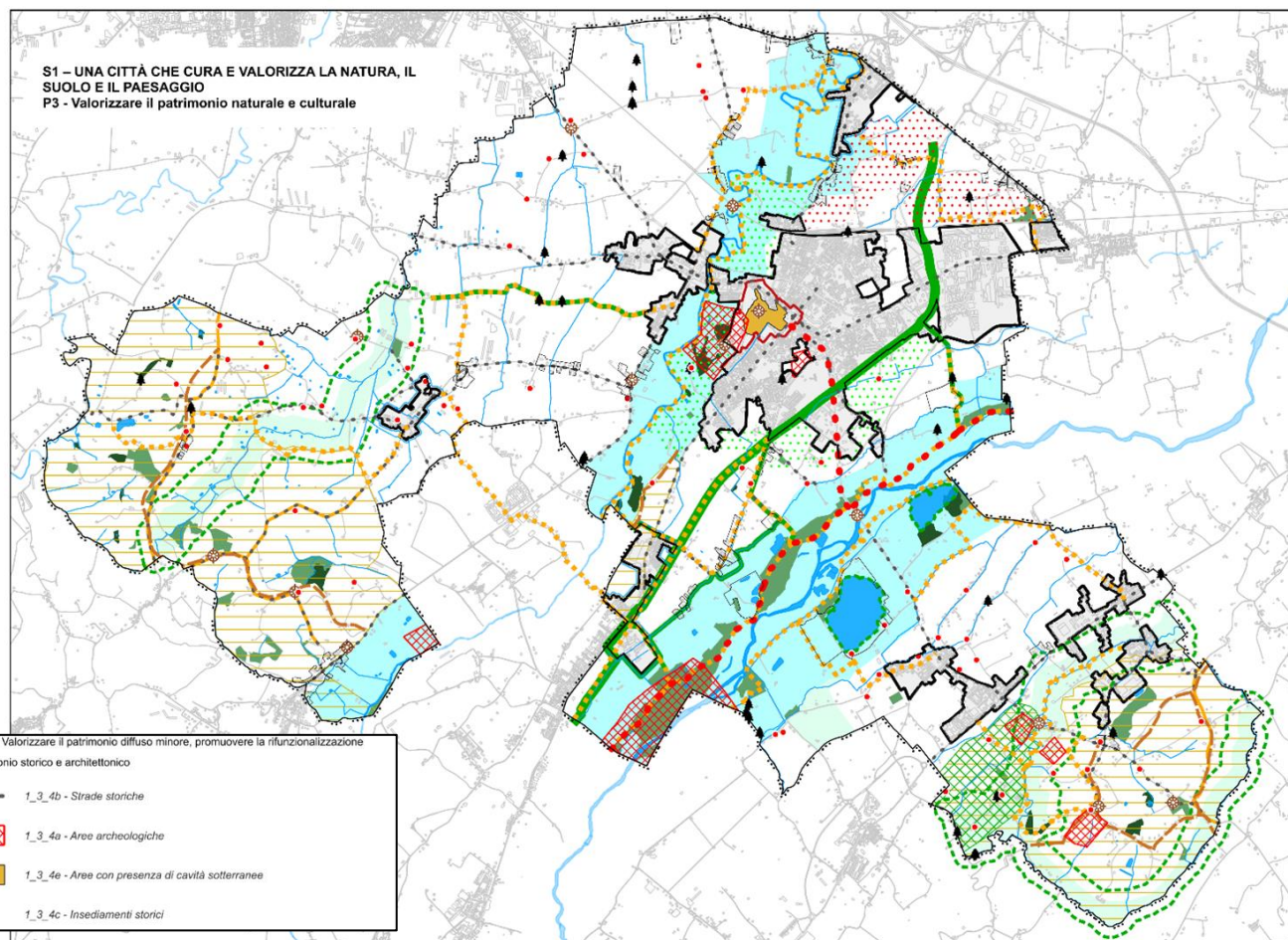
- 1_3_3a - Centri storici

S1 – UNA CITTÀ CHE CURA E VALORIZZA LA NATURA, IL SUOLO E IL PAESAGGIO

P3 - Valorizzare il patrimonio naturale e culturale

S1.P3.A4 - Valorizzare il patrimonio diffuso minore, promuovere la rifunzionalizzazione del patrimonio storico e architettonico

- - - 1_3_4b - Strade storiche
- 1_3_4a - Aree archeologiche
- 1_3_4e - Aree con presenza di cavità sotterranee
- 1_3_4c - Insediamenti storici



S2 – UNA CITTÀ DEI CITTÀ' 15 MINUTI: SANA, ACCOGLIENTE E VICINA A CITTADINE E CITTADINI

**P3 - Rigenerare spazi dismessi, attivare luoghi inutilizzati,
concorrere alla qualità urbana con opere di interesse pubblico**

S2.P3.A1 - Favorire interventi nel tessuto urbano della città per migliorare la qualità edilizia ed energetica, riqualificare il patrimonio privato e ridurre le emissioni

 2_3_1 - Porzioni urbane da assoggettare prioritariamente ad interventi di miglioramento della qualità edilizia ed energetica, riqualificare il patrimonio privato e ridurre le emissioni

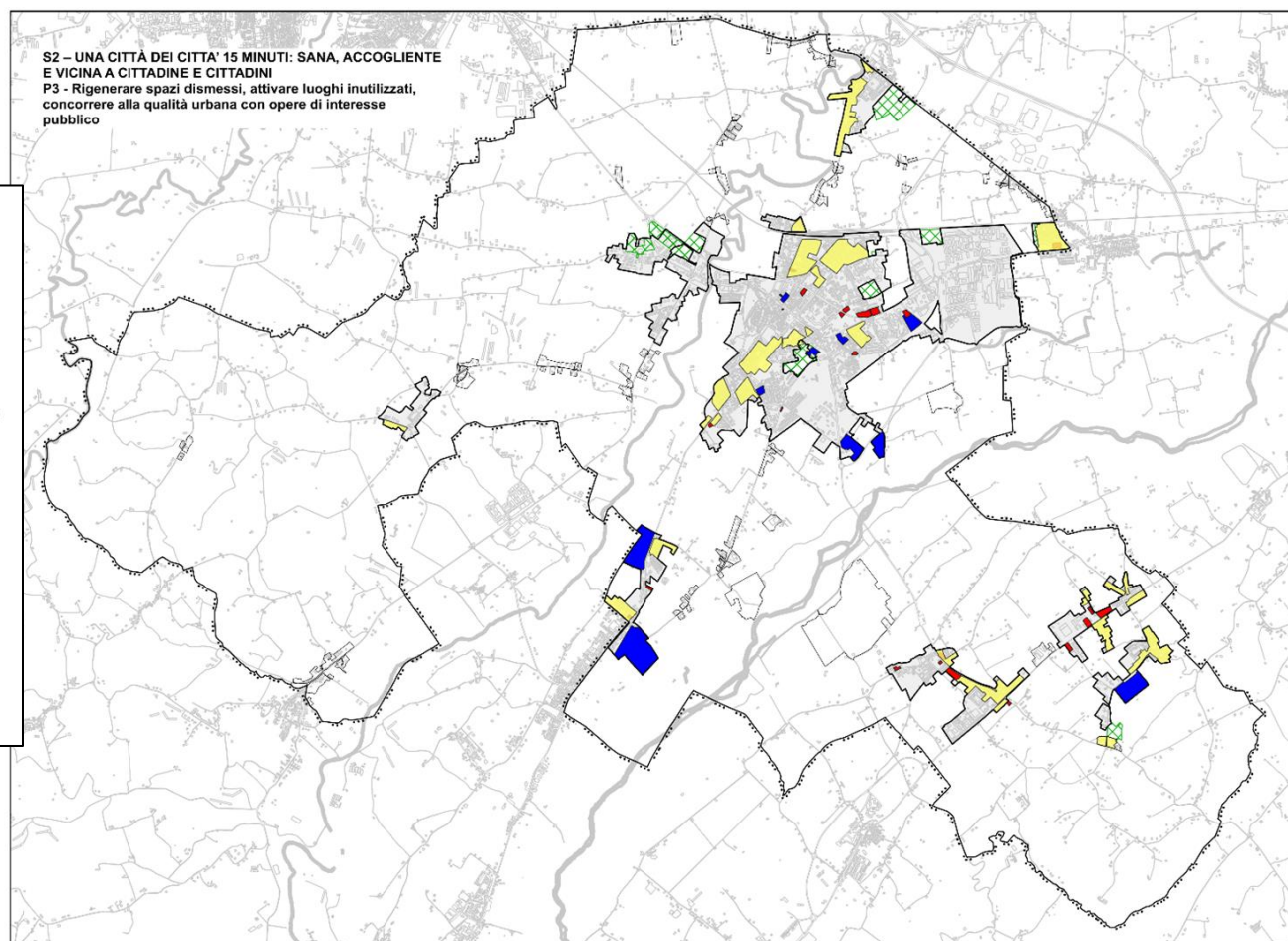
S2.P3.A2 - Attivare le opportunità e gli ambiti di rigenerazione per concorrere alla qualità urbana e al potenziamento delle dotazioni territoriali

 2_3_2a - Opportunità di rigenerazione strategica

 2_3_2b - Opportunità di ristrutturazione urbanistica locale

S2.P3.A3 - Promuovere il mix funzionale e gli usi temporanei, per l'attivazione di spazi e per l'innovazione sociale e il protagonismo giovanile

 2.3.3b - Ambiti per i quali è prevista la realizzazione di opere per la città pubblica



La struttura della Strategia

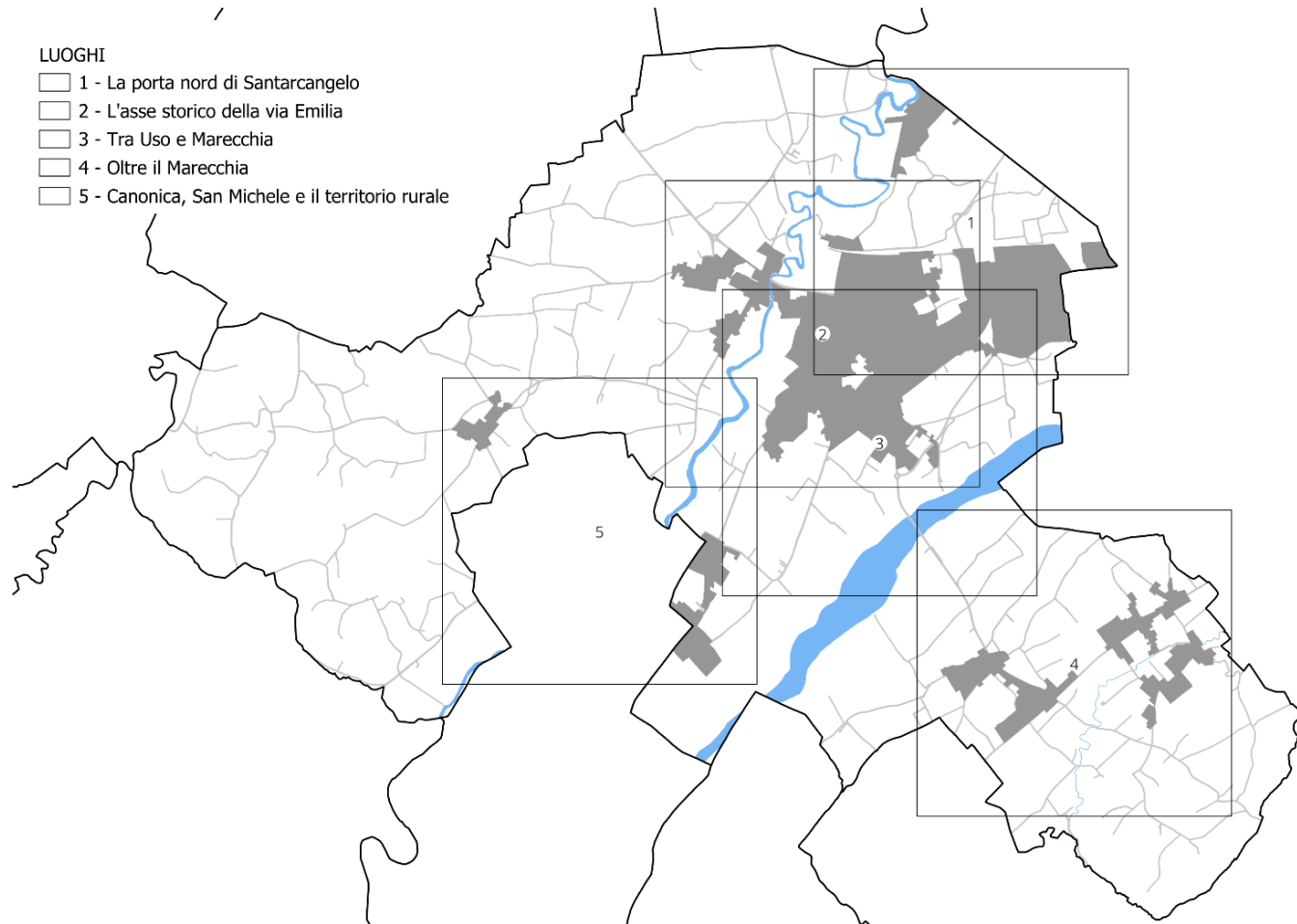
Il PUG individua inoltre **5 Luoghi**,
che rappresentano la **scala progettuale locale** a cui vengono
declinate le politiche e le azioni del Piano (piano multiscalare):

- La porta Nord di Santarcangelo
- L'asse storico della Via Emilia
- Tra Uso e Marecchia
- L'Oltre il Marecchia
- Canonica, San Michele e il territorio rurale

I **Luoghi** individuati per il PUG di Santarcangelo si sviluppano a
partire dai centri urbani (cuore della rigenerazione urbana), ma
comprendono anche porzioni di territorio extra urbano.

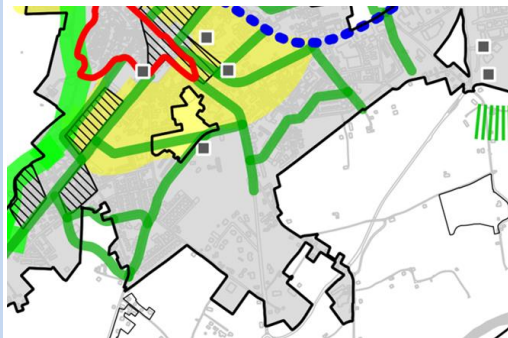
LUOGHI

- 1 - La porta nord di Santarcangelo
- 2 - L'asse storico della via Emilia
- 3 - Tra Uso e Marecchia
- 4 - Oltre il Marecchia
- 5 - Canonica, San Michele e il territorio rurale

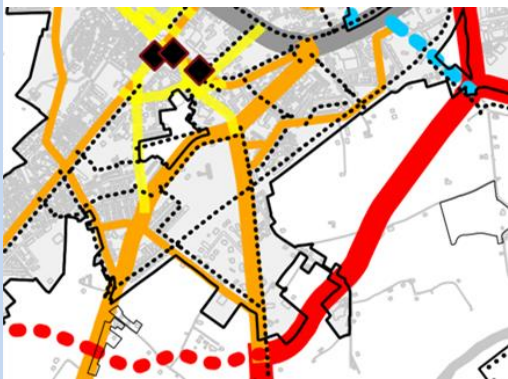


Dalle Strategie territoriali ai Luoghi

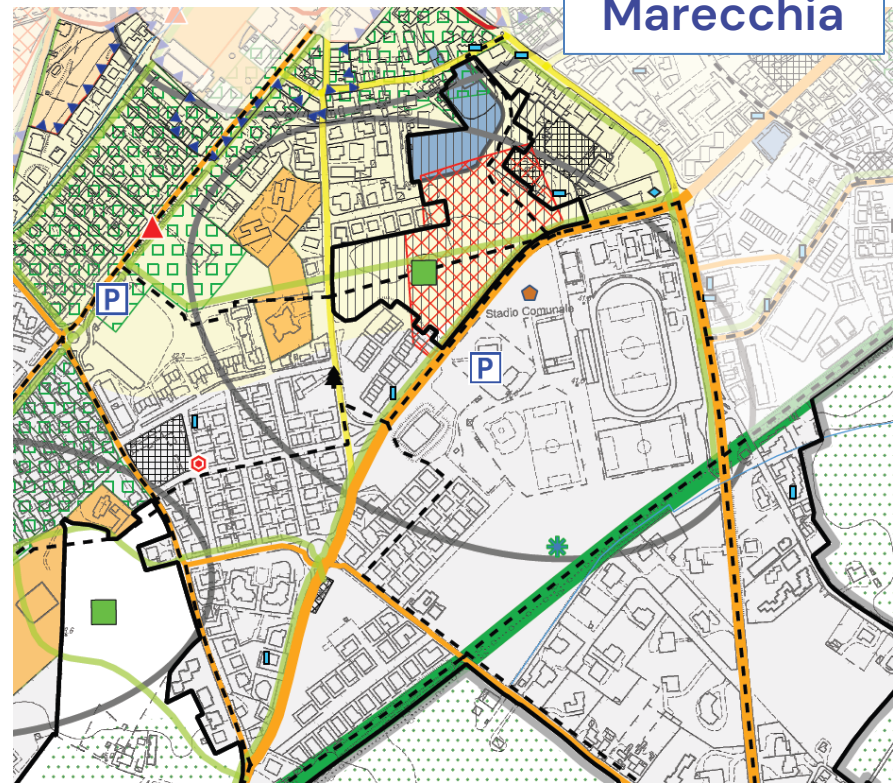
Tra Uso e
Marecchia



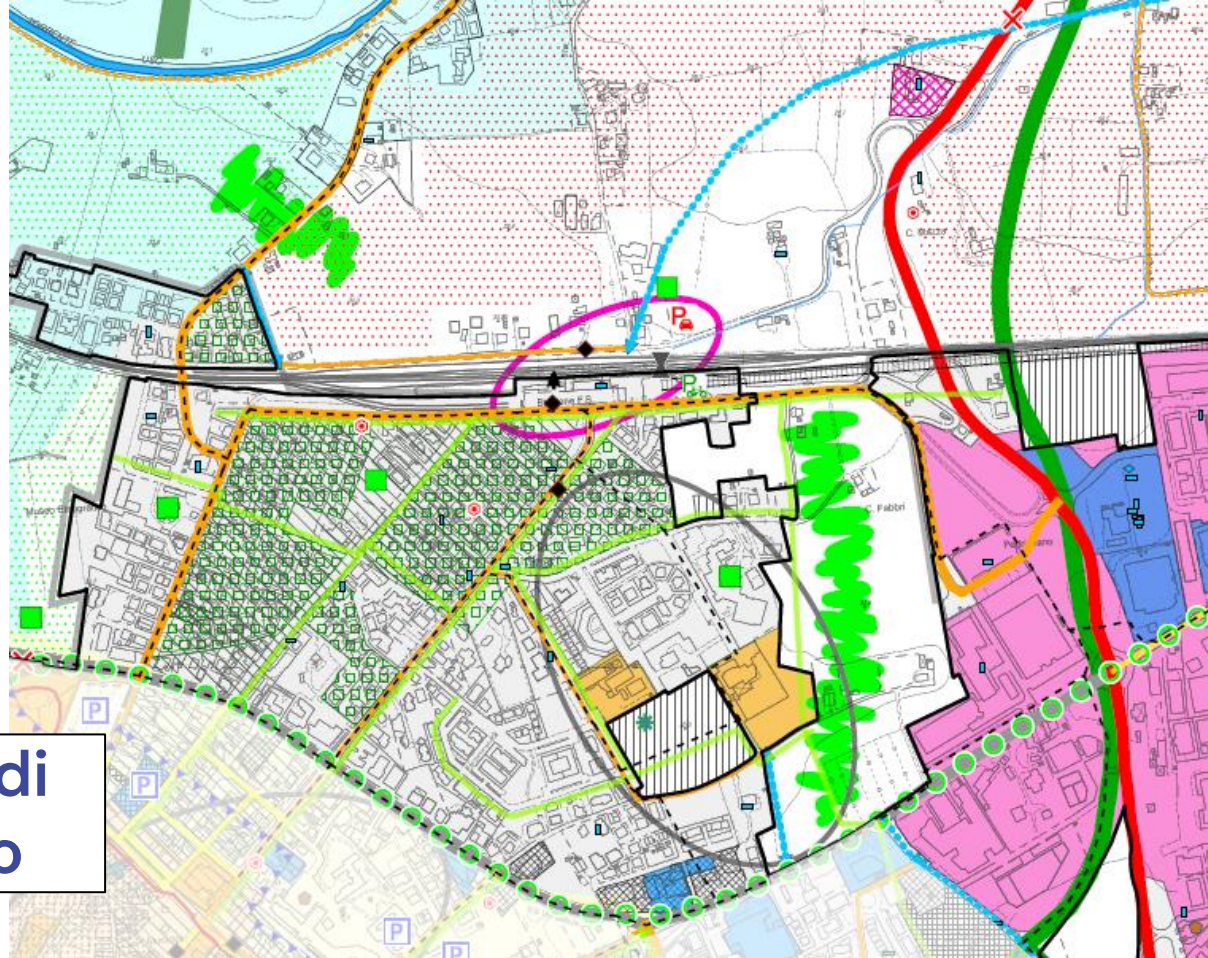
S2.P1:
Ripensare la qualità
degli spazi pubblici,
adattare la città per la
salute delle persone
(*Città Oasi, Città
Spugna, Città della
mobilità dolce*)



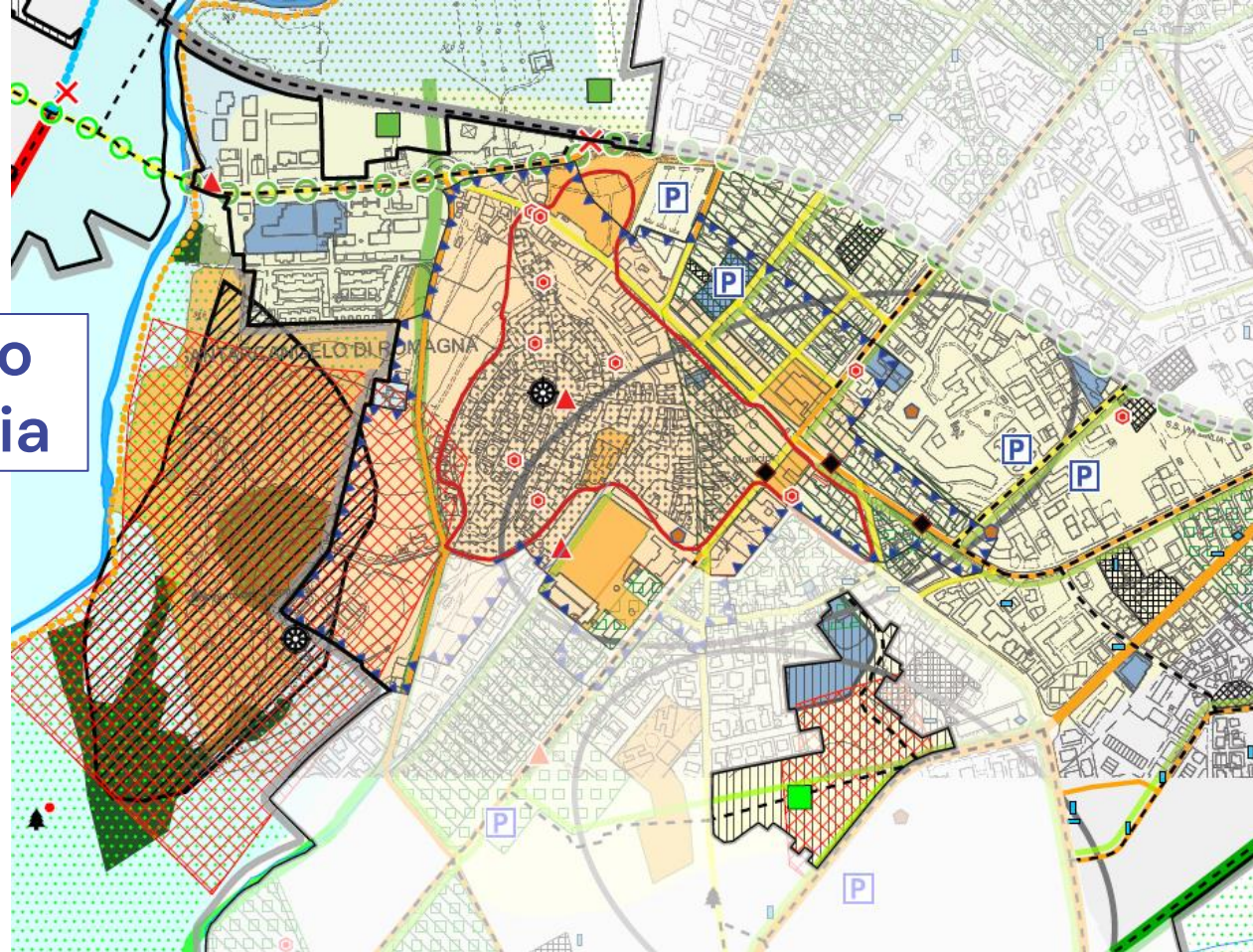
S3.P3:
Costruire un modello
di mobilità innovativa
e sostenibile



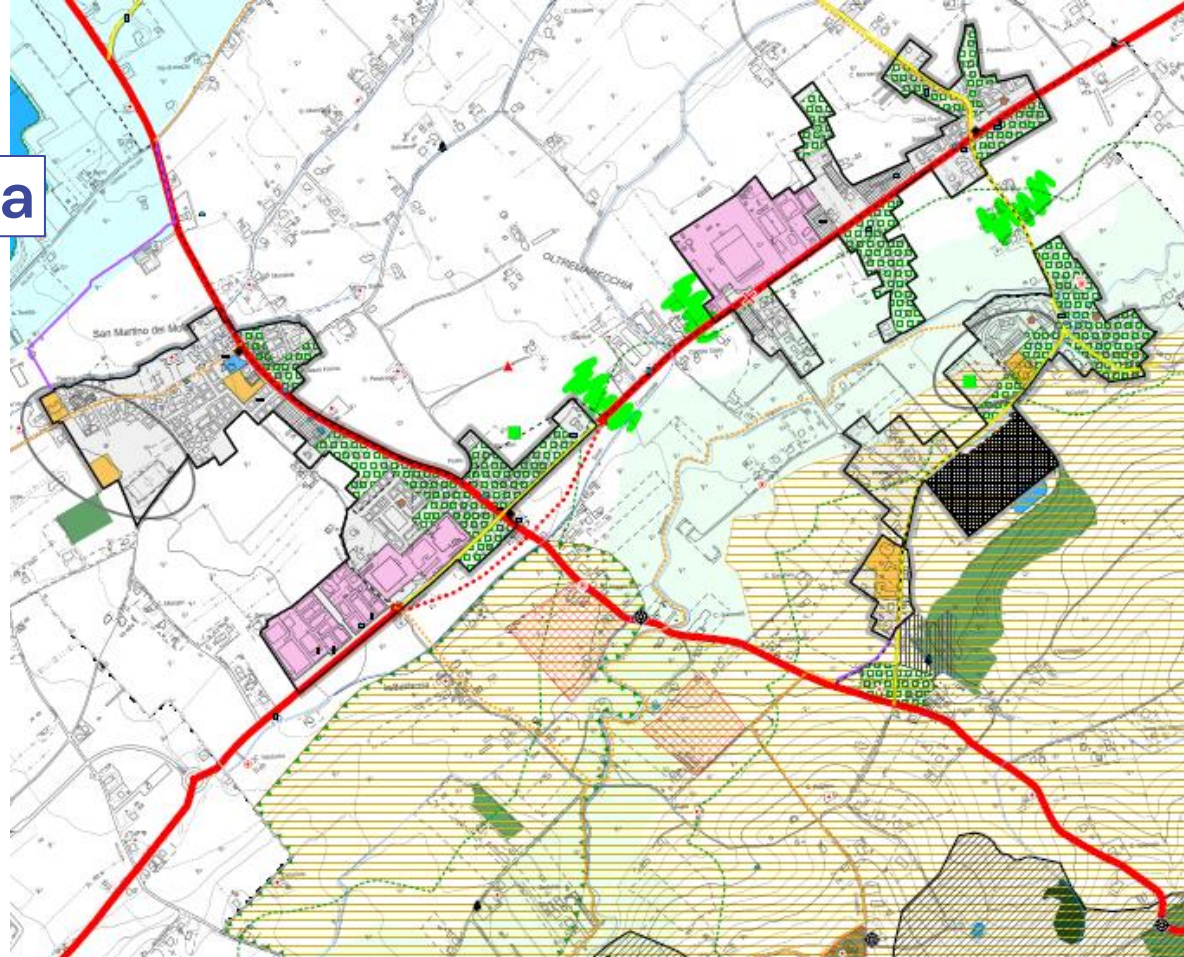
La porta Nord di Santarcangelo



L'asse storico della Via Emilia



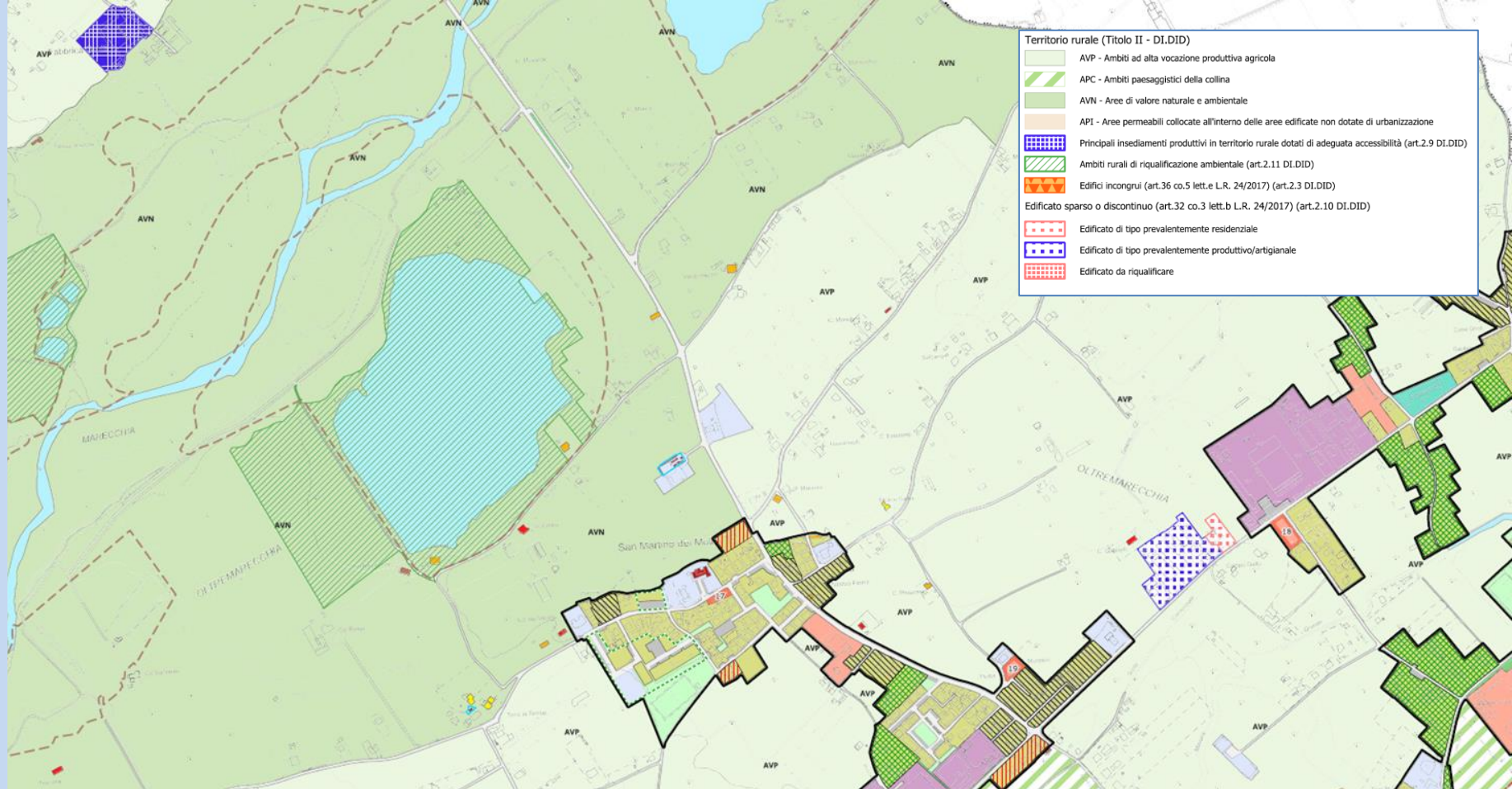
Oltre il Marecchia



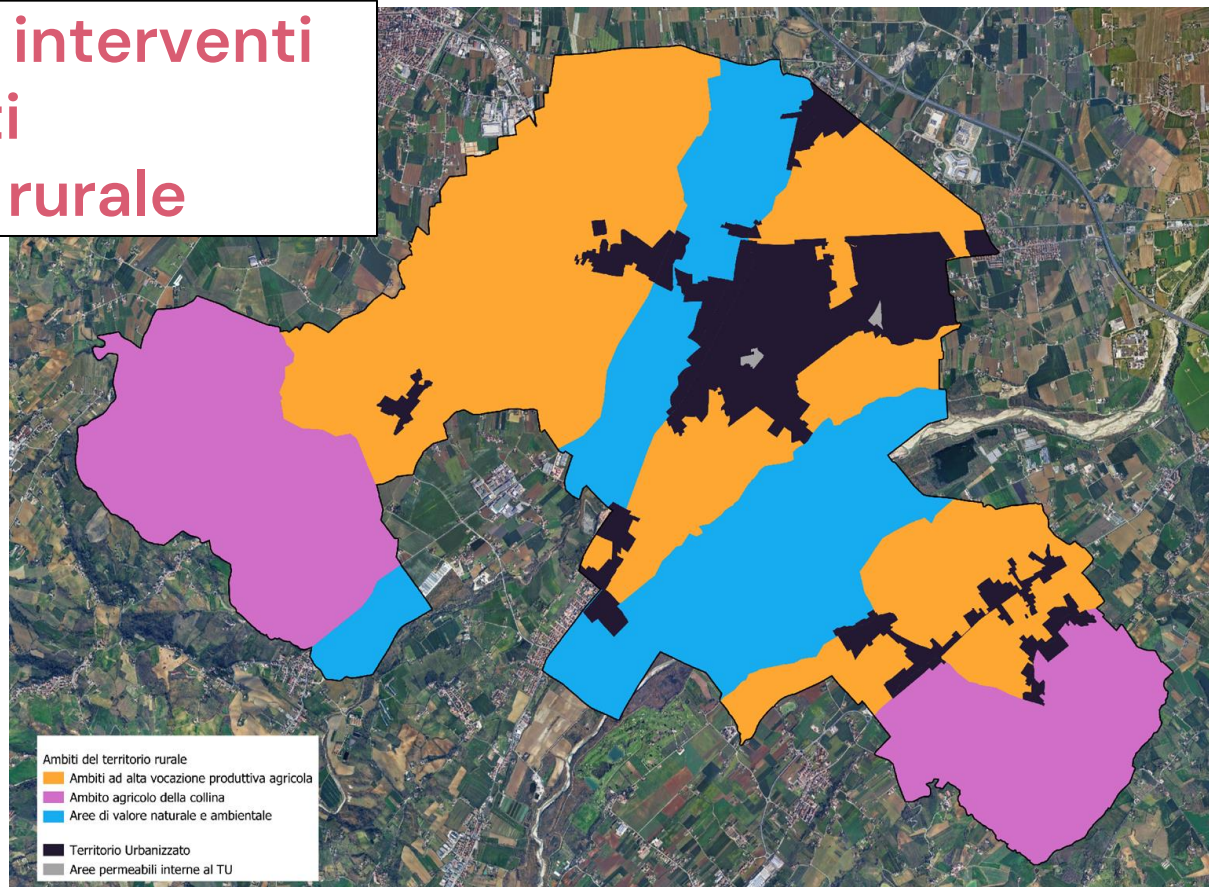
Il ruolo della Disciplina

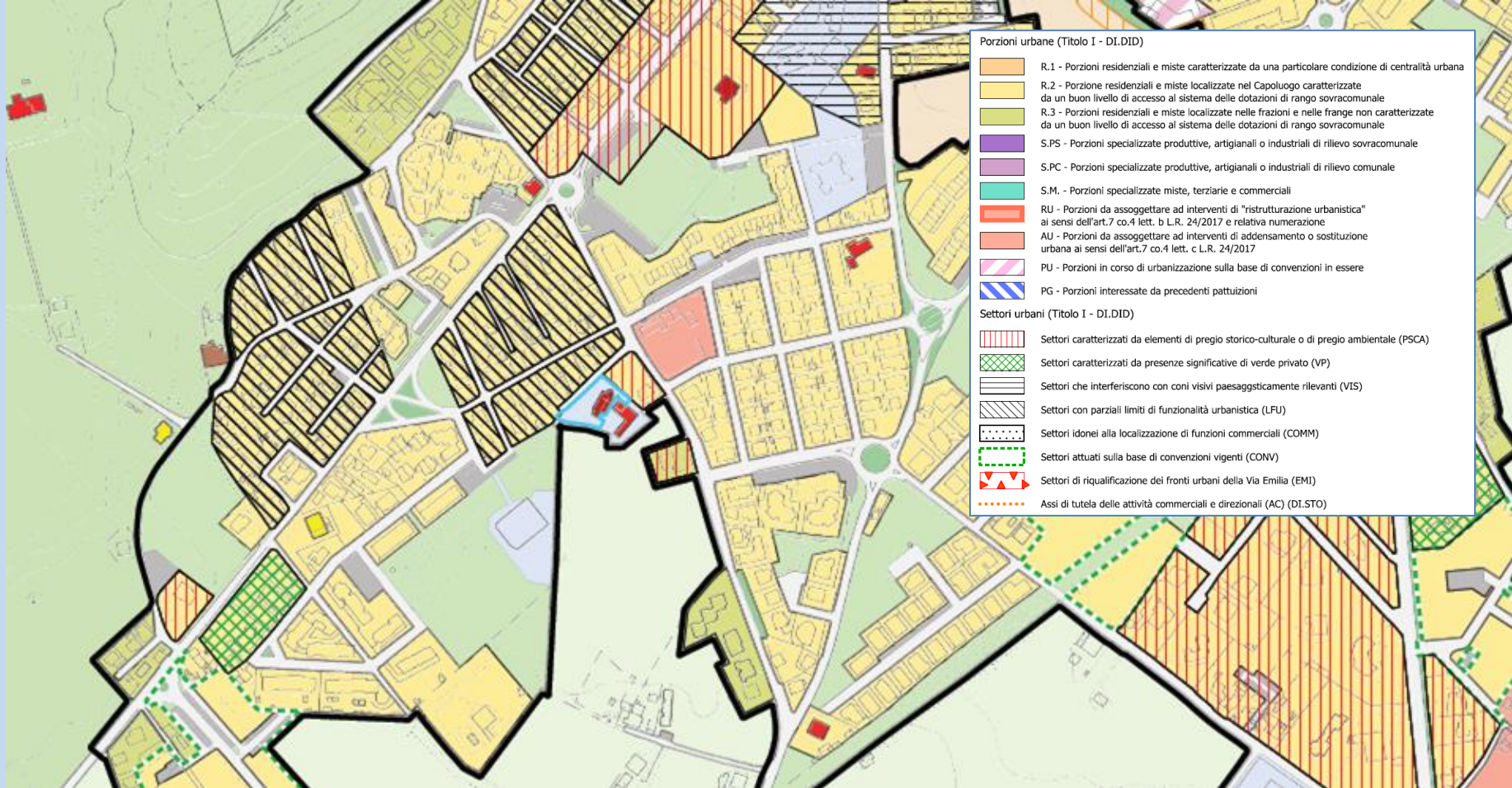
La Disciplina è finalizzata a indirizzare gli interventi minuti (di Bassa e Media intensità) in una direzione compatibile e utile all'attuazione degli obiettivi della Strategia del PUG.

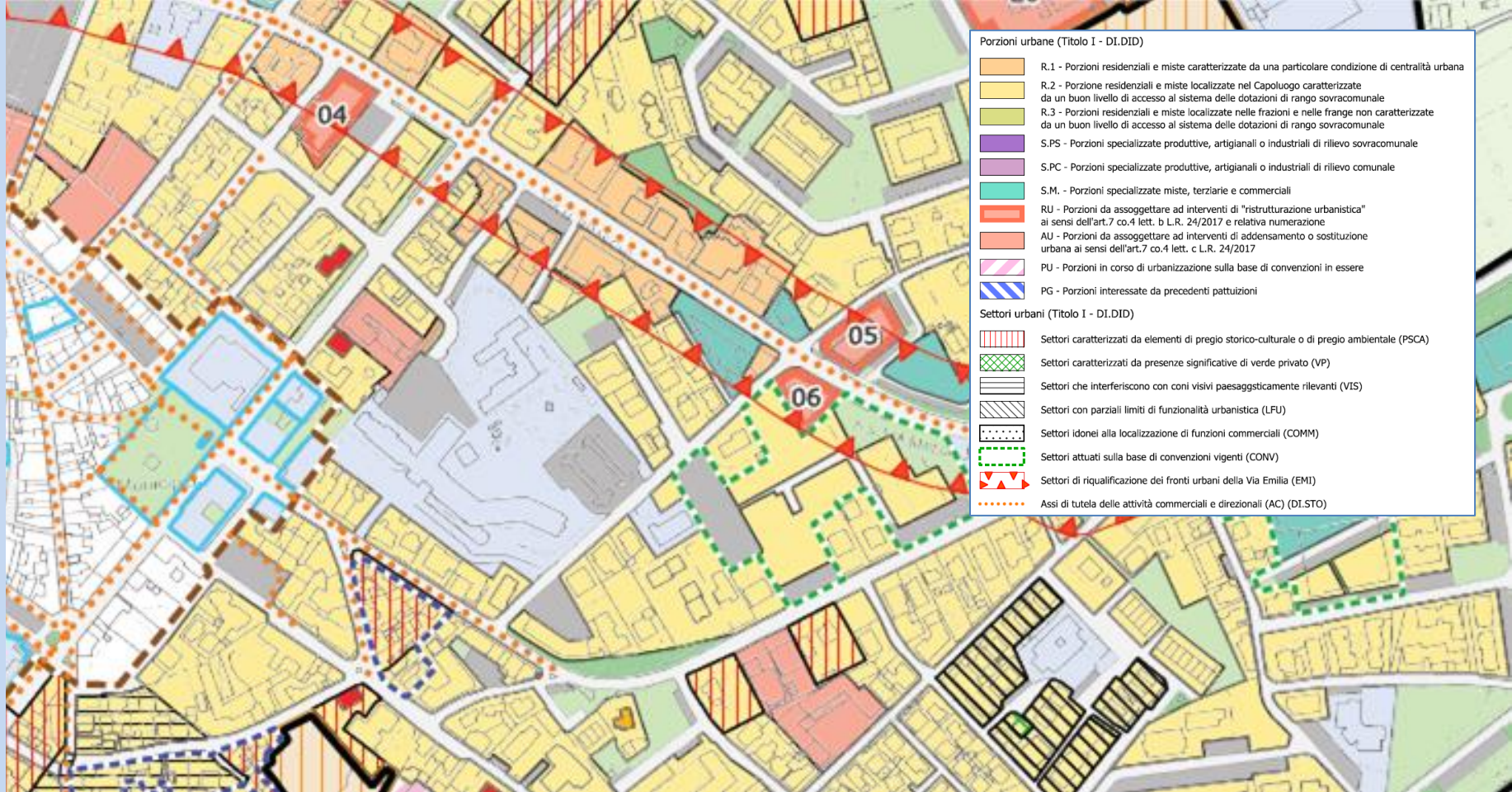
La Disciplina non assegna MAI diritti edificatori, ma prevede la riqualificazione e lo sviluppo dell'edificato esistente: Le eventuali potenzialità previste vengono pertanto assegnate a titolo di «premialità» (rigenerazione edilizia e ristrutturazione urbana) o per permettere lo sviluppo di attività imprenditoriali (produttive o agricole).



DI.DID – Tavola interventi diretti Il territorio rurale







RU.04 Via Garattoni a SANTARCANGELO

Intervento di Demolizione dell'attuale edificio con cambio d'uso (nel rispetto degli usi di seguito elencati).

Parametri da rispettare:

- VT max = VT esistente +50%
- H max = 13,00 m (incrementabile di un piano nel caso in cui il piano terra sia utilizzato per i parcheggi pertinenziali)

Usi ammissibili:

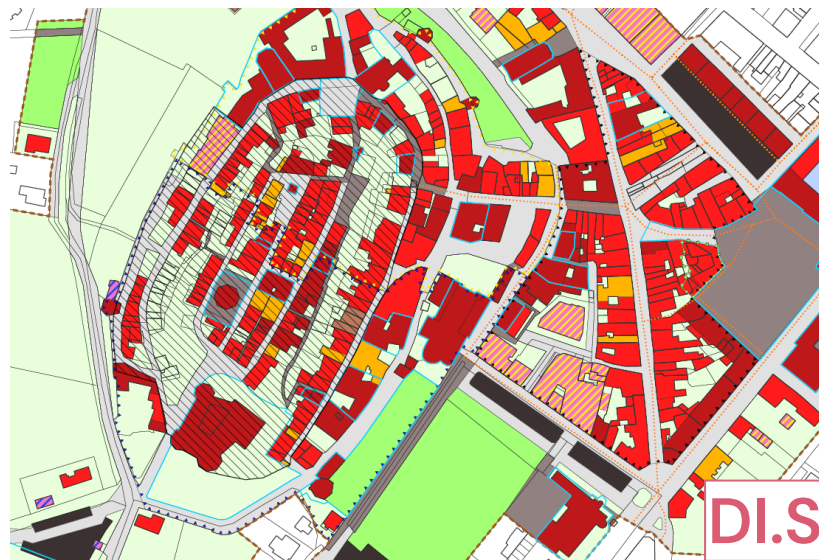
- Tutti gli Usi previsti all'Art. 1.3 co.2 e 3 (Porzioni R), con le seguenti specifiche:
 - al Piano Terra, lungo il tracciato della via Emilia, andranno obbligatoriamente inserite funzioni commerciali e/o direzionali;
 - andrà mantenuto uno spazio con funzione ricreativa/sala da ballo;
 - l'eventuale inserimento di usi residenziali, dovrà avvenire minimizzando l'esposizione sul fronte della via Emilia.

Obiettivi dell'intervento: L'intervento dovrà prevedere la demolizione dell'attuale edificio e la riprogettazione dell'ambito prevedendo:



- la realizzazione di almeno una sala con funzione ricreativa/sala da ballo e servizi connessi, che dovranno occupare per intero un piano dell'edificio (da collocarsi preferibilmente al PT/primo piano, o in alternativa, all'ultimo piano);
- l'attuale parcheggio dovrà essere adibito esclusivamente a parcheggio pubblico (anche qualora sia maggiore degli standard P1 dovuti), il verde pubblico può essere monetizzato, i parcheggi pertinenziali dovranno essere reperiti al piano terra o in sotterraneo;
- la riqualificazione estetica e commerciale del fronte stradale lungo la Via Emilia, attraverso interventi di riprogettazione comprensivi di piantumazione di nuove alberature.

DI.DOT- Tavola città pubblica



DI.STO - Tavola del Centro Storico

Cosa succede ora?

Luca Montanari

Garante della comunicazione e della partecipazione del PUG

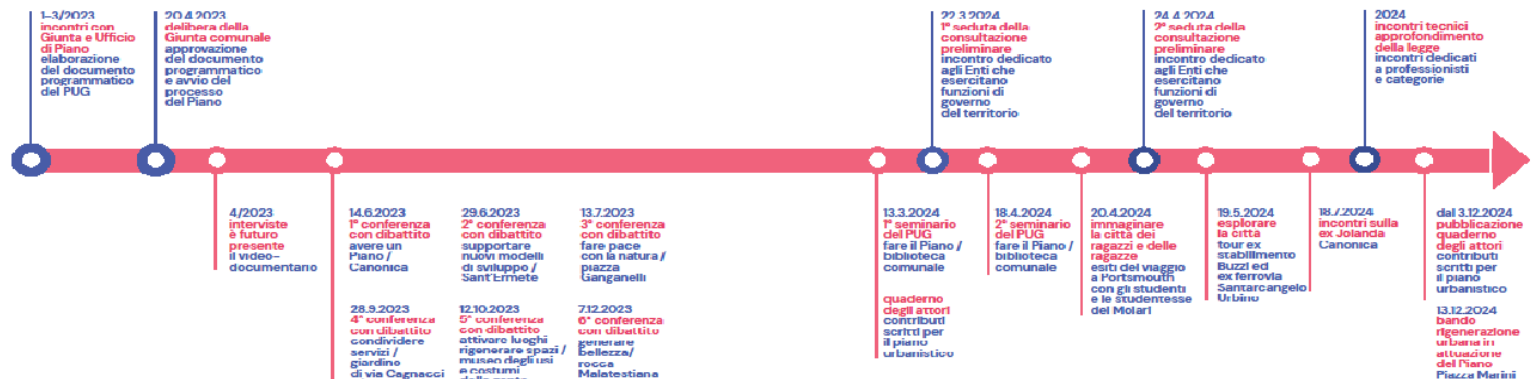
Il garante della comunicazione e partecipazione

La figura è obbligatoria e deve garantire che il procedimento si svolga nel rispetto dei principi di trasparenza, accessibilità delle informazioni e partecipazione, assicurando a tutti la possibilità di conoscere i contenuti del piano, formulare osservazioni e contribuire sulle scelte del Piano.

Il garante nello specifico ha il compito di garantire:

- a) il diritto di accesso alle informazioni che attengono al piano;
- b) la partecipazione al procedimento dei cittadini e delle associazioni per la tutela di interessi diffusi;
- c) il diritto al contraddittorio dei soggetti nei confronti dei quali il piano è destinato a produrre effetti diretti (vincoli di natura espropriativa o conformativa);
- d) lo svolgimento dei processi partecipativi, di istruttoria pubblica e contraddittorio pubblico.

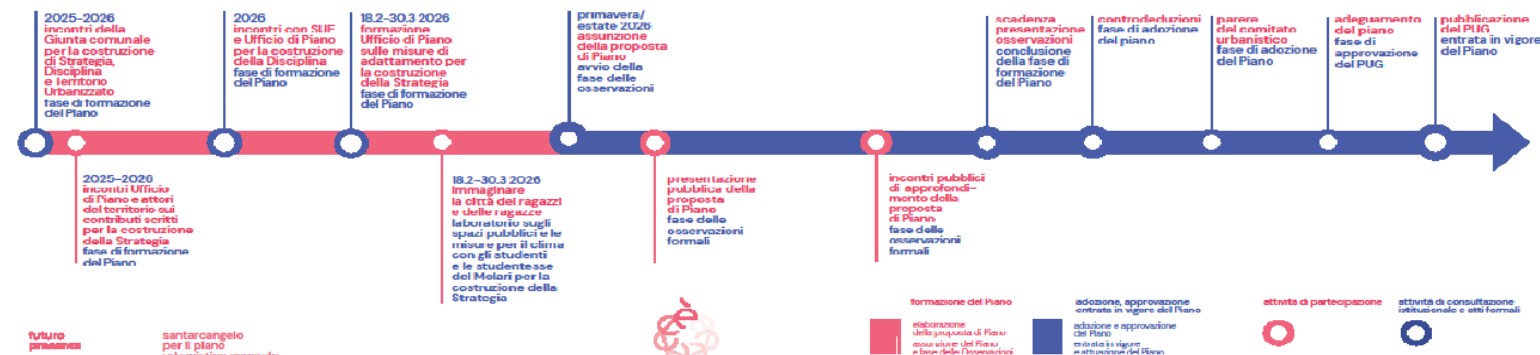
processo di formazione del Piano



pubblicazione della proposta di Piano

adozione e approvazione del Piano

attuazione del Piano



santarcangelo
per il piano urbanistico
generale



assunzione proposta di piano

delibera G.C. n. 100 del 25.06.2026

la proposta di piano non è in salvaguardia

pubblicazione BURERT 29 luglio 2026

osservazioni dal 30 luglio per 60 giorni

controdeduzioni osservazioni

adozione PUG

adozione in Consiglio Comunale entro primavera 2027

salvaguardia garantisce che, durante il periodo di transizione tra adozione ed entrata in vigore del PUG (approvazione), gli interventi edilizi non compromettano gli obiettivi del nuovo piano urbanistico.

la salvaguardia

decorre dalla data della delibera di adozione del PUG fino alla sua approvazione.

non si applica:

- ai **permessi di costruire convenzionati** la cui convenzione sia già stata stipulata prima della data di decorrenza del periodo di salvaguardia;
- ai **permessi di costruire** rilasciati prima della data di decorrenza del periodo di salvaguardia.
- alle **SCIA** e alle **CILA** divenute efficaci prima della data di decorrenza del periodo di salvaguardia.

Per i presenti titoli non sono ammesse varianti sostanziali, salvo che siano conformi con il Piano vigente (PSC-RUE) e con il PUG adottato.

applicazione delle misure di salvaguardia

ai sensi dell'art. 1.7 dell'elaborato DI.GEN:

- le CILA e le SCIA ordinarie si intendono efficaci al momento del loro regolare deposito;
- le CILA e SCIA con CdS si intendono efficaci al momento della conclusione della conferenza (quando viene rilasciata la determinazione conclusiva);
- le SCIA subordinate all'autorizzazione sismica o al deposito del progetto strutturale si intendono efficaci al momento del rilascio dell'autorizzazione sismica da parte della SAS o al momento del deposito agli atti del progetto strutturale.

tutte le istanze che non rientrano nelle casistiche appena menzionate e/o che sono in corso di istruttoria saranno archiviate, se non conformi al vigente strumento urbanistico e al nuovo piano.

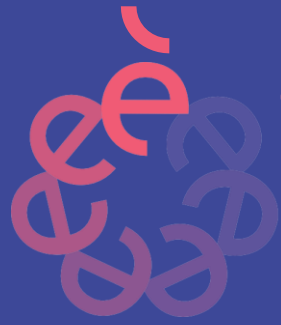
Prossimi appuntamenti

2 settembre 2026

Conoscere
la Strategia
per la qualità urbana
ed ecologico
ambientale della
proposta di Piano
e la VALSAT

9 settembre 2026

Approfondire
la Disciplina
della proposta
di Piano e le modalità
per gli interventi
diretti



futuro
presente

santarcangelo
per il piano urbanistico
generale



Domande dal pubblico