



COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

poczero

PIANO OPERATIVO COMUNALE

(L.R. n° 20 del 24 marzo 2000 - art. 30)

2013-2018
CONTRODEDUZIONI

Commissario Straordinario
Dott. Clemente Di Nuzzo

Vice Commissario Straordinario
Dott. Michele Scognamiglio

Il Segretario Generale
Dott. Alfonso Pisacane

Dirigente Settore Territorio
Ing. Oscar Zammarchi

Istruttore tecnico del piano
Geom. Claudia Polidori

*Funzionari dei Settori e Servizi
comunalì Edilizia, Urbanistica e LLPP*

Progettisti

 **STUDIO ASSOCIATO PREGER**
Arch. Edoardo Preger (Capogruppo)

Arch. Teresa Chiauzzi

Ing. Dante Neri

Ing. Massimo Plazzi - Pride

Dott. Aldo Antoniazzi

ELABORATO 8

DOCUMENTO DI FATTIBILITA' - AGENDA

ADOZIONE:	DEL. C.C. N° 15	del 24/01/2013
------------------	------------------------	-----------------------

APPROVAZIONE: DEL. C.C. N°	del
-----------------------------------	------------

SETTEMBRE 2013



POCZERO

PIANO OPERATIVO COMUNALE

COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN)

DOCUMENTO DI FATTIBILITA' ECONOMICA E FINANZIARIA

IL QUADRO GENERALE DI RIFERIMENTO

La formazione del POC di Santarcangelo coincide con la fase più lunga e intensa di recessione economica del nostro paese dalla fine dell'ultima guerra. La crisi impone quindi alle politiche urbanistiche di considerare le sue conseguenze: una crescente difficoltà della finanza pubblica locale a sostenere nuovi investimenti; la crisi finanziaria dell'intero settore delle costruzioni; la crescita del disagio sociale, in particolare nell'accesso alla casa da parte di giovani coppie, anziani e immigrati; la stasi degli investimenti nei settori industriali e del commercio.

Il PSC è per sua natura uno strumento di programmazione di lungo termine, che persegue obiettivi strategici di governo delle trasformazioni secondo criteri di sostenibilità. E' quindi il POC che deve riuscire a tradurre tali obiettivi nel breve/medio termine, avendo ben presente le attuali condizioni di fattibilità economica, per trovare il punto di incontro fra domanda e offerta.

E' una sfida difficile: in passato è stata più volte affrontata con provvedimenti anticongiunturali di rilancio del settore che sono stati devastanti per il territorio (la ricostruzione post bellica non pianificata; la sospensione dei vincoli alla fine degli anni '60, in attesa dell'entrata in vigore della legge – ponte, i ripetuti condoni edilizi). Oggi dobbiamo invece mantenere fermi i principi di qualità, di sostenibilità e di equità sociale, governando però una fase di stasi degli investimenti, di scarsa liquidità per le imprese e per le famiglie, senza capacità di investimento pubblico da parte degli enti locali.

Il POC deve essere quindi impostato secondo un metodo rigoroso, che parte dalla determinazione dei reali fabbisogni pubblici nei diversi ambiti della pianificazione, per costruire la cornice di riferimento per la selezione delle proposte private. Per questo è essenziale fare alcune scelte prioritarie, fra esigenze di nuove dotazioni pubbliche, adeguamento delle infrastrutture e edilizia sociale, pesando in modo sostenibile sull'intervento privato. In una fase di sviluppo, con alti margini di rendita, l'intervento privato poteva sostenere costi aggiuntivi importanti in termini di dotazioni e infrastrutture. Oggi un ridimensionamento dei valori immobiliari (del prodotto finito come delle aree urbanizzate) non soltanto è auspicabile sotto il profilo di una sana economia, ma anche perché non troverebbero altrimenti mercato, portando alla sostanziale paralisi delle iniziative, e quindi del piano stesso.

S. Arcangelo parte – per merito del buon governo locale - da un alto livello di dotazioni pubbliche. Nel documento programmatico per la qualità urbana, che costituisce elemento costitutivo del POC, sono individuate le priorità, in coerenza con il programma di mandato, il piano di sviluppo e quello dei lavori pubblici, pesando in misura sostenibile sull'iniziativa imprenditoriale. Pertanto oggi appare prioritario guardare agli aspetti qualitativi (favorendo ad esempio gli interventi che possono rafforzare l'attrattività urbana, o rispondendo a carenze oggettive nel sistema scolastico e dei servizi), piuttosto che puntare su un grande sviluppo quantitativo delle dotazioni, che pone anche problemi di sostenibilità dei costi di gestione nel tempo.

Sul versante delle infrastrutture la selezione delle proposte sarà legata soprattutto alla soluzione delle maggiori criticità, con una particolare attenzione alla sicurezza e la mobilità sostenibile. E'

essenziale in questo ambito il coordinamento con i programmi pubblici di sviluppo delle reti e della viabilità urbana ed extraurbana.

L'acquisizione gratuita di aree pubbliche, prevista in misura molto ampia dal PSC, è oggi utile soprattutto per facilitare le politiche abitative di carattere sociale che è consentita dalla disponibilità delle aree. Questa politica non pesa sull'iniziativa imprenditoriale, in quanto comporta solo la concentrazione del diritto edificatorio su una parte dell'area, anche con economie nei costi di urbanizzazione. Consente invece al pubblico di avviare programmi di ERS attraverso gara o anche in accordo con i promotori degli interventi. Ed in futuro, in una fase di ripresa economica, di poter realizzare nuovi progetti pubblici.

II POCZERO

Il **POCZERO** costituisce una anticipazione del primo POC, che è già in corso di elaborazione per dare completa attuazione alla nuova strumentazione urbanistica, dopo l'approvazione del PSC e del RUE. Lo scopo dell'anticipazione è di accelerare il decollo del PSC, inserendo solo opere mature e di immediata attivazione, lasciando invece al primo POC il compito di programmare compiutamente gli interventi pubblici e privati attivabili nell'arco di un quinquennio.

Nel POC sono quindi inserite solo le opere pubbliche già finanziate o con finanziamento certo, previste dalla programmazione triennale del comune. Sono inoltre inserite le opere pubbliche realizzate da privati a seguito di impegni convenzionali già condivisi, e gli ambiti produttivi con urgenti e indifferibili esigenze di investimento, conformi agli strumenti urbanistici. Questo al fine di facilitare gli investimenti produttivi in una fase di acuta recessione. E' stato anche compreso nel POC un intervento privato di valorizzazione ambientale compreso nell'ambito AVN.

Nel Documento Programmatico della Qualità Urbana, nella Relazione e nelle schede di POC sono riportati gli obiettivi e le motivazioni delle scelte. Qui di seguito si elencano gli aspetti di fattibilità degli interventi che sono stati inseriti nel POC, mettendo in evidenza i soggetti attuatori, le risorse e i tempi, gli interventi e le opere pubbliche a carico dei privati e quelle a carico del pubblico.

OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE			Opere a totale finanz. pubblico (valore euro)	Opere a totale finanz. privato (valore euro)	Stato di attuazione dei progetti e delle opere
	TIPO DI INTERVENTO	LOCALITA'			
A1	PERCORSO PEDONALE PROTETTO	San Martino dei Mulini via Tomba	400.000		Approvato progetto preliminare
A2	PISTA CICLABILE	Sant'Ermite via Casale	460.000		Approvato progetto preliminare Redatto progetto definitivo
A3	ROTATORIA MARECCHIESE	San Martino dei Mulini Sant'Ermite	700.000		Approvato Studio di Fattibilità
A4	RETE FOGNATURA BIANCA	Stazione ferroviaria Fiume Uso	1.970.000		Approvato progetto preliminare
A5	PISTA CICLABILE	San Vito via San Vito	400.000		Approvato Studio di Fattibilità Progetto definitivo in corso di redazione
E1	SCUOLA MATERNA	Canonica	1.650.000		Approvato progetto preliminare Redatto progetto definitivo
B1	ROTATORIA - TOMBINAMENTO FOSSO - PISTA CICLABILE - SPOST. ELETTRODOTTO	Via Emilia Santa Giustina		1.080.179	PUA approvato, in corso di realizzazione Opere aggiuntive concordate
C1	AREA PER NUOVA SCUOLA ELEMENTARE	San Bartolo Ambito PSC AN.C.15		Q.	Cessione area 12 mesi dal deposito del PUA
C2	ADEGUAMENTO VIA DEL BORNACCINO	Ambito PSC APC.R.1		Q.	Intervento legato a permesso di costruire convenzionato
C4	REALIZZAZIONE PISTA CICLABILE - CESSIONE AREA	Ambito PSC APS.N.2.1		Q.	Intervento legato alla convenzione di PUA
D1	VERDE ATTREZZATO AREA PER CICLABILE	San Vito Area AVN		Q.	Intervento legato a permesso di costruire convenzionato
TOTALE			5.580.000		

Q. = da quantificare in sede attuativa