

# fare il piano

---

dalla partecipazione  
alla costruzione del  
PUG

---

13 marzo 2024



santarcangelo  
per il piano  
urbanistico generale

FB Comune di  
Santarcangelo di Romagna  
IG @santarcangelopiu  
M pug@comune.santarcangelo.rn.it



# una comunità che pensa

la partecipazione delle cittadine e dei cittadini  
nel Piano di Santarcangelo

---

elena farnè

architetta



futuro  
presente

santarcangelo  
per il piano  
urbanistico generale

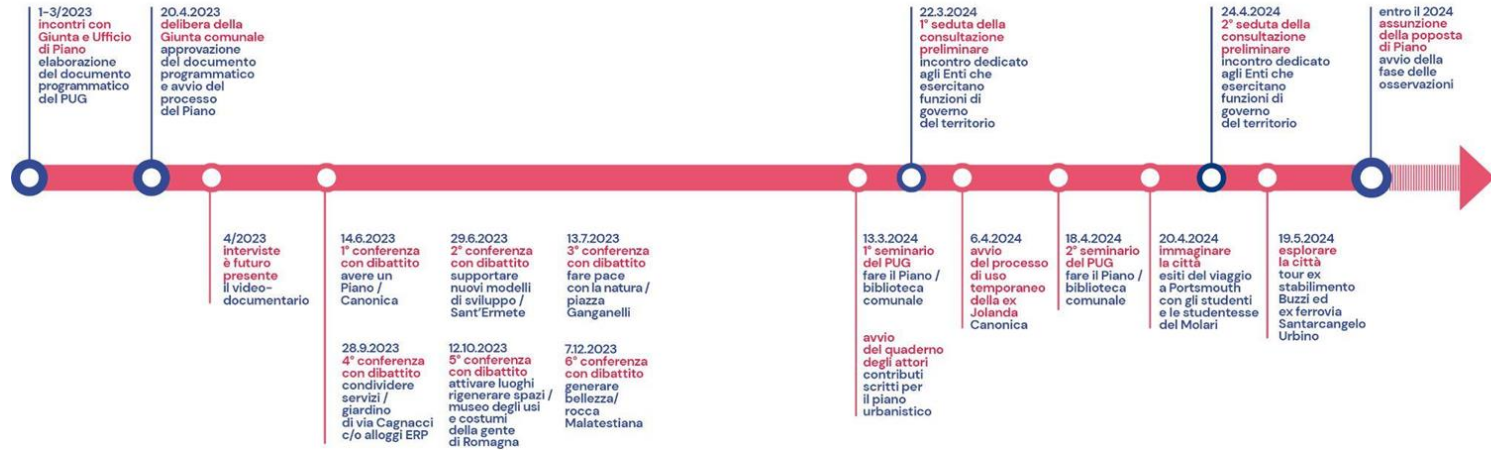


# una comunità che pensa

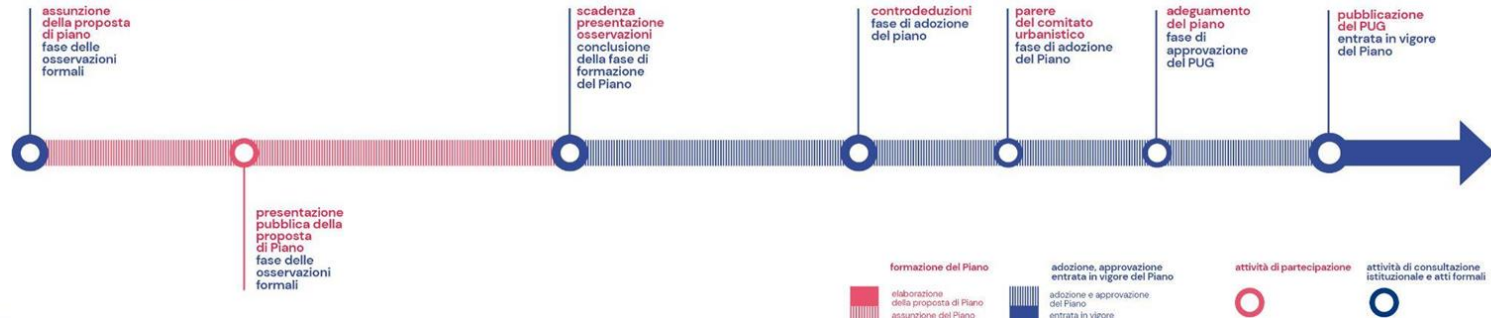
“Immaginiamo un processo di accompagnamento e partecipazione al Piano in cui il dibattito e il confronto con la comunità siano centrali e rappresentino un’occasione di discussione vera con l’Amministrazione di Santarcangelo. La nostra volontà è quella di sperimentare azioni inedite di coinvolgimento dei cittadini, in parallelo all’elaborazione del Piano, abbracciando ogni età e ogni territorio”.

Giunta di Santarcangelo, documento programmatico del Piano, maggio 2023

## avvio del processo e formazione del Piano



## pubblicazione della proposta di Piano



# un processo a due dimensioni

Con il processo del PUG, infatti, si è cercato di lavorare contemporaneamente su due dimensioni:

- una di formazione, confronto e maturazione del dibattito, finalizzata alla costruzione della Strategia della proposta di Piano e a raccogliere punti di vista rappresentativi di differenti posizioni, tra loro anche divergenti;
- una più sperimentale e operativa, orientata all'ingaggio dei giovani e degli abitanti delle frazioni.



# un processo di democrazia partecipativa

In processi come quelli del PUG le decisioni finali restano in capo all'Amministrazione.

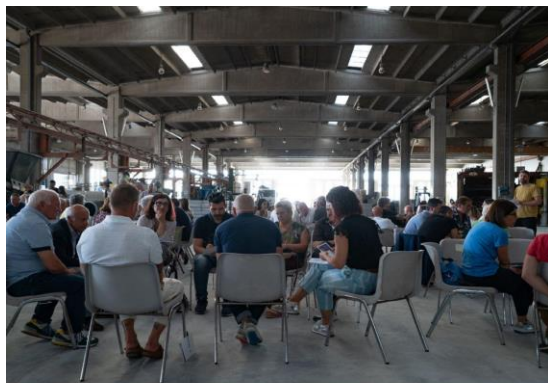
Tuttavia, questi percorsi possono definire modalità di confronto strutturato tra istituzioni e comunità, che comportano la possibilità per i cittadini di contribuire al processo decisionale e all'attività di pianificazione dell'Amministrazione, mentre quest'ultima ha il compito di garantire che il processo sia aperto, plurale, informato e trasparente.



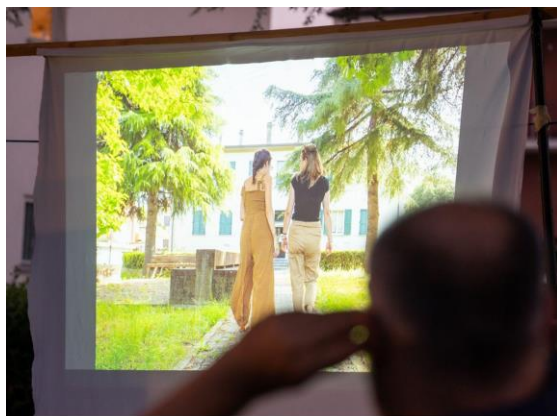
futuro  
presente

santarcangelo  
per il piano  
urbanistico generale









# gli strumenti di partecipazione del Piano

- Il documento programmatico della Giunta
- Le interviste e il video-documentario
- Le conferenze con dibattito
- Gli esperti
- I sondaggi e le indagini online
- L'Ufficio di Piano allargato e il Garante del PUG
- Il viaggio a Portsmouth
- Il Manifesto del Piano
- I laboratori di coprogettazione sugli usi temporanei
- Il quaderno degli attori
- I seminari formativi sulle regole della nuova legge

# gli strumenti di comunicazione del Piano

- L'immagine coordinata e l'identità del Piano
- Il sito web del PUG
- I comunicati ufficiali, la newsletter, la messaggistica



# i criteri per la qualità del processo

- Partecipare tutti
- Costruire una visione condivisa
- Favorire e garantire il confronto tra comunità e Ufficio di Piano
- Informare in modo costante
- Dare conto del dibattito



# la costruzione del PUG

concorrere alla qualità diffusa



**silvia battistini**

architetta



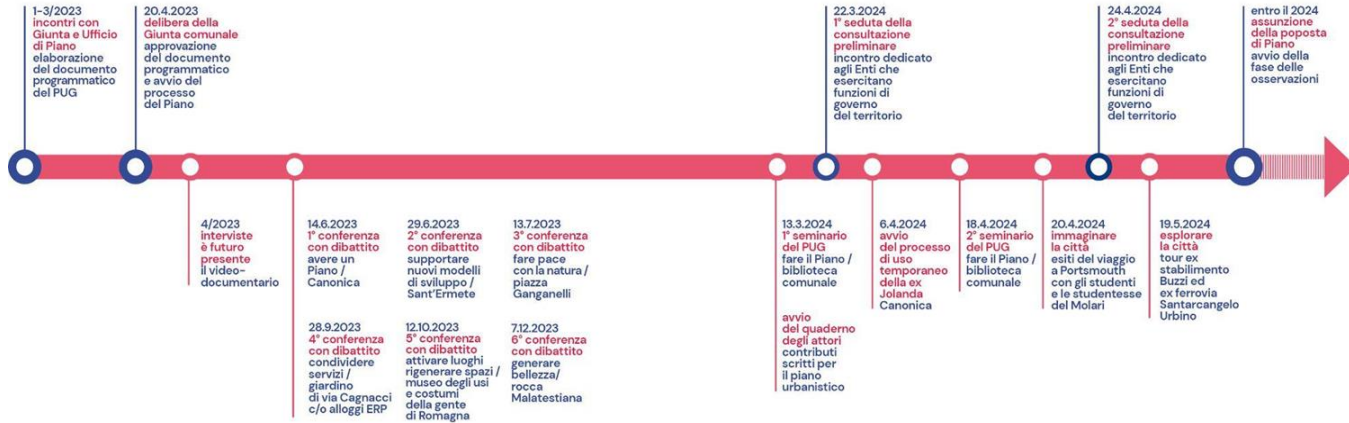
futuro  
presente

santarcangelo  
per il piano  
urbanistico generale

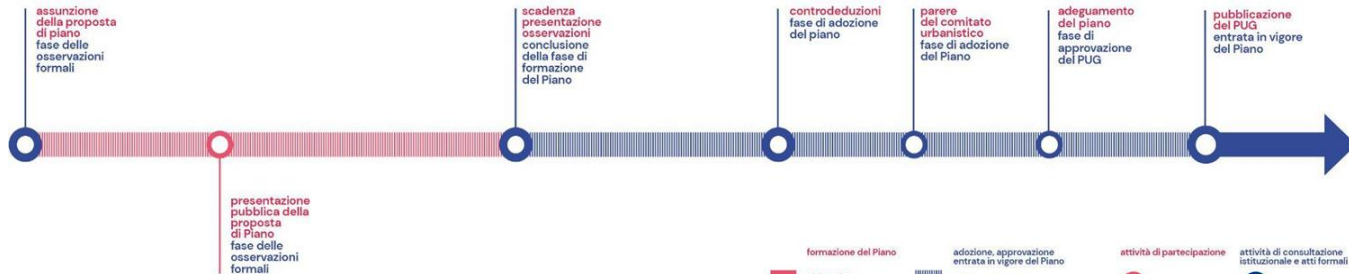


# a che punto siamo

## avvio del processo e formazione del Piano



## pubblicazione della proposta di Piano



# un doc programmatico integrato e condiviso

## sfide e azioni:

### spazi pubblici e dotazioni

rifunzionalizzare spazi e contenitori inutilizzati  
Implementare e rinnovare le dotazioni territoriali  
riqualificare l'asse urbano lungo la Via Emilia  
pedonalizzare  
garantire l'accessibilità  
garantire la sicurezza stradale  
gestire il traffico  
garantire i percorsi ciclopedonali casa-lavoro e casa-  
scuola  
implementare le infrastrutture sportive

### accesso alla casa

promuovere la realizzazione di alloggi di ERS – bandi e  
acquisizione aree -  
sperimentare forme di abitare collaborativo  
Incentivare interventi di co-housing  
promuovere e costruire il "PATTO PER LA CASA  
sviluppare i servizi di prossimità alla casa  
rinnovare l'edilizia residenziale pubblica  
rifunzionalizzare spazi per RSA

## luoghi:

ex scuole elementari a Canonica  
ex Jolanda, frazione di Canonica  
area ex stabilimento Buzzi Unicem  
sedime ferrovia Santarcangelo Urbino e caselli  
casa della poesia ex biblioteca  
ex sede Enel Via Sancisi  
aree di ex cava lungo il Marecchia  
area Globo a Ciola Corniale  
fornace San Michele  
ex oleificio Brasini  
allevamenti dimessi sparsi in territorio rurale

aree ERS acquisite/da acquisire al patrimonio comunale:  
san vito  
san bartolo  
capoluogo in zona stazione  
capoluogo in zona nuova contea  
riservare contenitori e spazi ad uso collettivo  
ERP via cagnacci, via aldo moro, via ugo bassi, via della  
libertà, ecc.



# un doc programmatico integrato e condiviso

## sfide e azioni:

### il buon lavoro

- consolidare ambiti produttivi esistenti
- dare opportunità di sviluppo alle aziende insediate
- rinnovare il patrimonio edilizio esistente
- incentivare lo sviluppo produttivo sostenibile
- pianificare attività e usi che non trovano spazio nel TU
- delocalizzare usi incongrui
- trasferire capacità edificatorie

### adattamento ai cambiamenti climatici

- garantire la sostenibilità ambientale
- aumentare l'ombreggiamento
- promuovere la rinaturalizzazione
- ridare spazio e tempo all'acqua - Uso, Marecchia e reticolo idrografico minore
- pensare ad interventi di drenaggio urbano

### cultura

- promuovere la rigenerazione di spazi per la cultura
- incentivare i luoghi della cultura
- promuovere la cultura per l'attrattività del territorio
- mettere a sistema i luoghi della cultura

## Luoghi:

- zona produttiva Santa Giustina
- zona produttiva Sant'Ermete
- Zona produttiva Via Bornaccino
- attività insediate lungo lasse della via Emilia
- insediamenti produttivi agricoli
- insediamenti incongrui in territorio rurale

- aree destinate a dotazioni ecologico-ambientali
- ambiti agricoli periurbani
- area di ex cava Ciola Corniale
- lago azzurro
- lago santarini
- aste fluviali fiume Uso e Marecchia
- verde privato diffuso
- viali alberati
- parchi urbani

- polo culturale ex Buzzi Unicem
- potenzialità delle aree dismesse
- Itinerari della cultura (musei, ex carceri, rocca, ecc....)



# partecipare al piano e concorrere alla qualità diffusa

Le sfide innovative della L.R. 24/2017

**umentare la resilienza dei territori**

**adattamento al cambiamento climatico**

**incentivare la qualità edilizia, ambientale e sociale**

sono le stesse emerse dal percorso partecipativo e quindi

dalla **comunità che pensa,**

espressione che la legge interviene sui bisogni del nostro tempo

La Legge è innovativa nei principi ed anche negli strumenti.

Utilizza sempre di più **strumenti di negoziazione - accordi tra Enti e tra**

**pubblico privato**

perchè

**TUTTI e in modo CONCERTATO** siamo chiamati a concorrere alle sfide  
**mettendo in relazione le intenzioni di chi interviene con gli obiettivi e le  
azioni di interesse generale. Questa è la sfida tecnica di chi opera e  
conosce il territorio e sa leggerne le opportunità**

amministrazione comunale

Ufficio di Piano  
Professionisti

Cittadini



futuro  
presente

santarcangelo  
per il piano  
urbanistico generale



# la costruzione del PUG

dal piano strutturale al piano strategico



**carlo santacroce**

architetto



futuro  
presente

santarcangelo  
per il piano  
urbanistico generale



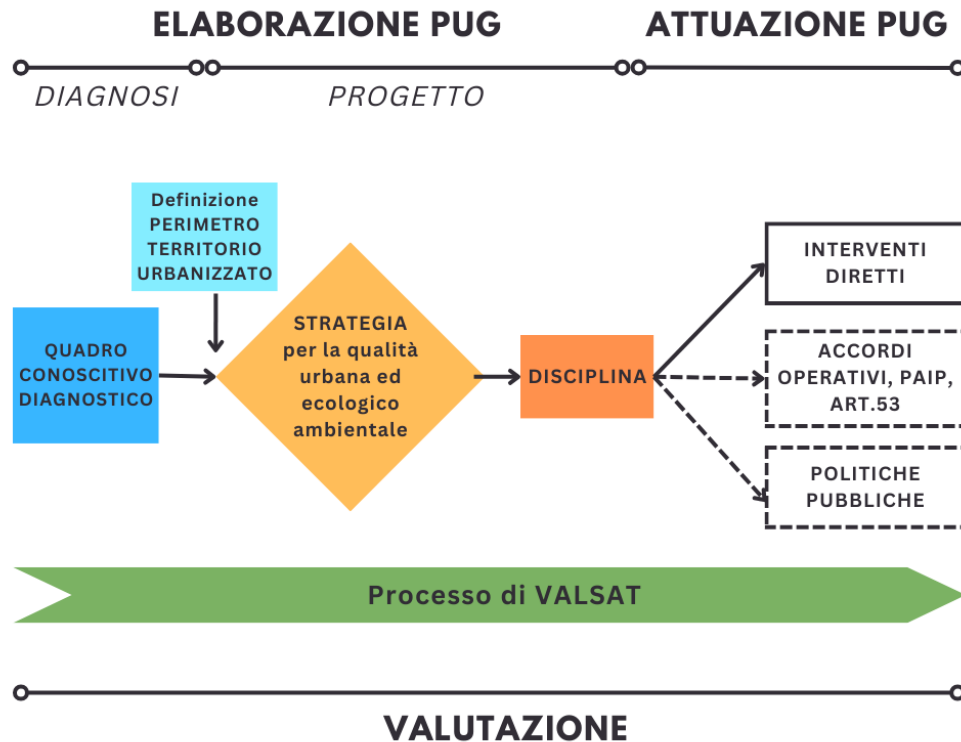
# Cos' è ...e cosa non è il PUG?

## 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**»:

- |   |  |
|---|--|
| <b>X</b> Nessuna identificazione aree espansione  | <b>V</b> Limite sviluppi esterni 3% TU |
| <b>X</b> Superamento «lotti» completamente        | <b>V</b> Interventi rigenerazione      |
| <b>X</b> Nessuna attribuzione diritti edificatori | <b>V</b> Incentivi volumetrici         |

# Cos' è ...e cosa non è il PUG?



# Cos' è ...e cosa non è il PUG?

## Favorire una pluralità di possibilità trasformative

Il PUG è un «sistema di regole» predisposto a partire da una valutazione diagnostica, con l'obiettivo di incrementare l'attrattività e la capacità di resilienza del territorio rispetto alle nuove sfide economiche, ambientali, sociali.



# Cos' è ...e cosa non è il PUG?

## 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** (Norme e cartografia geometrica);
- **Interventi più complessi**-> da definirsi, al **maturare effettivo delle progettualità**, in una **successiva fase pianificatoria** (AO, PAIP, PU, AP) **in coerenza con la Strategia del Piano e la Valsat.**

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

# Cos' è ...e cosa non è il PUG?

**Favorire una pluralità di possibilità trasformative**

Nello specifico, il PUG identificherà **tre livelli intensità di trasformazioni**:

- **Bassa intensità:** interventi di rigenerazione ordinaria e diffusa;
- **Media intensità:** interventi puntuali di maggiore entità, comunque già previsti nel dettaglio dal PUG;
- **Alta intensità:** interventi coerenti con le Strategie del PUG ma di maggiore entità e necessitanti di una successiva «fase pianificatoria».

<b>Livello intensità</b>	<b>Tipo intervento</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Necessità VALSAT o Verifica ass.tà</b>	<b>Capacità edificatoria</b>	<b>Eventuali condizionalità intervento</b>
<b>BASSO</b>	Intervento diretto	Interventi di rigenerazione edilizia, anche con cambi d'uso compatibili, nonché modesti sviluppi di attività compatibili in essere	NO	Puntualmente definita Disciplina PUG	NO
<b>MEDIO</b>	Intervento diretto convenzionato (PCC)	Interventi di sostituzione/densificazione urbana; sviluppo attività agricole soggette a PRA	NO	Puntualmente definita Disciplina PUG	Sì, sulla base di quanto indicato nella Disciplina PUG
<b>ALTO</b>	Accordo Operativo, Accordi programma, Procedimenti unici variante....	Interventi più rilevanti (tra cui nuove urbanizzazioni) o comunque non già puntualmente definiti dal PUG	SI	Non definita	SI



# Cos' è ...e cosa non è il PUG?

## Contribuzione trasformazioni alle strategia del PUG

Il tema più complesso che si sta continuando a esplorare, alla ricerca di un **modello efficace ma al contempo semplice** (effettivamente gestibile dalle Amministrazioni) é quello della **verifica della contribuzione**, sia in termini **qualitativi** (verificare «apporti utili»), sia in termini **quantitativi** (verificare «adeguatezza degli apporti»), delle trasformazioni alle strategie di Piano.

**Tema da definire in relazione alla impostazione PUG/VALSAT.**

# Cos' è ...e cosa non è il PUG?

## Contribuzione trasformazioni alle strategia del PUG

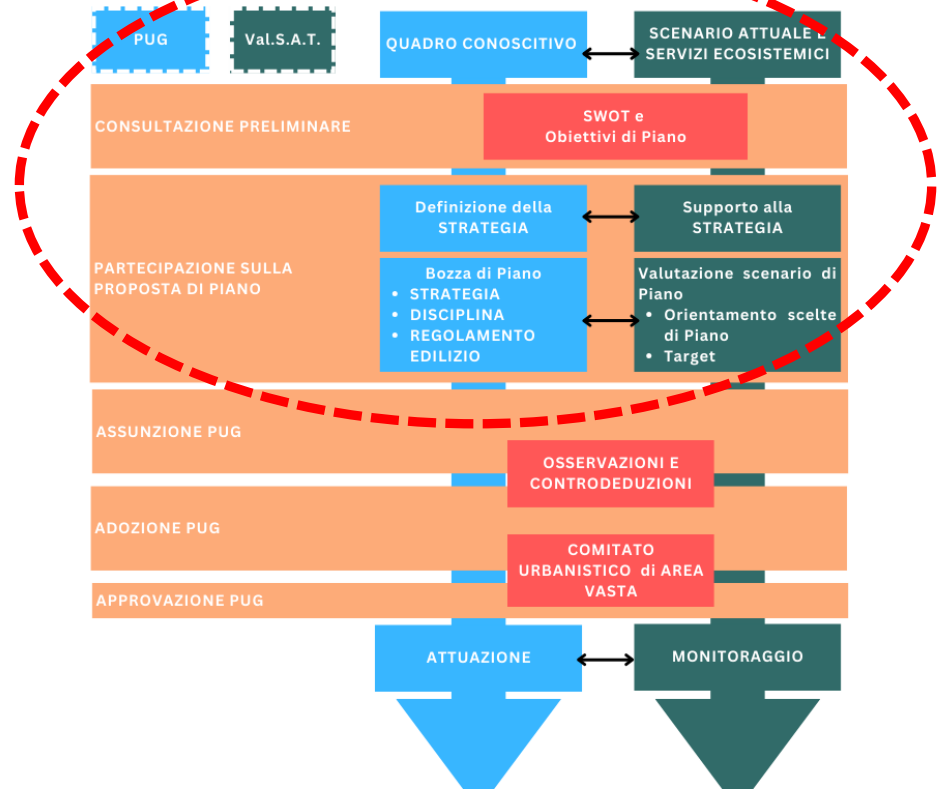
Si possono identificare **tre diverse tipologie di contribuzione**:

- Cessione di aree e dotazioni pubbliche minime (approccio tradizionale che assorbe e comprende il tema **standard e parcheggi pertinenziali**);
- Qualificazione energetica e ambientale dell'edificio e del contesto in relazione all'intervento (tema riferibile ai **requisiti prestazionali**);
- Ulteriori interventi di qualificazione urbana o del territorio rurale previsti dalla Strategia del PUG (tema della **partecipazione al raggiungimento dei target definiti per le singole Azioni del PUG**).

Livello intensità	Cessione Aree e dotazioni pubbliche minime	Soddisfacimento requisiti prestazionali intervento	Partecipazione Azioni PUG (contribuzione raggiungimento Target)
<b>BASSO</b>	Puntualmente definita dalla Disciplina PUG in relazione al carico urbanistico (USI)	Puntualmente definito dalla Disciplina PUG in relazione al tipo interventi (RES/PROD) e criticità contesto (UFU)	Non prevista
<b>MEDIO</b>			Da definirsi in sede di Convenzione, sulla base di quanto indicato nella Disciplina PUG
<b>ALTO</b>	Da definirsi nel confronto con AC, sulla base della proposta avanzata, garantendo: coerenza prescrizioni LR24/17, coerenza Strategia/Valsat		Da definirsi nel confronto con AC, sulla base della proposta avanzata, garantendo: coerenza Strategia/Valsat

# Come partecipare al Piano?

Contributi per costruire un PUG più semplice e efficace



# Come partecipare al Piano?

## Contributi per costruire un PUG più semplice e efficace

I contributi possono partecipare al miglioramento sia delle **scelte Strategiche**, sia delle **regole più prettamente disciplinari**.

Possono quindi essere utili sia:

- **Contributi generali** (ES: suggerimenti per il miglioramento e l'innovazione della disciplina delle trasformazioni...)
- **Contributi puntuali** (ES: individuazione di specifiche occasioni di riqualificazione e trasformazione urbana)

# Come partecipare al Piano?

## Contributi per costruire un PUG più semplice e efficace

Tutti i contributi dovranno tenere conto della **natura e delle competenze del PUG: strumento intersettoriale** (che affronta aspetti ambientali, economici e sociali), ma continua a rimanere **strumento di pianificazione del territorio!**



# Come partecipare al Piano?

## Indirizzi e obiettivi per la nuova pianificazione

I contributi saranno valutabili e accoglibili nel rispetto degli **indirizzi e obiettivi della legge urbanistica regionale** (Art.1 LR24/17):

- Contenimento consumo suolo;
- Incentivo alla rigenerazione urbana ed edilizia;
- Tutela delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
- Tutela dei territori agricoli e delle capacità produttive agroalimentari;
- Valorizzazione degli elementi storici e culturali;
- Promozione dell'attrattività die sistemi locali e delle attività produttive e terziarie.

# Come partecipare al Piano?

## Indirizzi e obiettivi per la nuova pianificazione

Tutte le trasformazioni saranno valute 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 (limite 3%).

Verrà altresì identificato lo «**edificato sparso e discontinuo**»: tessuti non agricoli da consolidare e rigenerare, senza significative alterazioni.



# Come partecipare al Piano?

## Indirizzi e obiettivi per la nuova pianificazione

All'interno del **Territorio urbanizzato**, si prevederanno:

- 1. Interventi ordinari di rigenerazione edilizia:**  
interventi diffusi, da disciplinare in coerenza con le criticità delle diverse porzioni urbane (interventi diretti/PdCC)

→ **perseguimento requisiti qualità**  
(sismica, energetica, permeabilità dei suoli, drenaggio e regimazione delle acque, implementazione verde di mitigazione, Natural Based Solutions), anche attraverso premialità volumetriche, rifunzionalizzazione, dotazioni



Ex Sede ENEL – via Edoardo Sancisi

# Come partecipare al Piano?

## Indirizzi e obiettivi per la nuova pianificazione

All'interno del **Territorio urbanizzato**, si prevederanno:

**2. Interventi sostituitivi / trasformativi:** interventi puntuali più **rilevanti**, che possono prevedere modifica degli usi e/o della funzionalità ed assetto urbano (PdCC / AO)

→ **perseguimento requisiti qualità**

(sismica, energetica, permeabilità dei suoli, drenaggio e regimazione delle acque, implementazione verde di mitigazione, Natural Based Solutions), anche attraverso premialità volumetriche

→ **contribuzione Strategia del PUG**

in termini di aumento della resilienza del territorio, incremento delle dotazioni pubbliche e qualità edilizia



Falegnameria Moroni – via Daniele Felici

# Come partecipare al Piano?

## Indirizzi e obiettivi per la nuova pianificazione

All'interno del **Territorio urbanizzato**, si prevederanno:

- 3. Rifunionalizzazione spazi ed edifici pubblici:** interventi puntuali, da definirsi coerentemente con le Strategie, e che possono trovare attuazione connessa (o meno) con gli interventi privati.



Progetto pista ciclabile ex linea ferroviaria Santarcangelo-Urbino e riqualificazione ex-caselli

# Come partecipare al Piano?

## Indirizzi e obiettivi per la nuova pianificazione

All'interno del **Territorio rurale**, si prevederanno:

### 1. **Interventi di sviluppo delle attività agricole:**

da distinguersi, sulla base dell'Atto  
Coordinamento RER in interventi non rilevanti  
(intervento diretto) e interventi rilevanti (da  
assoggettare a PRA).

→ perseguimento requisiti qualità (sismica,  
energetica, NBS...)

(→ contribuzione Strategia del PUG)



# Come partecipare al Piano?

## Indirizzi e obiettivi per la nuova pianificazione

All'interno del **Territorio rurale**, si prevederanno:

- 2. Interventi ordinari di rigenerazione edilizia:** interventi diffusi, da disciplinare in coerenza con le criticità delle diverse porzioni territorio rurale (interventi diretti/PdCC)

→ perseguimento requisiti qualità (sismica, energetica, NBS...)

(→ contribuzione Strategia del PUG)

**ES: Edificato sparso**



# Come partecipare al Piano?

## Indirizzi e obiettivi per la nuova pianificazione

All'interno del **Territorio rurale**, si prevederanno:

- 3. Interventi di rigenerazione edificato non più funzionale e/o incongruo, aree dismesse:** si possono prevedere, in base, al contesto interventi di rifunzionalizzazione o di demolizione e di trasferimento di parte della capacità edificatoria (PdCC / AO), oltre a usi temporanei.

→ perseguimento requisiti qualità (sismica, energetica, NBS...), anche attraverso premialità volumetriche

# Come partecipare al Piano?



Ex Oleificio Brasini- via vecchia Marecchia



Ex Allevamento - via Canonica

# Come partecipare al Piano?

## Indirizzi e obiettivi per la nuova pianificazione

All'interno del **Territorio rurale**, si prevederanno:

### 4. **Interventi di sviluppo delle attività di impresa insediate (art.53):**

da ammettere, solo in assenza di alternative localizzative, in coerenza con il contesto rurale e con la strategia

→ perseguimento requisiti qualità (sismica, energetica, NBS...), anche attraverso premialità volumetriche

→ contribuzione Strategia del PUG



Esempio di impresa insediata nel territorio rurale



# il quaderno degli attori

la partecipazione dei cittadini  
nel Piano di Santarcangelo

---

elena farnè

architetta

# il quaderno degli attori

invia il tuo contributo scritto per il piano urbanistico

Link:

<https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSdi9S3f-4TZM3WA4xeq20nO7QQLJ2aP8Z1XEqsL1HK535I9ig/viewform>





Prossimo appuntamento

# fare il piano

---

**l'avvio della  
Consultazione  
Preliminare del  
PUG**

---

**18 aprile 2024**



**santarcangelo  
per il piano  
urbanistico generale**

FB Comune di  
Santarcangelo di Romagna  
IG @santarcangelopiù  
M pug@comune.santarcangelo.rn.it

