Hub San Piero in Bagno Centro—

COMUNE DI BAGNO DI ROMAGNA

B_relazione_illustrativa



Indice dei contenuti —

Il presente documento costituisce la ***Relazione Illustrativa*** relativa alla creazione dell'hub urbano *"Hub San Piero in Bagno Centro"*, sviluppato in conformità ai criteri e ai requisiti stabiliti dalla Regione Emilia-Romagna per la sua istituzione e riconoscimento. La relazione è strutturata come segue:

01 Premessa e obiettivi della relazione illustrativa

02 Inquadramento del contesto territoriale

03 L'ambito dell'hub

04 Rilievi e mappature

05 Soggetti ed esperienze attive

06 Osservazioni di sintesi



Premessa e obiettivi della *Relazione Illustrativa* —

La presente relazione descrive le **attività di analisi e approfondimento** condotte per definire il **quadro conoscitivo del contesto di riferimento, con l'obiettivo di condividere con gli attori coinvolti** lo stato dei luoghi e le potenzialità-criticità del territorio.
Il quadro conoscitivo è stato elaborato sulla base dei seguenti elementi, analizzati attraverso **rilevazioni puntuali, momenti di confronto, approfondimenti** e **attività di condivisione**:

- **Inquadramento territoriale** di base;
- definizione dell'**ambito dell'HUB**, principali caratteristiche e motivazioni alla base della scelta della perimetrazione;
- **rilievi e mappature** dettagliate delle principali evidenze e caratteristiche dell'area dell'HUB, realizzati mediante indagini sul campo;
- **interviste approfondite e momenti di confronto con i principali stakeholder locali** (associazioni di categoria, operatori economici, ecc.), finalizzati a completare il quadro di riferimento e raccogliere spunti, riflessioni e prospettive utili allo sviluppo del percorso di costituzione dell'HUB.

La *Relazione Illustrativa*, quindi, presenta il quadro di riferimento condiviso, che ha costituito la base per la definizione delle strategie e degli interventi delineati nel successivo documento *D_Programma_sviluppo_innovazione.*

Quadro conoscitivo



Contesto territoriale: il Comune di Bagno di Romagna —

Bagno di Romagna è un comune situato nell'entroterra appenninico della Regione Emilia-Romagna, al confine con la Toscana, in provincia di Forlì-Cesena facente parte dell'**Unione dei Comuni della Valle del Savio** insieme a Cesena, Mercato Saraceno, Montiano, Sarsina e Verghereto.
La posizione risulta strategica come punto di partenza ideale per esplorare la natura incontaminata del Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, Monte Falterona e Campigna. Il territorio è caratterizzato da un paesaggio montano, con vette che superano i 1500 metri e le valli del fiume Savio e del fiume Bidente lo modellano, offrendo panorami suggestivi e creando un ambiente ideale per gli amanti della natura. Il Comune comprende varie frazioni e la sede Municipale si trova a San Piero in Bagno.

L'**economia locale** è fortemente **legata al turismo,** con una varietà di offerta che abbraccia il turismo termale, enogastronomico, escursionistico e culturale. Le **terme di Bagno di Romagna**, rinomate per le proprietà terapeutiche delle loro acque, sono un punto di riferimento per il benessere, attirando ogni anno numerosi visitatori e turisti. Al contempo, il settore agroalimentare svolge un ruolo centrale, con la produzione di prodotti di alta qualità.

Il territorio è anche ricco di storia e tradizioni, con borghi medievali ben conservati, pievi e luoghi di culto che testimoniano la sua lunga storia. Allo stesso modo, le numerose iniziative culturali e folkloristiche rafforzano l'identità locale insieme a sagre, festival e mercati, rappresentando occasioni di incontro e svago.

Il Comune di Bagno di Romagna partecipa attivamente al progetto "Greenways 2030", un'iniziativa che coinvolge i Comuni montani per affrontare sfide cruciali come il contrasto allo spopolamento e lo sviluppo sostenibile. Questo progetto mira a intercettare fondi europei, favorendo il miglioramento delle infrastrutture digitali e il potenziamento della mobilità dolce e dei percorsi turistici.
Bagno di Romagna è un territorio che, pur affrontando sfide legate alla gestione del patrimonio naturale e al contrasto allo spopolamento delle aree interne, ha saputo cogliere le opportunità offerte dalla valorizzazione del turismo esperienziale, dell'economia circolare e delle collaborazioni tra enti locali e privati, puntando su uno sviluppo sostenibile che rispetta e valorizza le sue risorse naturali e culturali, garantendo così un futuro prospero e in armonia con il territorio.



Inquadramento territoriale a scala regionale, *Bagno di Romagna*

Contesto territoriale:il Comune di Bagno di Romagna — **San Piero in Bagno**

San Piero in Bagno è la principale frazione e sede municipale del Comune di Bagno di Romagna. Questo centro abitato rappresenta un punto di riferimento strategico per il territorio, grazie alla sua posizione lungo la valle del fiume Savio e alla vicinanza con la E45, arteria viaria che collega la Romagna con l'Umbria e il Lazio, rendendolo un nodo di comunicazione fondamentale per la zona.

San Piero si distingue per la sua vivacità economica e sociale, fungendo da polo di servizi per l'intero territorio comunale. Qui si concentrano attività commerciali, artigianali e produttive che supportano la popolazione locale. Il mercato settimanale, le botteghe storiche e le piccole imprese rappresentano un tessuto economico solido, che mantiene viva la tradizione e l'identità. Dal punto di vista storico e architettonico, San Piero conserva edifici e strutture di pregio che testimoniano la sua lunga storia.

San Piero in Bagno è anche un punto di partenza ideale per escursioni, trekking e attività all'aria aperta. I numerosi sentieri immersi nella natura offrono opportunità per scoprire paesaggi incontaminati e una biodiversità unica. Inoltre, la vicinanza alle rinomate terme di Bagno di Romagna rafforza il legame tra il territorio e il turismo del benessere.

Il territorio è noto anche per la sua tradizione enogastronomica, con prodotti tipici di alta qualità che valorizzano la cucina locale. I ristoranti, le trattorie e le sagre propongono piatti autentici legati alla tradizione romagnola e tosco-romagnola, contribuendo a rendere il paese una meta apprezzata dagli amanti della buona tavola.



L'identità del Comune di Bagno di Romagna: **le terme —**

Le proprietà terapeutiche delle acque di Bagno di Romagna sono note sin dal III secolo a.C., quando i Romani fondarono le prime strutture termali. I resti di queste antiche terme sono ancora visibili, testimonianza di una tradizione che affonda le sue radici nell'antichità. Le terme di Bagno di Romagna furono apprezzate anche nel Medioevo, quando il paese divenne una tappa fondamentale lungo il percorso dei pellegrini diretti a Roma, grazie alla fama delle sue acque salutari.

Le acque termali di Bagno di Romagna sono di tipo **minerale alcalino bicarbonato-sulfureo e sgorgano naturalmente alla temperatura di 45° C**. Le loro qualità terapeutiche sono ampiamente riconosciute e certificate da numerosi studi scientifici, che confermano la loro efficacia nel trattamento di una vasta gamma di patologie. Tra i principali benefici, sono note per le loro proprietà anti-età, che favoriscono il ringiovanimento della pelle e del corpo, e per la cura delle artropatie croniche, dei processi infiammatori osteo-neuro-articolari. Inoltre, sono particolarmente efficaci nel trattamento delle affezioni delle vie respiratorie, delle patologie dell'apparato circolatorio e di molte altre condizioni. Per queste ragioni, le terme di Bagno di Romagna continuano a rappresentare un **punto di riferimento importante per il benessere e la salute**, attraendo visitatori e turisti in cerca di benefici terapeutici e di relax.
Oltre al tema terapeutico, le strutture termali rappresentano un importante centro per il **wellness**, un concetto che negli ultimi anni ha acquisito sempre maggiore rilevanza nel settore del turismo e del benessere

Mentre le acque termali continuano a svolgere un ruolo centrale nel trattamento di diverse patologie, l**a struttura termale si è evoluta per rispondere anche alle esigenze** di chi cerca una pausa rigenerante e un'esperienza di relax totale. Il tema del **wellness** include anche attività e trattamenti volti al miglioramento del benessere psicofisico. I vari centri termali, infatti, offrono una vasta gamma di **trattamenti estetici** e **rilassanti**, come massaggi, fanghi, saune e percorsi benessere, che combinano il potere curativo delle acque con tecniche moderne per favorire il recupero dell'energia e della vitalità. Il benessere, in questo caso, si traduce non solo in una cura del corpo, ma anche della mente. Il concetto di wellness è quindi strettamente legato all'idea di ***equilibrio*** che va ben oltre il semplice aspetto terapeutico, mirando ad una vera e propria esperienza di rigenerazione.

L'identità del Comune di Bagno di Romagna: **borgo storico —**

Bagno di Romagna è un borgo storico di grande fascino, le cui origini risalgono all'epoca romana. Durante il Medioevo, acquisì importanza come punto di passaggio lungo la Via Romea Germanica, un antico percorso di pellegrinaggio e commercio che collegava il nord Europa a Roma. Questa posizione strategica ne favorì lo sviluppo economico e culturale. Tra gli edifici simbolo del borgo spicca il Palazzo del Capitano, fulcro del potere politico fin dal Medioevo, quando era residenza dei Conti Guidi. Con la dominazione fiorentina (1404-1923), divenne sede amministrativa, come testimoniano gli stemmi in pietra sulla facciata. Nel tempo ha ospitato il municipio, una caserma e una casa circondariale, fino al recupero avviato dal Comune a partire dagli anni '80. Oggi il palazzo è un vivace centro culturale che accoglie la Biblioteca, l'Archivio Storico, l'Ufficio Turistico e spazi dedicati a mostre e convegni.

Il centro storico di Bagno di Romagna si distingue per la sua atmosfera autentica, fatta di:

- **Architetture medievali e rinascimentali**, tra cui spiccano edifici come il **Palazzo del Capitano**;
- **La Basilica di Santa Maria Assunta** le cui origini risalgono al IX secolo dove al suo interno si trovano opere di grande valore artistico e storico;
- **Le vie caratteristiche**, con pavimentazione in pietra e botteghe artigianali, che conservano il fascino tipico dei borghi appenninici.



Bagno di Romagna, Palazzo del Capitano.

L'identità del Comune di Bagno di Romagna: **riconoscimenti —**

Nel 2023 Bagno di Romagna è entrato a far parte del circuito selettivo ***"I Borghi più belli d'Italia",*** che valorizza le località con un patrimonio storico, culturale e ambientale di eccellenza. Il riconoscimento è particolarmente prestigioso poiché assegnato sulla base di criteri rigorosi.

Oltre a questo importante traguardo, Bagno di Romagna si fregia della **Bandiera Arancione** del *Touring Club Italiano,* un marchio di qualità che dal 1999 premia i borghi dell'entroterra con meno di 15.000 abitanti capaci di offrire un turismo sostenibile e di alto livello. Il borgo ha ottenuto per la prima volta questo riconoscimento nel 2005, con successive conferme nel 2008 e nel 2011, distinguendosi per la tutela del patrimonio storico, l'attenzione all'accoglienza e la qualità dei servizi.

L'assegnazione della Bandiera Arancione si basa su criteri rigorosi, tra cui la conservazione del centro storico, la gestione sostenibile del traffico, la cura degli spazi urbani e la varietà dell'offerta turistica. A Bagno di Romagna viene riconosciuta un'eccellente capacità di coniugare tradizione e innovazione, offrendo ai visitatori un'esperienza autentica e di qualità. Il *Touring Club Italiano*, attraverso la sua rete di promozione, contribuisce a far conoscere il borgo a un pubblico sempre più ampio, confermando il suo ruolo di destinazione d'eccellenza nel panorama turistico nazionale.



Bagno di Romagna, immagine di Travel/Emilia Romagna

L'identità del Comune di Bagno di Romagna: **il paesaggio e i sentieri —**

Bagno di Romagna oltre ad essere un borgo storico di grande fascino, è anche una destinazione privilegiata per gli amanti della natura e del paesaggio. Immerso nel cuore dell'**Appennino tosco-romagnolo**, questo luogo si caratterizza per la perfetta armonia tra il patrimonio culturale e l'ambiente naturale circostante. Il comune infatti è situato all'interno del **parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, Monte Falterona e Campigna e tra i principali luoghi di interesse si segnala la Foresta della Lama e la Riserva integrale di Sasso Fratino.** In particolare, la Foresta della Lama accoglie una delle piste forestali più belle d'Italia, mentre Sasso Fratino è riconosciuto patrimonio umanità dell'UNESCO. Da segnalare è inoltre la Diga di Ridracoli, che sbarra il corso del fiume Bidente nei pressi dell'abitato di Ridracoli formando il secondo invaso d'acqua potabile più grande d'Europa. Questo scenario è la cornice ideale per escursioni a piedi, in mountain bike e per passeggiate. Il parco si estende su una vasta area montuosa e presenta una **rete di sentieri** ben segnalati e di diversa difficoltà, adatti sia a chi cerca percorsi semplici per una passeggiata rilassante, sia a chi è in cerca di avventure più impegnative.

Oltre al patrimonio naturale del parco, sono presenti nel territorio comunale altre meraviglie naturali, tra cui il Monte Comero. Tutto il territorio è attraversato da un sistema sentieristico molto percorso e ben tracciato. Val di Bagno treK è una parte di questo sistema con 16 sistemi ad anello, tra i più suggestivi vi sono:

- **Il Sentiero della Diga di Ridracoli**
- **Il parco dei laghi di Monte Comero**



Paesaggio Riga di Ridracoli, Bagno di Romagna,

L'ambito dell'hub —

Il Comune di Bagno di Romagna ha dato avvio al **percorso di riconoscimento di due hub.**

1

Hub Bagno di Romagna Centro

HUB DI **PROSSIMITÀ**

superficie

0,35 kmq

2

Hub San Piero in Bagno Centro

HUB **URBANO**

superficie

0,98 kmq



Perimetrazione di massima degli hub di Bagno di Romagna .

Di seguito verrà approfondito l'**hub San Piero in Bagno Centro.**

L'ambito dell'hub *San Piero in Bagno Centro* —

L'hub *San Piero in Bagno Centro* perimetra una **vasta porzione del tessuto urbano della frazione** del Comune di Bagno di Romagna, con una superficie di **0,98 kmq**.
A San Piero in Bagno si trova la **sede del comune di Bagno di Romagna**, e sono ospitate la **maggior parte dei servizi e delle attività economico-commerciali** del Comune. Le attività sono legate soprattutto all'agricoltura e all'edilizia oltre che al settore enogastronomico.
A differenza della vicina Bagno di Romagna, borgo termale rinomato, **San Piero in Bagno ha un'identità** meno legata al turismo termale ed è **più orientata al commercio.** Si riconosce nella frazione la presenza di attività e servizi per la comunità residente e la presenza di **spazi pubblici,** ma allo stesso tempo offre un contesto ricco di storia, cultura e risorse che, se ulteriormente valorizzate, porterebbero al miglioramento dell'offerta di servizi e al consolidamento delle attività attualmente presenti e in. **Il cuore pulsante di questa frazione è Piazza S. Allende**, luogo in cui si svolgono la maggior parte degli eventi locali. Le vie limitrofe sono invece caratterizzate dalla presenza di botteghe e palazzi storici e sono ricche di ristoranti che offrono specialità locali.
L'Appennino è un'ulteriore grande risorsa che attira visitatori e turisti interessati a passare del tempo immersi nella natura e nel verde, per fare trekking, cammini ed escursioni con e-bike.



Perimetrazione di massima dell'hub Bagno di Romagna Centro.

Introduzione e nota metodologica —

L'attività di **mappatura e rilevazione** è stata effettuata tramite **sopralluoghi diretti sul campo**, condotti da tecnici specializzati. Questa metodologia è stata adottata per ottenere un rilievo puntuale, sia qualitativo che quantitativo, che consenta di restituire un quadro di riferimento completo con l'obiettivo di analizzare il contesto urbano, il percepito dell'offerta commerciale e dei servizi, nonché gli elementi distintivi dell'area.

La mappatura si è concentrata sui seguenti aspetti:

- **Sistema dell'offerta commerciale e dei servizi nell'area dell'HUB**, con particolare attenzione alla distribuzione e alla tipologia di attività presenti.
- **Focus sui «vuoti» urbani**, ovvero gli spazi commerciali inutilizzati ai piani terra, ma anche altre aree vuote come strutture ricettive non operative, immobili dismessi e zone che presentano criticità legate alla chiusura o all'incompiutezza delle trasformazioni urbanistiche.
- **Luoghi e poli di attrattività**, ossia quei punti che caratterizzano l'area dal punto di vista delle sue vocazioni territoriali e delle sue peculiarità, contribuendo alla sua attrattività generale.
- **Aree di parcheggio e di sosta**, con le relative connessioni e la loro integrazione con il resto del contesto urbano.
- **Spazi pubblici, percorsi e connessioni**, per comprendere la rete di mobilità e le relazioni tra gli spazi utilizzati dalla comunità.

Questa modalità di rilevazione consente di ottenere una rappresentazione visiva dell'ambito, che va oltre i semplici dati numerici. Permette di cogliere la densità e la concentrazione degli elementi, le relazioni spaziali e le connessioni tra le diverse aree, offrendo una **visione complessa e dinamica** che i soli dati quantitativi non potrebbero restituire. Nei paragrafi seguenti sono presentati i risultati delle attività di mappatura e rilievo, corredati da alcune specifiche metodologiche relative a temi particolari trattati durante l'analisi.



Offerta commerciale, di servizi e *"vuoti/sfitti"* —

L'offerta commerciale è stata analizzata utilizzando una **scheda di rilevazione che distingue tra categorie commerciali e tipologia commerciale.** Questo approccio consente di registrare non solo la quantità ma anche la qualità dell'offerta e dei servizi presenti. **L'attività di mappatura ha interessato l'intero perimetro dell'HUB,** con un'analisi dettagliata per ogni via, includendo anche il numero civico. I dati raccolti sul campo sono stati georeferenziati tramite Google Maps; questo metodo consente di ottenere una **panoramica sia statistica sia visiva delle attività presenti, evidenziando le concentrazioni di offerta e dei principali elementi analizzati.**

La rilevazione, dettagliata e basata su parametri quali-quantitativi, costituisce uno strumento fondamentale per monitorare gli effetti delle politiche e degli interventi nell'ambito dello sviluppo dell'HUB. Inoltre, permette di osservare l'evoluzione del sistema commerciale, dei servizi e dei "vuoti" nel tempo, sia a livello di area complessiva sia su scala più dettagliata, come singole vie o micro-zone. Questa schedatura rappresenta inoltre una base utile per progettare azioni mirate, come:

- Incentivi per l'apertura di nuove attività;
- Contributi per la riqualificazione di aree specifiche;
- Iniziative volte a riattivare spazi inutilizzati.

Le rilevazioni sono state effettuate in data **23/10/2024**, di fianco il format utilizzato per la rilevazione.

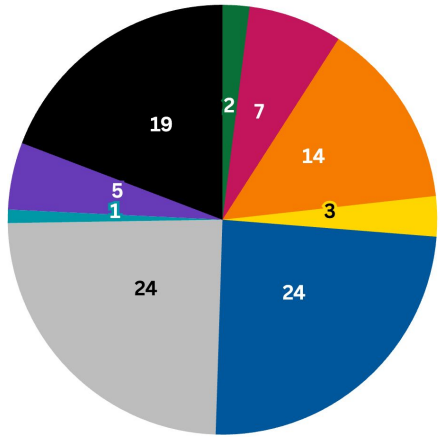
CATEGORIA COMMERCIALE	TIPOLOGIA COMMERCIALE
SPECIALIZZATO ALIMENTARE	Alimentari / Forni / Drogherie/Macellerie/Pescherie/Ortofrutta
ALIMENTARE A LIBERO SERVIZIO	Supermercati/ Minimarket
RISTORAZIONE E SOMMINISTRAZIONE	Bar / Caffetterie / Gelaterie
	Pub/Birreria/Enoteca
	Pizzeria/Piadineria/Street Food/Etnico
	Ristorante
	Ristoro H24
ABBIGLIAMENTO/CALZATURE	Abbigliamento / Calzature / Pelletterie
NON ALIMENTARI	Ottica/Foto
	Casalinghi/Articoli da regalo/ Elettronica
	Cartoleria/Copisteria
	Libreria/ Bookshop
	Ferramenta
	Gioielleria / Oreficeria / Orologeria
	Tabacchi/Edicola
	Merceria / Riparazioni
	Farmacia / Cosmetica / Profumeria
	Sanitaria
	Piante e Fiori
	Lavanderia
	Pet Shop
	Temporary Shop
	Arredamento / Tappezzerie / Antichità
SERVIZI	Bottega Artigiana / Esposizione Artigianato
	Internet Point
	Officina / Concessionaria / Vendita Bici
	Banche / Agenzie / Uffici
	Centro Sport, Cinema e Tempo Libero
	Parrucchieri / Estetisti/ Cura della persona
OSPITALITÀ	Albergo / BnB
LOCALI PUBBLICI	Locali Pubblici / Istituzionali / Culturali
VUOTO/SFITTO	Vuoto/Sfitto

Visione d'insieme dell'offerta —

Nell'area dell'hub **sono stati rilevati 161 locali a destinazione d'uso commerciale ai piani terra.** L'area dell'hub presenta un'offerta diversificata ed eterogenea con circa il **14%** di attività di **ristorazione e somministrazione,** il **24%** di attività di **non alimentari e servizi,** che si pongono come **categorie più rappresentative.** Di questi 161 locali, **gli spazi «vuoti/sfitti» sono pari al 19%.** Complessivamente nell'area dell'hub **risultano attive circa 129 attività** che rappresentano un polo di attrattività e di servizio importante, indubbiamente da preservare, valorizzare e accompagnare nelle trasformazioni che il mercato richiede.

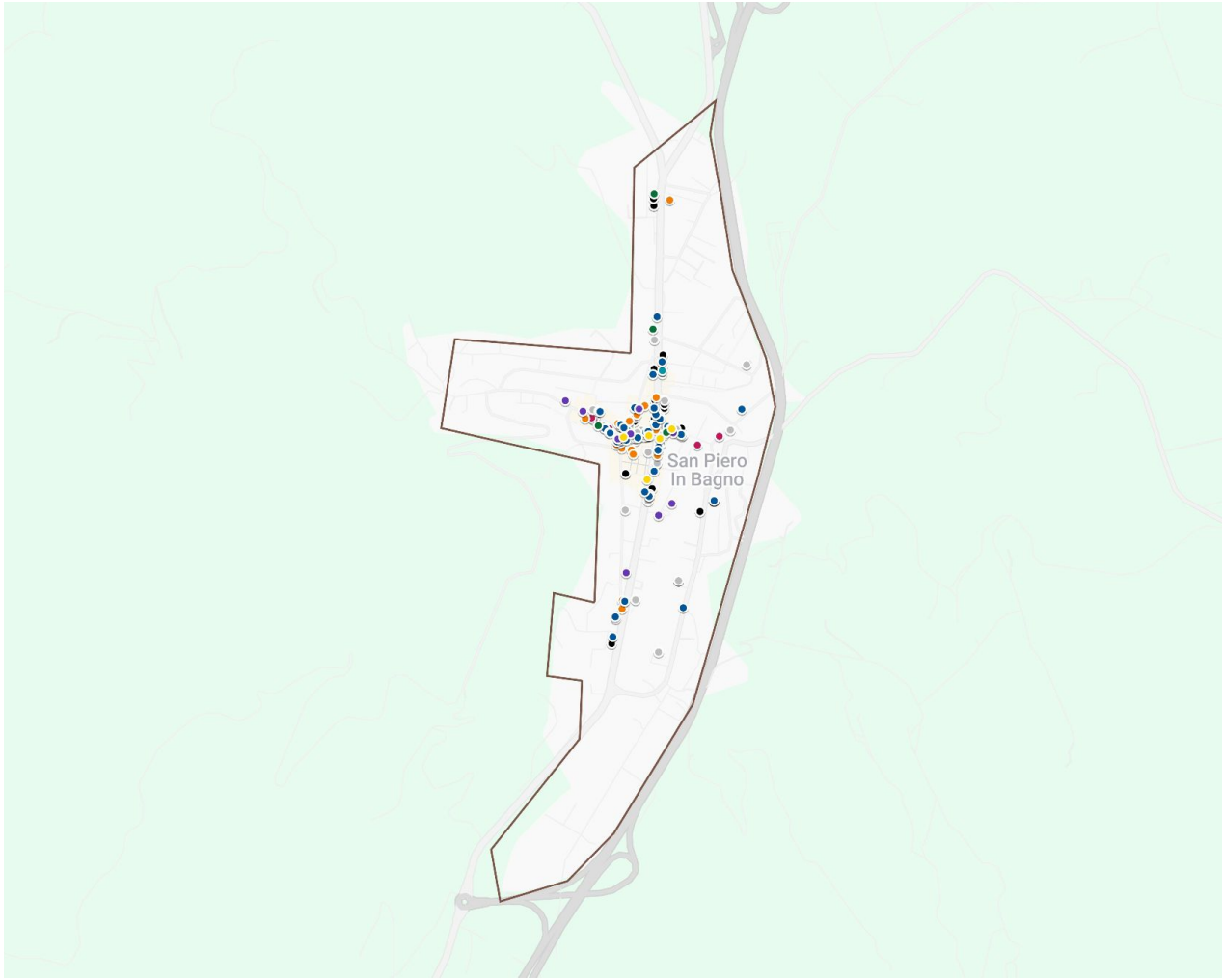
VISUALIZZAZIONE IN PERCENTUALE DELLE ATTIVITÀ RILEVATE

- Specializzato alimentare
- Alimentare a libero servizio
- Ristorazione e somministrazione
- Abbigliamento/calzature
- Non alimentari
- Servizi
- Ospitalità
- Locali pubblici
- Vuoto/Sfitto



CATEGORIA COMMERCIALE	TIPOLOGIA COMMERCIALE	TOT.
SPECIALIZZATO ALIMENTARE	Alimentari / Forni / Drogherie/Macellerie/Pescherie/Ortofrutta	12
ALIMENTARE A LIBERO SERVIZIO	Supermercati/ Minimarket	4
RISTORAZIONE E SOMMINISTRAZIONE	Bar / Caffetterie / Gelaterie	10
	Pub/Birreria/Enoteca	0
	Pizzeria/Piadineria/Street Food/Etnico	7
	Ristorante	6
	Ristoro H24	0
ABBIGLIAMENTO/CALZATURE	Abbigliamento / Calzature / Pelletterie	5
NON ALIMENTARI	Ottica/Foto	2
	Casalinghi/Articoli da regalo/ Elettronica	14
	Cartoleria/Copisteria	2
	Libreria/ Bookshop	0
	Ferramenta	2
	Gioielleria / Oreficeria / Orologeria	4
	Tabacchi/Edicola	2
	Merceria / Riparazioni	4
	Farmacia / Cosmetica / Profumeria	3
	Sanitaria	1
	Piante e Fiori	1
	Lavanderia	1
	Pet Shop	0
	Temporary Shop	0
	Arredamento / Tappezzerie / Antichità	6
SERVIZI	Bottega Artigiana / Esposizione Artigianato	5
	Internet Point	0
	Officina / Concessionaria / Vendita Bici	1
	Banche / Agenzie / Uffici	22
	Centro Sport, Cinema e Tempo Libero	0
	Parrucchieri / Estetisti/ Cura della persona	13
OSPITALITÀ	Albergo / BnB	2
LOCALI PUBBLICI	Locali Pubblici / Istituzionali / Culturali	9
VUOTO/SFITTO	Vuoto/Sfitto	32
		170

Il sistema dell'offerta di commercio e servizi—



La **visione d'insieme** della totalità dei locali a destinazione d'uso commercialei e i *"vuoti/sfitti"* all'interno del perimetro dell'*Hub San Piero in Bagno Centro* permettono di individuare **via Cesare Battisti, via Garibaldi, via Marconi e Piazza S. Allende** come **assi commerciali principali** dell'area.

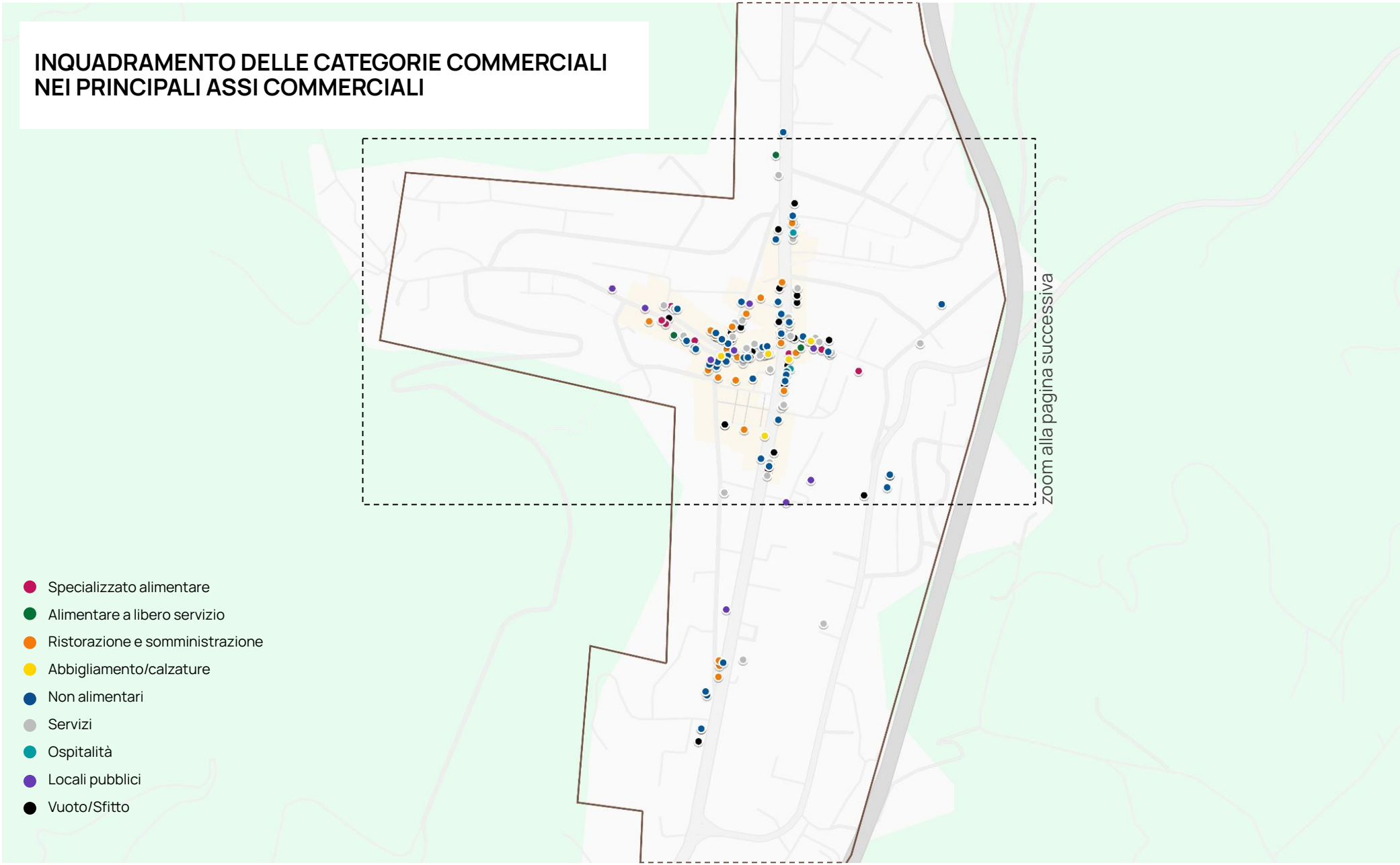
170 LOCALI COMMERCIALI RILEVATI **NELL'HUB**

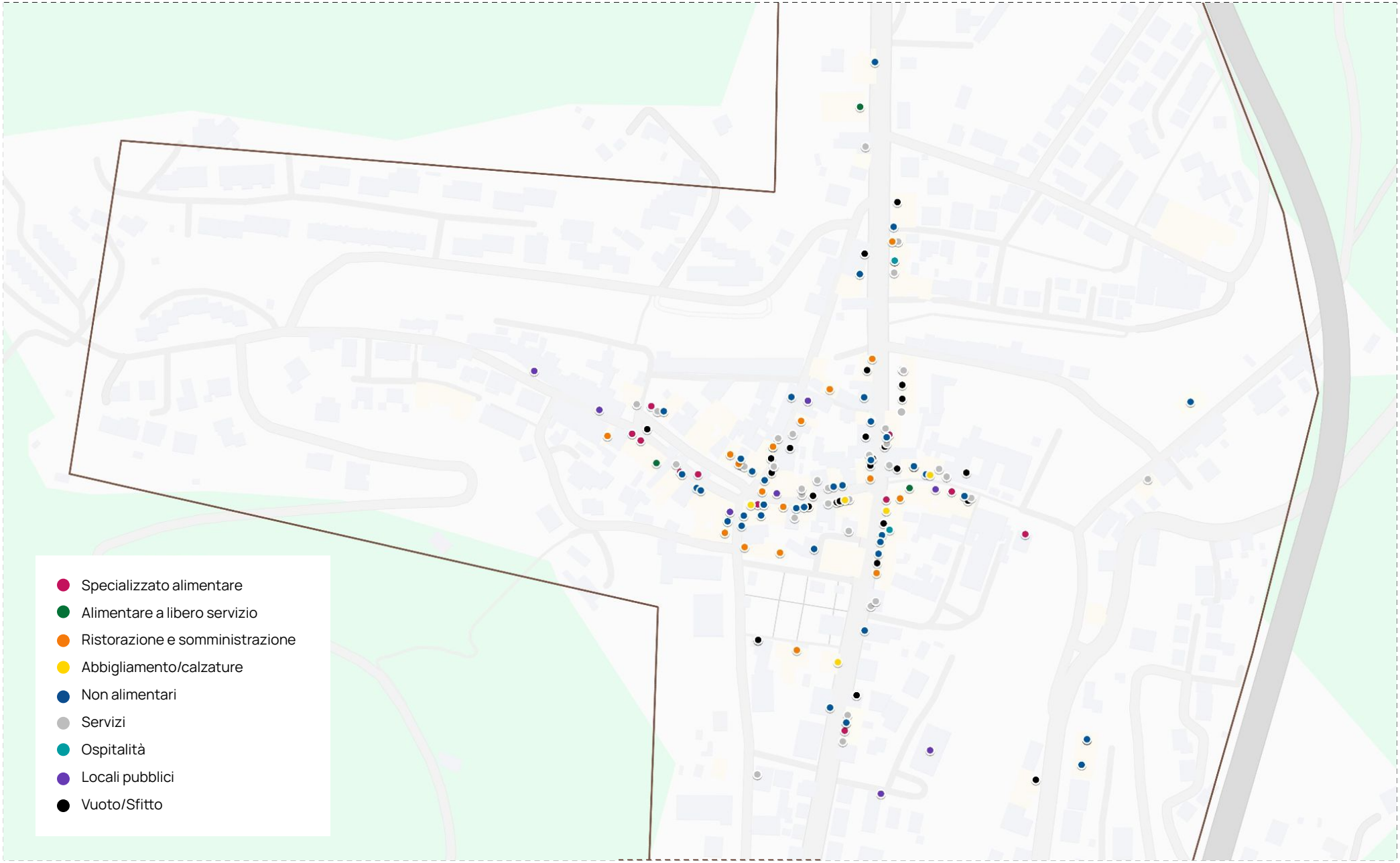
24 **VIA GARIBALDI**

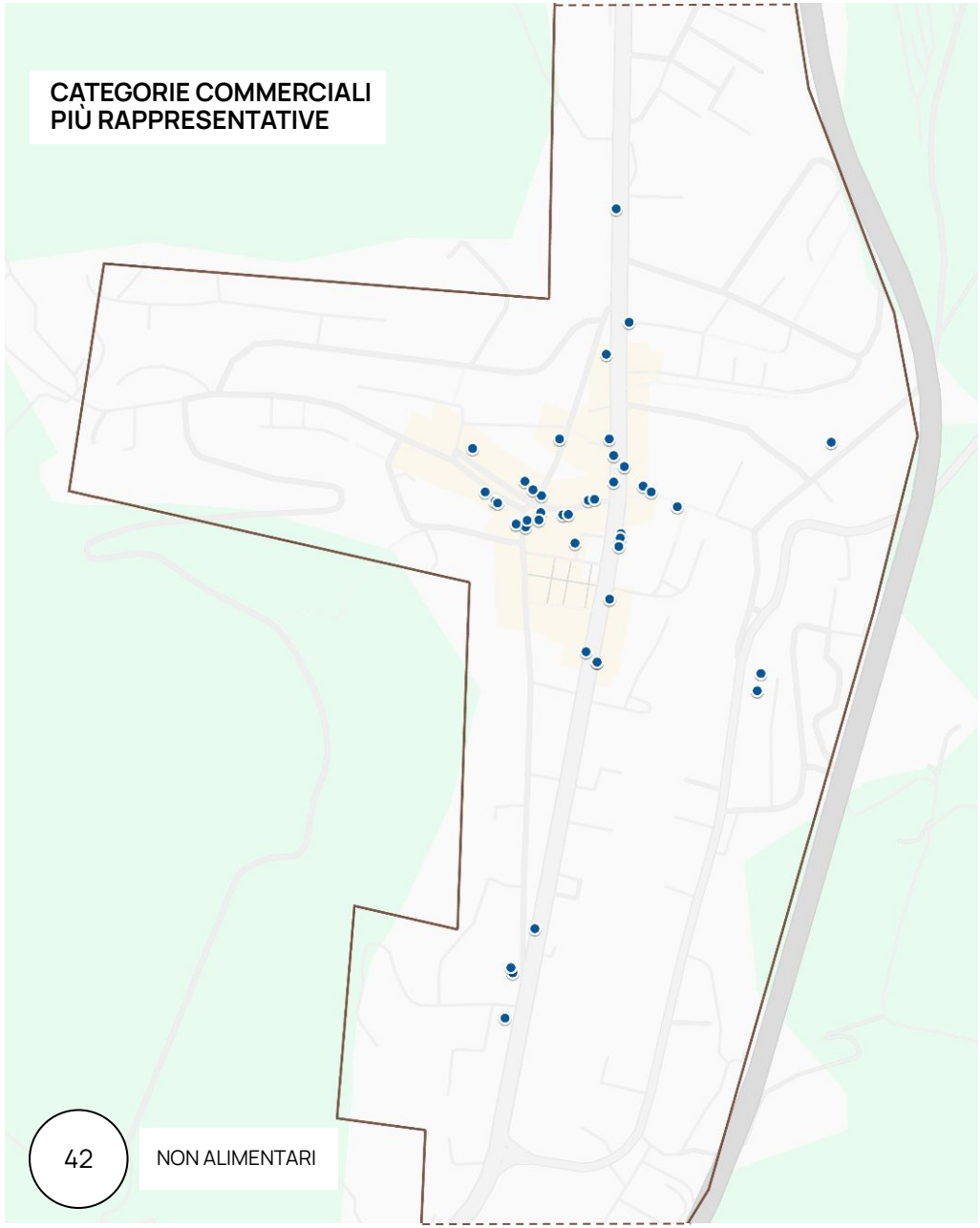
21 **PIAZZA S. ALLENDE**

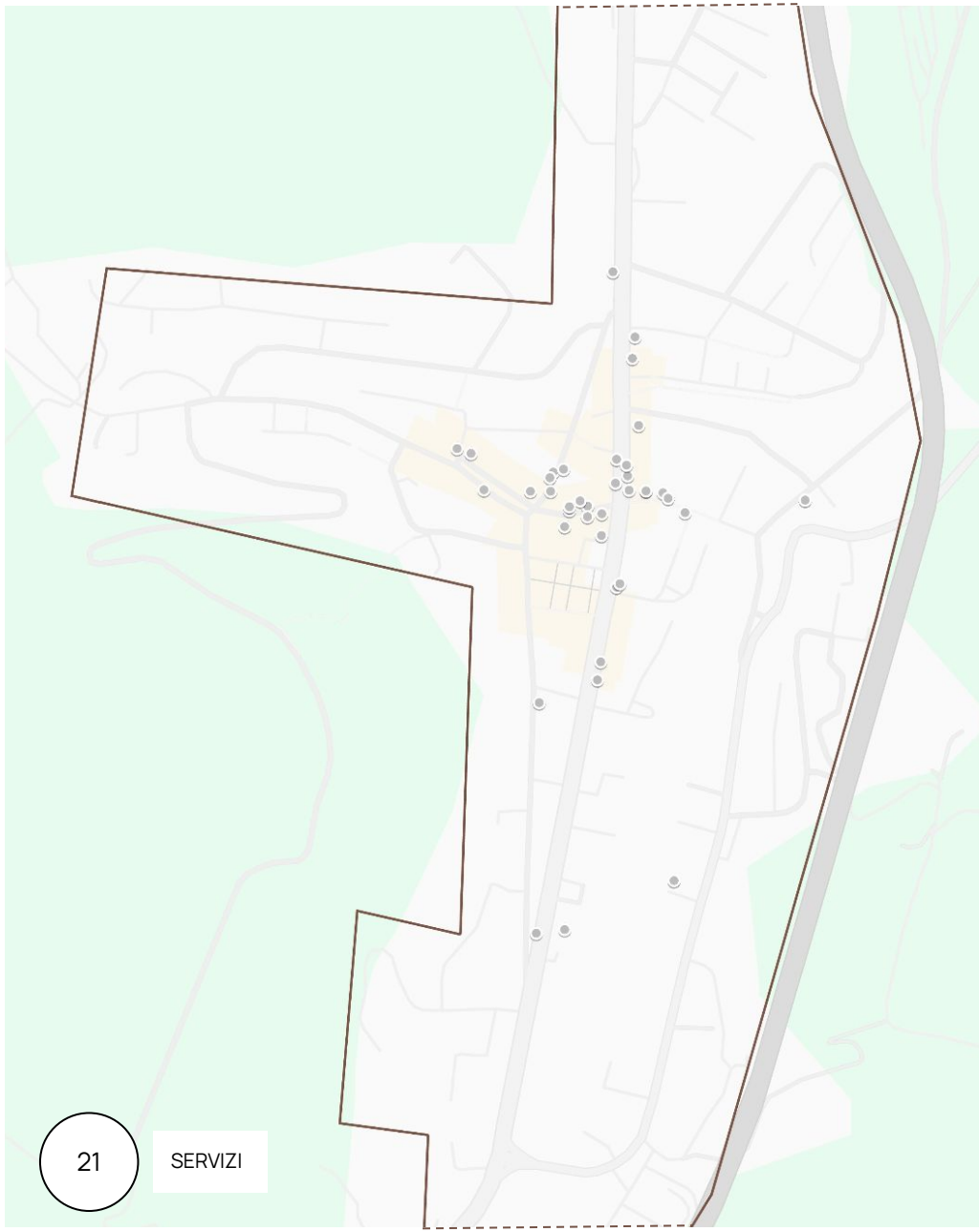
27 **VIA CESARE BATTISTI**

INQUADRAMENTO DELLE CATEGORIE COMMERCIALI NEI PRINCIPALI ASSI COMMERCIALI

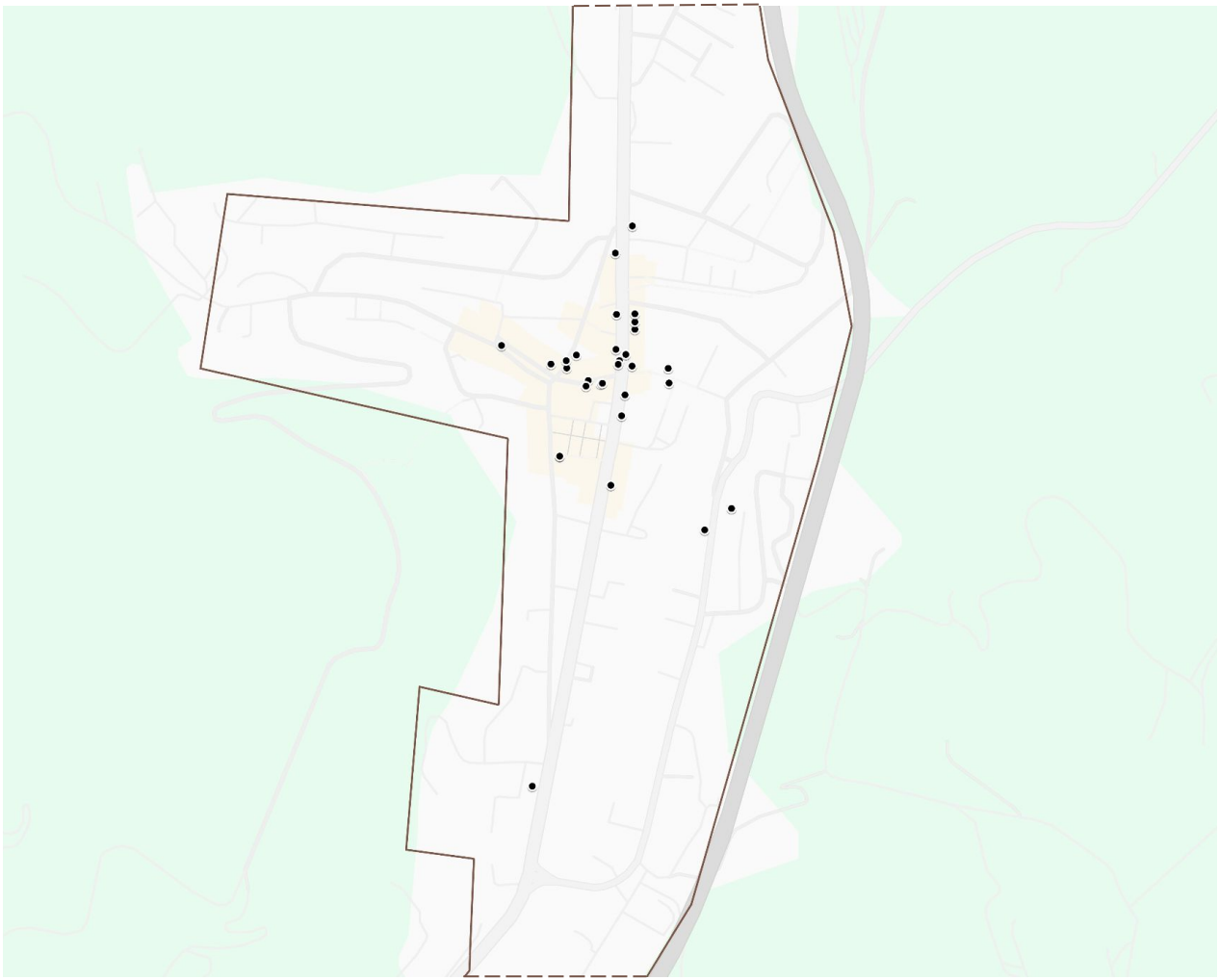



Specializzato alimentare
Alimentare a libero servizio
Ristorazione e somministrazione
Abbigliamento/calzature
Non alimentari
Servizi
Ospitalità
Locali pubblici
Vuoto/Sfitto


CATEGORIE COMMERCIALI
PIÙ RAPPRESENTATIVE
42
NON ALIMENTARI


21
SERVIZI

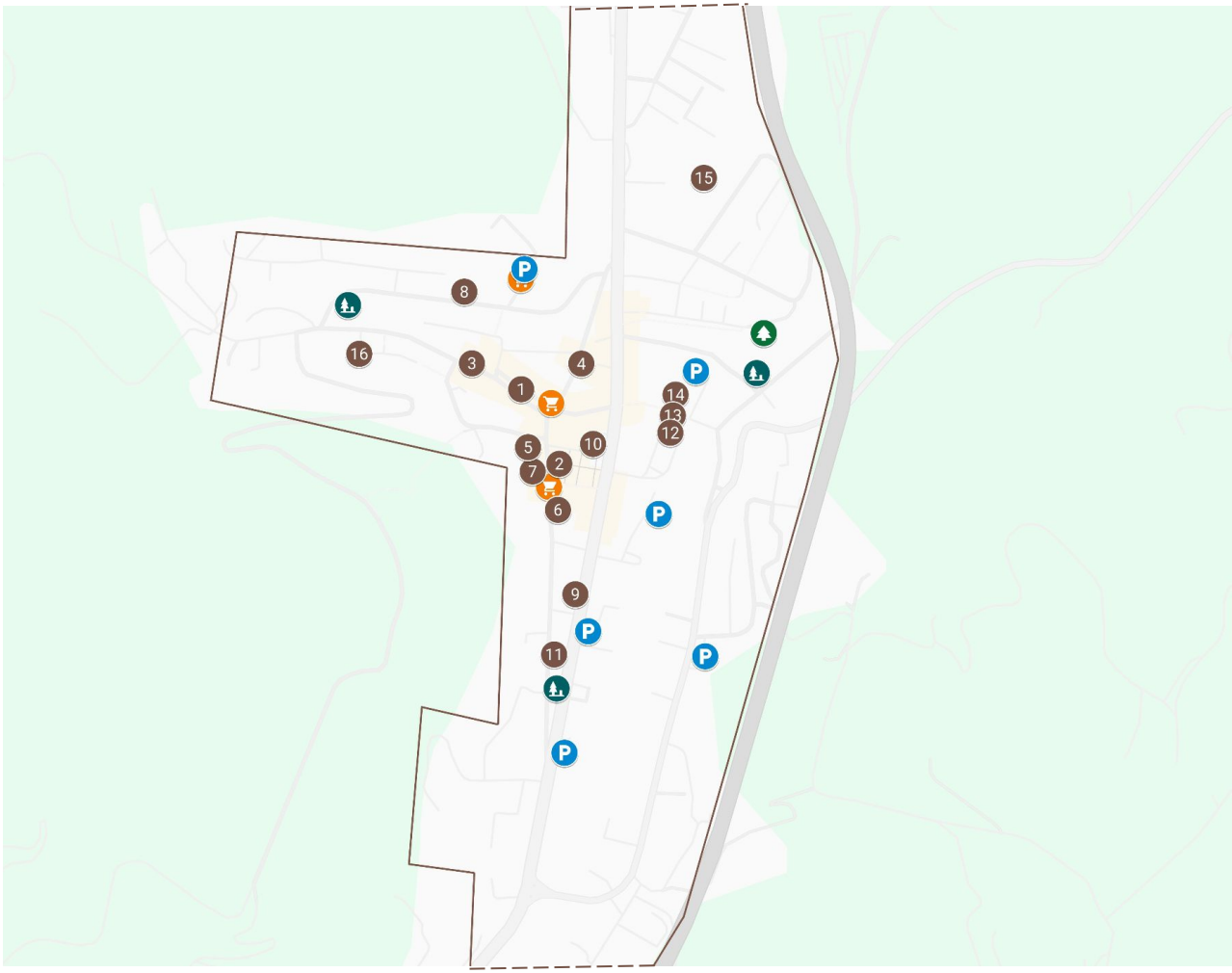
Il sistema dei ‹‹*vuoti*›› e ‹‹*sfitti*›› nell'area —



Il sistema di ***"vuoti/sfitti"*** coinvolge il **19%** dell'offerta commerciale dell'hub, ed è collocato soprattutto **lungo via delle Grazie, via Garibaldi, Piazza S. Allende** e **via Battisti.** Il fenomeno dei locali vuoti incide molto sul tessuto commerciale dell'hub *San Piero in Bagno Centro*, dove si rilevano **32 unità *vuote e/o sfitte* su un totale di 170 attività**.

32 VUOTI / SFITTI

Luoghi di attrattività e poli principali nell'area —



1. Piazza S. Allende
2. Piazza Martiri 25 Luglio 1944
3. Palazzo Pesarini
4. Teatro Garibaldi
5. Chiesa San Pietro in Vinculis - Largo Moutiers
6. Scuola Media Manara Valgimigli
7. Scuola Elementare Giovanni Pascoli
8. Scuola dell'Infanzia Statale Don Giulio Facibeni
9. Scuola dell'Infanzia Statale Asilo delle Grazie
10. Municipio di Bagno di Romagna (in ristrutturazione)
11. Casa di Riposo Camilla Spighi
12. Ospedale P.Angioloni - AUSL della Romagna
13. Piazza San Francesco
14. Chiesa dei Frati
15. Campo Sportivo
16. Chiesa delle grazie

Aree parcheggio

Aree verdi attrezzate

Centro commerciale naturale

Luoghi di attrattività e poli principali nell'area —

Trattandosi di un'area prettamente centrale, l'HUB vede presenti diversi luoghi di interesse che costituiscono un sistema articolato di attrattività, tra i principali si segnalano: **Teatro Garibaldi, Piazza Martiri 25 Luglio 1944 e Piazza S. Allende**

Il *Teatro Garibaldi* con sede in via Cavour, rappresenta un'importante testimonianza storica e culturale del territorio. Attivo fin dal 1765, è stato dedicato a Giuseppe Garibaldi nel 1907, diventando un fulcro della vita sociale e culturale del borgo. Nel corso del tempo ha ospitato spettacoli teatrali, concerti, cineforum, feste e attività scolastiche, adattandosi alle esigenze della comunità. Dopo una lunga chiusura e un periodo di abbandono, **è stato completamente ristrutturato nel 2001** grazie al sostegno del Comune e di enti locali. Oggi, con una **sala versatile di 140 posti, il teatro è un moderno centro polivalente per eventi culturali e congressuali**.

La *Piazza Martiri 25 Luglio 1944,* situata nel cuore di San Piero in Bagno, è un **luogo di memoria e incontro per la comunità.** Intitolata ai tragici eventi della *Seconda Guerra Mondiale,* ricorda le vittime cadute durante i rastrellamenti e le violenze nazifasciste che hanno segnato la storia locale. La piazza si distingue per la sua **funzione centrale nella vita del borgo,** accogliendo eventi pubblici. Oggi rappresenta un punto nevralgico per il ritrovo e la condivisione.



Teatro Garibaldi



Piazza Martiri 25 Luglio

Luoghi di attrattività e poli principali nell'area —

Piazza S. Allende rappresenta uno dei luoghi più significativi di **San Piero in Bagno**, sia dal punto di vista storico che urbanistico. Le sue origini risalgono al **XIII secolo**, quando, ai piedi del Castello di Corzano, si sviluppò un centro di scambio e commercio lungo le vie che collegavano la **Romagna** **alla** **Toscana**.

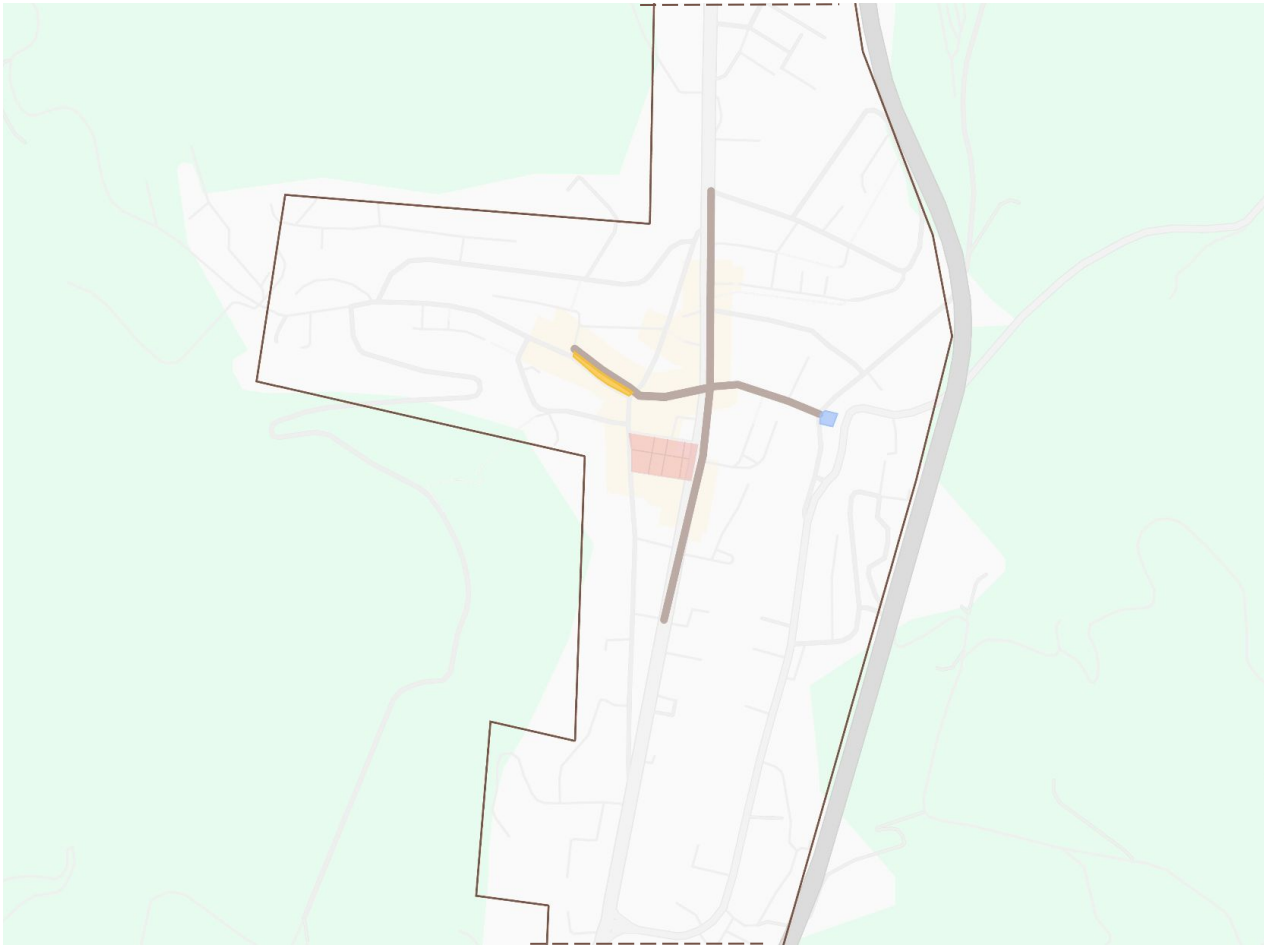
La piazza, con la sua ampia conformazione rettangolare, conserva ancora oggi la funzione di spazio centrale della vita cittadina, ospitando ogni mercoledì il tradizionale **mercato settimanale**. La piazza ha subito trasformazioni urbanistiche significative; se nel Cinquecento era circondata da una serie di modeste abitazioni, nei secoli successivi queste strutture vennero rinnovate e inglobate in eleganti **palazzi signorili**. Tra gli edifici di maggior rilievo spicca **Palazzo Giommoni**, **Palazzo Fucci**, **Palazzo Rivalta**, **Palazzo Galeffi** e **Palazzo Orlandi**, il cui sviluppo, avvenuto tra il tardo Seicento e l'inizio dell'Ottocento, testimonia l'evoluzione dell'urbanistica locale.

A dominare la piazza è l'iconica torre civica, punto di riferimento visivo e simbolo del centro storico. Con il passare del tempo, Piazza Allende ha mantenuto il suo ruolo di fulcro della vita sociale e culturale del borgo, rappresentando un **luogo di incontro, commercio e memoria storica** per l'intera comunità.



Piazza Allende , San Piero in Bagno

Spazio pubblico e percorsi principali —



L'**asse principale del commercio** nell'area dell'*Hub San Piero in Bagno Centro* è quello composto da **via Garibaldi via Marconi** e **Piazza S.Allende**, sulla quale insistono la maggior parte delle attività commerciali, dei servizi e, per contro, anche dei vuoti.

Piazza S. Allende rappresenta sicuramente un polo attrattivo di San Piero in Bagno sulla quale si affacciano palazzi di pregio architettonico come Palazzo Fucci, Palazzo Giommoni, Palazzo Rivalta,ecc.
Via Cesare Battisti è l'altro cluster di attrattività da un punto di vista commerciale e anche **Piazza Martiri 25 Luglio 1944** presenta un ampio spazio che potrebbe essere ulteriormente valorizzato.

Realizzare una strategia di medio-lungo periodo per San Piero in Bagno non potrà dunque prescindere da interventi mirati in questi ambiti cardine.

- Piazza S. Allende
- Piazza Martiri 25 Luglio 1944
- Piazza San Francesco
- Assi cardine dell'offerta commerciale

Spazio pubblico e percorsi principali —

San Piero in Bagno si presenta come un **centro urbano di buona qualità**, soprattutto nella sua area centrale, caratterizzata da **piazze ben curate** e circondata da **edifici storici in buono stato di conservazione**. Inserito in un suggestivo contesto collinare, il borgo offre **ampi spazi verdi naturali,** sebbene il **verde pubblico attrezzato** sia **limitato**, con alcune aree principali situate in piazza e lungo il corso del fiume nei due parchi cittadini.

Il cuore economico del paese si sviluppa attraverso un **centro commerciale diffuso,** che garantisce un'offerta varia e accessibile, anche grazie alla **disponibilità di carrelli condivisi per la comunità**. La viabilità è agevolata dalla presenza di **numerosi parcheggi**, sia gratuiti che a pagamento.

San Piero in Bagno è attraversato dalla *SS71*, una direttrice trafficata che offre visibilità alle attività commerciali ma porta con sé problematiche legate alla velocità dei veicoli. Nonostante ciò, San Piero in Bagno si distingue come un importante crocevia per i **sentieri escursionistici.** Alcuni di essi, si snodano proprio a partire da Piazza S. Allende e dal centro storico, tra cui la via Romea Germanica che, partendo da Ausburg, ripercorre il viaggio affrontato dal Monaco Alberto di Stade nel 1236 verso Roma, passando per San Piero in Bagno e Bagno di Romagna.



Osservazioni di sintesi: rilievi e mappature —

L'offerta commerciale di San Piero in Bagno **si concentra nel cuore della frazione,** tra **Piazza S.Allende, via Garibaldi, via Cesare Battisti, via Marconi** e **Piazza Martiri 25 Luglio 1944.** Via Cesare Battisti, è la strada SR142 che attraversa il paese in tutta la sua estensione e porta a Bagno di Romagna. Gli assi e le piazze sono a traffico ridotto o limitato (30km/h) ma c'è una densa presenza di veicoli.

La categoria commerciale più rappresentativa è quella dei servizi, seguita da attività di vendita di generi non alimentari e da attività di ristorazione e somministrazione.

Dall'attività di rilevazione e mappatura si può dedurre che sono presenti un elevato numero di attività: **il commercio di vicinato è molto presente nel paese,** tanto da divenire nel tempo uno degli elementi identitari, con la creazione del "**centro commerciale naturale**" diffuso in tutta l'area del centro.

La presenza di locali "***vuoti/sfitti***" è molto diffusa, soprattutto negli assi dove si concentrano le principali attività commerciali. Si riscontra che **circa 1 attività su 4 sia attualmente abbandonata o in disuso**. Questo dato riflette una sfida che sicuramente va affrontata nelle azioni previste.

In generale si riscontra **una buona qualità urbana**, soprattutto nella zona centrale dove si attestano le due piazze. Sparsi nel tessuto edilizio sono presenti alcuni insiemi di edifici storici in pietra molto ben conservati.



170 **attività totali** distribuite principalmente in **VIA GARIBALDI, PIAZZA S. ALLENDE** e **VIA CESARE BATTISTI**

link navigabile alla mappatura online

Soggetti ed esperienze attive —

L'attività di *costruzione* del quadro conoscitivo è stata sviluppata ed integrata con il **coinvolgimento delle associazioni di categoria** e mediante **interviste a stakeholder** del territorio oltre che alla **messa a sistema delle principali progettualità in corso di realizzazione da parte dell'amministrazione**.
La Pro Loco di San Piero in Bagno ha presentato il programma delle attività per l'anno 2025, con una serie di eventi tradizionali e nuove iniziative volte alla valorizzazione del territorio. Gli appuntamenti proposti mirano a promuovere la cultura locale, l'enogastronomia, lo sport e il turismo. Tra le manifestazioni più importanti si segnalano , nel periodo primavera-estate:

- **Fiera di primavera (25 aprile-1 Maggio)** Fiera dedicata ai fiori e al giardinaggio, con espositori, mercatini e attività collaterali. Durante l'evento è previsto un raduno di auto d'epoca.
- **Festinval (21 settembre - 28 settembre)**Evento fieristico con bancarelle e attività culturali. Anche in questa occasione sarà organizzato un raduno di auto d'epoca.
- **Ecodays (13-15 giugno)** evento una-tantum, dedicato all'ecologia e alla sostenibilità ambientale, con attività didattiche, escursioni e laboratori, in collaborazione con la Pro Loco di Bagno di Romagna.
- **Patrono (29 giugno)** Celebrazione della festa patronale di San Piero in Bagno, con eventi religiosi e civili.
- **Giro del Mito (12 luglio - 13 lluglio)** Evento sportivo e culturale legato alla tradizione del territorio, in collaborazione con la Pro Loco di Bagno di Romagna e River 22.

Nel periodo autunno-inverno:

- **Organizzazione iniziative a tema natalizio (22 dicembre - 6 gennaio)** Eventi dedicati alle festività, tra cui spettacoli, mercatini e intrattenimento.

Il programma del 2025 conferma la vivacità culturale e sociale di San Piero in Bagno. Grazie a un mix di eventi tradizionali e nuove proposte, la frazione continua a valorizzare il proprio patrimonio, offrendo occasioni di aggregazione e di promozione del territorio.

Soggetti ed esperienze attive: *la Vantaggiosa*

San Piero in Bagno rappresenta un esempio virtuoso di comunità che investe nella crescita del proprio territorio, favorendo la collaborazione tra cittadini, imprese e istituzioni. Tra le iniziative più rilevanti si distingue **"La Vantaggiosa"**, un innovativo programma di cashback locale avviato nel **2020** dal Comune di Bagno di Romagna, e valido su tutto il territorio comunale ,in sinergia con la **Banca di Credito Cooperativo di Cesena** e con il supporto delle associazioni di categoria. Il progetto nasce con l'obiettivo di contrastare la desertificazione commerciale, incentivando gli acquisti all'interno del circuito economico locale e rafforzando il legame tra consumatori e attività del territorio. L'iniziativa ha registrato un **coinvolgimento crescente**, con **oltre 3.000 cittadini partecipanti** e una rete attiva di **36 esercizi commerciali aderenti**. I numeri confermano il successo del progetto: ad oggi, ha movimentato un volume di acquisti superiore ai **17 milioni di euro**, generando un accumulo complessivo di **quasi 390.000 euro** in cashback, reinvestiti nelle attività locali. Ogni mese si contano oltre **10.000 transazioni**, segno di un utilizzo costante e di un alto gradimento da parte della popolazione. A testimonianza del valore strategico di questa iniziativa, il Comune di Bagno di Romagna è stato insignito del titolo di **Comune Ambasciatore Nazionale d'Eccellenza**, riconoscimento conferito di recente in Senato per premiare il modello virtuoso di sviluppo territoriale.

Nel **2025** il progetto si è ampliato con l'introduzione di **"La Vantaggiosa Baby"**, un'iniziativa pensata per sostenere le famiglie, che prevede **un contributo economico annuale fino a 250 euro per ogni nuovo nato fino al terzo anno di età**. Questo intervento conferma l'impegno dell'amministrazione nel creare strumenti concreti per il benessere della comunità, dimostrando come una gestione attenta e partecipata possa tradursi in un modello di successo replicabile anche in altri contesti.



La Vantaggiosa, immagine di lavantaggiosa su Instagram

Osservazioni di sintesi —

Sulla base di quanto rilevato ed emerso dalle diverse attività di «lettura» del territorio e di confronto con gli stakeholder territoriali, emergono le seguenti considerazioni che caratterizzano l'Hub urbano di Bagno di Romagna:

- **Presenza di un buon addensamento urbano in termini di offerta commerciale e di servizi (n. 146 attività),** integrata tra esercizi di vicinato ed offerta ricettiva;
- **Vocazione «commerciale», e «di prossimità» presente e distintiva da ri-attivare e ri-valorizzare;**
- **Importante presenza** per l'area centrale dell'HUB in grado di generare capacità attrattiva da **Piazza Martiri 25 Luglio 1944 a Piazza S. Allende**;
- **Presenza di centri commerciali naturali diffusi;**
- **Attenzione e volontà alla valorizzazione e riqualificazione del sistema di parchi e giardini** che contraddistinguono l'area del HUB San Piero in Bagno;
- **Necessità di accompagnare la trasformazione delle imprese e di** voler stimolare tali processi in modo coordinato con una governance costruttiva tra amministrazione comunale, associazioni di categoria e attività locali;
- **Importante programma di eventi ed iniziative anche nell'area del HUB che richiede opportune dotazioni dello spazio pubblico in termini di servizi e facility;**

La raccolta e condivisione con gli attori territoriali degli elementi di analisi hanno portato alla **definizione di un piano d'intervento strategico ed operativo** con definizione di relativa governance il tutto riportato e descritto nel documento ***D_programma_di_sviluppo_e_innovazione***.