

*I vasti orizzonti generano le idee complesse,
i piccoli orizzonti le idee ristrette
(Victor Hugo)*

Il Piano Urbanistico Generale

1. Da dove parte (i fondamenti del Piano)

2. Cosa c'è dentro (i suoi contenuti)

2.1 Il Quadro Conoscitivo

2.2 I Vincoli

2.3 La Strategia

2.4. La Valsat

2.5 Le Regole

*I vasti orizzonti generano le idee complesse,
i piccoli orizzonti le idee ristrette
(Victor Hugo)*

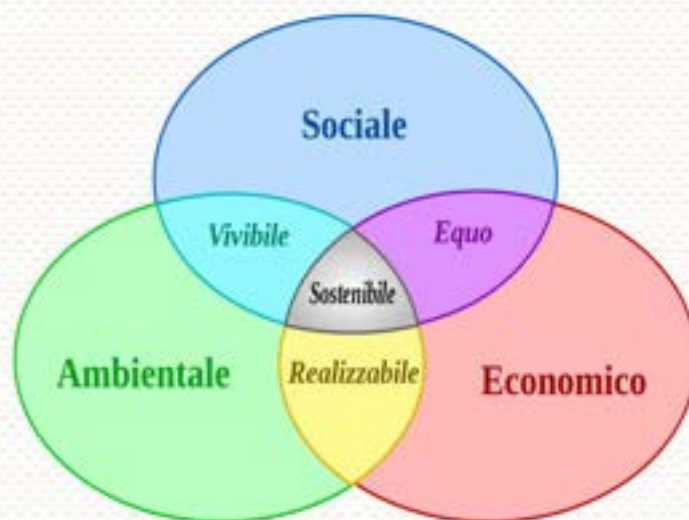
Piano Urbanistico Generale

1. I fondamenti

Il Rapporto Brundtland (Our Common Future 1987) Commissione Mondiale sull'Ambiente dell' ONU.

Lo sviluppo sostenibile significa:

"far sì che esso soddisfi i bisogni dell'attuale generazione senza compromettere la capacità di quelle future di rispondere ai loro". E inoltre: "Lo sviluppo sostenibile, lungi dall'essere una definitiva condizione di armonia, è piuttosto processo di cambiamento tale per cui lo sfruttamento delle risorse, la direzione degli investimenti, l'orientamento dello sviluppo tecnologico e i cambiamenti istituzionali siano resi coerenti con i bisogni futuri oltre che con gli attuali".



L'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile (2015) Unione Europea

Sono 17 gli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile; e tra i quali :

Goal 4 – Istruzione di qualità. Il target 4.2 richiama l'esigenza di garantire a tutte le bambine e i bambini l'accesso a servizi di educazione e cura della prima infanzia di qualità, promuovendo la realizzazione e l'adeguamento delle infrastrutture scolastiche.

Goal 6 – Acqua pulita e servizi igienico-sanitari. I target 6.3, 6.4, 6.5 e 6.6 pongono l'accento sulla riduzione dell'inquinamento delle acque, sull'efficienza nell'uso della risorsa idrica, sulla gestione integrata dei bacini idrografici e sulla tutela degli ecosistemi acquatici.

Goal 7 – Energia pulita e accessibile. Il target 7.2 promuove l'aumento della quota di energia da fonti rinnovabili nel mix energetico. La pianificazione urbanistica è chiamata a favorire modelli insediativi compatti ed efficienti, e la riduzione dei consumi energetici complessivi;

Goal 11 – Città e comunità sostenibili. I target 11.2, 11.4, 11.6 e 11.7 richiamano il miglioramento della mobilità sostenibile, la tutela del patrimonio culturale e paesaggistico, la riduzione degli impatti ambientali delle città, l'accesso equo a spazi pubblici di qualità e il rafforzamento della resilienza urbana rispetto ai rischi ambientali e climatici;

Goal 13 – Lotta contro il cambiamento climatico. I target 13.1 e 13.2 sottolineano la necessità di rafforzare la capacità di adattamento ai rischi climatici e di integrare le politiche climatiche nella pianificazione territoriale. La VALSAT assume tali indirizzi come riferimento per valutare gli effetti del PUG in termini di mitigazione delle emissioni e adattamento agli impatti climatici;

Goal 15 – Vita sulla terra. I target 15.1, 15.2 e 15.9 promuovono la conservazione degli ecosistemi terrestri, la gestione sostenibile delle foreste e l'integrazione dei valori ecosistemici nelle politiche di pianificazione, orientando il Piano verso la tutela della biodiversità, del suolo e delle reti ecologiche.



Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile (CIPE 2017 e CITE 2023)

rappresenta il quadro di riferimento nazionale per i processi di pianificazione, programmazione e valutazione di tipo ambientale e territoriale; in base al quale le Regioni devono dotarsi di Strategie Regionali, che siano coerenti e mostrino il proprio contributo alla realizzazione degli obiettivi della Strategia di livello nazionale, coinvolgendo Regioni e Province Autonome, ma anche Città Metropolitane e enti locali, nella declinazione delle strategie di sostenibilità ai diversi livelli.



La Strategia Regione Emilia Romagna lo Sviluppo Sostenibile (Giunta Regionale 2021)

La Strategia regionale Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile offre una grande opportunità di cambiamento: essa esprime infatti anche un diritto universale a pretendere, da ogni livello di governo, azioni concrete per perseguire la giustizia sociale e la giustizia ambientale.



La Legge Regionale 24 / 2017

La nuova legge urbanistica anticipa la Strategia Regionale e promuove la politica di riduzione del “consumo di suolo”, nella prospettiva fissata dall’Unione Europea di azzeramento del nuovo consumo di suolo entro il 2050, contenuta nella “Strategia per il suolo” UE.

Le novità principali introdotte dalla LR 24/17 sono soprattutto queste:

- viene fissato un limite al consumo di suolo (3%), con alcune eccezioni
- le urbanizzazioni in espansione possono riguardare la residenza solo nella misura necessaria a sostenere l’edilizia sociale
- accanto alla dotazione degli usuali standard vengono fissati criteri per le dotazioni ecologiche ed ambientali
- vengono privilegiati gli interventi di rigenerazione, anche con benefici parafiscali

*I vasti orizzonti generano le idee complesse,
i piccoli orizzonti le idee ristrette
(Victor Hugo)*

Piano Urbanistico Generale

2. Che cosa c'è nel Piano

Articolazione del PUG secondo LR 24/17

2.1 Il Quadro Conoscitivo (art. 22)

“Il quadro conoscitivo è elemento costitutivo degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica. Esso provvede alla organica rappresentazione e valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano, con particolare attenzione agli effetti legati ai cambiamenti climatici, e costituisce riferimento necessario per la definizione degli obiettivi e dei contenuti del piano...”

2.2 I vincoli (art. 37)

“Allo scopo di favorire la conoscibilità e il coordinamento delle prescrizioni conformative del territorio e dei vincoli morfologici, paesaggistici, ambientali, storicoculturali e infrastrutturali che gravano sul territorio e di semplificare la presentazione e il controllo dei titoli edilizi e ogni altra attività di verifica di conformità degli interventi di trasformazione, i Comuni si dotano di un apposito strumento conoscitivo, denominato "tavola dei vincoli".

2.3 La strategia (art. 34)

Il PUG, attraverso la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, persegue l'obiettivo di rafforzare l'attrattività e competitività dei centri urbani e del territorio, elevandone la qualità insediativa ed ambientale tramite: la crescita e qualificazione dei servizi e delle reti tecnologiche, l'incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici, la valorizzazione del patrimonio identitario, culturale e paesaggistico, il miglioramento delle componenti ambientali, lo sviluppo della mobilità sostenibile, il miglioramento del benessere ambientale e l'incremento della resilienza del sistema abitativo rispetto ai fenomeni di cambiamento climatico e agli eventi sismici.

2.4 La Valsat (art. 18)

“Al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile...i Comuni ... nell'elaborazione ed approvazione dei propri piani prendono in considerazione gli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio che possono derivare dall'attuazione dei medesimi piani”

2.5 Le regole (art. 33)

“Per le trasformazioni attuabili per intervento diretto, il PUG fornisce un'univoca rappresentazione cartografica degli immobili interessati e stabilisce la disciplina urbanistica di dettaglio da osservare.... il PUG non può stabilire la capacità edificatoria, anche potenziale, delle aree del territorio urbanizzato né fissare la disciplina di dettaglio degli interventi la cui attuazione sia subordinata ad accordo operativo o a piano attuativo di iniziativa pubblica.

Piano Urbanistico Generale

2.1 Il Quadro Conoscitivo

Contenuti del Quadro Conoscitivo

Il QC si suddivide in

Parte prima: il territorio antropizzato

- La popolazione
- Il contesto produttivo
- L'insediamento urbano e la questione abitativa
 - I servizi per la popolazione
 - Le infrastrutture

Parte seconda: il sistema ambientale

- Il paesaggio
- Aspetti climatici ed atmosferici
 - La vegetazione
- Aspetti geologici, idrogeologici e sismici

Parte terza: sintesi diagnostica

- Vulnerabilità del sistema territoriale
- Punti di forza del sistema territoriale

Elenco dei documenti del Quadro Conoscitivo

Qc. Ta.1 Struttura degli insediamenti. Territorio urbanizzato e sue fasi di crescita. Nuclei sparsi e discontinui.
Qc. Ta.2a Caratteri dell'insediamento storico
Qc. Ta.2b Carta delle potenzialità archeologiche
Qc. Ta.3 Infrastrutture a rete: viabilità
Qc. Ta.4a Infrastrutture a rete: elettrodotti e cabine di trasformazione
Qc. Ta.4b Infrastrutture a rete: gasdotto
Qc. Ta.4c Infrastrutture a rete: acquedotto
Qc. Ta.4d Infrastruttura a rete: fognatura e agglomerati urbani

Qc. R.1a Relazione illustrativa del quadro conoscitivo
Qc. R.1b Fasi di sviluppo del territorio urbanizzato
Qc. R.2 Relazione geologica
Qc. R.3 Relazione di microzonazione sismica
Qc. R.4 Prefattibilità degli interventi di nuova urbanizzazione
Qc. R.5 Patrimonio edilizio rurale di impianto storico. Schede preliminari di valutazione
Qc. R.6 Relazione illustrativa delle potenzialità archeologiche

Qc. An.1 Caratteri dell'ambiente naturale e del paesaggio
Qc. AN.2 Carta geologica;
Qc. AN.3 Carta geomorfologica;
Qc. AN.4 Carta litologica;
Qc. AN.5 Carta dell'idrografia superficiale;
Qc. AN.6 Carta idrogeologica;
Qc. AN 7 Carta di sintesi delle pericolosità e vulnerabilità

Qc. AL.1 Carta delle frequenze;
Qc. AL.2 Carta delle Vs, h;
Qc. AL.3 Carta geologico-tecnica;
Qc. AL.4 Carta di microzonazione omogenea in prospettiva sismica;
Qc. AL.5 Carta di microzonazione sismica FaPGA;
Qc. AL.6 Carta di microzonazione sismica HMS;
Qc. AL.7 Carta di microzonazione sismica FaSA1;
Qc. AL.8 Carta di microzonazione sismica FaSA2;
Qc. AL.9 Carta di microzonazione sismica FaSA3;
Qc. AL.10 Carta di microzonazione sismica FaSI1;
Qc. AL.11 Carta di microzonazione sismica FaSI2;
Qc. AL.12 Sezioni geologico-tecniche;
Qc. AL.13 Raccolta indagini geognostiche (L1 – L11; P1 – P140).

Sintesi Diagnostica

L'analisi diagnostica è stata condotta sulla base della metodologia **SWOT** (Strengths / Punti di forza), (Weaknesses / Punti di debolezza), (Opportunities / Opportunità) e (Threats / Minacce).

Punti di debolezza/ Minacce

(fattori interni)

1. **Dinamica demografica:** i dati degli ultimi anni dimostrano che dopo la crescita tumultuosa degli ultimi vent'anni ormai la popolazione si è stabilizzata;
2. **Contesto produttivo:** fragilità del commercio e del turismo;
3. **Condizioni dell'abitare:** bassa qualità edilizia ed urbanistica dello sviluppo moderno; problemi di natura anche quantitativa;
4. **Carenza di servizi alla popolazione,** in particolare attrezzature socio assistenziali e dell'istruzione e per la residenza sociale;
5. **Sistema della mobilità:** esistono punti critici (SP 35 bis); scarsa qualità e gravi insufficienze del reticolo urbano di sant'Andrea; manca un sistema di mobilità lenta;
6. **Paesaggio e vegetazione:** manca una copertura vegetale (boschi) di una certa dimensione e il paesaggio agrario si è semplificato e impoverito con preoccupanti tendenze monoculturali (seminativo / sementiero);
7. **Aspetti climatici:** sono segnalate soglie critiche per alcuni inquinanti (ozono), la temperatura ha subito incrementi maggiori che in altre zone dell'entroterra; ci sono criticità in alcune zone di Sant'Andrea per il clima acustico;
8. **Vulnerabilità idro-geomorfologica** in particolare per le aree collinari interne e il capoluogo.

(fattori esterni)

1. **Debolezza del sistema di protezione sociale** a livello provinciale, in particolare per l'infanzia e la terza età;
2. **Scelte conservative del sistema di pianificazione di area vasta,** che tende a perpetuare gli squilibri territoriali tra entroterra e aree costiere;
3. **Economie di scala a livello sovracomunale;** ossia quel "processo di causazione circolare e cumulativa" che genera nelle aree maggiormente sviluppate effetti che si rinforzano a vicenda, allontanando il sistema dall'equilibrio piuttosto che portarlo.
4. **Contesto normativo regionale,** che tratta nello stesso modo i centri maggiori e le aree di concentrazione delle conurbazioni, e i centri minori. Problematiche circa la "rigenerazione" per questi ultimi (questione del "rent gap"); inoltre la soglia di consumo di suolo in percentuale sul dato consolidato favorisce ulteriormente i fattori di concentrazione e di allocazione in quelle aree degli investimenti, in particolare dei promotori immobiliari;
5. **Istituzione della ZES nelle Marche,** che induce una concorrenza territoriale per la localizzazione delle attività produttive nelle zone di confine, non controbilanciate da iniziative di riequilibrio a livello regionale.

Punti di forza/opportunità

(fattori interni)

1. **Dinamica demografica:** pur nella sostanziale stasi, la popolazione mantiene un record a livello regionale per quanto riguarda l'età media più bassa; ed i nuclei familiari sono sensibilmente più ampi che nel contesto provinciale e regionale;
2. **Attività agricole:** a fianco della tendenza alla monocultura c'è comunque da segnalare un notevole dinamismo del settore;
3. **Attività artigianale e industriale:** con l'avvio dell'area produttiva di Sant'Andrea si stanno localizzando imprese che vengono da altri contesti territoriali e dalla costa;
4. **Bassa densità abitativa:** la densità abitativa (abitanti / kmq) è sensibilmente minore di quella dei comuni limitrofi San Giovanni in M. e Misano A., il che rappresenta una potenzialità per lo sviluppo equilibrato.

(fattori esterni)

1. **Diseconomie da agglomerazione:** in maniera speculare e contraria alle economie di scala, la congestione delle aree di conurbazione costiera, quando raggiunge livelli di saturazione, produce costi marginali che tendono a crescere e diventano delle esternalità negative (traffico cronico, aumento dei tempi di spostamento, costi logistici più rilevanti; fenomeni di inquinamento e crescita delle rendite di posizione);
2. **Potenzialità turistiche:** La vicinanza alla zona costiera e gli aspetti panoramici del territorio costituiscono una importante potenzialità di sviluppo. Mentre il turismo balneare registra (dati 2025) una crescita limitata (+2/5% circa rispetto ai dati pre-covid) e si avvia ad una sostanziale saturazione, il turismo rurale registra un tasso di crescita tendenzialmente doppio di quello costiero: + 5-10%), con ampia possibilità di crescita; e a queste va data una risposta in termini di qualità e di differenziazione dell'offerta.

Il territorio urbanizzato

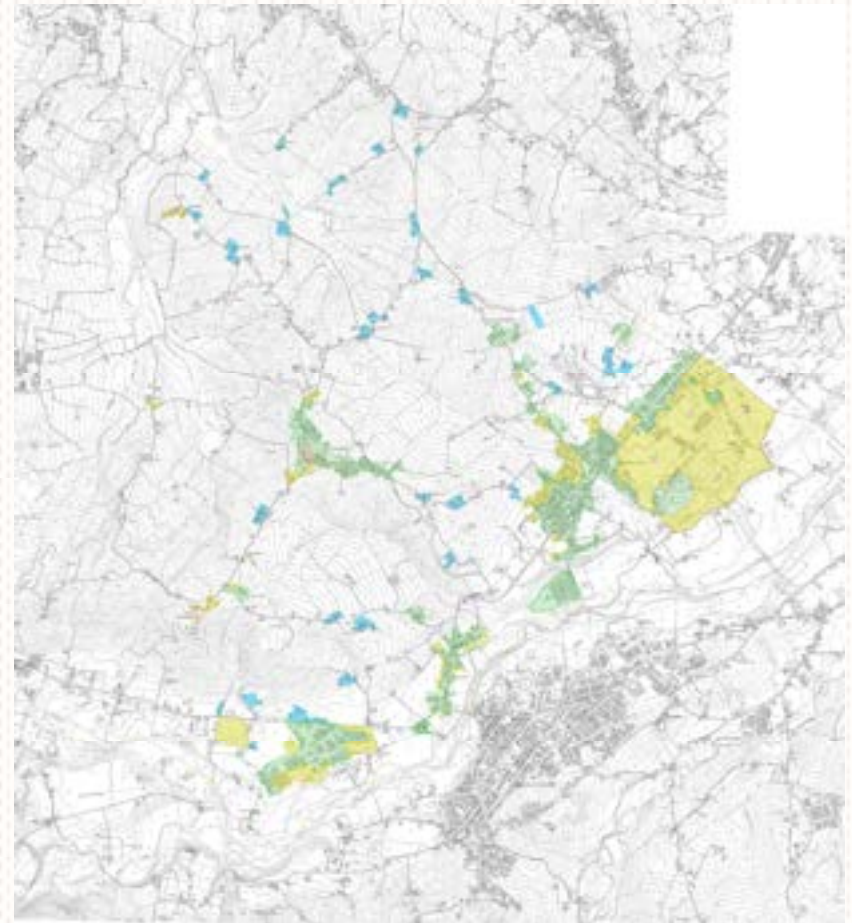
Il calcolo del territorio urbanizzato al 01/01/2018 (LR 24/17) è il seguente:

Territorio urbanizzato	
d'impianto medioevale (secoli XIII e XIV):	3,22 ettari circa
sviluppatisi tra i secoli XVII al XX:	112,20 ettari circa
opere di completamento e piani attuativi conclusi:	45,02 ettari circa
piani attuativi in corso di attuazione:	77,02 ettari circa

Totale 237,46 ettari circa

Il limite del 3% di cui all'articolo 6 della L.R. 24/17 produce quindi un **possibile incremento** del territorio urbanizzato pari a **7,12 ettari**.

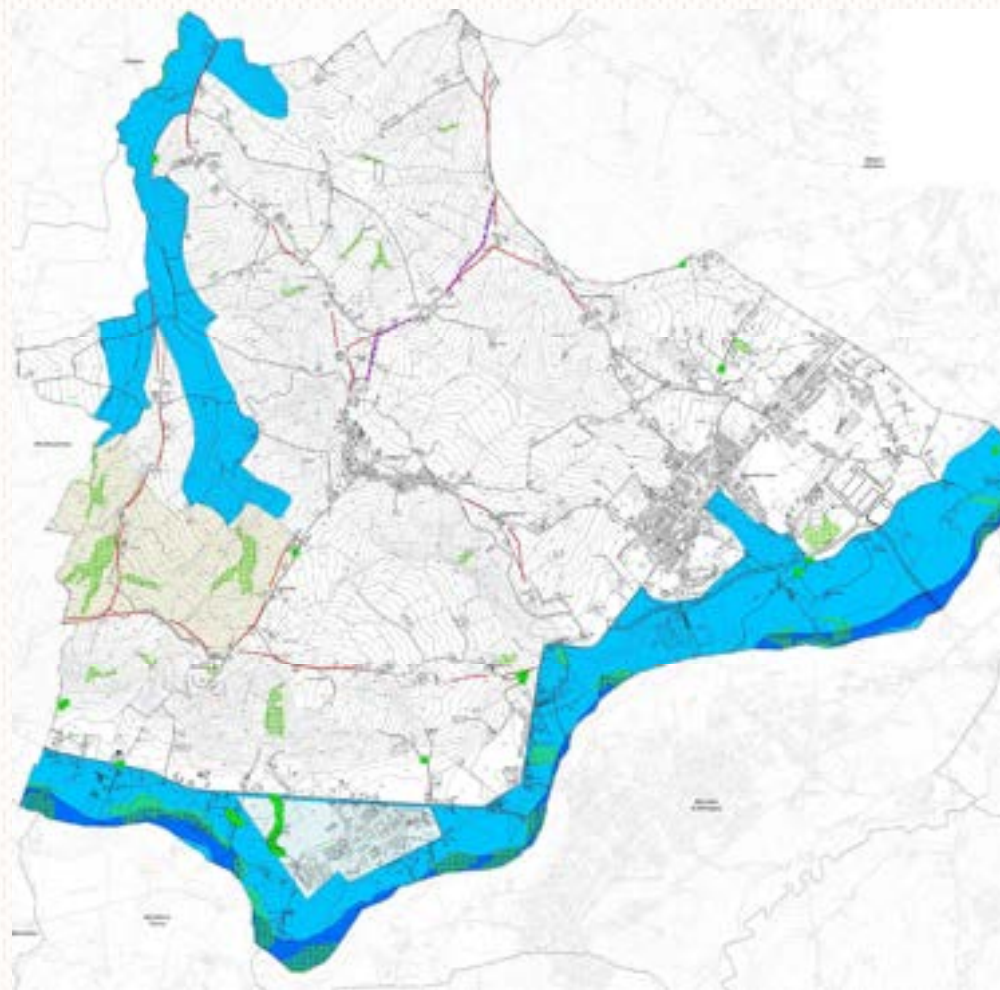
Il **PUG** lavora pertanto su una **potenzialità di espansione residuale** del territorio urbanizzato in tale quantità, incrementata per le superfici oggetto di interventi di desigillazione, secondo quanto indicato all'articolo 5 comma 5 LR 24/17, quantificati, come indicato nelle Linee Guida n. 10 del PUG.



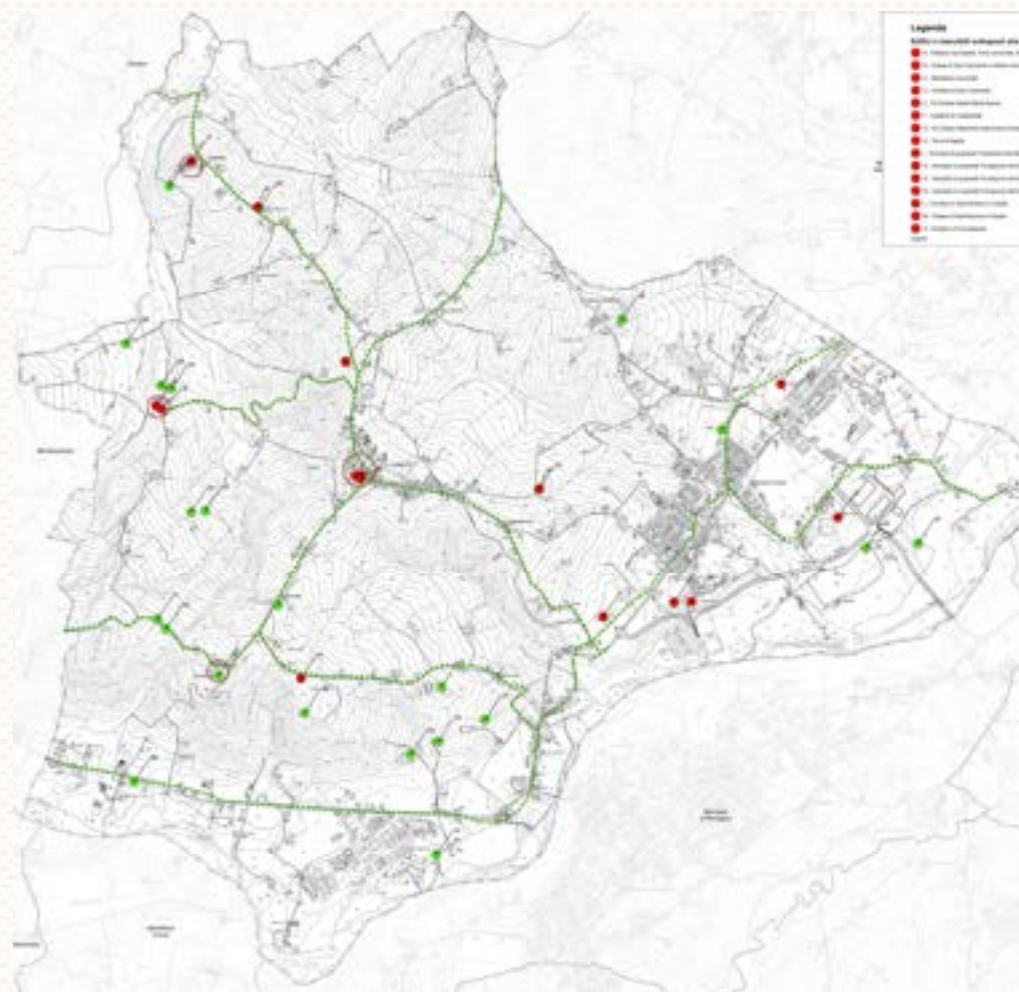
Piano Urbanistico Generale

2.2 I vincoli

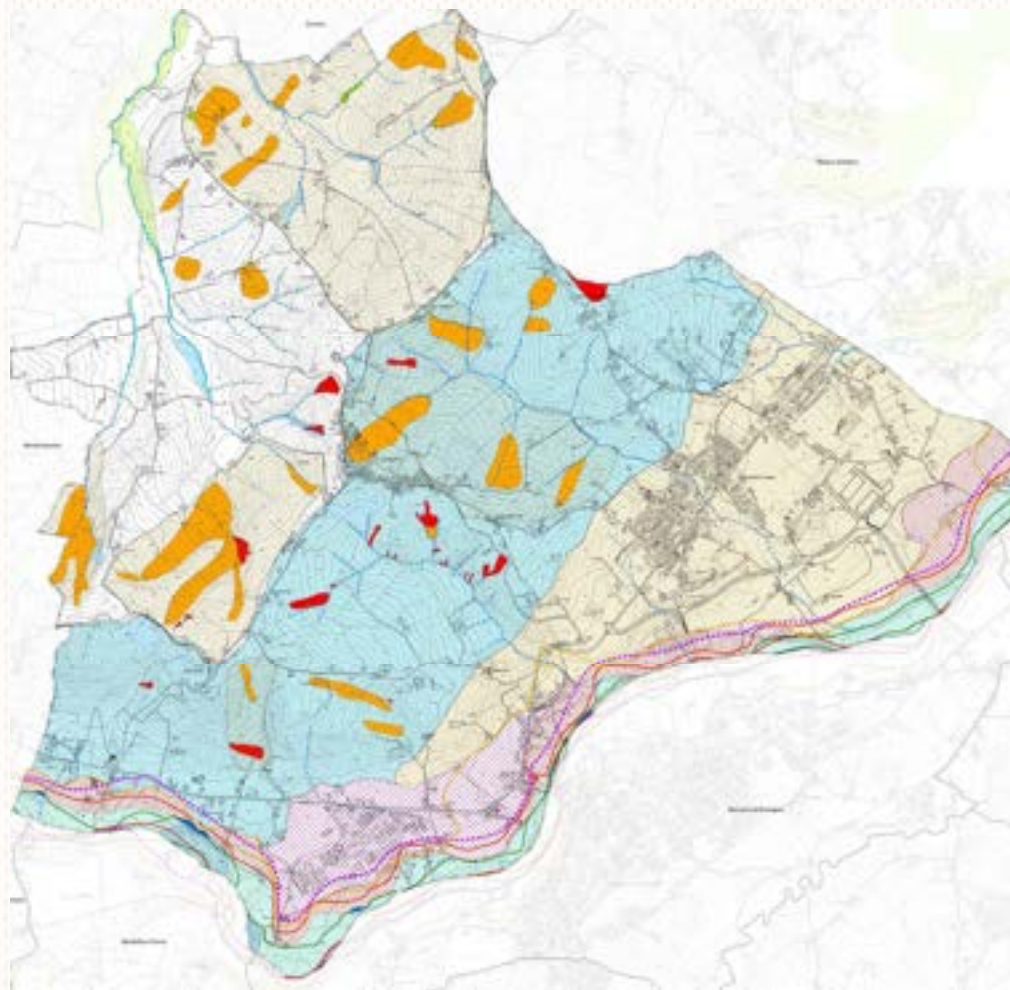
Vincoli paesistici da Ptcp / Ptav



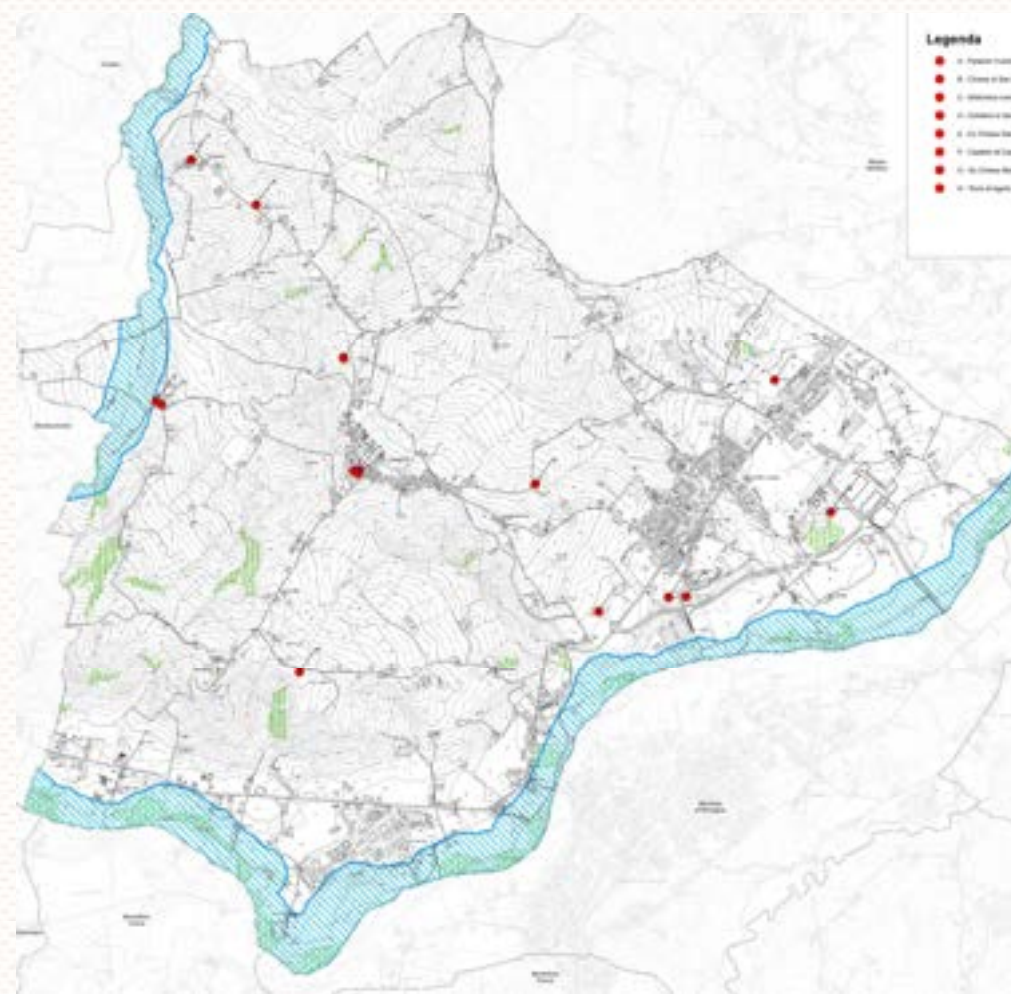
Patrimonio storico-culturale



**Vulnerabilità idrogeologiche e
geomorfologiche**



Vincoli di legge D.Lgs 42/2004



*I vasti orizzonti generano le idee complesse,
i piccoli orizzonti le idee ristrette
(Victor Hugo)*

Piano Urbanistico Generale

2.3 La Strategia

La strategia del Piano è articolata in diversi documenti, che sono:

1. Il Documento illustrativo della Strategia (St. D)

Contiene la spiegazione degli obiettivi del Piano in relazione ai presupposti assunti e al quadro generale di riferimento delle problematiche di sostenibilità, mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici fissati dalla normativa.

2. Gli schemi illustrativi della Strategia (St. S1, S2, S3)

Sono una serie di schemi sintetici che illustrano le varie azioni e gli strumenti previsti dal Piano per la realizzazione degli obiettivi indicati

3. Le Linee Guida

Le Linee Guida costituiscono uno strumento operativo del Piano, e riguardano gli aspetti più sensibili, e le connesse trasformazioni; hanno valore esplicativo ed indicativo, ma anche prescrittivo dove indicato; contengono inoltre raccomandazioni che vanno intese come buone pratiche da perseguire nella progettazione degli interventi e per orientare l'attività e le valutazioni dell'Ufficio di Piano.

Le Linee Guida per l'attuazione del Piano sono le seguenti:

- Linee Guida n. 1 per la redazione del Piano dei Servizi;
- Linee Guida n. 2 per la realizzazione della rete ecologica locale;
- Linee Guida n. 3 per gli interventi di miglioramento ambientale del territorio rurale
- Linee Guida n. 4 per la redazione del Piano di Recupero e per l'intervento sugli edifici di interesse storico/ambientale;
- Linee Guida n. 5 per il miglioramento dei sistemi della mobilità;
- Linee Guida n. 6 per gli interventi di riqualificazione urbana ed edilizia;
- Linee Guida n. 7 per gli interventi di nuova urbanizzazione;
- Linee Guida n. 8 per la realizzazione dei parchi periurbani;
- Linee Guida n. 9 per l'adeguamento del Piano Attuativo del Parco delle Attività Produttive della Valconca e limitrofe aree di completamento;
- Linee Guida n. 10 per gli interventi di desigillazione del suolo urbanizzato: criteri qualitativi e quantitativi.

4. Allegato 1: Il racconto del Piano

5. Allegato 2: Proposte di modifica alla pianificazione sovraordinata

*I vasti orizzonti generano le idee complesse,
i piccoli orizzonti le idee ristrette
(Victor Hugo)*

Il Piano assume come orizzonte lo sviluppo sostenibile come definito dal citato rapporto **Brundtland** dell'ONU.

Il Piano individua pertanto i tre orizzonti di riferimento:

Sostenibilità ambientale

Sostenibilità economica

Sostenibilità sociale

In relazione a questi orizzonti, il piano fissa **sei direttrici principali** di intervento:

Prima direttrice di intervento: realizzare la rete ecologica locale attivando misure di compensazione e riequilibrio ambientale;

Seconda direttrice di intervento: tutelare l'identità collettiva;

Terza direttrice di intervento: differenziare e qualificare le attività economiche;

Quarta direttrice di intervento: avviare il rinnovo urbano e migliorare la qualità e la sostenibilità dell'abitare;

Quinta direttrice di intervento: potenziare il sistema dei servizi alla comunità;

Sesta direttrice di intervento: qualificare le condizioni della mobilità collettiva.

Obiettivo

Aumentare la resilienza del territorio attraverso l'aumento della copertura boschiva (*mitigazione*) anche ai fini della capacità di assorbimento del gas ad effetto serra, oltre che a tutela dell'assetto idrogeologico

Ridurre l'impatto del proliferare incontrollato e senza ulteriori compensazioni dell'abitare nelle aree rurali, senza un nesso chiaro e documentato con la produzione agricola; e legando, per queste ultime, la loro compiuta realizzazione a un sistema di incentivi finalizzati al miglioramento ambientale

Diminuire l'emissione di gas a effetto serra (*mitigazione*) e aumentare la capacità di loro assorbimento, attraverso l'incentivazione della riqualificazione energetica degli edifici e attrezzando spazi verdi attraverso la regola 3-30-300

Realizzare interventi che riducano l'esposizione della popolazione, in particolare urbana, ai picchi di temperature e creare un ambiente urbano, in particolare nelle nuove urbanizzazioni, che realizzi una condizione dell'abitare più protetta in relazione ai cambiamenti climatici (*adattamento*)

Direttrice di intervento del PUG

Prima direttrice di intervento: realizzare la rete ecologica locale attivando misure di compensazione e riequilibrio ambientale;

Sesta direttrice di intervento: qualificare le condizioni della mobilità collettiva, in particolare il miglioramento ambientale del reticolo stradale urbano.

Prima direttrice di intervento: realizzare la rete ecologica locale attivando misure di compensazione e riequilibrio ambientale, in particolare, in particolare realizzando la rete ecologica a livello del territorio;

Terza direttrice di intervento: sostenere e differenziare le attività economiche, in particolare il futuro dell'agricoltura

Quarta direttrice di intervento: Migliorare la qualità urbana e la sostenibilità dell'abitare; in particolare gli interventi di rinnovo urbano e i nuovi insediamenti residenziali.

Sesta direttrice di intervento: qualificare le condizioni della mobilità collettiva, in particolare il miglioramento ambientale del reticolo stradale urbano.

Prima direttrice di intervento: realizzare la rete ecologica locale attivando misure di compensazione e riequilibrio ambientale;

Quarta direttrice di intervento: Migliorare la qualità urbana e la sostenibilità dell'abitare; in particolare i nuovi insediamenti residenziali;

Sesta direttrice di intervento: qualificare le condizioni della mobilità collettiva, in particolare il miglioramento ambientale del reticolo stradale urbano

Per la sostenibilità
economica

Obiettivo

Qualificare le attività agricole in armonia con il paesaggio e incrementare le potenzialità legate alle attività integrative
Consolidare la vocazione artigianale e industriale del territorio

Potenziare le attività commerciali

Incentivare gli interventi volti a consolidare le prospettive del turismo rurale

Direttrice di intervento del PUG

Terza direttrice di intervento: sostenere e differenziare le attività economiche, in particolare il futuro dell'agricoltura.

Terza direttrice di intervento: sostenere e differenziare le attività economiche, in particolare, le prospettive delle attività artigianali, industriali

Quarta direttrice di intervento: Migliorare la qualità urbana e la sostenibilità dell'abitare; in particolare gli interventi di rinnovo urbano e i nuovi insediamenti residenziali.

Seconda direttrice di intervento: tutelare l'identità collettiva;

Terza direttrice di intervento: sostenere e differenziare le attività economiche, in particolare il sostegno al turismo

Per la sostenibilità
sociale

Obiettivo

Valorizzare l'identità collettiva come strumento identitario del territorio ed elemento di coesione della struttura sociale

Adeguare i servizi collettivi in particolare per quanto riguarda i servizi sociali, quelli relativi al diritto all'abitazione decorosa e quelli in relazione alla mobilità e a tutela delle utenze deboli.

Direttrice di intervento del PUG

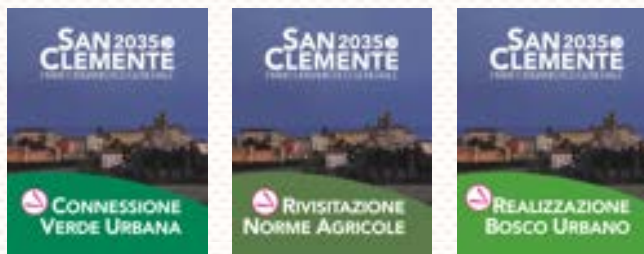
Seconda direttrice di intervento: tutelare l'identità collettiva.

Quarta direttrice di intervento: Migliorare la qualità urbana e la sostenibilità dell'abitare

Quinta direttrice di intervento: potenziare il sistema dei servizi alla collettività.

Sesta direttrice di intervento: qualificare le condizioni della mobilità collettiva, in particolare il miglioramento ambientale del reticolo stradale urbano

Prima direttrice: Realizzare la rete ecologica locale



Cos'è una rete ecologica locale

Una delle definizioni maggiormente diffuse considera la rete ecologica come un sistema interconnesso di habitat, di cui salvaguardare la biodiversità, ponendo quindi attenzione alle specie animali e vegetali potenzialmente minacciate. Lavorare sulla rete ecologica significa creare e/o rafforzare un sistema di collegamento e di interscambio tra aree ed elementi naturali isolati, andando così a contrastare la frammentazione e i suoi effetti negativi sulla biodiversità.

L'obiettivo

Creare un nuovo equilibrio dell'ambiente naturale e del territorio, sempre più compromesso dall'attività agricola intensiva e dalla proliferazione edilizia, cresciuta in maniera incontrollabile negli ultimi cento anni. Aumentare la competitività del territorio in termini di attrattiva, di resilienza e delle capacità di mitigazione dei cambiamenti climatici e dell'adattamento della comunità locale ai cambiamenti climatici.

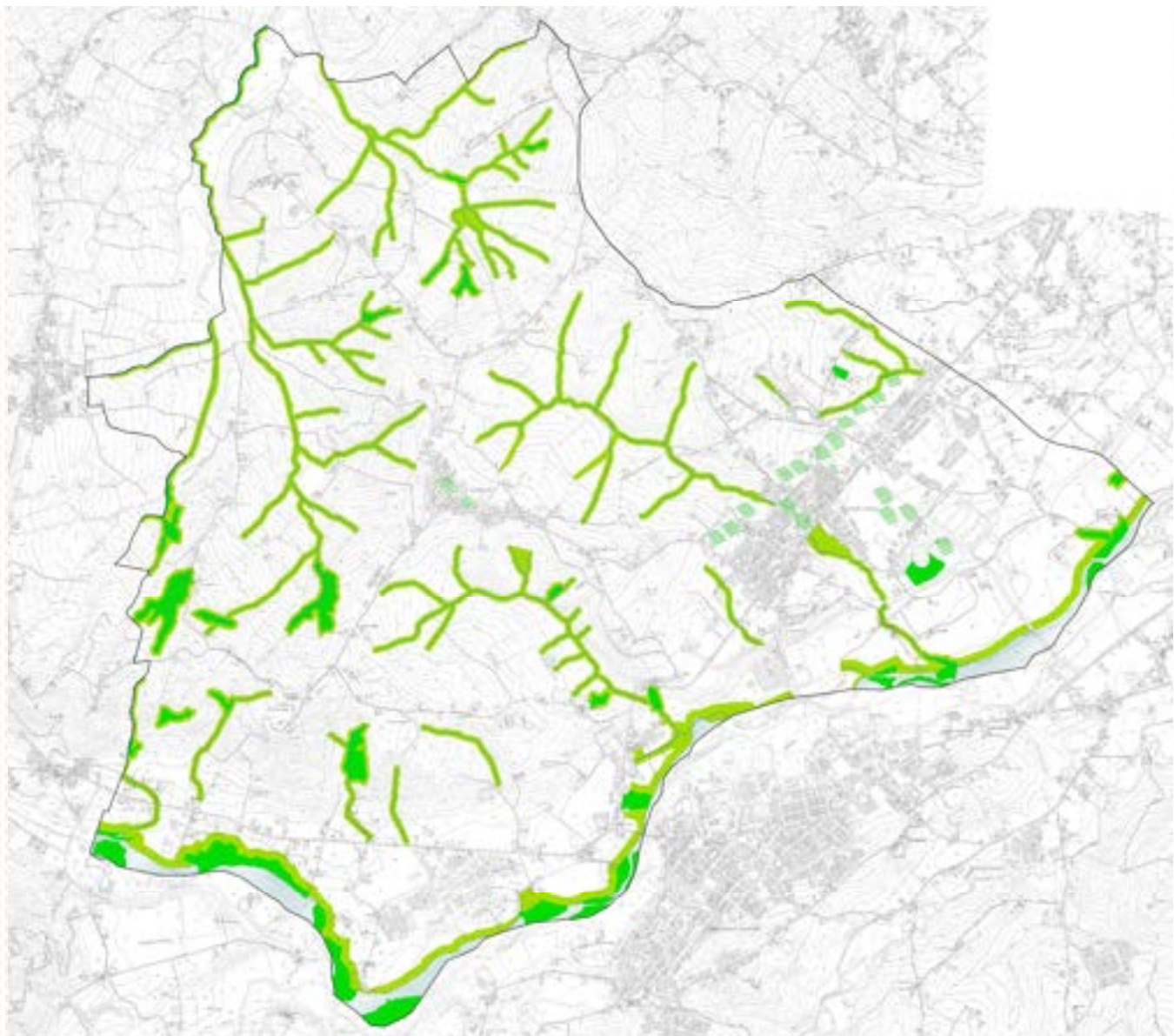
La situazione di San Clemente

Nonostante il Comune di San Clemente sia un territorio sostanzialmente rurale, le aree coperte da vegetazione naturale (boschi e macchie) sono meno del 5%, sostanzialmente concentrate lungo il corso del Conca; l'obiettivo del Piano attraverso la realizzazione della rete ecologica locale è avviare un processo che consenta il raddoppio di questa superficie naturaliforme.

Come si realizza la rete ecologica locale (Linee Guida n. 2)

- potenziando le macchie e le boscaglie esistenti;
- ricostituendo elementi del paesaggio agrario storico;
- creando nel tessuto urbano una rete di parchi ed elementi lineari di che costituiscano elementi di connessione.

Schema di base per la rete ecologica locale



Seconda direttrice: Tutelare e valorizzare l'identità collettiva



Gli elementi del patrimonio storico collettivo

Il riconoscimento e la tutela dell'identità collettiva sono un elemento fondamentale dello sviluppo sociale e fisicamente si manifesta nella riconoscibilità del luogo in cui si abita, sulle specificità che lo rendono simile ma non uguale a molti altri luoghi limitrofi; in estrema sintesi, al fatto che nel proprio luogo ci si riconosce come “a casa”. Nel territorio di San Clemente sono tre gli elementi portanti di questa riconoscibilità:

- i centri che sono stati all'origine dell'insediamento in epoca storica;
- il paesaggio agrario, con le sue infrastrutture naturali e antropiche, e con le sue criticità;
- gli edifici della cultura materiale delle campagne, in particolare le case mezzadrili con la loro tipologia.

I centri storici

Per il Centro Storico e i nuclei di Agello e Castelleale, il Piano prevede un nuovo Piano di Recupero che disciplini anche il loro immediato intorno, in modo da evitare che presenze disorganiche rispetto al contesto compromettano l'immagine storica complessiva.

In secondo luogo il Piano prevede una prospettiva di sviluppo economico per tali realtà, ipotizzando che essi possano diventare il fulcro dello sviluppo turistico del territorio

Il paesaggio agrario

È previsto un sistema di incentivi che superi l'impostazione vincolistica e che inserisca le aree agricole all'interno della rete ecologica locale, attraverso la riqualificazione del paesaggio agrario, ora in gran parte compromesso.

La cultura materiale

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio storico delle campagne è stata condotta una prima ricognizione dei fabbricati rurali che hanno mantenuto significativi caratteri del loro impianto storico, soprattutto in relazione all'analisi tipologica che ha come riferimento la casa mezzadrile, con le sue caratteristiche degne di tutela.

Il patrimonio culturale da tutelare

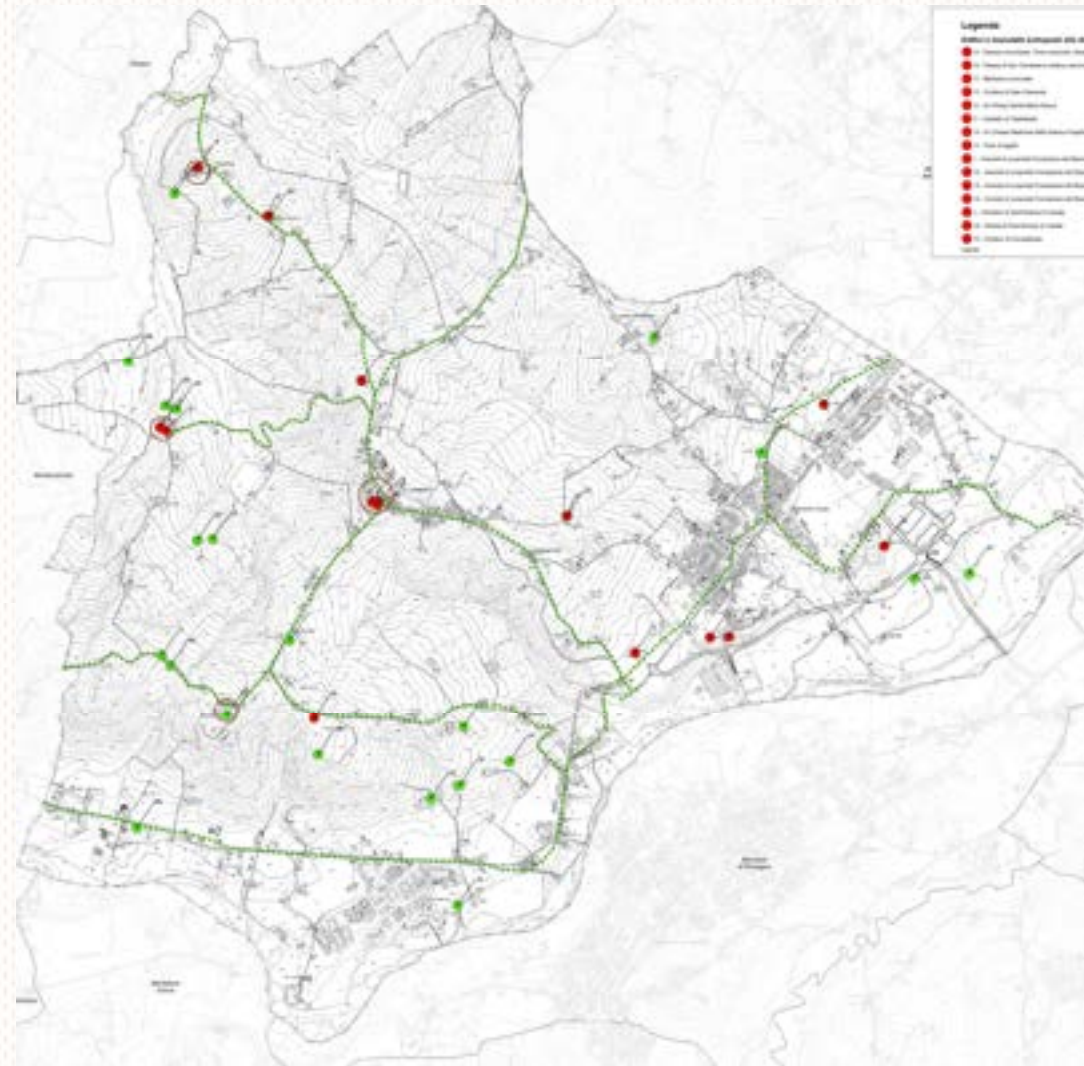


Il centro storico

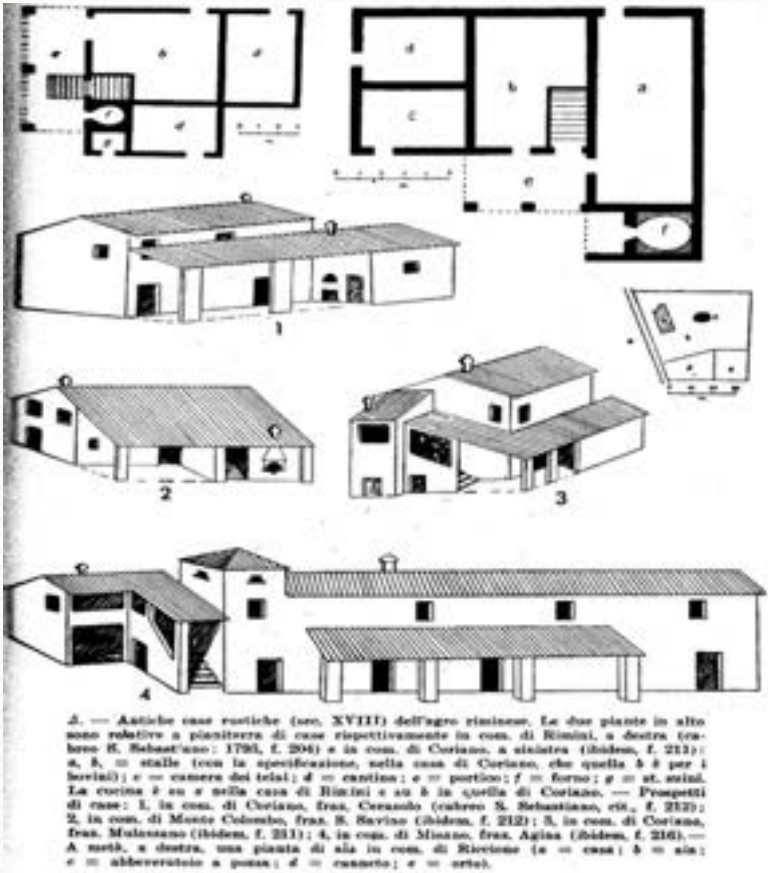
I nuclei storici (Agello, Castelleale)

Gli edifici che mantengono le caratteristiche storiche e ambientali dell'architettura rurale.

Sono analizzati 83 edifici; per 25 di questi si è riconosciuta come adeguata una normativa di tutela; per gli altri si sono eliminati orpelli normativi ridondanti presenti nei piani precedenti.

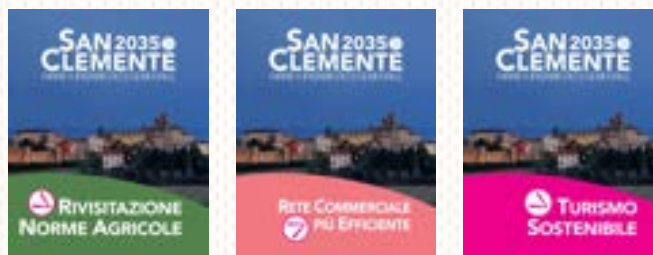


In relazione alla cultura materiale, è stata condotta una indagine basata non sulla datazione dei fabbricati, ma sulla base del permanere o meno di elementi della tipologia tradizionale della casa rurale romagnola, sulla base delle analisi fatte da un famoso geografo, Lucio Gambi.



PATRIMONIO EDILIZIO RURALE SPARSO		SCHEDA DI VALUTAZIONE N. 32 (36)	
Coordinate: 43.93173259 14.705, 12.83809433 7854			
Ubicazione	VIA DEGLI ULIVI		
Denominazione	Località "Ca Palazzo"		
Identificativo Catastale	FOGLIO 12 - MAPPALE 218		
Descrizione	L'edificio, in discreto condizioni, rappresenta la classica tipologia mezzadria della Valconca: due piani, tetto "a due acque", portico libero sul fronte, annesso laterale. Trattasi di corpo già tutelato ex D.Lgs. n. 42/2004 in quanto appartenente e soggetto pubblico (vedi specifica in legenda tavola di piano) per il quale appare opportuna specifica tutela conservativa per l'attività di ripristino e manutenzione.		
☒ Zona Agricola da PRG		☐ Unità catastale collante (F/2)	

Terza direttrice: Sostenere e differenziare le attività economiche



Le attività agricole

Il Piano crea un meccanismo di incentivi, in funzione dei quali gli agricoltori possono usufruire di determinati incentivi urbanistici a fronte di un deciso miglioramento delle condizioni ambientali delle campagne a determinate iniziative di miglioramento ambientale.

Sostegno e incentivi si articolano su vari piani:

- facilitando lo sviluppo di attività integrative a quella agricola, creando nuovi sbocchi e opportunità che sostengano l'economia rurale; tale finalità si inserisce nel filone a sostegno del "turismo dolce";
- sostenendo lo sviluppo dell'imprenditoria giovanile (di ritorno o di tradizione) in agricoltura, consentendo un agevole radicamento sul territorio delle nuove generazioni;
- liberando l'imprenditoria agricola da eccessivi vincoli in merito alla gestione e caratterizzazione delle strutture edilizie necessarie alla propria attività, consentendo una certa flessibilità negli usi e parametrandone le grandezze in ragione della dimensione aziendale;
- prevedendo premialità in relazione alla dimensione degli edifici funzionali all'attività agricola e a questa funzionali.

Questi sostegni e incentivi agiscono in relazione al contributo che le varie aziende possono fornire per la realizzazione della Rete Ecologica Locale; contributo che assume il carattere degli impegni che vengono assunti da imprenditori che intendono accedere al sistema di incentivi; e che sono essenzialmente i seguenti, quantificati nelle Linee Guida n. 3:

- arretramento delle coltivazioni dall'alveo del fiume Conca e per il bacino idrografico minore per una adeguata distanza, e realizzazione in queste zone di arretramento un assetto boschivo ecologicamente orientato;
- realizzazione tra i vari appezzamenti coltivati, di siepi e macchie di campo;
- realizzazione del corredo verde lungo le strade poderali, quelle di accesso alla abitazione e alle attività connesse, e lungo i piazzali e i confini.

L'insieme di questi interventi è normalmente avversata dagli imprenditori agricoli, ma in realtà la loro realizzazione aumenta la produttività dei fondi agricoli, in quanto:

- aiuta a rallentare il deflusso delle acque, proteggendo dalle inondazioni e dall'erosione del terreno;
- crea barriere per ridurre l'inquinamento da pesticidi e fertilizzanti;
- consente il potenziamento delle riserve idriche locali;
- favorisce la presenza degli impollinatori;
- svolge una importante funzione frangivento.



Inoltre un ricco, variegato e gradevole paesaggio rurale invoglia, incuriosisce e in ultima analisi è condizione necessaria per lo sviluppo del turismo rurale, come dimostrano molte esperienze, in regioni confinanti: Toscana, Umbria, Marche.



Le attività artigianali e industriali

Il tessuto produttivo è tuttora dinamico, con alcuni aspetti negativi che vanno risolti e che riguardano in particolare la frammistione tra alcune attività produttive e lo sviluppo residenziale recente. Il Piano prevede quattro tipi di intervento:

- per quanto riguarda le aree produttive in ambiti specializzati, se ne prevede il completamento;
- per quanto riguarda aree produttive e miste in ambito urbano, valutate compatibili con lo sviluppo urbano, se ne prevede il mantenimento ipotizzando anche cambiamenti di destinazione d'uso verso il commercio;
- per quanto riguarda edifici a destinazione produttiva o mista di difficile compatibilità con l'intorno residenziale e con le potenzialità urbanistiche, si prevede il loro rinnovo attraverso interventi complessi (Accordo di Programma) di ristrutturazione urbanistica;
- per quanto riguarda singoli comparti incompatibili con le destinazioni delle aree limitrofe, si sollecitano interventi di ristrutturazione edilizia con mutamento della destinazione e degli usi.

Commercio

Siccome il commercio è il settore economico più penalizzato nel territorio di San Clemente, tutti gli interventi di rinnovo previsti all'interno del territorio urbanizzato hanno la possibilità di determinare la realizzazione di strutture commerciali (con esclusione di quelli classificate "grandi" che hanno una normativa speciale).

Ma ci sono degli ostacoli, appunto uno dei fattori negativi che avevo prima indicato: l'atteggiamento pianificatorio della Provincia.

In sede di approvazione finale del Ptav, dove è stata inserito un "codicillo" (il comma 18bis all'articolo 3.5) che crea problemi interpretativi che stiamo affrontando con il consulente legale; e il Piano Provinciale del Commercio di cui non è al momento chiara l'effettiva cogenza a Ptcp decaduto.

In ogni caso il settore del commercio è uno di quelli in cui maggiormente si riscontrano gli effetti negativi di una certa politica immobilistica, propria di una impostazione culturale conservatrice dello status quo che ha largo ascolto presso la Provincia di Rimini.

**E questo chiama in causa la
POLITICA**

Turismo



Va sostenuto il turismo in ogni sua componente, per cui il Piano opera secondo 4 priorità:

- potenziare il sistema degli agriturismi, in particolare quelli che già svolgono un ruolo importante sul territorio;
- prevedere una specifica normativa per le situazioni in cui è ipotizzabile una offerta completa di attività turistiche professionali;
- organizzare una altrettanto specifica normativa per le attività ricreative presenti sul territorio;
- incentivare la valorizzazione turistica del patrimonio edilizio sottoutilizzato nell'ambito del centro e dei nuclei storici.



Quarta direttrice: Migliorare la qualità urbana e la sostenibilità dell'abitare



1^ questione: il diritto ad una abitazione decorosa

Tre sono anche in questo caso gli aspetti da considerare, sia pure per approssimazione: fabbisogno abitativo arretrato; fabbisogno di edilizia sociale; dimensione dell'incremento residenziale necessario per sostenere economicamente la quota di edilizia residenziale pubblica, in assenza di politiche pubbliche dedicate.

Fabbisogno abitativo arretrato. Si verifica attraverso l'ICA (indice copertura abitativa) cioè il rapporto tra le abitazioni occupate (proprietà + affitto) ed i nuclei familiari residenti. Sulla base delle analisi effettuate confrontando i dati dell'anagrafe comunale, dell'ufficio tributi e dei dati Istat si verifica un ICA approssimativo di 0,78/0,80; il che sottolinea che ci sono casi abbastanza diffusi di coabitazione tra più nuclei familiari; per una serie di motivi di difficile valutazione. Per raggiungere l'indice ICA ottimale mancherebbero circa 500 abitazioni.

Fabbisogno di abitazioni in regime di edilizia sociale (ERP / ERS / ecc). Mancano a San Clemente abitazioni di edilizia sociale, in particolare di edilizia residenziale pubblica.

Se si volesse offrire alla popolazione del comune la stessa dotazione di abitazioni in regime ERP presente in Regione (2,4% delle abitazioni utilizzate) il Comune dovrebbe disporre, anche in relazione al fabbisogno arretrato e a quello nuovo ipotizzabile, di circa 55 / 60 nuove abitazioni in regime ERP.

Quota di edilizia residenziale privata necessaria. Secondo l'articolo 5 comma 3 lettera b) la destinazione di aree esterne al territorio urbanizzato può essere consentita solo nella misura in cui necessaria *"...per realizzare interventi di edilizia residenziale sociale, comprensivi unicamente della quota di edilizia libera indispensabile per assicurare la fattibilità economico finanziaria dell'intervento..."*. Sulla base di valutazioni e comparazioni con altre situazioni nazionali e internazionali, e con riferimento alle specifiche condizioni del mercato immobiliare di San Clemente, tale quota è individuata nella percentuale massima del 10/12%, il che significa che per sostenere il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica (arretrato) occorre realizzare circa 500 / 550 abitazioni nuove, di cui il 12% in regime di edilizia pubblica.

2^ questione: avviare la riqualificazione del tessuto edilizio esistente



Si prevede di operare su tre livelli:

- il primo livello consiste nella realizzazione di piccoli interventi di miglioramento locale, che non determinano un cambio significativo del carico urbanistico, dei consumi energetici e della qualità dell'abitare;
- il secondo livello di intervento prevede **un radicale miglioramento delle prestazioni energetiche e della sicurezza, sollecitate attraverso specifici incentivi** che consentono possibilità di aumento delle superfici e dei carichi urbanistici;
- il terzo livello comporta **la modifica sostanziale del tessuto urbanistico di interi comparti, attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica** da attuarsi tramite Accordi Operativi.





Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica il Piano fornisce attraverso le Linee Guida n.6:

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, i criteri per la progettazione edilizia tesi al raggiungimento dei requisiti minimi per attivare gli incentivi, che prevedono la possibilità di incremento delle superfici fino ad un massimo del 30%, graduato in relazione a requisiti ottenuti, requisiti fissati con riferimento, in quanto applicabili e adeguatamente riveduti e semplificati, ai Criteri Ambientali Minimi di cui DM 256 del 23/06/22.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, oltre a quanto previsto sopra, anche i criteri di progettazione urbanistica e gli obiettivi di assetto del territorio da perseguire



3^ questione: il nuovo insediamento residenziale



Il Piano concentra il nuovo insediamento residenziale nell'area di Sant'Andrea in Casale, e ciò per un insieme di motivi:

Il Capoluogo: il territorio attorno al Capoluogo presenta diffusi rischi geomorfologici;

Fornace: è di fatto un'appendice dell'abitato di Morciano; il suo potenziamento andrebbe valutato in una cornice di condivisione di obiettivi economici e insediativi tra i due comuni, cosa questa al momento non ipotizzabile;

Sant'Andrea in Casale: è ormai da tempo la parte più dinamica del territorio comunale; la sua struttura urbanistica, con alcuni interventi correttivi, può supportare un ulteriore sviluppo, ed è qui che sono localizzati i servizi principali.

Il nuovo insediamento prevede l'urbanizzazione di circa 5-7 ettari: con la realizzazione di circa 250 /300 appartamenti e la contemporanea dotazione di aree di parco per circa 3 ettari, e di verde attrezzato per circa 2.

Le **Linee Guida n. 7** danno indicazioni e prescrizioni per la realizzazione del nuovo insediamento residenziale; le **Linee Guida n. 8** per la realizzazione del sistema di Parchi.



Le Linee Guida n.7 forniscono indicazioni per come organizzare dal punto di vista urbanistico ed edilizio i nuovi insediamenti, anche illustrando esempi e buone pratiche

Villaggio Maternità

Luogo: Terni, Italia. Progetto: arch. Giancarlo De Carlo. Anno di completamento: 1975. 200 alloggi

Il villaggio è costituito da una serie di cellule che generano un tessuto insediativo vario. Il complesso è organizzato secondo una trama parallela, e secondo una tipologia dell'edilizio in linea. L'elemento unificante è la realizzazione di spazi verdi, spazi percorsi pedonali a terra e in quota, e dell'arredamento dei giardini privati.



Svegethusene Rindervej

Luogo: Aarhus, Danimarca. Progetto: BIG – Bjarke Ingels Group. Anno di completamento: 2012. superficie 8.000 mq.

Il complesso è concepito come una sorta di paesaggio con un disegno curvilineo, e radicato in linea si organizza intorno al lago artificiale che diventa il fulcro del quartiere. Il cuore del complesso è il lago artificiale, lo specchio d'acqua è parte integrante di un sistema di gestione delle acque piovane che fluiscono verso di esso attraverso dei canali integrati in tutto il sito. Nella foto a sinistra una relazione in cui il lago può diventare una fontana alimentata dalle acque di recupero, depurate.



Edificio per appartamenti Klokenshal

Luogo: Amsterdam, Olanda. Progetto: Venschagen Architects Anno di completamento: 2014. Numero abitanti: 30.

L'edificio, già da sua relazione, rappresenta un momento di percezione degli alloggi. In un percorso durante poco più di due anni, 30 famiglie hanno collaborato con i progettisti per realizzare la propria abitazione all'interno di un'unica matrice, partendo da blocchi di circa 45 mq. La struttura (la matrice) è stata concepita come un insieme, ma all'interno i residenti avevano una libertà pressoché totale di costruire il proprio appartamento. Progetto vincitore dell'Amsterdam Architectuurprijs (Premio di Architettura di Amsterdam).



Approccio di tipo naturale



La soluzione più coerente dal punto di vista ecologico ed ambientale è la costituzione di un adeguato corridoio verde sul due lati del percorso. Nella scelta delle specie da mettere a dimora dovranno essere rispettate le modalità di intervento di cui al precedente paragrafo 4.8. Al momento del collaudo delle opere di urbanizzazione dovrà essere verificato che almeno il 15% della superficie del percorso pedonale sia coperta da impiantamenti.

QUELPH MARKET SQUARE

Luogo: Quebec, Canada. Progetto architettonico: Janet Rosenberg & Studio. Anno di completamento: 2012. Superficie: oltre 770 mq.



Si tratta di una soluzione articolata che prevede una molteplicità di usi. È una piazza che svolge il ruolo di luogo di ritrovo e incontro della popolazione, nei periodi caldi diventa una fontana pedonale con giochi d'acqua informali, essendo in Canada e dato quel clima diventa una pista di ghiaccio, nel caso in questione può essere articolata anche come skatepark.

PARKO QUADRATO, MILANO

Luogo: Barcellona, Spagna. Progetto architettonico: Enric Miralles, Benedetta Tagliabue. Progetto di paesaggio: EDAM. Anno di completamento: 2002. Superficie: 6.500 mq.



Si tratta di una piazza realizzata all'interno di un'area di parco di più vaste dimensioni, progettata con tecniche di ecologia urbana. Anche in questo caso lo spazio si caratterizza da una molteplicità di configurazioni che, grazie a sistemi di erogazione e nebulizzazione, nei periodi di crisi climatica diventa un "rifugio climatico" producendo un senso che rafforza l'area circostante.

Realizzazione di strutture ombreggianti



Possono essere realizzate strutture ombreggianti in legno come elementi tutori per lo sviluppo di vegetazione rampicante adatta a pergole e simili. Nella scelta delle specie da mettere a dimora dovranno essere rispettate le modalità di intervento di cui al precedente paragrafo 4.8. Per le prime fasi transitorie possono essere messi in campo tali impiantamenti temporanei a protezione della vulnerabilità di nuovi impianti.

3.1.4. DRENAGGI SOSTENIBILI

I drenaggi sostenibili, acronimo SuDS (Sustainable Drainage Systems), sono sistemati a rallentare il deflusso delle acque meteoriche nelle reti fognarie o verso i recipienti naturali, facilitandone l'assorbimento nel terreno, e che non necessitano di specifici manufatti realizzati ad hoc, come ad esempio i bacini di laminazione. Le soluzioni possono essere diverse, come ad esempio la realizzazione lungo strada di fossi vegetali o quella di aiuole drenanti e di ritenzione. Qui di seguito sono riportate alcune esemplificazioni che possono dare utili spunti progettuali per la progettazione delle opere di urbanizzazione all'interno dei comparti di cui trattasi.

Si raccomanda in ogni caso di valutare attentamente quanto contenuto nei seguenti documenti:

- "Linee guida sull'adozione di tecniche di drenaggio urbano sostenibile per una città più resiliente ai cambiamenti climatici" Comune di Bologna, Aprile 2018
- "Gestione sostenibile delle acque urbane. Manuale di drenaggio urbano". Regione Lombardia, Eruat, Milano 2015

Fossi vegetali



Si tratta di aree depresse e/o avvallamenti realizzati a lato delle superfici impermeabilizzate. Servono ad intercettare, smaltire e infiltrare le acque meteoriche, rallentando il deflusso e provvedendo ad una iniziale rimozione degli inquinanti. E' vegetata con specie igrofile o con tappeto erboso a seconda degli ambiti e delle necessità. Le dimensioni variano a seconda delle necessità (ad esempio dalla portata idraulica), del contesto, della disponibilità di spazio e del grado di inserimento paesistico e di multifunzionalità prefissati.

Aree di ritenzione



Le aree di ritenzione sono leggere depressioni del suolo ricoperte a verde, finalizzate alla raccolta e al trattamento delle acque meteoriche drenate dalle superfici impermeabili circostanti mediante filtrazione e rimozione degli agenti inquinanti, essere facilmente inserite all'interno del tessuto urbano perché flessibili e adattabili al paesaggio. Risultano particolarmente adatte lungo i margini delle carreggiate stradali, all'interno di parcheggi, rotonde stradali o aree pedonali.

Le Linee Guida n.8 danno indicazioni per come organizzare i parchi periurbani, anche con esempi e buone pratiche

Genèga
L'area verde denominata "Bosco Utensel" sorge su un'area, un tempo agricola, di circa 12.000 metri quadrati. Costruita negli anni '80 come "zona outdoor" fra il quartiere Zanetta e quello industriale, è oggi un luogo in cui passeggiare e praticare attività fisica all'aperto. Il Bosco svolge un importante ruolo nella tutela di preziosi habitat per la sopravvivenza e la riproduzione di flora e fauna, fra cui piante rare, anfibi, uccelli e insetti. Il Bosco, oltre a essere attrezzato con aree ludici e giochi, è inoltre collegato alla rete ciclabile.

Carbena
Area di circa 4 ettari compresa nella città pianurata e boscosa nel 1988 con 2200 specie autoctone. L'area svolge una funzione strategica di connettività fra il parco e l'area agricola circostante. Dopo la cura culturale dei primi anni, la vegetazione non necessita più di particolari manutenzioni, dato che la vegetazione spontanea è questa tipica del paesaggio circostante. Attualmente questa realtà è utilizzata oltre che per il relax dei cittadini anche per progetti educativi rivolti alle scuole per la conoscenza del bosco, degli alberi caratteristici della pianura padana e della sua fauna.



ORTI GENERALI
L'orto Torino, Italia Superficie: 3 ha circa



Orti Generali è un progetto di orti comunitari alla periferia sud di Milano a Torino: un parco fluviale, sulla riva del torrente Sangone, per molti anni abbandonato e degradato, ora restituito alla cittadinanza. Nel 2010 viene avviato il progetto Mirasol, con cui scuole e associazioni, ortolani e abitanti del quartiere si impegnano in un percorso di progettazione partecipata finalizzato a realizzare in un'area opaca un grande parco di orti urbani. Nel 2018 il progetto evolve: con la concessione da parte del Comune di Torino di 3 ettari di terreno, si trasforma in un innovativo modello di impresa sociale. Vincitore nel 2023 del Premio Nazionale del Paesaggio, ha rappresentato l'Italia al Premio del Paesaggio del Consiglio Europeo.

Parco agricolo sud Milano
Luogo: Regione Lombardia, Italia Superficie: 48.300 ha



Il Parco Agricolo Sud Milano occupa una superficie di circa 48.300 ettari ad uso agricolo: i territori agricoli si estendono "a macchia di leopardo" all'interno dei confini del parco attenendosi a circa 19.000 ettari di territorio urbanizzato e prevedono la salvaguardia e la qualificazione delle attività agro-silvo-culturali attraverso "misure ed iniziative volte a sostenere la progressiva riduzione dell'impatto ambientale indotto dall'uso di mezzi di produzione nell'attività agricola, indirizzandola verso pratiche agronomiche ed usi di prodotti/servizi compatibili con la salvaguardia dell'ambiente".

PARCO DEI PADULI
Luogo: Lecce, Italia Superficie: 5500 ha



L'area rurale dei Paduli è conosciuta da un paesaggio dominato prevalentemente da uliveti. È una terra di pianura che ricopre un'area occupata fino alla fine del 1800, da una fitta foresta di querce, appartenente all'antico bosco di Belvedere, la cui minaccia è oggi testimoniata dalla presenza di pochi esemplari sfuggiti alla distruzione. La storia dei Paduli ha fatto in modo che tale area si possa rinnovare fra quegli ambiti agricoli integri di rilevante entità, intendendoli come quelli in cui non sono presenti elementi estranei all'attività agricola.

BIENNE DEI GIARDINI
Luogo: Bologna, Italia Superficie: 450 mq



Le Biene dei Giardini sono uno spazio rigenerato e centro culturale baldi all'interno dei Giardini Margherita, a Bologna, che prende vita nei 850 metri quadrati riqualificati delle ex serre comunali. Le Biene sono luogo di attivazione di comunità tra natura e cultura, un ecotono che mette insieme arte e innovazione per creare nuovi immaginari, desiderabili e non distopici. L'ibridazione fra pubblico e privato, profit e non profit è la base di un modello imprenditoriale a forte vocazione sociale che garantisce la fruizione del valore in modo partecipato e una redistribuzione dello stesso verso le comunità.

PICO PLAYGROUND
Luogo: Lugano, Svizzera Progetto architettonico: De Mottet Anno di completamento: 2022 Superficie: 3000 mq



Il progetto consiste nella ristrutturazione di un parco giochi esistente, basato sull'obscena logica ludico-educativa di oggetti individuali con risultati di gioco predefiniti. Il nuovo parco giochi privilegia il gioco libero, un maggiore contatto con la topografia, la biodiversità e i cicli stagionali, ed è concepito come un paesaggio in miniatura.

GRØNNINGEN-BISPEPARKEN
Luogo: Copenhagen, Danimarca Progetto di paesaggio: SLA Anno di completamento: 2024 Superficie: 25.000 mq



Il parco climatico più recente e radicale di Copenhagen, Grønningen-Bispeparken, trasforma un'area verde abbandonata e sterile in un parco naturale urbano di 25.000 mq, lussureggiante, giocoso, ricco di biodiversità e ricco di arte, accessibile a tutti, un progetto di adattamento climatico basato sulla natura.

4^ questione: i completamenti e l'area residenziale del Parco delle Attività Economiche della Valconca.



Una quota rilevante del fabbisogno abitativo futuro programmato va recuperato all'interno del comparto residenziale e a servizi del Parco delle Attività Economiche della Valconca, con corrispondente riduzione delle dotazioni della dimensione del centro servizi e di quella globale. Pertanto sembra opportuno che la UMI 1a, ampliata su base territoriale ma con le riduzioni previste del carico urbanistico sia articolata come segue:

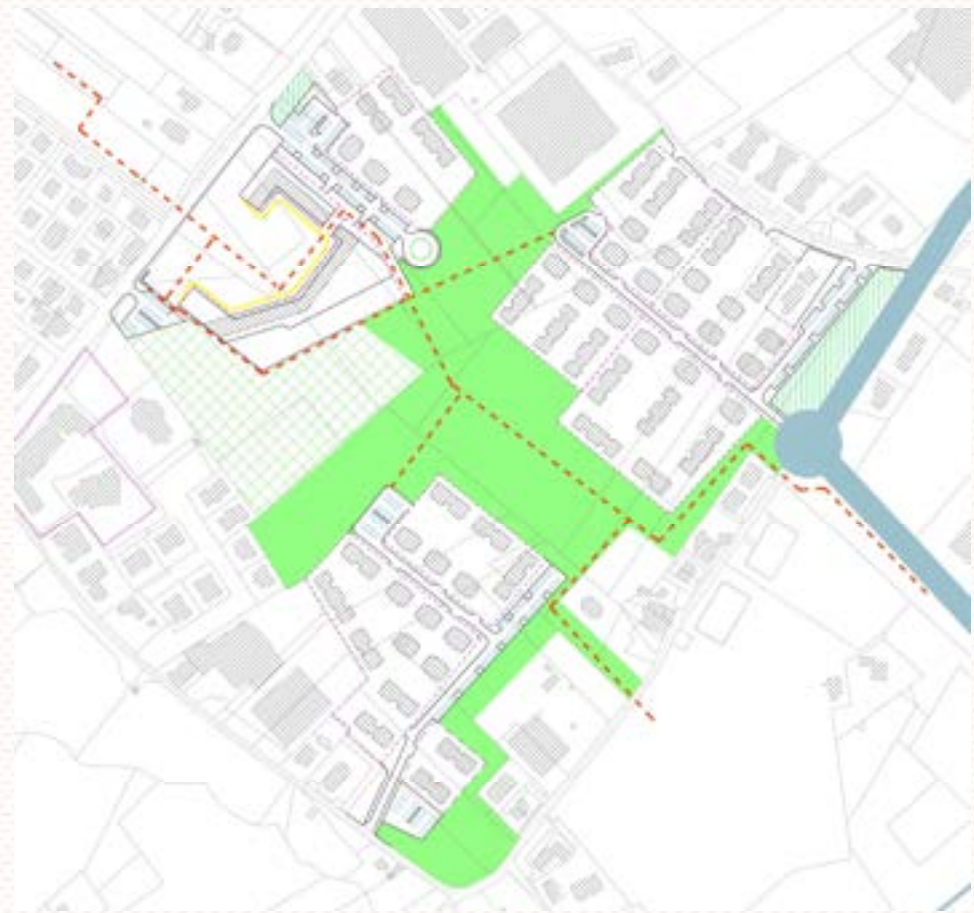
con un comparto a destinazione mista (commercio, servizi e quota marginale di residenza), che si affaccia su via Tavoleto;

con una nuova piazza, che costituisce il perno della nuova organizzazione funzionale dell'abitato;

con due o più comparti a destinazione residenziale, che garantiscono il raggiungimento degli obiettivi insediativi e quelli sociali e di perequazione previsti dal Piano;

un'area di standard che costituisce una riserva per possibili ampliamenti del complesso scolastico;

un connettivo verde che completa il sistema dei parchi urbani e lo riconnette alle aree a valle del Parco delle Attività produttive



Quinta direttrice: Potenziare i servizi alla comunità



La situazione attuale

Alcuni servizi, in particolare per gli utenti più fragili, sono nel comune di San Clemente sostanzialmente carenti. Questo dato non è un'eccezione, ma corrisponde **al basso livello qualitativo all'intero territorio provinciale**, che tende ad aggravare le carenze rilevate in sede locale. In particolare (*Sole 24 Ore /Lab 24 sulla qualità della vita; dati 2024*)

Per i bambini (0-14 anni): la Provincia si colloca all' 85° posto rispetto alle 107 province italiane; alle spalle di Rimini si collocano solo province del centro sud, che vivono realtà socioeconomiche ben più complicate; e oltre il 94° posto (praticamente in fondo alla classifica nazionale) per ben cinque indicatori (edifici scolastici con mensa, incidenza rette scolastiche su redditi disponibili, edifici scolastici con palestra, progetti PNRR per l'educazione, spazi abitativi per le famiglie con bambini).

Per i giovani (15 – 35 anni): la Provincia di Rimini si pone al 64° posto, con punte negative per alcuni indicatori per i quali Rimini si ritrova al fondo della classifica nazionale, come per l'incidenza media dei canoni di locazione residenziali sul reddito disponibile (104° posto), per l'imprenditorialità giovanile (94° posto), per il quoziente di nuzialità (84° posto).

Per gli anziani (over 65 anni): la situazione è leggermente migliore (59° posto): disponibilità di biblioteche (89° posto), importo medio delle pensioni di vecchiaia (79° posto), spesa sociale per anziani (74° posto).

Conclusione:

- 1. Per quanto riguarda i servizi alla popolazione la Provincia di Rimini è sempre in coda alle altre province della Regione e molto indietro nella classifica nazionale;**
- 2. Gli strumenti di pianificazione di area vasta (Ptav; Piani di settore ecc.) della Provincia non sembrano preoccuparsi di questo gap e non offrono soluzioni adeguate.**

I dati quantitativi

Dall' art. 17 DGR 110/21: "... Se quindi il piano urbanistico dovrà sempre cercare di definire gli aspetti qualitativi dello standard in risposta alla domanda, è però anche vero che l'aspetto dimensionale, quantitativo, non è affatto trascurabile. Infatti, oltre a rappresentare in molti casi una condizione minima per l'erogazione delle prestazioni attese, la quantità di aree pubbliche è comunque funzionale ad assicurare un diritto per ogni cittadino di disporre di una certa estensione di spazi da destinare alle necessità collettive e sociali..."

Conseguentemente, la medesima DGR 110/21 fissa, all'articolo 17 comma 1 lo standard di riferimento per le dotazioni territoriali, fissandole in 30 mq per abitante insediato e insediabile (popolazione potenziale).

Quindi, considerando la popolazione attuale (2025: 5777 abitanti) e quella potenziale (incremento nei prossimi dieci anni come nell'ultimo decennio (e cioè 6.000 abitanti in tondo), il fabbisogno da considerare è di circa 18 ettari.

Nella tabella a fianco sono riportate solo le aree attualmente esistenti che svolgono un effettivo ruolo di servizio senza considerare le microtasche di parcheggio e il verde elementare di arredo stradale.

In basso i dati complessivi. **Si rileva che la carenza maggiore, anche a popolazione attuale, riguarda gli spazi (aree) destinate all'istruzione, dove mancano spazi per circa 3 mq/ab, cioè 1,7 ettari**

	a)	b)	c)	d)
San Clemente capoluogo				
Scuola primaria	280			
Area verde via Moretti			6.940	
Parco Urbano Villa			10.700	
Parcheggio via Garibaldi				5.290
Parcheggio SP 35 bis				870
Cimitero		3.460		
Sede comunale		900		
Biblioteca comunale		75		
Chiesa		400		
Area sportiva ricreativa via Garibaldi			5.380	
Totale San Clemente capoluogo	280	4835	23.020	6.160
Fornace				
Area esterna fornace			4.030	
Parcheggio via Fornace				1.370
Totale Fornace			4.030	1.370
Sant'Andrea in Casale				
Complesso scolastico	8.960			
Teatro Villa		3.610		
Parcheggio Villa				2.880
Parcheggio retro Teatro				1.400
Parcheggio via Cerro				1.230
Area cimitero		8.640		
Parco degli ulivi			3.400	
Area Monte Casale / via Ravenna			1.430	
Area via Parma			2.030	
Area via Europa / via Chiusura			1.530	
Area via Italia			1.570	
Area via Parma			2.030	
Area via De Gasperi			2.690	
Parcheggio via Giolitti				2.300
Area via Santi			3.615	
Area via Ca Fabbro			1.750	
Impianti sportivi via Cerro			55.830	
Totale Sant'Andrea in Casale	8.960	12.250	76.775	7.810
TOTALI	9.230	17.085	102.825	15.340

- a) aree per l'istruzione;
b) aree per attrezzature di interesse comune
c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
d) aree per parcheggi pubblici

	MQ TOTALI	situazione attuale	Mq/ab DM 1444/68	Mq/ab DGR 110/21
a)	9.230	1,60 mq/ab	4,50 mq/ab	
b)	17.085	2,95 mq/ab	2,00 mq/ab	
c)	102.825	17,80 mq/ab	9,00 mq/ab	
d)	15.340	2,65/mq/ab	2,50 mq/ab	
TOTALI	144.480	25,00 mq/ab	18 mq/ab	30 mq/ab



I dati qualitativi – livello comunale



Per quanto riguarda i servizi educativi e per la prima infanzia.

Il complesso scolastico di Sant'Andrea ha una certa carenza di spazi, sia dell'edificio, sia per spazi connettivi. Andrà valutata l'opportunità di mantenere l'attuale scuola primaria nel capoluogo, in un complesso inadatto ma che svolge un ruolo importante per contrastare la desertificazione delle aree collinari più interne.

La carenza più significativa riguarda l'asilo nido: l'indicazione dell'Unione Europea è di garantire un numero di posti pari al 40% della popolazione 0-2; ora la disponibilità è di poco superiore al 22%.

Per la popolazione anziana.

Sembra condivisibile che alla popolazione anziana occorranza servizi di vari (circoli, sedi associative, centri sociali, biblioteche e emeroteche dedicate, bocciofile ecc.), ma soprattutto una certa disponibilità di servizi di tipo residenziale, nella loro varia articolazione (residenze per anziani autosufficienti, case protette, residenze sanitarie assistenziali, ecc). Dotazioni queste carenti anche nei territori limitrofi e che va di conseguenza programmata anche a livello sovracomunale.

Per quanto riguarda i giovani.

Si tratta di immaginare spazi per l'animazione socioeducativa e l'apprendimento informale: laboratori didattici, luoghi di ritrovo e ludoteche, spazi per l'aggregazione e la sperimentazione. Anche in questo caso le dotazioni di questi spazi e la connessa offerta di servizi sono del tutto inesistenti;

Per quanto riguarda l'assistenza familiare

Mancano spazi adeguati per i consultori familiari, e i connessi servizi per la tutela sanitaria, psicologica e sociale della donna, della coppia, della famiglia e, di nuovo, dei giovani.

Luoghi di aggregazione

Mancano luoghi di aggregazione e spazi pubblici urbani di relazione; lo spazio identificato come "piazza" come luogo dell'incontro e della vita comunitaria, in cui il singolo si trova coinvolto nella vita collettiva.

I dati qualitativi – livello di territorio

A livello del territorio sono due gli spazi che svolgono il ruolo di «standard» territoriali, ovvero di servizi a una comunità più vasta di quella che fa riferimento alla popolazione del comune.

Parco fluviale del Conca

Al di là di problemi contingenti di manutenzione, rappresenta una importante componente dei servizi collettivi, ma mancano collegamenti pedonali / ciclabili con gli abitati interni, rendendone di conseguenza spesso limitata la fruibilità rispetto alle potenzialità.

Il Centro Socio Riabilitativo Del Bianco

Svolge sul territorio una funzione assistenziale importante, ma ha problemi dimensionali e funzionali che ne limitano il ruolo rispetto alle potenzialità.

Manca infine a livello di Vallata e dell'Unione Valconca, un fulcro che concentri servizi e opportunità, e che rappresenti un luogo di cerniera tra la parte pianeggiante, «urbana» e quella collinare, «rurale»; e che costituisca il **condensatore di attività** in grado di avviare il bilanciamento tra entroterra e conurbazione costiera.

Il Piano prevede l'ammodernamento del sistema dei servizi operando in varie direzioni



Per quanto il comparto dei servizi all'infanzia (0-14 anni)

L'area mancante rispetto agli standard è recuperata nell'ambito del comparto residenziale dell'Apea nella misura indicata (1,7 ettari ca).

Per quanto riguarda i servizi elementari agli anziani, ai giovani e per l'assistenza familiare e genericamente sociale

È previsto che negli interventi di ristrutturazione urbanistica siano realizzati dei locali a piano terra da destinare ad associazioni del terzo settore o a soggetti comunque operanti nei settori di interesse.

Per quanto riguarda i luoghi di aggregazione

Il Piano stabilisce nell'ambito della riorganizzazione del comparto residenziale dell'Apea la realizzazione, di uno spazio di aggregazione con le caratteristiche di piazza urbana.

Per quanto riguarda il Parco del Conca

Nell'ambito della definizione del sistema di mobilità dolce, è previsto il collegamento San Clemente / Sant'Andrea / fiume.

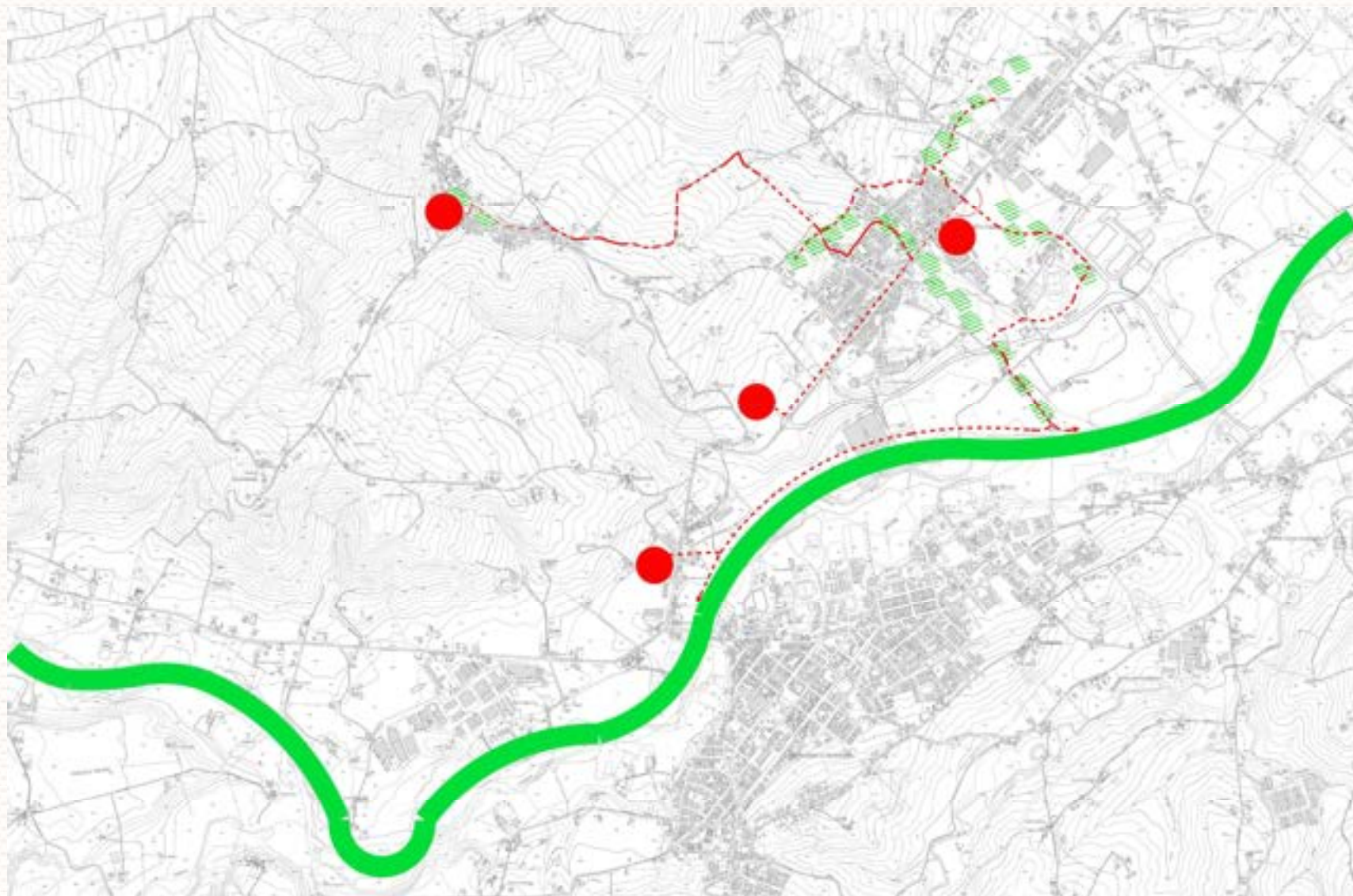
Per quanto riguarda il Centro Del Bianco

È previsto il suo potenziamento nell'area limitrofa, di proprietà della Fondazione con servizi integrativi che realizzino una «cittadella» dell'assistenza ai soggetti fragili (anziani parzialmente o totalmente non autosufficienti, ma anche persone soggette a disturbi dell'alimentazione, cura delle dipendenze e situazioni similari e connesse).

Per quanto riguarda un condensatore di attività della Valconca

Il Piano individua l'area alle spalle di Fornace, come possibile condensatore di attività in cui localizzare la «sospirata» scuola di vallata che può essere integrata con una serie di servizi dedicati alla gioventù, quali aree sportive, centri di attrazione e attività ricreative.

I condensatori dei servizi alla popolazione



Sesta direttrice: Qualificare la mobilità collettiva



La situazione attuale

Vi sono alcuni elementi di criticità nell'assetto viabile e in generale in quello della mobilità collettiva.

Mancanza di un trasporto pubblico efficiente e capillare, a parte le corse dedicate (scuolabus ecc.). Manca, o è comunque carente una visione moderna e aggiornata del trasporto pubblico in ambito rurale che sostenga un'offerta capillare e innovativa, come i servizi di trasporto a chiamata (taxi collettivi, network di minibus a chiamata, ecc.). Ma ovviamente si tratta di un programma che dovrebbe essere implementato almeno su base provinciale; e questo di nuovo chiama in causa la programmazione a scala territoriale, assente nei fatti nonostante le buone intenzioni.

Mancanza di una rete di viabilità dolce che colleghi l'entroterra alle frazioni di pianura e al Conca. Questa carenza è significativa perché l'esistenza di una rete per la mobilità dolce, ben segnalata e mantenuta, è uno degli elementi di forza per intercettare componenti importanti del turismo rurale.

Criticità lungo la SP 35bis, almeno in due situazioni:

1. l'innesto con la SP 35 («incrocio pericoloso»). Quando è stata realizzata la variante SP n. 2 traversa Conca non è stato adeguatamente risolto né il collegamento con Sant'Andrea in Casale (via Maggio) né soprattutto con la SP 35bis; l'incrocio attuale è inefficiente;
2. l'attraversamento del capoluogo (strettoia a senso unico regolata da semaforo. Per molti anni si è cercato di creare una alternativa alla strozzatura immaginando viabilità alternative ma le condizioni geomorfologiche hanno rappresentato un ostacolo insormontabile.

Criticità lungo la SP 35 in particolare nell'attraversamento di Sant'Andrea in Casale. L'abitato è cresciuto lungo la provinciale, ora percorsa da un flusso di traffico, anche pesante, che compromette la vivibilità della frazione.

Mancanza di qualità del reticolo urbano, in particolare a Sant'Andrea. La frazione è cresciuta riproducendo un reticolo stradale semplificato, a base ortogonale. Le sezioni stradali sono spesso insufficienti, carenti gli spazi pedonali, assente il corredo verde con la conseguente carenza di ombreggiatura e mitigazione climatica.

Incroccio critico SP 35 e SP 35 bis

Il Piano prevede di risolvere questo nodo, realizzando un bypass tra la strada SP 35bis e la rotonda "Palazzo del Bianco", terminale della SP 2 traversa Conca.



L'attraversamento del capoluogo occasione per valorizzare le mura

Nei documenti di Piano è prevista la soluzione di questo nodo attraverso la realizzazione di un "peduncolo" tra via Pascoli, qui con l'aggiustamento di qualche livelletta, e via Moretti. Ciò consente, attraverso un sistema di sensi unici in senso antiorario come quello sotto indicato, di risolvere la strozzatura indicata. La soluzione sopra delineata consente di affrontare in modo più adeguato anche la sistemazione, ora a parcheggio, dell'area antistante le mura lungo la SP 35 bis.



Variante Apea sp 35

Il Piano riprende e razionalizza il nuovo tracciato della viabilità di “gronda” dalla rotonda “Ghigi”, che va adeguata, alla rotonda SP 2 Traversa Conca km. 1, e da qui fino all’innesto della nuova provinciale sulla SP 35 con la rotonda “Palazzo Del Bianco”. Questo tracciato è previsto nel Piano Attuativo vigente del Parco delle Attività Economiche della Valconca (Apea), ma probabilmente per la sua completa attuazione serve qualche forma di compartecipazione.



3. Il reticolo stradale di Sant'Andrea in Casale



Gli aspetti da affrontare sono due:

dal punto di vista funzionale. Le strade che costituiscono il reticolo urbano di Sant'Andrea in Casale denotano in generale una estrema povertà organizzativa, sia per quanto riguarda le sezioni carrabili, sia per quanto riguarda la disponibilità di spazi per l'utenza non automobilistica (ciclabile e pedonale), sia infine per quanto riguarda l'arredo urbano, pressoché assente. Peggiora tale situazione un diffuso parcheggio lungo strada per lo più non disciplinato, che forse è il sintomo di un utilizzo inappropriato degli spazi di sosta privati al piede dei fabbricati;

dal punto di vista climatico. L'area di Sant'Andrea in Casale, assieme a quella di Casarola sembra essere la più critica.

In linea con le migliori indicazioni per gli interventi di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici, occorre ridurre l'effetto "isola di calore" connesso alle strade urbane. Ciò si ottiene attraverso la corretta progettazione delle sezioni stradali, della loro pavimentazione e del corredo verde, e così si riesce ad abbassare la temperatura complessivamente riflessa di svariati gradi, con beneficio per i passanti e per la popolazione residente.

Quindi:

Riduzione della sezione utile carrabile e sistema dei sensi unici.

Riordino del parcheggio lungo strada.

Aumento delle aree pedonali.

Realizzazione di un adeguato corredo verde per aumentare l'ombreggiatura

Quindi, partendo dal rinnovo totale della via Tavoleto tra la rotonda «Ghigi» e quella di Monte Casale, è possibile ipotizzare la nuova sistemazione del reticolo stradale con sistemi coerenti di senso unico, basati su una circolarità antioraria, basata su via Tavoleto (senso unico in direzione nord/est) via Einaudi (ricalibrata) / via Petrarca verso monte; via Giolitti/Santi/Europa (in direzione sud/ovest) via Monte Casale (verso via Tavoleto).

Le Linee Guida n.5 danno indicazioni per come riorganizzare la riqualificazione della viabilità cittadina a Sant' Andrea in Casale secondo il criterio «depaving» e la soluzione «with trees»

VANTAGGI DEGLI INTERVENTI DI “DEPAVING”,

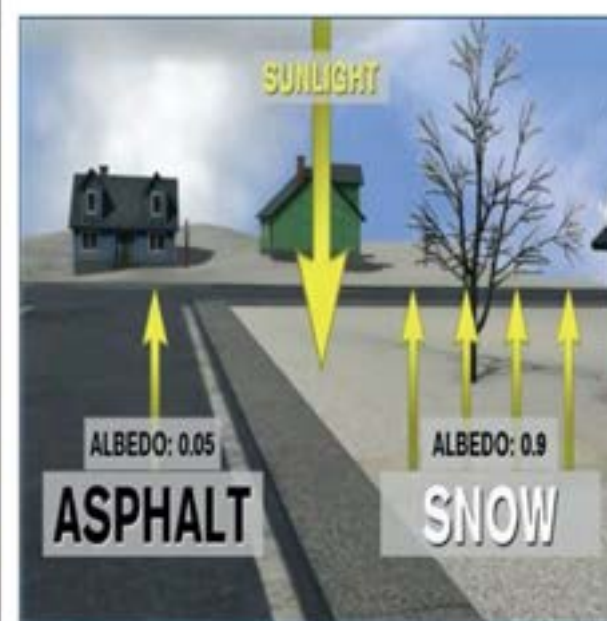


Fig. 2 L'effetto albedo

*I vasti orizzonti generano le idee complesse,
i piccoli orizzonti le idee ristrette
(Victor Hugo)*

Piano Urbanistico Generale

2.4 La ValSAT

(Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale)

La ValSAT è un documento complesso che riassume tutti gli aspetti che riguardano il quadro conoscitivo, il regime dei vincoli, le indicazioni strategiche, e valuta tutto ciò in ragione di criteri di coerenza con gli obiettivi di sostenibilità fissati dal quadro normativo di riferimento.

Si articola nei seguenti capitoli

1. **Il quadro di normativo riferimento (comunitario, nazionale, regionale)**
2. **Sintesi del Quadro Conoscitivo**
3. **Quadro conoscitivo diagnostico: vulnerabilità e punti di forza**
4. **Obiettivi di sostenibilità**
5. **La Strategia del Piano Urbanistico Generale**
6. **Effetti sull'ambiente e misure di mitigazione**
7. **Verifica di coerenza**
8. **Attività di monitoraggio**
9. **Consultazioni e partecipazione**
10. **Sintesi non tecnica**

Piano Urbanistico Generale

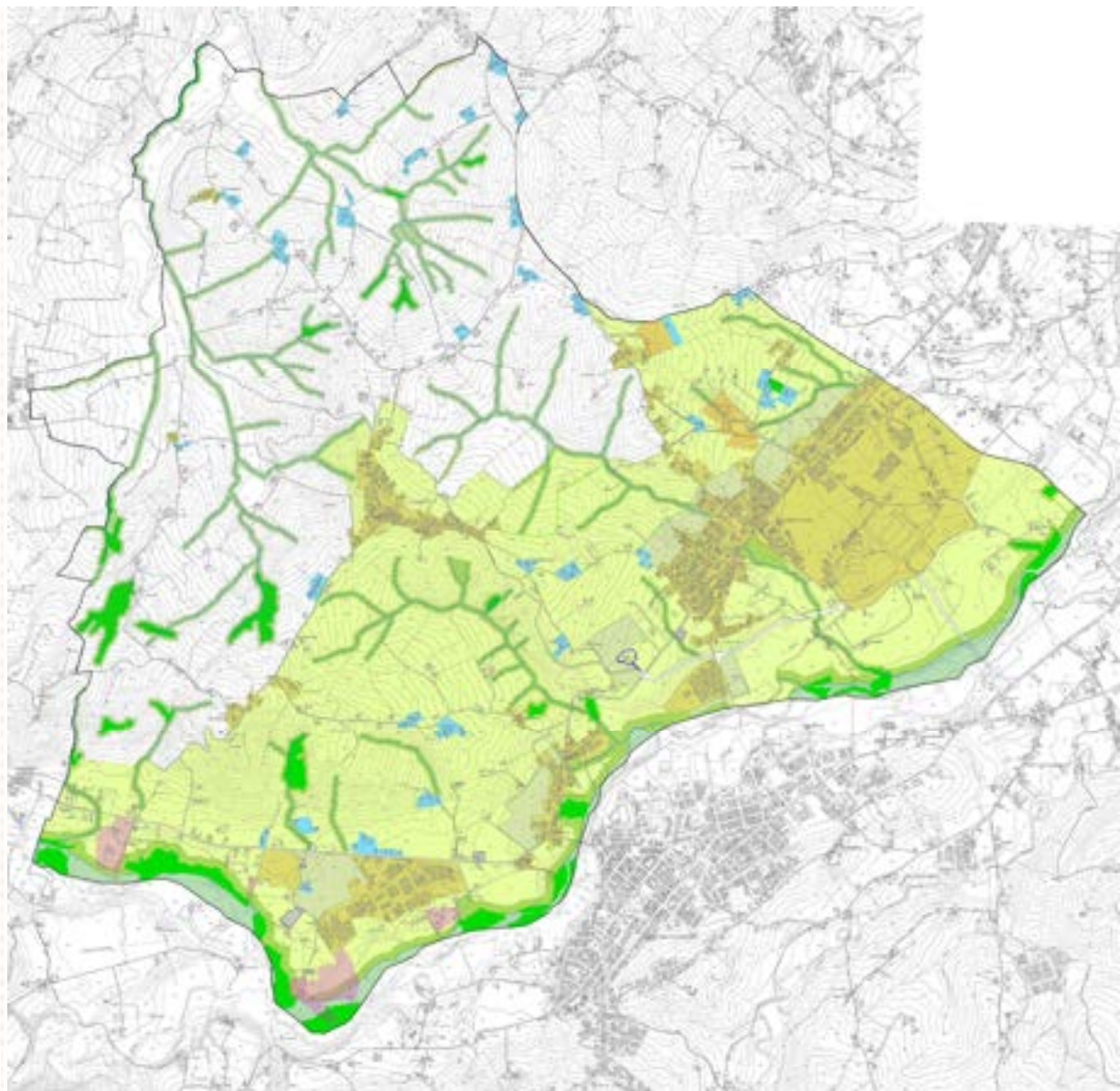
2.5 Le regole

Le Norme

 COMUNE DI SAN CLEMENTE P.U.G. PIANO URBANISTICO GENERALE							
R – Le Regole Data febbraio 2026							
R. Nta	Norme tecniche di attuazione BOZZA 09-03-24						
 							
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none; vertical-align: top;"> Sindaci: dott.ssa Mima Cecchini Assessori: dott. Christian D'Andrea Responsabile Ufficio di Piano: ing. Giuseppe Lopardo Garante comunicazione e partecipazione: dott. Lorenzo Succi </td> <td style="width: 50%; border: none; vertical-align: top;"> Progettista: arch. Paolo Spada (SPADA E ASSOCIATI srl) (progettazione urbanistica e coordinamento) Consulenti e collaboratori: dott. Andrea Barancioni (indagini archeologiche) avv. Leonardo Bernardini (rapporto giuridico) dott. Carlo Copioli (studio geologico e sismico) dott. Giuseppe Fuschillo (valorizzazioni SRI) dott.ssa Angela Piegari (persone partecipative) dott.ssa Daniela Tonini (classificazione scattista) arch. Anja Vistri (restauri grafici) </td> </tr> </table>		Sindaci: dott.ssa Mima Cecchini Assessori: dott. Christian D'Andrea Responsabile Ufficio di Piano: ing. Giuseppe Lopardo Garante comunicazione e partecipazione: dott. Lorenzo Succi	Progettista: arch. Paolo Spada (SPADA E ASSOCIATI srl) (progettazione urbanistica e coordinamento) Consulenti e collaboratori: dott. Andrea Barancioni (indagini archeologiche) avv. Leonardo Bernardini (rapporto giuridico) dott. Carlo Copioli (studio geologico e sismico) dott. Giuseppe Fuschillo (valorizzazioni SRI) dott.ssa Angela Piegari (persone partecipative) dott.ssa Daniela Tonini (classificazione scattista) arch. Anja Vistri (restauri grafici)				
Sindaci: dott.ssa Mima Cecchini Assessori: dott. Christian D'Andrea Responsabile Ufficio di Piano: ing. Giuseppe Lopardo Garante comunicazione e partecipazione: dott. Lorenzo Succi	Progettista: arch. Paolo Spada (SPADA E ASSOCIATI srl) (progettazione urbanistica e coordinamento) Consulenti e collaboratori: dott. Andrea Barancioni (indagini archeologiche) avv. Leonardo Bernardini (rapporto giuridico) dott. Carlo Copioli (studio geologico e sismico) dott. Giuseppe Fuschillo (valorizzazioni SRI) dott.ssa Angela Piegari (persone partecipative) dott.ssa Daniela Tonini (classificazione scattista) arch. Anja Vistri (restauri grafici)						
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%; border: none;"> Assunzione Proposta P.U.G. </td> <td style="width: 33%; border: none;"> Adozione proposta P.U.G. </td> <td style="width: 33%; border: none;"> Approvazione P.U.G. </td> </tr> <tr> <td style="border: none;"> Del. CC. n. del </td> <td style="border: none;"> Del. CC. n. del </td> <td style="border: none;"> Del. CC. n. del </td> </tr> </table>		Assunzione Proposta P.U.G.	Adozione proposta P.U.G.	Approvazione P.U.G.	Del. CC. n. del	Del. CC. n. del	Del. CC. n. del
Assunzione Proposta P.U.G.	Adozione proposta P.U.G.	Approvazione P.U.G.					
Del. CC. n. del	Del. CC. n. del	Del. CC. n. del					

 COMUNE DI SAN CLEMENTE P.U.G. PIANO URBANISTICO GENERALE							
St – Le strategie Data febbraio 2026							
St. Lg	Linee Guida BOZZA 09-03-24						
 							
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none; vertical-align: top;"> Sindaci: dott.ssa Mima Cecchini Assessori: dott. Christian D'Andrea Responsabile Ufficio di Piano: ing. Giuseppe Lopardo Garante comunicazione e partecipazione: dott. Lorenzo Succi </td> <td style="width: 50%; border: none; vertical-align: top;"> Progettista: arch. Paolo Spada (SPADA E ASSOCIATI srl) (progettazione urbanistica e coordinamento) Consulenti e collaboratori: dott. Andrea Barancioni (indagini archeologiche) avv. Leonardo Bernardini (rapporto giuridico) dott. Carlo Copioli (studio geologico e sismico) dott. Giuseppe Fuschillo (valorizzazioni SRI) dott.ssa Angela Piegari (persone partecipative) dott.ssa Daniela Tonini (classificazione scattista) arch. Anja Vistri (restauri grafici) </td> </tr> </table>		Sindaci: dott.ssa Mima Cecchini Assessori: dott. Christian D'Andrea Responsabile Ufficio di Piano: ing. Giuseppe Lopardo Garante comunicazione e partecipazione: dott. Lorenzo Succi	Progettista: arch. Paolo Spada (SPADA E ASSOCIATI srl) (progettazione urbanistica e coordinamento) Consulenti e collaboratori: dott. Andrea Barancioni (indagini archeologiche) avv. Leonardo Bernardini (rapporto giuridico) dott. Carlo Copioli (studio geologico e sismico) dott. Giuseppe Fuschillo (valorizzazioni SRI) dott.ssa Angela Piegari (persone partecipative) dott.ssa Daniela Tonini (classificazione scattista) arch. Anja Vistri (restauri grafici)				
Sindaci: dott.ssa Mima Cecchini Assessori: dott. Christian D'Andrea Responsabile Ufficio di Piano: ing. Giuseppe Lopardo Garante comunicazione e partecipazione: dott. Lorenzo Succi	Progettista: arch. Paolo Spada (SPADA E ASSOCIATI srl) (progettazione urbanistica e coordinamento) Consulenti e collaboratori: dott. Andrea Barancioni (indagini archeologiche) avv. Leonardo Bernardini (rapporto giuridico) dott. Carlo Copioli (studio geologico e sismico) dott. Giuseppe Fuschillo (valorizzazioni SRI) dott.ssa Angela Piegari (persone partecipative) dott.ssa Daniela Tonini (classificazione scattista) arch. Anja Vistri (restauri grafici)						
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%; border: none;"> Assunzione Proposta P.U.G. </td> <td style="width: 33%; border: none;"> Adozione proposta P.U.G. </td> <td style="width: 33%; border: none;"> Approvazione P.U.G. </td> </tr> <tr> <td style="border: none;"> Del. CC. n. del </td> <td style="border: none;"> Del. CC. n. del </td> <td style="border: none;"> Del. CC. n. del </td> </tr> </table>		Assunzione Proposta P.U.G.	Adozione proposta P.U.G.	Approvazione P.U.G.	Del. CC. n. del	Del. CC. n. del	Del. CC. n. del
Assunzione Proposta P.U.G.	Adozione proposta P.U.G.	Approvazione P.U.G.					
Del. CC. n. del	Del. CC. n. del	Del. CC. n. del					

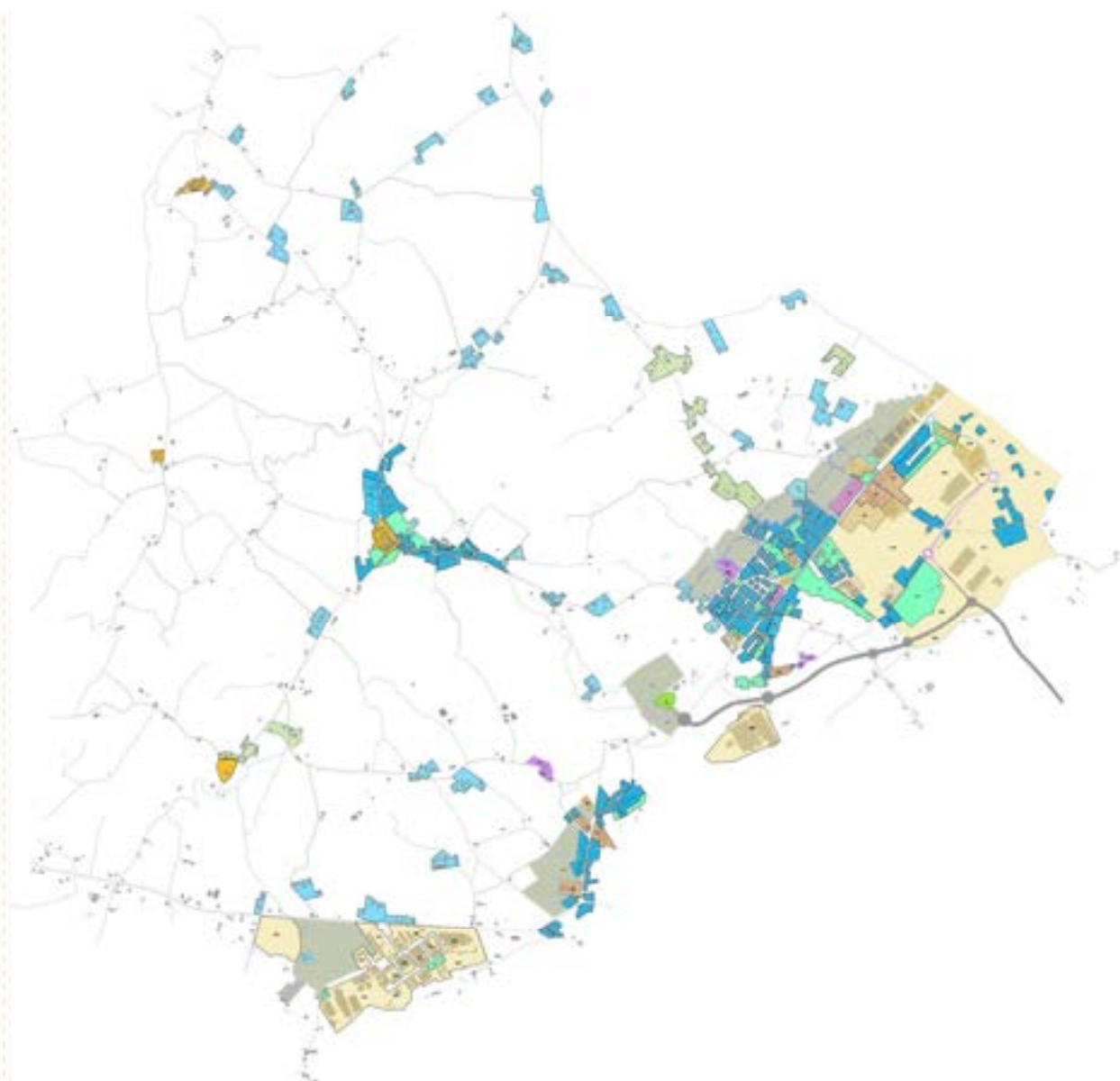
Il territorio extraurbano



I nuclei rurali



Il territorio urbano



*I vasti orizzonti generano le idee complesse,
i piccoli orizzonti le idee ristrette
(Victor Hugo)*